

# Günstige Immobilienkredite trotz Corona?



Auch so manche Privatbaustelle könnte nun länger als geplant auf eine Fremdfinanzierung warten

Manche Banken reagieren mittlerweile mit „Abwehrkonditionen“ auf neue Immobilienfinanzierungen. Gewusst wo, kann man aber nach wie vor äußerst günstige Angebote finden.

VON MICHAEL KORDOVSKY

► Corona hat auch den Immobilienkreditmarkt durcheinandergewirbelt, der Notfallmodus mit minimalistischem Filialbetrieb und Home-Office wichtiger Mitarbeiter führt – laut Informationen betroffener Personen – häufig dazu, dass manche Banken sich primär auf Notfälle und bestehende Kunden konzentrieren und auf neue Immobilienfinanzierungen teilweise mit „Abwehrkonditionen“ reagieren. Während allerdings einige Institute gerade jetzt die Gunst

der Stunde nützen, um mit außerordentlich günstigen Konditionen Marktanteile zu gewinnen.

Unterm Strich geht die Tendenz jedoch eindeutig in Richtung strengerer Kreditvergabe und höherer Risikoaufschläge. Auch wird vermehrt von den Banken darauf geachtet, wie sicher das Monatseinkommen ist. Was bei über 1,8 Millionen Österreichern, die derzeit arbeitslos oder in Kurzarbeit sind, natürlich viele trifft.

## Strenger und teurer

Harald Draxl, Geschäftsführer des Finanzierungsbera-

tungsunternehmens Infina, schildert: „Nachdem diese Krise auch unsere Wirtschaftsleistung nachhaltig ändern wird, haben Banken vor allem im Bereich Einkommen und Einkommensdarstellung neue Richtlinien aufgesetzt. Ab sofort werden bei einigen Banken die Berufsgruppen in systemrelevant und nicht systemrelevant eingeteilt. Fällt der Kunde in eine systemrelevante Berufsgruppe, wird er besser behandelt.“ Weiters werden Kunden in nicht systemrelevanten Berufsgruppen mit rund 20 Prozent Einkommensabschlag angesetzt,

selbst wenn sie sich derzeit nicht in Kurzarbeit befinden. „Das kann sich auf die Kreditvergabe doch sehr stark auswirken, da die Rückzahlungsfähigkeit nur mehr 80 Prozent des eigentlichen Einkommens ausmacht“, so Draxl. Andere Banken hingegen würden Kunden, die sich in Kurzarbeit befinden (unabhängig von der Leistungsfähigkeit), aktuell kategorisch ablehnen, da sie vermuten, dass diese Kunden nach Ablauf der Kurzarbeit gekündigt werden könnten.

„In Bezug auf die Kreditzinsen – egal ob variabel oder fix – nehmen wir vermehrt Liquiditätsaufschläge wahr, die sich schlussendlich auf die Endkondition des Kunden niederschlagen. Diese bewegen sich bei zirka 0,2 bis 0,4 Prozentje nach Kundensituation und Bank,“ so Draxl.

Als Orientierungshilfe hat GEWINN bei heimischen Banken die aktuellen Konditionen für ein praxisnahes Fallspiel erfragt:

Ein junges, kinderloses Paar benötigt zur Finanzierung einer gemeinsamen Eigentumswohnung (Hauptwohnsitz) einen Kredit in Höhe von 200.000 Euro (Kaufpreis: 250.000 Euro,

## Konditionen Fallbeispiel: 20 Jahre Fixzinsen ab 1,25 Prozent!

Institut	BAWAG	Erste Bank	Hypo Vorarlberg	RLB OÖ	s-Bausparkasse	start:bau-sparkasse	UniCredit Bank Austria	Volkskreditbank	Wüstenrot
Kreditzinsen variabel verzinst:	0,625% (3ME + 0,875%)	0,945% (3ME + 1,203%)	ca. 1,15% (6ME + 1,3%)	1% (3ME + 1,25%)	k. A.	12ME + 1,6%	0,38%	ca. 0,875% (3ME + 1,125%)	0,720% (12ME + 1%)
Fixzinsbindung 10 Jahre	1,125%	0,873%	1,25%	1,125%	k. A.	k. A.	0,75%	1,125%	1,250%
Fixzinsbindung 15 Jahre	1,375%	1,213%	1,35%	1,200%	1,39%	k. A.	1,00%	1,375%	k. A.
Fixzinsbindung 20 Jahre	k. A.	1,630%	1,40%	1,375%	k. A.	1,45%	1,25%	k. A.	1,600%
Mindesteigenkapital	ca. 20%	20%	20% wünschenswert	20% empfohlen 30%	20%	ca. 20%	30% empfohlen	20%	inkl. Nebenkosten 70.000,-
Maximale Laufzeit	35 Jahre	35 Jahre**	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre	35 Jahre	30, ev. 35 Jahre*	30 Jahre	35 Jahre

ME = Monats-Euribor, k. A. = keine Angabe, Höchstalter der Kreditnehmer bei Abschluss: 35 Jahre; 12-Monats-Euribor zum Berechnungszeitpunkt bei -0,278%; \*) nach Beratungsgespräch, \*\*) Aktion gilt für die ersten 50 Millionen Euro, längstens bis 28. 2. 2021 und nur für neue, in einer Filiale der Erste Bank abgeschlossene Wohnfinanzierungen mit grundbüchertlicher Sicherstellung (Hypothek). Kreditbetrag mind. 100.000 € und max. 400.000 €.

Nebenkosten: 20.000 Euro). Nebenkosten und 50.000 Euro Eigenmittel bringen sie mit, es verbleibt ein „Notgroschen“ von 25.000 Euro. Das Gesamt-Netto-Monats-einkommen beträgt 3.700 Euro bei durchschnittlicher Ausgabenstruktur im Haushalt mit zwei Autos, die neue Wohnung hat ortsübliche Betriebskosten.

### Es gibt sie noch: Attraktive Zinsen

Das Ergebnis: Die befragten Institute breiten den roten Teppich aus – siehe Tabelle links unten. Die variablen Zinsen beginnen bei 0,375 Prozent per annum, 20-jährige Fixzinsbindungen bewegen sich in einer günstigen Bandbreite von 1,25 bis 1,63 Prozent.

Wie die Tabelle rechts zeigt, kommen selbst ausreichende Bonitäten bei den Kreditinstituten, die GEWINN-Antworten übermittelten, gut davon: Die variable Bandbreite (ohne start:bausparkasse) liegt zwischen 0,625 und ca. 1,35 Prozent, die 15-jährige Fixzinsbindung bei 1,25 bis 1,50 Prozent. (Jedoch war die Antwortquote diesmal auffallend niedrig.)

Noch etwas: „Wir stellen fest, dass sich in letzter Zeit vor allem Bausparkassen wieder besser positionieren konnten. Das hat damit zu tun, dass einige davon bonitätsunabhängig anbieten. Weiters verfügen die Bausparkassen aktuell über genügend Liquiditätsreserven“, skizziert Draxl das Comeback der Bausparkassen. 

## Aktuelle Konditionen für Hypothekarkredite: Ab 0,375 Prozent variabel

(Reihung nach Zinssatz für Top-Bonität)

Institut	Zinsen Top-Bonität	Zinsen ausreichende Bonität
<b>Variabel verzinsten Kredite</b>		
UniCredit Bank Austria	0,375%	0,625%
Bawag <sup>1</sup>	0,625%	0,625%
Wüstenrot	0,72%	0,82%
Volkskreditbank	ca. 0,875% <sup>2</sup>	ca. 1% <sup>2</sup>
RLB ÖÖ	ab 0,875%	ab 1%
Erste Bank	0,945%	1,195%
Hypo Vorarlberg	ca. 1,05% <sup>3</sup>	ca. 1,35% <sup>3</sup>
start:bausparkasse	12ME +1,6%	12ME +1,6%
s Bausparkasse <sup>4</sup>	nein/6 Jahre zu 0,99% p. a.	nein/6 Jahre zu 0,99% p. a.
<b>Fixzinsbindung 15 Jahre</b>		
UniCredit Bank Austria	1,000%	1,250%
RLB ÖÖ	1,200%	1,350%
Erste Bank	1,213%	1,463%
Hypo Vorarlberg	1,250%	1,450%
BAWAG <sup>1</sup>	1,375%	1,375%
Volkskreditbank	1,375%	1,500%
s Bausparkasse <sup>4</sup>	1,390%	1,390%

ME = Monats-Euribor; 1) Kondition bei voller Besicherung bonitätsunabhängig, 2) Topbonität Drei-Monats-Euribor plus 1,125%; bei ausreichender 1,25% Aufschlag, 3) Topbonität Sechs-Monats-Euribor plus 1,2%, bei ausreichender 1,5% Aufschlag, 4) Dieselbe Bonität gilt für alle Kunden!

(Quelle: Gewinn-Magazin Ausgabe Juni 2020, Seite 52- 53)