

Tipps, Fallen und Stolpersteine bei Kreditaufnahme

Ein Kreditvergleich sollte auch Gebühren umfassen

Der Standard · 04 Dez. 2024 · Bernadette Redl

Wer eine Immobilie kaufen will, sollte in sich gehen: Ist das zum jetzigen Zeitpunkt notwendig? Dazu rät die Österreichische Finanzmarktaufsicht (FMA), die Menschen davor bewahren will, sich zu hoch zu verschulden. Als Faustregel gilt: Kann ich noch ruhig schlafen, wenn ich mich im sechsstelligen Bereich verschulde?

Wer diese Frage mit Ja beantworten kann, sollte sich über die eigenen Finanzen im Klaren sein und einen Haushaltsplan erstellen, in dem regelmäßige Einnahmen den laufenden Ausgaben gegenübergestellt werden. So wird schnell klar, welcher Kredit leistbar ist. „Man sollte sich fragen, wie viel Eigenkapital man einbringen kann oder möchte und wie hoch die monatliche Kreditrate maximal sein darf“, sagt Christoph Kirchmair vom Kreditvergleichsportale Infina. Und, nicht zu vergessen: Gibt es in Zukunft weitere finanzielle Verpflichtungen, die Rückzahlung erschweren?

Laut Infina gibt es nicht den einen günstigen Kredit oder die eine günstige Bank – es kommt immer auf die individuellen Umstände an. Manche Banken haben besonders günstige Modelle mit fixen Zinsen, andere mit variablen. Aktuell sind die Zinsen moderater, der Zinssatz ist aber stark abhängig von Faktoren wie Kredithöhe, Laufzeit und Bonität der Kreditnehmer. Und Plattformen wie Infina oder Durchblicker nützt, sollte sich laut FMA im Klaren sein, dass auch dafür Gebühren anfallen können.

Auf Gebühren achten

Wer mehrere Optionen auf dem Tisch liegen hat, sollte laut Infina neben der Laufzeit folgende Dinge vergleichen: den jährlichen Zinssatz (Sollzins), den effektiven Jahreszins, also die gesamten Kosten, die pro Jahr für den Kredit anfallen (Sollzins plus Nebenkosten wie Kontoführungsgebühr, Bearbeitungsgebühr), sowie die Monatsrate, also den Betrag, der monatlich an die Bank zu bezahlen ist dieser besteht aus dem Rückzahlungsbeitrag plus Zinsen. Für viele private Finanzierungen gibt es aktuell eine Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf, die mit dem Wohnbaupaket der Bundesregierung im Frühjahr beschlossen wurde.

Und natürlich stellt sich die Frage, ob es ein Kredit mit fixen oder variablen Zinsen sein soll. Bei fixen Zinsen ist der Zinssatz meistens ein wenig höher, dafür steigen sie über zehn, 15 oder 20 Jahre nicht.

Wie auch immer die Konditionen ausfallen: Fast immer wird eine Hypothek auf die Immobilie abgeschlossen, sie ist das Pfand für die Bank, das im Grundbuch eingetragen bleibt bis der Kredit zurückgezahlt wurde. Man sollte laut Infina also auch die benötigten Sicherheiten vergleichen und die Gebühren, die etwa für die Eintragung der Hypothek anfallen.