

TIPPS

Wie komme ich an einen Kredit?

Ein niedriger Zinssatz ist das eine. Wer Kredite vergleicht, sollte aber auch auf zusätzliche Gebühren achten und sich nicht drängen lassen

Bernadette Redl

4. Dezember 2024, 12:56

Ist das überhaupt klug? Wer sich überlegt, eine Immobilie zu kaufen, sollte nochmals in sich gehen: Ist das zum jetzigen Zeitpunkt tatsächlich notwendig? Dazu rät jedenfalls die Österreichische Finanzmarktaufsicht (FMA), die die Menschen davor bewahren will, sich zu hoch zu verschulden. Außerdem sollte man sich überlegen: Kann ich noch ruhig schlafen, wenn ich mich im sechsstelligen Bereich verschulde?



Der Traum vom Haus rückt womöglich näher – doch wie kommt man an einen guten Kredit?

IMAGO/Bernd Leitner

Wer diese Frage mit Ja beantworten kann, sollte sich in einem nächsten Schritt über die eigenen Finanzen im Klaren sein. Das geht am besten mit einem Haushaltsplan, in dem die regelmäßigen Einnahmen den laufenden Haushaltsausgaben 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 Kreditvergleichsportal Infina. Und man sollte sich überlegen, ob es in der Zukunft vielleicht weitere finanzielle Verpflichtungen gibt, die die Rückzahlung erschweren könnten.

Dann geht es ans Vergleichen: 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 etwa besonders günstige Modelle mit fixen Zinsen, andere mit variablen. Aktuell sind die Zinsen wieder moderater, der konkrete Zinssatz ist aber stark abhängig von Faktoren wie Kredithöhe, Laufzeit und Bonität der Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer. Und wer solche Plattformen zur Kreditvermittlung nutzt, etwa Infina oder Durchblicker, 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 Rückzahlungsbeitrag plus Zinsen. Für viele private Finanzierungen gibt es aktuell eine Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf, die mit dem Wohnbaupaket der Bundesregierung im Frühjahr beschlossen wurde, auch darüber sollte man sich informieren.

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 hat man hier die Sicherheit, dass die Zinsen nicht steigen. Hier kann man außerdem verschiedene Zinsbindungs-Zeiträume vereinbaren, etwa über zehn, 15 oder 20 Jahre. Bei variablen Zinsen schwankt der Zinssatz je nach aktueller Finanzmarktsituation.

Wer einen Kredit für den Kauf einer Wohnung, eines Hauses oder für eine Sanierung aufnimmt, schließt damit fast immer eine Hypothek auf die Immobilie ab. Sie ist also das Pfand für die Bank. Diese wird ins Grundbuch eingetragen und bleibt dort stehen, 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.

Sondertilgung möglich?

Wer plötzlich zu viel Geld kommt oder besonders brav gespart hat, kann einen Kredit womöglich früher zurückzahlen und damit Zinsen sparen. Nicht jedoch, wenn für diese sogenannte Sondertilgung Strafzahlungen festgelegt sind. Daher sollte man vorab klären, wie oft und bis zu welcher Höhe solche Rückzahlungen möglich sind. Und umgekehrt, falls man eine finanziell besonders harte Zeit durchmacht, gibt es Kredite, deren Ratenzahlungen kurzzeitig ausgesetzt werden können, etwa wenn man arbeitslos oder krank wird. Es kann sinnvoll sein, auch das vorab zu vergleichen.

Wird es dann ernst, und es kommt zum Vertragsabschluss, rät die FMA, sich nicht drängen zu lassen und niemals Blankoformulare zu unterschreiben. Außerdem sollte ein Vertrag nur dann unterzeichnet werden, wenn man alles vollständig ausgefüllt, gelesen und verstanden hat. Und falls die Schlafprobleme nach Kreditabschluss doch noch kommen: Für 14 Tage haben Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer per Gesetz ein Rücktrittsrecht – ohne Angabe von Gründen. (Bernadette Redl, 4.12.2024)