



Nach einer Durststrecke sind die Aussichten für private Immobilienkredite endlich wieder erfreulich.

25-jährige Fixzinsen ab 3,35 Prozent!

Langfristige Fixzinsen sind gerade noch günstig zu haben, die variablen Zinsen werden in nächster Zeit weiter sinken.

VON SUSANNE KOWATSCH UND FINI TRAUTTMANSDORFF

A Am Höhepunkt der jähren Zinssteigerungen im Oktober 2023 musste man bei privaten Immobilienkrediten im Schnitt mit variablen Nominalzinsen von knapp über fünf Prozent rechnen. Aktuell kosten sie im Bestfall nur noch 3,625 Prozent, wie die Tabelle rechts oben zeigt, und zwar bei der UniCredit Bank Austria. Inklusive aller Nebenkosten kommt man so bei sehr guten Bonitäten auf eine Effektivverzinsung von 4,2 Prozent. Beinahe ebenso günstig mit ebenfalls 4,2 Prozent Effektivzinsen,

wenngleich mit geringfügig höherer Gesamtkreditbelastung, liegt die Hypo Vorarlberg. Für Kunden mit ausreichender Bonität legen UniCredit Bank Austria sowie Hypo Vorarlberg mit 4,3 Prozent effektiv das beste Angebot.

Fixzinsen bleiben attraktiv

Auffällig ist, dass seit einigen Monaten viele Banken nur noch maximale Fixzinsphasen von zehn oder 15 Jahren anbieten. Aus diesem Grund ist das Anbieterfeld bei den zehnjährigen Fixzinsen – siehe Tabelle auf der

nächsten Seite – auch weitaus breiter als jenes für 20-jährige Fixzinsen.

Aus Kundensicht zahlt es sich aber jedenfalls aus, zu möglichst lang laufenden Fixzinsen zu greifen, wenn man eine Absicherung seiner Kreditraten anstrebt. Denn die Zinssätze sind bei den Bestbietern nicht unbedingt teurer, wenn man 20 statt zehn Jahren Fixzinsbindung wählt. So erhalten sehr gute Bonitäten beispielsweise bei der Erste Bank die 20-jährige Fixzinsbindung genauso für 3,7 Prozent Effektivverzinsung wie bei einer zehnjährigen Fixzinsbindung.

Den günstigsten Nominalzins auf 25 Jahre bietet die Unicredit Bank Austria mit fixen 3,35 Prozent. Bei der Effektivverzinsung (d. h. inklusive aller Nebenkosten) liegt die Unicredit Bank Austria mit der Erste Bank gleich günstig mit 3,8 Prozent für sehr gute Bonitäten, siehe Tabelle rechts unten.

25-jährige Fixzinsen können auch mit längerfristigen Gesamtlaufzeiten von bis zu 35 Jahren abgeschlossen ▶

werden (die restlichen Jahre wird dann variabel verzinst), wie die Tabellen links zeigen.

Bis zu 30-jährige Fixzinsen bei Bausparkassen

Variabel verzinst Bauspardarlehen samt Zinsabsicherung nach oben oder gleich Fixzinsen über zehn, 15 oder auch 20 Jahre gibt es bei den Bausparkassen ebenfalls günstig holen, wie die Tabelle links zeigt. Die längsten Fixzinsen verspricht die Startbausparkasse mit ihrem Bauspardarlehen mit 30-jähriger Fixzinslaufzeit (bei einer Mindestlaufzeit von 31 Jahren), die Nominalverzinsung liegt hier bei 3,6 Prozent, effektiv sind es 4,2 Prozent.

Variable Zinsen fallen weiter

Werden auf die Leitzinssenkung Ende Jänner weitere Zinsschritte nach unten folgen? Die Prognosen für die nächsten Monate sind hier für Kreditnehmer durchaus positiv. „Wir rechnen derzeit im ersten Halbjahr 2024 mit insgesamt vier Leitzinssenkungen um jeweils 0,25 Prozent, der Euribor sollte daher zur Jahresmitte im Bereich von zwei Prozent liegen“, so die Hypo Oberösterreich. „Der Einlagenzins für Banken könnte Ende 2025 nur noch bei 1,75 Prozent liegen. Damit werden die variablen Kreditzinsen voraussichtlich bis zu rund einem Prozentpunkt sinken“, blickt die Uni-

dit Bank Austria etwas weiter. „Der Durchschnitt der Analysten erwartet einen Wert von rund zwei Prozent bis Jahresende. Wir denken, dass wir etwas höher, bei 2,15 Prozent, landen werden“, ist die Volkskreditbank (VKB) dagegen etwas vorsichtiger.

Wie könnte es danach weitergehen? Laut neuestem Infina Kredit Index spricht die aktuelle Terminmarktkurve dafür, dass der Drei-Monats-Euribor von etwa zwei Prozent zum Jahresende 2025 bis zum Jahresende 2026 auf 2,2 Prozent wieder leicht ansteigen wird. Freilich gibt es für die tatsächliche Entwicklung noch viele Unsicherheitsfaktoren, wie Zollkonflikte, Inflationsentwicklung etc.

Fixe Zinsen bleiben stabil

Wer es sicher haben will, sollte daher weiterhin an Fixzinsen denken. Diese sind in den letzten Monaten ebenfalls wieder leicht gesunken. „Bei den Festzinskrediten scheint für den Neuausschluss der Tiefpunkt aber schon im Dezember erreicht gewesen zu sein“, so die Oberbank. „Der Zinssatz für neue Fixzinsvereinbarungen sollte nun weitestgehend stabil bleiben, da hier die zu erwartenden Zinssenkungen bereits eingepreist sind“, prognostiziert die Erste Bank. Wer eine jetzt noch günstige 25-jährige oder 30-jährige Bindung anstrebt, sollte aber eher schneller zugreifen, da

aktuell nur noch in diesem Bereich die inverse Zinskurve (heißt: lange gebundene Zinsen sind günstiger als kurzfristige) ausgeprägt ist, wie der neueste Infina Kredit Index zeigt. Lesetipp: Den neuen Infina Kredit Index finden Sie auf gewinn.com!

KIM-Verordnung läuft aus

Neben den sinkenden Zinsen und der unter Kontrolle gebrachten Inflation könnte auch die Ende Juni auslaufende KIM-Verordnung wieder für mehr Wohnbaukredite sorgen. „Es wird sicher wieder leichter werden, auf die jeweilige Situation der Kundinnen und Kunden reagieren zu können“, so die Hypo Vorarlberg. Im Immobilienbarometer der Hypo NOE, das im August 2024 erhoben wurde, „gab jeder achte an, erst gar nicht um einen Wohnbaukredit anzufragen. Wir gehen davon aus, dass nach Auslaufen der KIM-V wieder mehr Personen ein Beratungsgespräch zur Verwirklichung ihres Wohntraums suchen werden“, ist auch die Hypo Niederösterreich zuversichtlich. „Natürlich muss auch nach Ablauf der KIM-Verordnung die Leistbarkeit gewährleistet sein“, betont die Bank99, künftig rechnet sie aber damit, „dass die Banken selektiv die Vergabekriterien mit Auslauf der KIM-Verordnung anpassen werden. Dadurch wird die Vergabe von privaten Immobilienkrediten erleichtert.“

G

SUPERFUND
INVEST BETTER

Investieren in bewährte Werte

An der Wertentwicklung von Edelmetallen und börsennotierten Minenunternehmen partizipieren.

Superfund
GOLD, SILVER + MINING

Jetzt informieren
www.superfund.at



Diese Marketingmitteilung ist ein reines Kommunikationsmedium, mit dem Zweck, Informationen über Superfund Asset Management GmbH und deren angebotene Finanzprodukte zur Verfügung zu stellen. Es handelt sich um keine Aufforderung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Finanzinstrumenten und kann keine Anlageberatung ersetzen. Eine Anlage ist mit Risiken verbunden. Totalverlust möglich. Alle Informationen finden Sie auf www.superfund.at

