



28/2016
Juli 2016

KOSTEN VON HYPOTHEKARKREDITEN IM VERGLEICH

Zinsen und Spesen von neuen Hypothekarkrediten bei 7 Banken in Wien im Überblick

Martin Korntheuer, Christian Prantner, Benedikta Rupprecht

Die wichtigsten Ergebnisse

- Die Zinsen für Hypothekarkredite sind derzeit besonders niedrig. Üblicherweise wird im Wohnbaukreditbereich mit variabler Verzinsung der reine Zinsaufschlag (Marge) als wichtigster Vergleichsparameter herangezogen. Diese Zinsspanne ist verhandelbar, aber in erster Linie von der Bonität abhängig. Je besser die Bonität des Kunden, desto günstiger ist die Zinsspanne. „**Beste**“ Bonität im Vergleich zu „**ausreichender**“ Bonität bedeutet aber auch Vorteile bei sonstigen Nebenkosten.
- Die aktuellen variablen **Sollzinsen** (Nominalzinsen) reichen bei:
 - ausreichender Bonität von 1,375 % bis 2,125 %.
 - bester Bonität von 1,125 % bis 1,5 %.
- Die Bandbreite der **Bearbeitungsgebühr** beträgt zwischen 1 % und 2 %.
- Weitere einmalig verrechnete Kosten betreffen vor allem die **Schätzung** der Immobilie, die mitunter 700 Euro oder mehr ausmachen können.
- Die **Kontoführungsgebühr** pro Quartal liegt zwischen 6,76 und 20 Euro.
- Alle sieben Banken offerieren **Fixzinssätze** für zehn Jahre – sechs von sieben Banken immerhin für 15 Jahre. Fixzinsvereinbarungen über eine Dauer von 20 Jahren oder länger bieten lediglich zwei Banken in Wien an.

- Nur **zwei** von sieben **Banken** berücksichtigen das derzeitige **negative Zinsniveau** bei ihren neuen Wohnbaukrediten und **deckeln** den EURIBOR **nicht** bei einem Wert von 0 %. Bei diesen beiden Banken ergibt sich dadurch ein Sollzinssatz der niedriger als der eigentliche Zinsaufschlag ist.
- **Fazit:** Die **Kostenunterschiede** für Hypothekarkredite sind beträchtlich (Betrag 200.000 Euro, Laufzeit 25 Jahre). Das zeigen **modellhafte Berechnungen**¹: KundInnen mit „bester“ Bonität würden sich bis zu (rund) 14.700 Euro sparen. Bei einer „ausreichenden“ Bonität können sich KundInnen nach AK-Analyse sogar über **20.000 Euro ersparen** – Kostenunterschiede ergeben sich aufgrund unterschiedlicher Zinsen und Nebenkosten der Finanzierung (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtsgebühren, Schätzkosten, Versicherungsprämien und sonstige Nebenspesen).
- Die **Höhe der einmalig anfallenden Nebenkosten** zu Vertragsbeginn betragen beim 200.000 Euro-Kredit – je nach Bonität und Verhandlungsgeschick – zwischen 2,4 % (4.790 Euro – günstigster Fall) und 3,8 % (7.680 Euro – teuerster Fall).

1. Erhebung

Die Arbeiterkammer Wien hat variable Zinsen und Zinsaufschläge (Margen), Fixzinssätze sowie sonstige Kosten (einmalige Bearbeitungsgebühr, Schätzkosten/Liegenschaftsbewertung, Kosten der Bonitätsprüfung und Vertragserrichtung, Kontoführungsgebühr pro Quartal) bei sieben Banken erhoben. Ziel dieser Erhebung war es, einen Überblick über die Finanzierungskosten einer Wohnimmobilienfinanzierung (mit hypothekarischer Besicherung) zu geben. Die Erhebung fand im **Juni 2016** statt. Folgende Banken wurden mittels E-Mail Anfrage um die Bekanntgabe ihrer Konditionen gebeten:

- Bank Austria
- BAWAG P.S.K.
- easybank
- Erste Bank
- HYPO NOE
- Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien
- Volksbank Wien

Die Daten wurden aufgrund folgenden **Beispiels** erhoben:

- Neukredit
- Kreditsumme EUR 200.000,00
- Laufzeit 25 Jahre
- volle Besicherung durch eine Wohnimmobilie

¹ Nachdem dieser Erhebung kein Test zugrunde lag, in dem „echte“ bzw in der Praxis angebotene Kreditofferte (zum Beispiel für real existierende Testkäufer) erhoben wurden, mussten verschiedene Kostenpositionen angenommen werden (wie zB durchschnittliche Versicherungsprämie).

Ausgewertet wurden die Daten einerseits in einer tabellarischen Gegenüberstellung der Konditionen, andererseits wurden modellhafte Berechnungen anhand der erhobenen Konditionen durchgeführt, die zeigen sollen, in welcher Höher Einsparungspotenzial in absoluten Zahlen zwischen den unterschiedlichen Konditionen besteht.

2. Zinsaufschläge bei variabel verzinsten Hypothekarkrediten

Der Zinsaufschlag („Spanne“, „Marge“) ist ein gängiger Vergleichsparameter im Zusammenhang mit Hypothekarkrediten. Unter Hinzurechnung eines Referenzzinssatzes (in dieser Erhebung war ausschließlich der 3-Monats-EURIBOR maßgeblich), auf den weder der Kunde noch die Bank Einfluss haben, ergibt er den tatsächlichen Nominalzinssatz (Sollzinssatz) der für die laufende Zinsberechnung ausschlaggebend ist. Dieser hängt vom aktuellen EURIBOR ab und wird bei Änderungen dieses Indikatorwertes auch regelmäßig (meist alle drei oder sechs Monate) neu angepasst. Man spricht in diesem Zusammenhang von einer variablen Verzinsung. Als Alternative dazu bieten alle befragten Kreditinstitute auch fixe Zinssätze an. Diese werden für die gewählte Dauer (zB 15 Jahre) nicht geändert - näheres dazu im nächsten Abschnitt. Der verrechnete variable Sollzinssatz setzt sich somit, vereinfacht gesagt, nach folgender „Formel“ zusammen:

Sollzinssatz (Kundenzinssatz) = (vereinbarter) Referenzzinssatz + Zinsaufschlag (Marge).

Abhängig von der Bonität des Kunden und anderen Einflussfaktoren (zB Sicherheiten, Finanzierungssumme und Kreditlaufzeit) kann der Aufschlag mit der Bank ausverhandelt werden.

- Die Bandbreite der Aufschläge bei „**ausreichender Bonität**“ beträgt **zwischen 1,375 % und 2,125 %**. Der **Durchschnitt (Median)** der 7 Banken in Wien beträgt somit **1,75 %**.
- Die Aufschläge bei „**bester Bonität**“ reichen von **1,125 % bis 1,50 %**. Der **Durchschnitt (Median)** der 7 Banken in Wien beträgt hier **1,375 %**.

Alle befragten Banken verwenden den **3-Monats-EURIBOR als Referenzzinssatz** für die Zinsanpassung. Dieser wies im heurigen Juni-Durchschnitt einen negativen Wert in Höhe von -0,268 % auf (Quelle: <http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>). Das bedeutet, dass bei einem EURIBOR, der unter null Prozent liegt, der Sollzinssatz rein rechnerisch niedriger als der vereinbarte Aufschlag sein müsste. Fünf von sieben Banken berücksichtigen diesen Umstand allerdings nicht und ziehen eine Grenze („Floor“) bei 0 % ein, was zur Folge hat, dass der errechnete Kundenzinssatz ident mit dem Aufschlag ist.

Nur zwei Banken (BAWAG P.S.K., easybank) wenden die – unserer Rechtsansicht korrekte – Modalität an und übernehmen für die Kalkulation des Nominalzinssatzes auch einen negativen EURIBOR Wert.

Beispiel: auf ganze 1/8 gerundeter Referenzwert (3-M-EURIBOR) $-0,25\%$ + Aufschlag $1,375\%$ = Sollzinssatz (Nominal-, Kundenzinssatz) **1,125%**.

3. Fixzinssätze bei Hypothekarkrediten

Im Gegensatz zu variabel verzinsten Kreditverträgen besteht auch die Möglichkeit sich für einen Festzinssatz (Fixzinssatz) zu entscheiden. Das bedeutet, dass für den gewählten Zeitraum – dieser muss nicht zwangsläufig mit der tatsächlichen Kreditlaufzeit übereinstimmen – keine Zinssatzänderungen vorgenommen werden. Auch die Kreditrate wird sich in diesem Fall nicht verändern.

Was bei steigenden Leit- und Marktzinsen naturgemäß ein Vorteil ist, wäre im umgekehrten Falle jedoch nachteilig. Das derzeitige Zinsniveau ist jedenfalls auf einem historisch niedrigen Stand und die Marktzinsen befinden sich zumindest auf dem Geldmarkt (Laufzeiten bis zu 12 Monaten) durchwegs im negativen Bereich. Fixzinsen sind aus mehreren Gründen attraktiv:

- 1) KreditnehmerInnen können sich das aktuelle Niedrigzinzniveau mithilfe eines Fixzinssatzes „einfrieren“.
- 2) Aufgrund der gleichbleibenden Monatsrate ist eine bessere Planung des Haushaltsbudgets möglich – zumindest für die Dauer der Fixzinsvereinbarung.
- 3) Allerdings gilt es zu beachten: Je länger die gewählte Festzinsdauer, desto höher der Zinssatz bzw größer der Unterschied zur variablen Verzinsung bzw kurzfristigeren Fixzinslaufzeiten.

Der günstigste variable Zinssatz beträgt $1,125\%$ – im Gegensatz dazu wird ein Fixzinssatz mit einer Bindung von 25 Jahren bestenfalls um $2,5\%$ angeboten; ein mehr als doppelt so hoher Wert. Dies könnte sich allerdings bezahlt machen, wenn man davon ausgeht, dass die Zinsen zukünftig wieder deutlich ansteigen sollten - bei einer Kreditlaufzeit von 25 Jahren ein nicht unwesentlicher Aspekt. Sollte der 3-Monats-EURIBOR lediglich auf einen Wert von $1,5\%$ ansteigen, so würde der variable Zinssatz selbst mit dem derzeit günstigsten Aufschlag in Höhe von $1,125\%$ bereits auf $2,625\%$ ansteigen und wäre damit höher als die derzeit angebotene fixe Variante für die gesamte Kreditlaufzeit. Zum Vergleich: der 3-Monats-EURIBOR betrug vor fünf Jahren (Monatsdurchschnitt Juli 2011) $1,598\%$, im Juli 2008 (Monatsdurchschnitt) fast 5% ! Überträgt man letzteren Fall auf die Zukunft, müssten KundInnen selbst mit dem günstigsten Aufschlag bereits über 6% Zinsen berappen.

Wichtig: Sollte man vor Ablauf der Fixzinsdauer eine vorzeitige Rückzahlung (Sondertilgung) erwägen, so müsste eine Pönalzahlung (Vorfälligkeitsentschädigung) in Kauf genommen werden, wenn diese im Vertrag vereinbart wurde. Gesetzlich wäre ein Betrag in der Höhe von bis zu einem Prozent der vorzeitig rückgezahlten Summe zulässig.

Im Vergleich könnten KundInnen bei variabel verzinsten Krediten kostenlose vorfällige Rückzahlungen leisten, wenn sie eine vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist von maximal sechs Monaten einhielten – andernfalls wäre auch hier maximal ein Prozent des vorzeitig rückbezahlten Betrages fällig².

Weiters wäre bereits vor Abschluss eines Fixzinssatzes, der kürzer als die gesamte Kreditlaufzeit ist, zu beachten, welcher Aufschlag nach Ablauf der Festzinsperiode auf den vereinbarten Indikator (zB 3-Monats-EURIBOR) verrechnet wird. Die Zinsen werden dann nämlich wieder analog einer variablen Verzinsung laufend angepasst. Ein günstiger Aufschlag ist hier klarerweise vorteilhaft. Einzelne Banken bieten ihren KundInnen nach Fixzinsende auch eine erneute Fixzinsvereinbarung an – jedoch nur angelehnt an das dann gültige Marktzinsniveau. Weiters können für diese Vertragsänderungen meist empfindliche Spesen anfallen, falls diese bei Kreditabschluss vertraglich vereinbart wurden.

Die befragten Banken bieten derzeit **Fixzinsvereinbarungen über 5, 6, 10, 15, 20 sowie 25 Jahre** an - wenngleich nicht alle Banken längere Vereinbarungen als 15 Jahre anbieten. Bei allen sieben Banken erhalten KundInnen auf Wunsch Varianten mit zehn Jahren Festzinslaufzeit. Immerhin sechs davon bieten 15-jährige Laufzeiten an. Allerdings gibt es 20-jährige Fixzinssätze nur bei zwei (RLB NÖ-Wien, Volksbank Wien), und die 25-jährige Variante nur bei einer Bank³ (RLB NÖ-Wien).

Die Zinssätze im Überblick:

Ausreichende Bonität

- Die Bandbreite bei **5 bzw 6-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **1,350 % und 2,125 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,875 %.
- Die Bandbreite bei **10-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **1,625 % und 2,75 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 2,125 %.
- Die Bandbreite bei **15-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **2 % und 3,375 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 2,44 %.
- Die zwei Banken, die **20-jährige** Laufzeiten anbieten, tun dies zwischen **2,5 %** (Volksbank Wien) und **3,125 %** (RLB NÖ-Wien)
- Die einzige Bank, die eine Kondition über einen **25-jährigen** Fixzinssatz genannt hat war die RLB NÖ-Wien – sie verlangt dafür **3,125%**.

Beste Bonität

- Die Bandbreite bei **5 bzw 6-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **1,125 % und 1,75 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 1,5 %.
- Die Bandbreite bei **10-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **1,375 % und 2,375 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 2 %.
- Die Bandbreite bei **15-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **1,75 % und 2,875 %**. Der Durchschnitt (Median) beträgt 2,31 %.

² Für nicht hypothekarisch besicherte Kredite gelten günstigere gesetzliche Bestimmungen – vgl. § 16 Abs. 2 VKrG sowie § 20 Abs. 2 HIKrG

³ Bei der Volksbank Wien auf Nachfrage

- Bei zwei Banken die **20-jährige** Laufzeiten anbieten, werden zwischen **2,375 %** (RLB NÖ-Wien) **und 2,5 %** (Volksbank Wien) verlangt.
- Die RLB NÖ-Wien offeriert einen **25-jährigen** Fixzinssatz in Höhe von **2,5 %**. Die anderen Institute bieten derart lange Fixzinsperioden nicht an, bzw die Volksbank Wien nur auf Nachfrage wie sie der AK mitteilt.

4. Kosten bei Kreditvertragsabschluss

Es gilt der gesetzliche Grundsatz, dass alle Kosten eines Kredites im Kreditvertrag enthalten und vereinbart werden müssen. Die folgende Auflistung bildet wichtige Kostenpositionen ab, die Banken verrechnen. Sie ist nicht vollständig, weil vor Vertragsabschluss und während der Laufzeit zusätzliche – von Bank zu Bank – unterschiedliche Nebenkosten anfallen können. Ebenfalls unberücksichtigt sind Nebenspesen, die zu Kreditvertragsende anfallen können, wie zB für die Ausstellung einer sogenannten Lösungsquittung – also die grundbuchtaugliche Erklärung der Bank, dass der Kredit zurückbezahlt und die Hypothek im Grundbuch zu löschen ist. Diese Spesen fallen für Kreditnehmer oft überraschend an, wie die Erfahrung der AK-Konsumentenberatung zeigt.

Beim Immobilienkauf entstehen nicht nur Finanzierungskosten der Bank, sondern auch Kaufvertragsnebenkosten (wie zB Grunderwerbssteuer, Maklerprovisionen etc). Dieser erhebliche Kostenblock ist ebenfalls nicht dargestellt, weil dieser nur mit einem konkreten Immobilienkauf eruiert werden könnte. Eine umfassende **Kosten-Checkliste möglicher Finanzierungs- und Kaufvertragsnebenkosten** ist unter http://media.arbeiterkammer.at/PDF/Checkliste_Kreditkosten.pdf als Serviceelement abrufbar.

Nachfolgend findet sich ein Überblick über die Finanzierungskosten bei der Bank:

Bearbeitungsgebühr

Die Bearbeitungsgebühr wird einmalig bei Abschluss des Kreditvertrages von der Bank verrechnet und ist meist verhandelbar. Die Bandbreite beläuft sich je nach Bonität auf 1 % bis 2 %.

Schätzkosten/Liegenschaftsbewertung, Kosten der Bonitätsprüfung bzw Vertragserrichtung (zB KSV Abfrage)

Neben der Bearbeitungsgebühr können weitere einmalige Kosten anfallen. Die Banken verrechnen zB für die Schätzung/Bewertung der Liegenschaft je nach Aufwand bis zu 700 Euro (Erste Bank). Die HYPO NOE verrechnet für die Schätzung der Liegenschaft, Vertragserrichtung und Bonitätsprüfung einen Pauschalbetrag von 700 Euro. Während die Bank Austria für die Liegenschaftsbewertung einen Prozentwert in Höhe von 0,625% des Kreditbetrages verrechnet, was jedoch mit jedem Kunden individuell vereinbart wird, verlangen die restlichen Banken dafür einen Pauschalbetrag zwischen 0 und 700 Euro. Die Volksbank Wien verrechnet 290 Euro nur bei einer notwendigen Besichtigung der Liegenschaft, für eine reine Schätzung wird nichts verlangt. Dazu können noch Kosten für die Bonitätsprüfung von bis zu 21 Euro dazu kommen.

Nicht abgefragt wurden Kosten für die Grundbuchseintragung, die generell 1,2 % von der eingetragenen Pfandrechtshöhe (meist 110 bis 130 Prozent des Kreditbetrags) ausmachen und vom Bezirksgericht in Rechnung gestellt werden. Auch Notariats- und sonstige Rechtskosten - zB für die Beglaubigung des Kreditvertrags - wurden bei den Banken nicht gesondert abgefragt.

Kontoführungsgebühr (laufende Verrechnung)

Für das Kreditkonto fallen vierteljährlich Kontoführungsgebühren an. Die Spesen dafür sind sehr unterschiedlich – die Bandbreite beträgt zwischen 6,76 Euro und 20 Euro pro Quartal. Der Durchschnitt (Median) beträgt 13,95 Euro pro Quartal.

Tabelle 1: variable Zinsen und wesentliche Nebenspesen von Hypothekarkrediten (7 Banken)

	Zinssatz (bei ausreichender Bonität)	Zinssatz (bei besten Bonität)	Bearbeitungs- gebühr einmalig (Bandbreite)	Kontoführungs- gebühr (Quartal, Euro)	Schätzkosten/ Liegenschafts- bewertung	Kosten der Bonitätsprüfung bzw Vertragserrichtung (zB KSV Abfrage)
Bank Austria	Sollzinssatz: 1,375 % Aufschlag von 1,375 % auf den 3-Monats-Euribor Floor bei 0 % ⁴	Sollzinssatz: 1,125 % Aufschlag von 1,125 % auf den 3-Monats-Euribor Floor bei 0 % ⁴	1 % (wird individuell vereinbart)	16,20	0,625 % vom Kreditbetrag. (individuelle Vereinbarung; Annahme: Bei 200.000 Euro betragen die Schätzkosten 1.250 Euro).	keine
BAWAG P.S.K.	Sollzinssatz: 1,5 % Aufschlag von 1,75 % auf den 3-Monats-Euribor	Sollzinssatz: 1,125 % (Aufschlag von 1,375% auf den 3-Monats-Euribor	1 – 1,75 %	13,90	290 Euro	keine
easybank	Sollzinssatz: 1,5 % Aufschlag von 1,75 % auf den 3-Monats-Euribor	Sollzinssatz: 1,125 % Aufschlag von 1,375 % auf den 3-Monats-Euribor	1 – 1,75 %	13,95	250 Euro	keine
Erste Bank	Sollzinssatz: 1,4 % Aufschlag von 1,4 % auf den 3-Monats-Euribor Floor bei 0 % ⁴	Sollzinssatz: 1,3 % Aufschlag von 1,3 % auf den 3-Monats-Euribor Floor bei 0 % ⁴	1,5 %	11,57	280 bis 700 Euro (abhängig vom Aufwand)	21 Euro
HYPO NOE	Sollzinssatz: 1,75 % Aufschlag auf den 3- Monats-Euribor 1,75 % Floor bei 0 % ⁴	Sollzinssatz: 1,5 % Aufschlag auf den 3- Monats-Euribor 1,5 % Floor bei 0 % ⁴	2 %	18,00	Besicherungspauschale einmalig 700 Euro (zB Schätzkosten, Bonitätsprüfung, Vertragserrichtung, etc)	
RLB NÖ-Wien	Sollzinssatz: 2,125 % Aufschlag auf den 3- Monats-Euribor 2,125 % Floor bei 0 % ⁴	Sollzinssatz: 1,5 % Aufschlag auf den 3- Monats-Euribor 1,5 % Floor bei 0 % ⁴	1 %	6,76	200 Euro	keine
Volksbank Wien	Sollzinssatz: 1,625 % Aufschlag auf den 3- Monats-Euribor 1,625 % Floor bei 0 % ⁴	Sollzinssatz: 1,5 % Aufschlag auf den 3- Monats-Euribor 1,5 % Floor bei 0 % ⁴	1 %	20,00	0 Euro für reine Schätzung 290 Euro für Besichtigung	keine

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Juni 2016, alphabetische Reihung. Die genannten Zinssätze sind variabel und gelten für Neugeschäft. Es wurde der 3-Monats-EURIBOR (Monatsdurchschnitt Juni 2016) als Indikatorwert herangezogen. Aus diesem Grund sind auch die in der Tabelle angeführten Sollzinssätze auf den konkreten Zeitpunkt Ende Juni 2016 bezogen

⁴ Der 3-Monats-EURIBOR (Monatsdurchschnittswert Juni 2016) ist mit einem Wert von -0,268 % negativ, die Bank begrenzt diesen Wert jedoch bei 0% (Floor), was zur Folge hat, dass Kundenzinssatz und Aufschlag ident sind. Diese Vorgangsweise ist rechtlich strittig und noch nicht endgültig gerichtlich geklärt; diverse Musterverfahren gegen unterschiedliche Banken laufen bereits.

Tabelle 2: Fixzinssätze bei Hypothekarkrediten (7 Banken)

	Fixzinssatz 5 Jahre	Fixzinssatz 6 Jahre	Fixzinssatz 10 Jahre	Fixzinssatz 15 Jahre	Fixzinssatz 20 Jahre	Fixzinssatz 25 Jahre
Bank Austria	Ausreichende Bonität: 1,375 % Beste Bonität: 1,125%	Nicht angeboten	Ausreichende Bonität: 1,625 % Beste Bonität: 1,375 %	Ausreichende Bonität: 2 % Beste Bonität: 1,75 %	Nicht angeboten	Nicht angeboten
BAWAG P.S.K.	Nicht angeboten	Ausreichende Bonität: 1,875 % Beste Bonität: 1,75 %	Ausreichende Bonität: 2,125 % Beste Bonität: 2 %	Ausreichende Bonität: 2,5 % Beste Bonität: 2,375 %	Nicht angeboten	Nicht angeboten
easybank	Nicht angeboten	Ausreichende Bonität: 1,875 % Beste Bonität: 1,75 %	Ausreichende Bonität: 2,125 % Beste Bonität: 2 %	Nicht angeboten	Nicht angeboten	Nicht angeboten
Erste Bank	Ausreichende Bonität: 1,35 % Beste Bonität: 1,25 %	Nicht angeboten	Ausreichende Bonität: 1,85 % Beste Bonität: 1,75 %	Ausreichende Bonität: 2,1 % Beste Bonität: 2 %	Nicht angeboten	Nicht angeboten
HYPO NOE	Nicht angeboten	Nicht angeboten	Ausreichende Bonität: 2,75 % Beste Bonität: 2,375 %	Ausreichende Bonität: 3,375 % Beste Bonität: 2,875 %	Nicht angeboten	Nicht angeboten
RLB NÖ-Wien	Ausreichende Bonität: 2,125 % Beste Bonität: 1,5 %	Nicht angeboten	Ausreichende Bonität: 2,625 % Beste Bonität: 2 %	Ausreichende Bonität: 3 % Beste Bonität: 2,25 %	Ausreichende Bonität: 3,125 % Beste Bonität: 2,375 %	Ausreichende Bonität: 3,125 % Beste Bonität: 2,5 %
Volksbank Wien	Nicht angeboten	Nicht angeboten	Ausreichende Bonität: 2,125 % Beste Bonität: 2,125 %	Ausreichende Bonität: 2,375 % Beste Bonität: 2,375 %	Ausreichende Bonität: 2,5 % Beste Bonität: 2,5 %	Auf Anfrage

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Juni 2016, alphabetische Reihung, Neugeschäft

5. Gesamtkostenberechnungen

Auf Basis dieser Angaben und einem Kreditbetrag (Auszahlungsbetrag 200.000 Euro, Laufzeit 25 Jahre, zuschlägige Verrechnung der Finanzierungsnebenkosten) ergeben sich erhebliche Kostenunterschiede, die sich primär aufgrund unterschiedlicher Bonitätseinstufungen ergeben:

Wer **beste Bonität** hat, profitiert im Regelfall von einem niedrigen Sollzinssatz (Aufschlag/Marge) und niedrigen Nebenkosten der Finanzierung. Die Einstufung „beste Bonität“ bringt auch mit sich, dass Banken weniger Sicherheiten verlangen, was sich zum Beispiel im Verzicht auf (obligatorische) Versicherungen niederschlagen kann. Risikoversicherungen, die das Ableben des Kreditnehmers absichern, können durchaus sinnvoll sein und die Existenz der Hinterbliebenen absichern. Aber nicht immer ist eine Lebensversicherung notwendig. Eine von der Bank verlangte **Risikolebensversicherung** bedeutet jedenfalls einen zusätzlichen Kostenfaktor. Zum Beispiel beträgt die Jahresprämie für eine 40-jährige Kreditnehmerin (Nicht-Raucherin) bei einer linear fallenden Versicherungssumme von 200.000 Euro (Laufzeit 25 Jahre) zwischen 12,92 und 30,27 Euro im Monat⁵. Im Schnitt beträgt die Versicherungsprämie – nach dieser Modellannahme – 23,40 Euro pro Monat, was umgerechnet auf 25 Jahre eine Prämiensumme von rund 7.020 Euro ergibt. Ein Versicherungsvergleich lohnt sich in jedem Falle.

Tipp: Sollte die Bank auf einem Ablebensschutz bestehen, können auch bereits vorhandene Versicherungen in Frage kommen. Es gilt hier in erster Linie die Versicherungssumme im Ablebensfall sowie die Laufzeit zu prüfen.

Für die Eintragung des Pfandrechtes (Höchstbetragshypothek) fallen Gebühren beim Bezirksgericht in der Höhe von 1,2 % vom eingetragenen Pfandrecht an (**Pfandrechtseintragungsgebühr**). Die Pfandrechtshöhe, die im Grundbuch vermerkt ist und der Bank als Höchstbetrag im Verwertungsfall zur Verfügung steht, kann vor Abschluss des Kreditvertrages mit der Bank verhandelt werden – auch hier gilt, dass die Bonität ausschlaggebend ist. Banken verlangen häufig eine Eintragung des Pfandrechtes zwischen 110 und 130 % des Kreditbetrages (um im Verwertungsfall nicht nur den Kreditbetrag, sondern auch anfallende Nebenkosten ersetzt zu bekommen). Bei Kunden mit bester Bonität geben sich Banken bisweilen mit einem eingetragenen Pfandrecht von 100 % des Kreditbetrages zufrieden.

Zahlenbeispiele: Für die Aufnahme eines Kredites in der Höhe von 200.000 Euro beträgt für ein eingetragenes Pfandrecht von 220.000 Euro (110 % des Kreditbetrages) die Pfandrechtseintragungsgebühr **2.640 Euro** (1,2 % von 220.000 Euro); bei einem eingetragenen Pfandrecht in der Höhe von 260.000 Euro (130 % des Kreditbetrages) beläuft sich die Pfandrechtseintragungsgebühr auf **3.120 Euro**. Im Schnitt betragen diese Gebühren – auf der Annahme einer Eintragung von 120 % des Kreditbetrages – **2.880 Euro**. Verlangt die Bank nur 100 % (zB bei bester Bonität), dann beträgt die Pfandrechtseintragungsgebühr 2.400 Euro.

⁵ Versicherungsvergleich auf www.versichern24.at, abgerufen am 21.07.2016 (8 Versicherer im Vergleich)

Zusätzlich einmalig verrechnete Spesen zu Vertragsbeginn können für die **Abfragen beim Kreditschutzverband** (zum Beispiel 21 Euro), **Gebühren** beim Bezirksgericht (Grundbuchabfrage, -gesuch), **Beglaubigung** für den Kreditvertrag (Notar, zB gestaffelt nach Höhe des ein-/auszutragenden Pfandrechts) und **Treuhandabwicklung** anfallen. Verlangt die Bank den Abschluss einer Versicherung, werden zusätzlich **Vinkulierungsspesen** für den Versicherungsvertrag verrechnet (zum Beispiel 40 Euro). Obligatorisch ist jedenfalls die Vinkulierung einer Feuerversicherung bei Eigenheimen (zB Einfamilienhäuser) – in diesem Fall entstehen ebenfalls Kosten für die Ausstellung des sogenannten Sperrscheins. Die von der Versicherung der Bank in Rechnung gestellten Kosten, werden in der Folge an den Kunden weitergereicht.

Fallbeispiele für Nebenkosten der Finanzierung aus der AK-Beratung (aus Hypothekarkreditverträgen von Konsumenten)

Bank A:

Kreditbetrag 70.000 Euro

Bearbeitungsgebühr 1.050 Euro

Eintragungsgebühr Grundbuch: 1.008 Euro (1,2 % von eingetragener Pfandrechtshöhe 84.000 Euro = **120 %** vom Kreditbetrag)

Beglaubigungsgebühr: 88 Euro

Kosten für Treuhandauftrag: 70 Euro

Einmalprämie Kreditrestschuldversicherung (Frau, Jg. 1984): 1.123 Euro

Bank E:

Kreditbetrag 145.000 Euro

Bearbeitungsprovision („1,5 % vom Kreditbetrag einmalig“): 2.175 Euro

Kreditprüfkosten: 14,53 Euro

Treuhandspesen: 110 Euro

Grundbucheintragungsgebühr: 1.920 Euro (1,2 % von 160.000 Euro = **110 %** vom Kreditbetrag)

Die Angaben der Banken wurden herangezogen, um verschiedene **Szenario-Berechnungen für „günstigste“ und „teuerste“ Finanzierung** in den beiden Bonitätsklassen „beste“ und „ausreichende“ Bonität durchzuführen. Auf ein Ranking der Banken wurde verzichtet, weil kein Mystery Shopping (anonyme Testkäufe) mit eingeholten Offerten stattfand. Die Kostenannahmen unterscheiden sich in den Modellrechnungen - dies ist insbesondere auf die unterschiedlich hohe Pfandrechtseintragungsgebühr zurückzuführen. Wie bereits ausgeführt, variieren die Höhen der eingetragenen Pfandrechte im Grundbuch – und damit unterscheiden sich auch die in Rechnung gestellten Pfandrechtseintragungsgebühren. Auch die Bearbeitungsgebühren variieren zwischen 1 und 2 %. Die Spesen für die Beglaubigung des Kreditvertrages (100 Euro) sowie für die Vinkulierung der Bank (40 Euro) wurden für alle Berechnungen pauschal bzw mit identer Höhe angenommen.

Mit welchen Gesamtkosten haben Kreditnehmer zu rechnen, unter der Annahme, dass die Spesen und Zinssätze über die Laufzeit gleich bleiben?

Dazu nachfolgend zwei **Modellberechnungen** (beste bzw ausreichende Bonität) **mit einigen Annahmen** zur Konditionengestaltung, die Kunden mit bester bzw ausreichender Bonität vorfinden.

Anmerkung: die nachfolgenden Szenario-Berechnungen basieren auf konkreten Bank-Angaben über Zinsen und sonstigen Nebenkosten, jedoch wurden einige Annahmen von der Arbeiterkammer getroffen. Denn die Höhe der Pfandrechtseintragungsgebühr ist sehr individuell gestaltbar; auch verlangte (oder nur freiwillige) Versicherungsverträge sind im Einzelfall verhandelbar. **Daher wurden bei den nachfolgenden Gesamtkostenberechnungen keine konkreten Kreditinstitute genannt.** Die Berechnungen sollen abbilden in welchem Ausmaß Einsparungspotenzial unter realistischen Annahmen (faktisch existierende Spesen und Konditionen) besteht.

Wichtig: Es sollte immer auf den zu **zahlenden Gesamtbetrag** und **effektiven Zinssatz**⁶ geachtet werden. Ein günstiger Nominalzinssatz allein reicht nicht, um ein Angebot als günstig beurteilen zu können. Durch einen hohen Nebenkostenanteil könnte sich ein auf den ersten Blick günstiges Angebot rasch als teures Geschäft erweisen.

⁶ Das sind die gesetzlich vorgesehenen Vergleichswerte, in die alle Kreditkosten verpflichtend einzurechnen sind.

Tabelle 3: Modell Gesamtkostenberechnung „beste“ Bonität – Kreditbetrag 200.000 Euro, 25 Jahre

Variante 1 – „teuer“: Variabler Zinssatz 1,5 % p.a. 2 % Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre	Variante 2 – „günstig“: Variabler Zinssatz 1,125 % p.a. 1 % Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre
Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro	Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro
Einmalige Gebühren: 7.680 Euro zuschlägig⁷ , davon: <ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitungsgebühr: 4.000 Euro • Eintragungsgebühr Hypothek: 2.880 Euro (120 % des Auszahlungsbetrags) • Beglaubigungskosten: 100 Euro • Schätzkosten: 700 Euro • Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 18 Euro pro Quartal 	Einmalige Gebühren: 4.790 Euro zuschlägig , davon: <ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitungsgebühr: 2.000 Euro • Eintragungsgebühr Hypothek: 2.400 Euro (100 % des Auszahlungsbetrags) • Beglaubigungskosten: 100 Euro • Schätzkosten: 290 Euro • Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 13,90 Euro pro Quartal
Wird ein Ablebensschutz verlangt: nein	Wird ein Ablebensschutz verlangt: nein
Monatliche Rate: 838,60 Euro	Monatliche Rate: 789,50 Euro
Effektiver Jahreszinssatz: 1,9 %	Effektiver Jahreszinssatz: 1,4 %
Zu zahlender Gesamtbetrag: 251.572,10 Euro	Zu zahlender Gesamtbetrag: 236.861,03 Euro
Differenz im zu zahlenden Gesamtbetrag zwischen Variante 1 und Var. 2:	14.711,07 Euro

⁷ „zuschlägig“ bedeutet, dass die anfallenden Kosten dem Kreditbetrag zugeschlagen werden. Damit erhöht sich der Kreditsaldo. Einfaches Beispiel: Zuschlägig verrechnete Nebenspesen von 7.680 Euro erhöhen den Kreditbetrag (200.000 Euro) um 7.680 Euro, sodass der zu tilgende Anfangssaldo 207.680 Euro beträgt.

Tabelle 4: Modell Gesamtkostenberechnung „ausreichende“ Bonität – Kreditbetrag 200.000 Euro, 25 Jahre

Variante 1 – „teuer“: Variabler Zinssatz 2,125 % 1 % Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre	Variante 2 – „günstig“: Variabler Zinssatz 1,375 % 1 % Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre
Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro	Auszahlungsbetrag: 200.000 Euro
Einmalige Gebühren: 5.460 Euro zuschlägig, davon entfallen auf: <ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitungsgebühr: 2.000 Euro • Eintragungsgebühr Hypothek: 3.120 Euro (130 % des Auszahlungsbetrags) • Beglaubigungskosten: 100 Euro • Vinkulierungsspesen: 40 Euro • Schätzkosten: 200 Euro • Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 6,76 Euro pro Quartal 	Einmalige Gebühren: 6.270 Euro zuschlägig, davon entfallen auf: <ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitungsgebühr: 2.000 Euro • Eintragungsgebühr Hypothek: 2.880 Euro (120 % des Auszahlungsbetrags) • Beglaubigungskosten: 100 Euro • Vinkulierungsspesen: 40 Euro • Schätzkosten: 1.250 Euro • laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 16,20 Euro pro Quartal
Wird ein Ablebensschutz verlangt: ja	Wird ein Ablebensschutz verlangt: ja
Kosten für Ablebensschutz: 23,40 Euro/Monat ⁸	Kosten für Ablebensschutz: 23,40 Euro/Monat
Monatliche Rate: 888,50 Euro	Monatliche Rate: 820,10 Euro
Effektiver Jahreszinssatz: 2,7 %	Effektiver Jahreszinssatz: 2,0 %
Zu zahlender Gesamtbetrag: 273.511,90 Euro	Zu zahlender Gesamtbetrag: 253.001,34 Euro
Differenz im zu zahlenden Gesamtbetrag zwischen Variante 1 und Var. 2:	20.510,56 Euro

⁸ Annahme: Durchschnittswert aus 8 Offerten für eine 40-jährige Versicherungsnehmerin, Nichtraucherin, Versicherungssumme: 200.000 Euro (linear fallend), Laufzeit 25 Jahre

6. Tipps für VerbraucherInnen

Was bedeutet „beste“ und „ausreichende“ Bonität?

Unter Bonität versteht man ganz allgemein die Kreditwürdigkeit eines Kunden. Wer einen Kredit aufnimmt, muss eine entsprechende Bonität nachweisen, um damit zu zeigen, dass die entsprechende Summe auch zurückbezahlt werden kann. Mittlerweile kalkulieren die meisten Banken ihre Konditionen (zB Nominalzinssatz oder Bearbeitungsgebühr) abhängig davon, welche Bonität der Kunde vorweisen kann. Je besser die Bonität des Verbrauchers, desto günstiger wird in aller Regel die Kondition ausfallen - der Verhandlungsspielraum wird also deutlich größer sein.

Unter „**besten Bonität**“ soll jene Kondition verstanden werden, die im günstigsten Fall durch ein Kreditinstitut angeboten wird, weil die Kreditwürdigkeit des Kunden als äußerst hoch einzustufen ist. Im Umkehrschluss bedeutet es, dass sich bei „**ausreichender Bonität**“ Zinssatz und Nebenspesen am oberen Rand der Konditionenskala befinden werden - die Entscheidung durch das Kreditinstitut somit gerade noch positiv ausfallen wird. Mehr Informationen zur Bonität und Bonitätseinstufen sind in der AK-Studie zu finden:

http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Credit_Scoring_2014.pdf

Welche Nebenkosten können anfallen?

Bei einem Kredit für ein Haus oder eine Wohnung läppern sich Kosten und Spesen: Zinsen, Schätz- und Kontoführungsspesen, Bearbeitungsgebühren, die Kosten der hypothekarischen Besicherung (insbesondere Pfandrechtseintragungsgebühr) und Prämien für häufig von der Bank verlangte Versicherungen.

Wie viel kann ich mir leisten?

KonsumentInnen sollten zuallererst prüfen, ob sie sich einen Kredit monatlich leisten können. Vergessen Sie nicht, die derzeit niedrigen variablen Zinsen werden wieder in die Höhe gehen, sollten die Leit- und Marktzinsen in Zukunft ansteigen. Und: auch Zinssatz ist nicht gleich Zinssatz. KonsumentInnen sollten vor Kreditaufnahme darauf achten, wie hoch der Aufschlag (Marge) auf den vertraglich vereinbarten Referenzzinssatz ist, also zum Beispiel der EURIBOR. Die Marge ist verhandelbar.

Informationspflicht

Banken müssen kreditinteressierten KonsumentInnen rechtzeitig vor Vertragsabschluss ein Informationsformular zur Verfügung stellen, das alle Kosten in Form des effektiven Jahreszinssatzes enthält. So können sie verschiedene Angebote besser vergleichen (siehe auch Tipps für das Kreditgespräch unten).

Checkliste „Kosten der Wohnfinanzierung“

Die AK hat für KonsumentInnen eine Checkliste zusammengestellt. Mit dieser haben KonsumentInnen einen Überblick, was sie bei den Kosten und Spesen nachfragen und worauf sie aufpassen sollten. Überdies gibt es nützliche Tipps: http://media.arbeiterkammer.at/PDF/Checkliste_Kreditkosten.pdf

Wie ist die Zinsanpassung bei Krediten geregelt?

Kreditverträge mit einer variablen Verzinsung enthalten eine Zinsanpassungs- oder Zinsgleitklausel. Der Zinssatz des Kreditvertrages ist bei den österreichischen Banken an einen oder mehrere Indikatoren (Referenz- oder Basiszinssätze) des Geld- und Kapitalmarktes und nicht direkt an die EZB-Leitzinsen gebunden. Überwiegend gelangt für die Zinssatzbindung der EURIBOR (European Interbank Offered Rate, ist ein Leitzins des Geldmarktes, der angibt, zu welchem Kreditzins sich die Banken untereinander Geld verleihen) zur Anwendung. Die meisten Banken verwenden den 3-Monats-EURIBOR in ihren Verträgen, da dieser mit der üblichen vierteljährlichen Zinsabrechnung (Kapitalisierung) einhergeht. In manchen Kreditverträgen findet sich auch der Euro-Zinsswap, den europäische Banken für Gelder mit bestimmten Laufzeiten, die über ein Jahr hinausgehen, vereinbaren. Zinsswap heißt übersetzt „Zinstausch“.

In der Zinsanpassungsklausel ist auch geregelt, wann die Zinsen angepasst werden – quartalsweise, halbjährlich oder wie zB bei den Bauspardarlehen nur einmal im Jahr. Es gibt aber auch Zinsgleitklauseln die vorsehen, dass sich der Zinssatz ändert, wenn der Indikator gegenüber dem Vormonat zB um 0,25 % steigt oder fällt. Das heißt, dass es in diesem Fall sogar monatlich zu einer Anpassung kommen kann. Diese Art der Zinsanpassung reagiert sehr rasch auf Zinsänderungen am Markt – für die Kreditnehmer ein Vorteil bei fallenden Zinsen, ein Nachteil bei steigenden Zinsen. Kommt es zu einer Zinsanpassung muss die Bank vor der Zinssatzänderung den Kreditnehmer schriftlich informieren. Bei einer Zinssatzänderung ändert sich automatisch die Kreditrate – nicht die Laufzeit. Gleichbleibende Rate und Verkürzung bzw. Verlängerung der Laufzeit ist nur mit Rücksprache der Bank möglich.

Wie können sonstige Entgelte (Spesen) in Kreditverträgen verändert werden?

Nicht nur die Zinsen, sondern auch sonstige Entgelte bedürfen einer vertraglichen Regelung und Vereinbarung. Willkürliche bzw. freihändige einseitige Preiserhöhungen sind unzulässig. Achten Sie darauf, dass Sie bei Kreditvertragsabschluss auch ein Preisblatt mit Datumsangabe erhalten, in dem die Entgelte (Spesen) für bestimmte Positionen eindeutig festgehalten sind.

Tipps für das Kreditgespräch

- Bestehen Sie gleich im Erstgespräch auf ein „Musteroffert“, („Europäische Standardinformation für Kreditierungen“ bzw „Europäisches Standardisiertes Merkblatt“/ so genanntes ESIS-Merkblatt). Es bildet die wichtigsten Eckpunkte und Konditionen der Finanzierung ab. Es ist zwar unverbindlich bzw vorbehaltlich einer Bonitätsprüfung, aber es schafft frühzeitig einen Überblick über Zinsen, Spesen, Bedingungen, um die Kreditentscheidung zu überlegen und mit anderen Angeboten zu vergleichen.
- Bei Versicherungen, die die Bank im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag verlangt (zB Feuerversicherung), ist es sinnvoll, mehrere Angebote (zB von einem Versicherungsmakler) einzuholen und zu vergleichen.
- Beachten Sie, dass bei Abschluss einer Ablebensversicherung als Kreditbesicherung eine unterjährige Bezahlweise (zB monatlich oder halbjährlich) zwar möglich ist, aber einen sogenannten Unterjährigkeitszuschlag (zB 2 - 6 %) zur Folge haben könnte. Günstiger ist es in den meisten Fällen die Zahlung jährlich vorzunehmen.
- Falls die Hypothekarfinanzierung von mehreren „Schultern“ getragen werden soll (dh zweite/r KreditnehmerIn, weitere Bürgen) gilt es die Bank bereits vor Abschluss zu fragen, unter welchen Voraussetzungen, persönlich haftende Personen aus dem Kredit entlassen (zB nach Scheidungen) werden können. Was versteht die Bank unter einer gleichartigen Sicherheit, wenn es darum geht, dass Bürgen oder Mitkreditnehmer aus einem Kreditvertrag bzw der Haftung entlassen werden? Gibt es keine vertragliche Vereinbarung – etwa, dass eine Mithaftung zeitlich oder betraglich befristet ist – bedarf es bei Änderungen immer der Zustimmung der Bank.

7. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HJKrG)

Seit 21.3.2016 gilt das HJKrG für alle neu abgeschlossenen Kreditverträge, die hypothekarisch besichert sind oder dem Erwerb einer Liegenschaft dienen. Tendenziell beabsichtigt das Gesetz mehr Konsumentenschutz in den Bereichen Kreditwerbung, vorvertragliche Informationen, Prüfung der Kreditwürdigkeit, Beratung und Kreditvermittlung.

Details zu den Neuerungen finden Sie hier:

https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/geld/kredite/Neuerungen_bei_Krediten.html

Wichtige neue Regelungen:

- Die **Kreditwürdigkeitsprüfung wird strenger**. Bisher gab es nur eine Hinweispflicht der Bank gegenüber dem Kreditwerber, wenn erhebliche Bedenken bezüglich der Kreditwürdigkeit bestanden - die Kreditvergabe war aber erlaubt. Nun ist die Kreditgewährung nur mehr erlaubt, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Kreditnehmer seine Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag in der vertraglich vorgesehenen Weise erfüllen kann.
- Ein **verbindliches Kreditoffert muss mindestens sieben Tage gültig** sein und gleichzeitig muss ein **Kreditvertragsentwurf** ausgehändigt werden. Zu diesem Zeitpunkt ist spätestens auch das vorvertragliche Standardinfoblatt zu übergeben, mit dem ein Konditionenvergleich bei verschiedenen Banken erleichtert werden soll. Der Inhalt und die Reihenfolge der Kreditinformationen sind im Standardinfoblatt nämlich gesetzlich festgelegt.
- **Für zwei spezielle Fälle**, in denen das Gesetz davon ausgeht, dass zu wenig Zeit zum Überlegen bzw zu wenig Informationen über den Kreditvertrag vorhanden war, gibt es ein **Rücktrittsrecht von 2 Werktagen**:
 - Wenn ein Kreditvertrag unterschrieben wird ohne dass man zuvor die vorgeschriebenen Standardinformationsblätter bekommen hat oder
 - Wenn man zwar diese Informationen erhalten hat, aber dann schon innerhalb von zwei Tagen den Kreditvertrag unterschrieben hat.