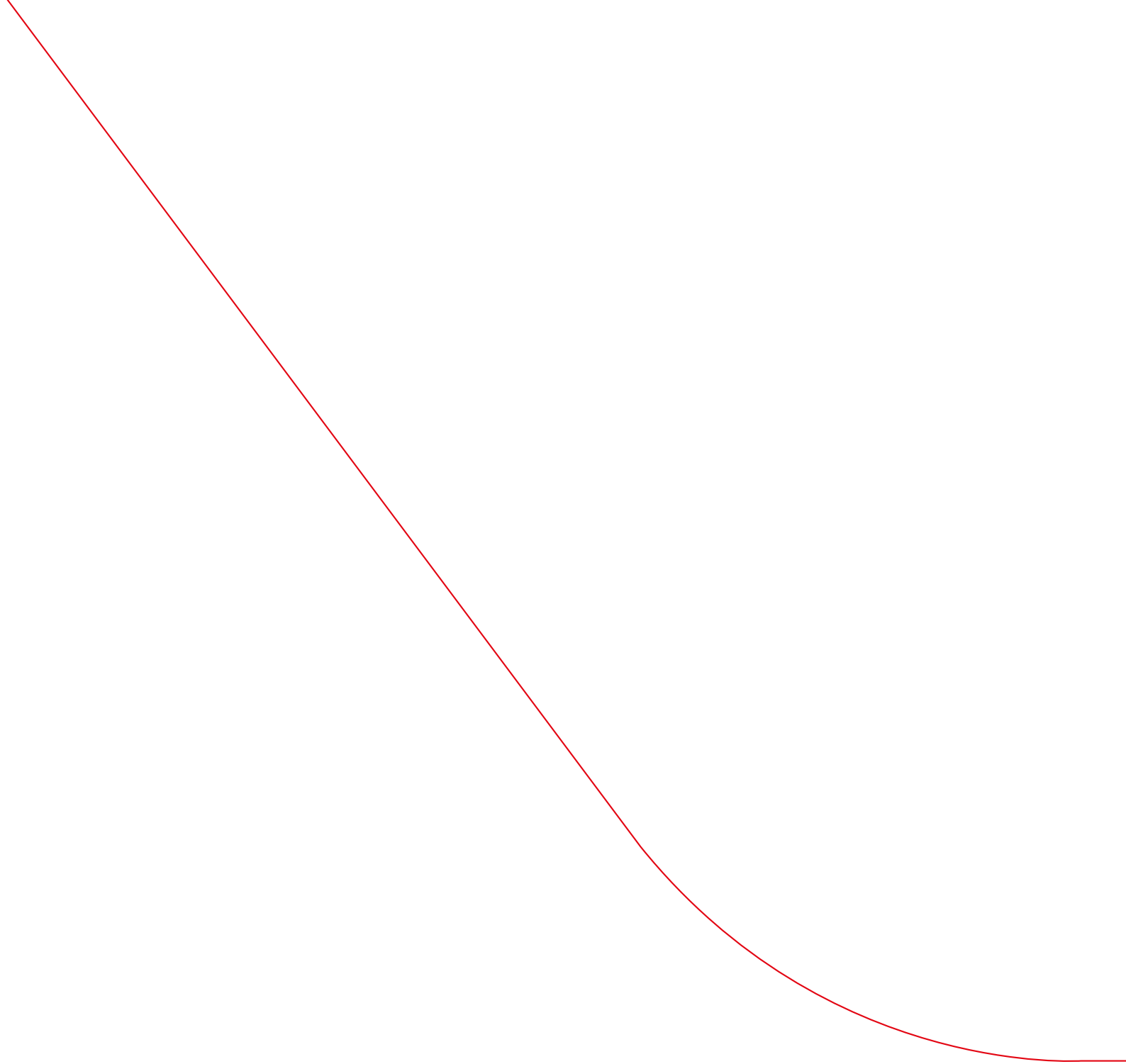


Martin Korntheuer, Christian Prantner,
Benedikta Rupprecht

HYPOTHEKARKREDITE IM VERGLEICH

Im Vergleich: Zinsen und Spesen bei Neuabschlüssen von
Hypothekarkrediten und Bauspardarlehen



Martin Korntheuer, Christian Prantner,
Benedikta Rupprecht

HYPOTHEKARKREDITE IM VERGLEICH

**Im Vergleich: Zinsen und Spesen bei Neuabschlüssen von
Hypothekarkrediten und Bauspardarlehen**

EXECUTIVE SUMMARY

- Die **variablen Sollzinsen** (Nominalzinsen) bewegen sich bei **den neun befragten Banken in Wien bei ausreichender Bonität** zwischen **4,125 %** und **5,005 % (Medianwert: 4,625 %)**. Bei **sehr guter Bonität** zwischen **4,00 %** und **4,755 % (Medianwert: 4,375 %)**.
- **Fixzinssätze:** Die fünf Banken, die beispielsweise **20-jährige** Fixzinsperioden anbieten, verlangen bei **ausreichender** Bonität zwischen **3,65 %** und **4,255 %**, im **Durchschnitt** (Median) **4,21 %**. Bei **besten Bonität** verlangen diese fünf Banken bei **20-jährige** Fixzinsbindungen zwischen **3,65 %** und **4,005 %**. Der **Durchschnitt** (Median) beträgt **3,85 %**.
- Die Zinsen für Hypothekarkredite sind aktuell deutlich höher als bei unserer letzten Erhebung vor rund drei Jahren (**08/2020**). **Zum Vergleich:** zum damaligen Erhebungszeitpunkt 2020 betrug die variablen **Sollzinsen bei ausreichender Bonität** 1 % (Medianwert), **bei sehr guter Bonität** 0,796 % (Medianwert). Das bedeutet, dass die variablen Sollzinsen bei ausreichender Bonität zwischen 2020 und 2023 von 1 % auf 4,625 % (Vergleich der Medianwerte), bei bester Bonität von 0,796 % auf 4,375 % (Vergleich der Medianwerte) gestiegen sind.
- 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 der Kund:innen, desto günstiger ist die Zinsspanne. **Sehr gute Bonität** im Vergleich zu **ausreichender Bonität** bedeutet aber auch Vorteile bei sonstigen Nebenkosten.
- Die Aufschläge (Margen) **bei variabler Verzinsung von neun Banken** in Wien reichen bei:
 - ausreichender Bonität von 0,835 % bis 1,704 %
 - sehr guter Bonität von 0,835 % bis 1,50 %.
- Die Bandbreite der **Bearbeitungsgebühr** der Banken beträgt zwischen 0 % und 2 %.
- Weitere einmalig verrechnete Kosten betreffen vor allem die **Schätzung** der Immobilie, die über 600,- Euro ausmachen können.
- Die **Kontoführungsgebühr** pro Quartal liegt zwischen 9,- und 45,- Euro.
- Acht von neun Banken offerieren **Fixzinssätze** auf zehn Jahre – sieben Banken auf 15 Jahre und fünf Institute auf 20 Jahre. Eine Fixzinsvereinbarung über einen Zeitraum von 25 Jahren bieten nur noch vier Banken an.
- Die **Kostenunterschiede** für Hypothekarkredite sind beträchtlich (Betrag 200.000,- Euro, Laufzeit 25 Jahre). Das zeigen **modellhafte Berechnungen:**¹ Kund:innen mit sehr guter Bonität sparen sich bis zu (rund) 29.000,- Euro. Bei ausreichender Bonität ist die Ersparnis für Kund:innen gemäß unseren Berechnungen noch deutlicher, und beläuft sich auf fast **41.000,- Euro!** Kostenunterschiede ergeben sich hauptsächlich aufgrund unterschiedlicher Sollzinsen.
- Aber auch Nebenkosten der Finanzierung (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtsgebühren, Schätzkosten, Versicherungsprämien und sonstige Nebenspesen) fallen unterschiedlich stark ins Gewicht.

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 eine durchschnittliche Versicherungsprämie).

- Die **Höhe der einmalig anfallenden Nebenkosten** zu Vertragsbeginn betragen beim 200.000,- Euro-Kredit – je nach Bonität und Verhandlungsgeschick – zwischen 2.640,- Euro und 7.700,- Euro.

INHALTSVERZEICHNIS

Tabellenverzeichnis	2
1. ERHEBUNG	3
2. SOLLZINSEN UND ZINSAUFSCHLÄGE BEI VARIABEL VERZINSTEN HYPOTHEKARKREDITEN UND BAUSPARDARLEHEN	4
2.1. VARIABLE ZINSEN BEI HYPOTHEKARKREDITEN VON BANKEN	4
2.2. VARIABLE ZINSEN DER BAUSPARKASSEN	5
2.3. FIXZINSSÄTZE BEI BANKEN UND BAUSPARKASSEN	5
2.4. DIE FESTZINSSÄTZE DER BANKEN IM ÜBERBLICK:	6
2.4.1. AUSREICHENDE BONITÄT	6
2.4.2. SEHR GUTE BONITÄT	7
2.5. DIE FIXEN ZINSSÄTZE DER BAUSPARKASSEN IM ÜBERBLICK:	7
3. KOSTEN BEI KREDITVERTRAGSABSCHLUSS	8
3.1. BEARBEITUNGSGEBÜHR	8
3.2. SCHÄTZKOSTEN/LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG/GRUNDBUCH	8
3.3. KONTOFÜHRUNGSGEBÜHR (LAUFENDE VERRECHNUNG)	8
4. GESAMTKOSTENBERECHNUNGEN	16
5. ANTWORTEN AUF HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN ZUM WOHNKREDIT (FAQ)	21
5.1. WAS BEDEUTET „SEHR GUTE“ UND „AUSREICHENDE“ BONITÄT?	21
5.2. WELCHE NEBENKOSTEN KÖNNEN ANFALLEN?	21
5.3. WIE VIEL KANN ICH MIR LEISTEN?	21
5.4. WELCHE INFORMATIONSPFLICHTEN TREFFEN DIE BANK?	22
5.5. WIE IST DIE ZINSANPASSUNG BEI KREDITEN GEREGLT?	22
5.6. WIE KÖNNEN SONSTIGE ENTGELTE (SPESEN) IN KREDITVERTRÄGEN VERÄNDERT WERDEN?	23
5.7. KANN ICH EINEN WOHNKREDIT VORZEITIG ZURÜCKZAHLEN?	23
6. TIPPS FÜR DAS KREDITGESPRÄCH	24

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1a: variable Zinsen und wesentliche Nebenspesen von Hypothekarkrediten – Banken	9
Tabelle 1b: variable Zinsen und wesentliche Nebenspesen von Hypothekarkrediten – Banken	10
Tabelle 2a: Fixzinssätze bei Hypothekarkrediten – Banken	11
Tabelle 2b: Fixzinssätze bei Hypothekarkrediten – Banken	12
Tabelle 3a: Zinssätze und wesentliche Nebenspesen bei Bausparkassen	13
Tabelle 3b: Zinssätze und wesentliche Nebenspesen bei Bausparkassen	15
Tabelle 4: Modell Gesamtkostenberechnung „sehr gute“ Bonität – Kreditbetrag 200.000,- Euro, 25 Jahre	19
Tabelle 5: Modell Gesamtkostenberechnung „ausreichende“ Bonität – Kreditbetrag 200.000 Euro, 25 Jahre	20

1. ERHEBUNG

Die Arbeiterkammer Wien hat variable Zinsen und Zinsaufschläge (Margen), Fixzinssätze sowie sonstige Kosten (Bearbeitungsgebühren, Schätzkosten/Liegenschaftsbewertung, Kontoführungsgebühr pro Quartal) bei neun Banken und allen vier Bausparkassen erhoben. Ziel dieser Erhebung war es, einen Überblick über die Finanzierungskosten einer Wohnimmobilienfinanzierung (mit vollständiger Besicherung mittels Eintragung einer Hypothek im Grundbuch) zu geben. Die Erhebung fand im Zeitraum **Mai/Juni 2023** statt.

Folgende Banken und Bausparkassen wurden mittels E-Mail-Anfrage um die Bekanntgabe ihrer Konditionen gebeten:

- bank99
- UniCredit Bank Austria
- BAWAG P.S.K. (inklusive easybank)
- BKS Bank
- Erste Bank
- HYPO NOE
- HYPO OÖ
- Oberbank
- Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien
- Volksbank Wien

Neun Banken gaben ihre Konditionen bekannt, die Volksbank Wien zeigte als einzige Bank keinerlei Reaktion und scheint im Vergleich daher nicht auf.

Alle vier in Österreich tätigen Bausparkassen teilten uns ihre Darlehenskonditionen mit:

- Raiffeisen Bausparkasse
- s Bausparkasse
- start:bausparkasse
- Bausparkasse Wüstenrot

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

- Neukredit/Neudarlehen
- Kreditsumme EUR 200.000,-
- Laufzeit 25 Jahre
- volle Besicherung durch eine Wohnimmobilie (grundbücherliche Sicherstellung in Form einer Höchstbetragshypothek)

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 Höhe **Einsparungspotenzial** in absoluten Zahlen zwischen den unterschiedlichen Konditionen besteht.

2. SOLLZINSEN UND ZINSAUFSCHLÄGE BEI VARIABEL VERZINSTEN HYPOTHEKARKREDITEN UND BAUSPARDARLEHEN

2.1. VARIABLE ZINSEN BEI HYPOTHEKARKREDITEN VON BANKEN

Der Zinsaufschlag („Spanne“, „Marge“) ist ein gängiger Vergleichsparameter im Zusammenhang mit Hypothekarkrediten. Unter Hinzurechnung eines Referenzzinssatzes (in dieser Erhebung war überwiegend der 3-Monats-EURIBOR – European Interbank Offered Rate – maßgeblich; bei allen vier Bausparkassen gelangt derzeit ausschließlich der 12-Monats-EURIBOR zur Anwendung), auf den weder Kund:innen noch die Bank Einfluss haben, ergibt er den tatsächlichen Nominalzinssatz (Sollzinssatz) der für die laufende Zinsberechnung ausschlaggebend ist. Dieser hängt vom aktuellen EURIBOR – der Zinssatz für Kredite zwischen Banken – ab und wird bei Änderungen dieses Indikatorwertes auch regelmäßig (in der Regel alle drei sechs oder zwölf 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 (bis zu 30 Jahre) nicht geändert – Näheres dazu im nächsten Abschnitt. Der verrechnete variable Sollzinssatz basiert, vereinfacht gesagt, auf folgender „Formel“:

Sollzinssatz (Kund:innenzinssatz) = (vereinbarter) Referenzzinssatz + Zinsaufschlag (Marge).

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

- Die Bandbreite der Aufschläge bei **ausreichender Bonität** reicht von **0,835 % bis 1,704 %**. Der **Durchschnittswert (Median)** beläuft sich auf **1,25 %**.
- Die Aufschläge bei **sehr guter Bonität** reichen von **0,835 % bis zu 1,50 %**. Der **Durchschnitt (Median)** der erhobenen Banken beträgt hier **1,125 %**.
- Die daraus resultierenden variablen **Sollzinsen** (Nominalzinsen) bewegen sich:
 - Bei **ausreichender Bonität** zwischen **4,125 % und 5,005 % (Medianwert: 4,625 %)**
 - Bei **sehr guter Bonität** zwischen **4,00 % und 4,755 % (Medianwert: 4,375 %)**

Alle befragten Banken verwenden entweder den 3- oder 6-Monats-EURIBOR als Referenzzinssatz für die Zinsanpassung. Bei allen vier Bausparkassen gelangt der 12-Monats-EURIBOR als Indikator zur Anwendung. Der 3-Monats Wert wies am 1. Arbeitstag im Juni einen Wert in Höhe von 3,462 % auf – der 6-Monats Wert belief sich am selben Tag auf 3,721 % und die 12-Monats-Variante betrug 3,875 % (Quelle: Euribor Werte - Euribor Zinssatz (euribor-rates.eu)).

Wichtig: die Banken verwenden bei Abschluss eines neuen Hypothekarkredits durchwegs unterschiedliche EURIBOR-Werte für den Einstiegszinssatz. Auch in jenen Fällen, bei denen beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR zur Anwendung gelangt, wird nicht immer der idente Indikatorwert zur Kalkulation der variablen Zinsen herangezogen. Manche Banken verwenden den Tageswert und kalkulieren dann mit dementsprech-

end aktuelleren Werten. Andere Institute orientieren sich wiederum zB am letzten Monatsdurchschnittswert.

Da der 3-Monats-EURIBOR täglich über den Geldmarkt neu berechnet wird, unterscheiden sich naturgemäß die Tageswerte vom Monatsdurchschnittswert.

Dies kann – je nachdem wie sich die Zinsen gerade entwickeln – einen höheren oder niedrigeren errechneten Sollzinssatz ergeben als bei einer anderen Bank. Auch in der gegenständlichen Erhebung wurden uns teilweise unterschiedliche Kalkulationsannahmen, was den Referenzzinssatz (zB 3-Monats-EURIBOR) betrifft, übermittelt. Dies liegt einerseits am breiten Erhebungszeitraum (der 3-Monats-EURIBOR hat sich im Zeitraum Mai bis Juli 2023 kontinuierlich nach oben bewegt), andererseits auch an der unterschiedlichen Vorgangsweise der Banken bei Festlegung der Erstkondition. Es wäre daher denkbar, dass sich ein zwar auf den ersten Blick günstigerer variabler Zinssatz nach der ersten Zinsanpassung (meist bereits nach drei Monaten) als teurer darstellt als ein Vergleichsangebot. Allein aufgrund der Tatsache, dass die Bank einen niedrigeren Referenzwert des 3-Monats-EURIBOR zugrunde gelegt hat – der Kredit wäre unterm Strich wegen eines höheren Aufschlags insgesamt dennoch teurer.

Fazit: Es sollte bei einem aussagekräftigen Konditionenvergleich immer der fix vereinbarte Aufschlag herangezogen werden und nicht nur ausschließlich der Nominalzinssatz betrachtet werden.

2.2 VARIABLE ZINSEN DER BAUSPARKASSEN

Für ein klassisches Bauspardarlehen gibt es konkrete Vorgaben, was das Aufbringen von Eigenmitteln betrifft. Die Angebote für Bauspardarlehen basieren teilweise auf dem Prinzip der Sofort- oder Zwischenfinanzierung. Das bedeutet, dass die Bausparkasse einen gewünschten Darlehensbetrag sofort ausbezahlt – ohne dass die eigentlichen Voraussetzungen für die notwendig angesparten Eigenmittel und daher für ein zuteilungsreifes Bauspardarlehen vorliegen. Die Bausparkassen greifen in diesem Zusammenhang zu einem „Kniff“: die nötigen Eigenmittel (also die Ansparsumme laut Bausparvertrag) werden in der Form eines Kredites vorgestreckt. Aus diesem Grund heißt diese erste Phase des Bauspardarlehens auch **Zwischenfinanzierung**, die dann endet, wenn das Bauspardarlehen zuteilungsreif ist – ist dies der Fall, dann beginnt erst das eigentliche Bauspardarlehen zu laufen, das andere Konditionen aufweist als die Sofort- bzw Zwischenfinanzierung. Wer also Angebote für Bauspardarlehen überprüft, sollte zwischen den Konditionen der Zwischen- und Sofortfinanzierung und jenen der eigentlichen Bausparfinanzierung (mit vertraglich vereinbarten Zinsunter- und Zinsobergrenzen) unterscheiden.

- Die Bandbreite der Aufschläge bei **ausreichender Bonität** reicht von **1,25 % bis 1,50 % (Median: 1,50 %)**.
- Die Aufschläge bei **sehr guter Bonität** reichen von **0,95 % bis zu 1,50 % - Median: 1,50 %**.

2.3 FIXZINSSÄTZE BEI BANKEN UND BAUSPARKASSEN

Im Gegensatz zu variabel verzinsten Kreditverträgen besteht auch die Möglichkeit sich für einen festen Zinssatz (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 ein Vorteil ist, ist im umgekehrten Fall ein Nachteil.

Wichtig: Sollte man vor Ablauf der Fixzinsdauer eine vorzeitige Rückzahlung (Sondertilgung) erwägen, so müsste eine Pönalzahlung (Vorfalligkeitsentschädigung) 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 Kund:innen 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 fällig¹.

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) zur Verrechnung gelangt. Die Zinsen werden dann nämlich wieder analog einer variablen Verzinsung laufend angepasst. Ein möglich günstiger Aufschlag ist hier klarerweise vorteilhaft. **Einzelne Banken bieten ihren Kund:innen 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, 10, 15, 20 und 25 Jahre** an. Bei sieben von neun Banken erhalten Kund:innen auf Wunsch Varianten mit zehn Jahren Festzinslaufzeit. Fünf Kreditinstitute bieten 20-jährige Laufzeiten an – immerhin bei vier Banken werden 25-jährige Fixzinssätze vergeben.

Bei den vier **Bausparkassen** werden vorwiegend nur mehr **Fixzinssätze** angeboten. Einzig die Bausparkasse Wüstenrot bietet noch ein Bauspardarlehen mit rein variabler Verzinsung an. Ähnlich zum Bankensektor erhalten Kund:innen kurzfristige Zinsbindungen bis zu **sechs Jahren**. Weiters können Zinssätze auf **15, 20** und bei der start:bausparkasse sogar auf **30 Jahre** fixiert werden.

2.4 DIE FESTZINSSÄTZE DER BANKEN IM ÜBERBLICK:

2.4.1. AUSREICHENDE BONITÄT

- Die Bandbreite bei **5-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **3,81 % und 4,85 %**. Der **Durchschnitt** (Median) beträgt **4,00 %**.
- Die Bandbreite bei **10-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **3,75 % und 4,70 %**. Der **Durchschnitt** (Median) beträgt **4,125 %**.
- Die Bandbreite bei **15-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **3,84 % und 4,625 %**. Der **Durchschnitt** (Median) beträgt **4,197 %**.
- Die fünf Banken, die **20-jährige** Fixzinsperioden anbieten, tun dies zwischen **3,65 % und 4,255 %**. Im **Durchschnitt** (Median) **4,21 %**.

¹ Banken müssen sich bei der Vereinbarung von Kündigungsfristen an die gesetzlichen Vorgaben halten, die eine Kündigungsfrist von höchstens sechs Monaten bei variablen Zinsen vorsehen bzw ansonsten bis zum Ablauf einer vereinbarten Fixzinsperiode. Für nicht hypothekarisch besicherte Kredite gelten günstigere gesetzliche Bestimmungen – vgl § 16 Abs 2 VKrG sowie § 20 Abs 2 HIKrG.

- Die vier Banken, die eine Kondition über einen **25-jährigen** Fixzinssatz genannt haben, verlangen dafür zwischen **3,75 %** und **4,236 %** - **Medianwert: 3,995 %**.

2.4.2. SEHR GUTE BONITÄT

- Die Bandbreite bei **5-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **3,75 %** und **4,60 %**. Der **Durchschnitt** (Median) beträgt **3,85 %**.
- Die Bandbreite bei **10-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **3,75 %** und **4,45 %**. Der **Durchschnitt** (Median) beträgt **3,875 %**.
- Die Bandbreite bei **15-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **3,80 %** und **4,375 %**. Der **Durchschnitt** (Median) beträgt **3,95 %**.
- Bei jenen fünf Banken die **20-jährige** Fixzinsbindungen anbieten, werden zwischen **3,65 %** und **4,005 %** verlangt. Der **Durchschnitt** (Median) beträgt **3,85 %**.
- Die Bandbreite bei **25-jährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **3,625 %** und **4,075 %**. Der **Durchschnitt** (Median) beträgt **3,888 %**.

2.5 DIE FIXEN ZINSSÄTZE DER BAUSPARKASSEN IM ÜBERBLICK:

Die Hälfte der Bausparkassen (s-Bausparkasse und Wüstenrot) unterscheidet bei ihrer Zinskalkulation zwischen **ausreichender und sehr guter Bonität**. Die beiden anderen Bausparkassen (start:bausparkasse sowie die Raiffeisen Bausparkasse) machen hier keine Unterscheidung, wenn die Darlehensvoraussetzungen (etwa ausreichende Eigenmittel) erfüllt sind.

- Die Bandbreite bei **sechsjährigen** Fixzinssätzen beträgt zwischen **3,70 %** und **3,75 %**. Der **Durchschnitt** (Median) beläuft sich auf **3,725 %**.
- Fixzinsvereinbarungen von **zehn Jahren** bietet aktuell **keine** Bausparkasse an.
- Fixzinssätze auf **15 Jahre** vergibt derzeit nur die s-Bausparkasse – dafür werden je nach Bonität zwischen **3,85 %** und **3,90 %** verlangt.
- **Alle vier Bausparkassen** bieten dafür **20-jährige** Fixzinssätze an. Die Bandbreite beträgt bei sehr guter Bonität zwischen **3,99 %** und **4,375 %**. Der **Durchschnitt** (Median) beläuft sich auf **4,225 %**. Kund:innen mit ausreichender Bonität werden zwischen **4,25 %** und **4,40 %** verrechnet – der **Medianwert** beträgt hier **4,3125 %**.
- Die start:bausparkasse bietet als einzige Bausparkasse einen **30-jährigen** Fixzinssatz in Höhe von **4,20 %** an. Die anderen Anbieter haben derart lange Fixzinsperioden nicht in ihrem Portfolio.

3. 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 – von Bank zu Bank – unterschiedliche Nebenkosten anfallen können.

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:

https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/Geld/Kredite/Checkliste_fuer_Wohnkredite.html

3.1 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 **0 % bis 2 %**. Es zeigt sich in den letzten Jahren, dass immer mehr Banken von der Verrechnung dieser einmalig zu Beginn anfallenden Gebühr absehen. Meist wurden allerdings im Gegenzug die **Kontoführungsentgelte stark angehoben**. Betrug dieses Entgelt bei unserer letzten Erhebung (08/2020) noch im Durchschnitt (Median) 13,95 Euro pro Quartal (bei maximal 18,- Euro), so verlangen die Banken heuer schon im Schnitt (Median) 20,34 Euro im Vierteljahr; ein Plus von über 45 Prozent (!). Beim Spitzenreiter der HYPO NOE werden sogar 45,- Euro fällig; es fallen aber keine Bearbeitungsgebühren zu Beginn an.

3.2 SCHÄTZKOSTEN/LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG/GRUNDBUCH

Neben der Bearbeitungsgebühr können weitere einmalige Kosten anfallen. Die Banken verrechnen zB für die Schätzung/Bewertung der Liegenschaft je nach Aufwand im Durchschnitt (Median) 366,- Euro. **Die Bandbreite reicht von 0,- Euro (Erste Bank) bis zu 600,- Euro bei der HYPO Oberösterreich**. Nicht abgefragt wurden Kosten für die Grundbucheintragung, die generell 1,2 % von der eingetragenen Pfandrechthöhe (meist 100 bis 130 Prozent des Kreditbetrags) ausmachen und vom Bezirksgericht in Rechnung gestellt werden. Auch Notariatskosten – zB für die Beglaubigung der Pfandbestellungsurkunde – wurden bei den Banken nicht gesondert abgefragt.

3.3 KONTOFÜHRUNGSGEBÜHR (LAUFENDE VERRECHNUNG)

Für das Kreditkonto fallen vierteljährlich Kontoführungsgebühren an. Die Spesen dafür sind sehr unterschiedlich – die Bandbreite beträgt **zwischen 9,- Euro und 45,- Euro pro Quartal**. Der Durchschnitt (Median) beträgt wie bereits oben erwähnt 20,34 Euro pro Quartal.

Tabelle 1a: **variable Zinsen und wesentliche Nebenspesen von Hypothekarkrediten – Banken**

Bank	Zinssatz p.a. bei ausreichender Bonität	Zinssatz p.a. bei sehr guter Bonität	Bearbeitungs- gebühr einmalig (Bandbreite)	Kontoführungs- gebühr (Quartal, Euro)	Schätzkosten/ Liegenchafts- Bewertung in Euro
bank99 ²	Sollzinssatz: 4,23 % Aufschlag von 1,05% auf den 3-Monats-Euribor		Keine	9,-	140,-
Bank Austria	Sollzinssatz: 4,125 % Aufschlag von 1,125 % auf den 3-Monats-Euribor	Sollzinssatz: 4,00 % Aufschlag von 1,00 % auf den 3-Monats-Euribor	1 %	20,34	In Abhängigkeit vom Objekt zwischen EUR 246,- und max. EUR 556,80
BAWAG P.S.K. (inkl easybank) ³	Sollzinssatz: 4,50 % Aufschlag von 1,25 % auf den 3-Monats-Euribor	Sollzinssatz: 4,375 % Aufschlag von 1,125 % auf den 3-Monats-Euribor	1 %	28,40	366,-
BKS Bank	Sollzinssatz: 4,77 %⁴ Aufschlag von 1,25 % auf den 6-Monats-Euribor	Sollzinssatz: 4,52 %⁴ Aufschlag von 1,00 % auf den 6-Monats-Euribor	1 – 2 %	16,02	275,-
Erste Bank	Sollzinssatz: 5,005 % Aufschlag von 1,704 % auf den 3-Monats-Euribor	Sollzinssatz: 4,755 % Aufschlag von 1,454 % auf den 3-Monats-Euribor	Keine	35,-	Keine

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Mai bis Juni 2023, alphabetische Reihung, Neugeschäft.

² Bei der bank99 gibt es keinen Bonitätszuschlag oder Bonitätsabschlag. Es gibt die Unterscheidung bei den eingebrachten Eigenmitteln, Anmerkung: in den konkreten Beispielen wird volle Besicherung angenommen

³ Idente Konditionen der Marken „BAWAG“ und „easybank“

⁴ Annahme: Monatsdurchschnittswert 6-Monats-Euribor aus 04/2023: 3,516 %

Tabelle 1b: **variable Zinsen und wesentliche Nebenspesen von Hypothekarkrediten – Banken**

Bank	Zinssatz p.a. bei ausreichender Bonität	Zinssatz p.a. bei sehr guter Bonität	Bearbeitungs- gebühr einmalig (Bandbreite)	Kontoführungs- gebühr (Quartal, Euro)	Schätzkosten/ Liegenschafts- Bewertung in Euro
HYPO NOE	Sollzinssatz: 4,625 % Aufschlag von 1,375 % auf den 3- Monats-Euribor	Sollzinssatz: 4,375 % Aufschlag von 1,125 % auf den 3-Monats-Euribor	Keine	45,-	275,- Ausfertigungsge- bühr ⁵
HYPO OÖ	Sollzinssatz: 4,75 % Aufschlag von 1,375 % auf den 3-Monats-Euribor	Sollzinssatz: 4,50 % Aufschlag von 1,125 % auf den 3-Monats-Euribor	0,75 %	26,81	600,-
Oberbank	Sollzinssatz: 4,77 %⁶ Aufschlag von 1,25 % auf den 6-Monats-Euribor ⁷	Sollzinssatz: 4,52 %⁶ Aufschlag von 1,00 % auf den 6- Monats-Euribor ⁷	ab 1 % ⁸	16,02	440,-
Raiffeisenlandes- bank NÖ-Wien ⁹	Sollzinssatz: 4,23 % Aufschlag von 0,835 % auf den 3-Monats-Euribor		1,15 %	16,59	450,-

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Mai bis Juni 2023, alphabetische Reihung, Neugeschäft

⁵ Enthält: KSV-Spesen, GB-Archivierungsgebühr, GB-Eingabegebühr, GB-Auszug, Beglaubigung Pfandurkunde, Schätzkosten je Liegenschaft, EDV-Kosten

⁶ Annahme: Monatsdurchschnittswert 6-Monats-Euribor aus 04/2023: 3,516 %

⁷ Auch 3-Monats-Euribor möglich

⁸ Monatliche Verrechnung

⁹ Keine Unterscheidung der Bonitäten bei voller Besicherung

Tabelle 2a: **Fixzinssätze bei Hypothekarkrediten – Banken**

Bank	Fixzinssatz 5 Jahre p.a.	Fixzinssatz 10 Jahre p.a.	Fixzinssatz 15 Jahre p.a.	Fixzinssatz 20 Jahre p.a.	Fixzinssatz 25 Jahre p.a.
bank99 ¹⁰	3,96 %	3,75 %	3,95 %	3,65 %	-
Bank Austria	-	-	-	-	Ausreichende Bonität: 3,75 % Sehr gute Bonität: 3,625 %
BAWAG P.S.K. (inkl. easybank) ¹¹	-	Ausreichende Bonität: 4,35 % Sehr gute Bonität: 4,225 %	Ausreichende Bonität: 4,35 % Sehr gute Bonität: 4,225 %	-	Ausreichende Bonität: 4,20 % Sehr gute Bonität: 4,075 %
BKS Bank	-	Ausreichende Bonität: 4,50 % Sehr gute Bonität: 4,25 %	-	-	-
Erste Bank	-	-	Ausreichende Bonität: 4,197 % Sehr gute Bonität: 3,947 %	Ausreichende Bonität: 4,255 % Sehr gute Bonität: 4,005 %	Ausreichende Bonität: 4,236 % Sehr gute Bonität: 3,986 %

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Mai bis Juni 2023, alphabetische Reihung, Neugeschäft

¹⁰ Bei der bank99 gibt es keinen Bonitätszuschlag oder Bonitätsabschlag. Es gibt die Unterscheidung bei den eingebrachten Eigenmitteln (in den konkreten Beispielen wird volle Besicherung angenommen)

¹¹ Idente Konditionen der Marken „BAWAG“ und „easybank“

Tabelle 2b: **Fixzinssätze bei Hypothekarkrediten – Banken**

Bank	Fixzinssatz 5 Jahre p.a.	Fixzinssatz 10 Jahre p.a.	Fixzinssatz 15 Jahre p.a.	Fixzinssatz 20 Jahre p.a.	Fixzinssatz 25 Jahre p.a.
HYPO NOE	Ausreichende Bonität: 4,21 % Sehr gute Bonität: 3,85 %	Ausreichende Bonität: 4,11 % Sehr gute Bonität: 3,75 %	Ausreichende Bonität: 4,16 % Sehr gute Bonität: 3,80 %	Ausreichende Bonität: 4,21 % Sehr gute Bonität: 3,85 %	-
HYPO OÖ	Ausreichende Bonität: 4,00 %¹² Sehr gute Bonität: 3,75 %¹²	Ausreichende Bonität: 4,125 % Sehr gute Bonität: 3,875 %	Ausreichende Bonität: 4,25 % Sehr gute Bonität: 4,00 %	Ausreichende Bonität: 4,25 %¹³ Sehr gute Bonität: 4,00 %¹³	-
Oberbank	Ausreichende Bonität: 4,85 % Sehr gute Bonität: 4,60 %	Ausreichende Bonität: 4,70 % Sehr gute Bonität: 4,45 %	Ausreichende Bonität: 4,625 % Sehr gute Bonität: 4,375 %	-	-
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien ¹⁴	3,81 %	3,79 %	3,84 %	3,82 %	3,79 %

Quelle: Angaben der Banken, Erhebungszeitraum Mai bis Juni 2023, alphabetische Reihung, Neugeschäft

¹² Fixzinssatz auf 7 Jahre

¹³ Nur in Kombination mit einem variablen Kredit (der variable Kredit muss zumindest 40 % des Finanzierungsvolumens ausmachen)

¹⁴ Keine Unterscheidung der Bonitäten bei voller Besicherung

Tabelle 3a: Zinssätze und wesentliche Nebenspesen bei **Bausparkassen**

Bausparkasse	Einstiegszinssatz für Zwischenfinanzierung bis Zuteilung	Zinssatz nach Zuteilung (variabel oder fix)	Bearbeitungs- und/oder Bereitstellungsentgelt in Euro	Kontoführungs-Entgelt pro Jahr in Euro	Verwaltungskostenbeitrag in Euro	Sonstige Gebühren ¹⁵
Raiffeisen Bausparkasse	<p>Sollzinssatz: 2,75 % Fixzinssatz bis zum auf die Zuteilung des Bauspardarlehens (nach voraus. 1,5 Jahren) folgenden 31. Dezember</p> <p>Sollzinssatz: 4,50 % bei Fixzinssatz auf 6 J</p> <p>Sollzinssatz: 5,125 % Bei Fixzinssatz auf 20 J</p>	<p>Sollzinssatz: 2,00 % (fix auf 1,5 J + Rumpfjahr)</p> <p>Sollzinssatz: 3,75 % (fix auf 6 J + Rumpfjahr)</p> <p>Sollzinssatz: 4,375 % (fix auf 20 J + Rumpfjahr)</p> <p><u>Danach variabel verzinst:</u> Aufschlag von 1,50 % auf 12-Monats-Euribor bis 20 Jahre ab Zuteilung mind. 2,25 % / max. 6 %</p>	6.000,- Vermittlungs-Entgelt	61,92	-	-
s-Bausparkasse	<p>Fixzinssatz 6 Jahre: 3,70 % (sehr gute Bonität) - 3,75 % (gute Bonität)</p> <p>Fixzinssatz 15 Jahre: 3,85 % (sehr gute Bonität) – 3,90 % (gute Bonität)</p> <p>Fixzinssatz 20 Jahre: 4,20 % (sehr gute Bonität) – 4,25 % (gute Bonität)</p> <p><u>Danach variabel verzinst:</u> Aufschlag von 1,50 % auf 12-Monats-Euribor</p>		6.000,- ¹⁶	67,16	-	1.000,- Eigenmittelbeschaffungskosten ¹⁶

¹⁵ Kosten für Grundbuchsabwicklung wurden nicht berücksichtigt

¹⁶ günstiger für Stammkund:innen mit Bausparvertrag

HYPOTHEKARKREDITE 2023

	Mind. 2,50 % / max. 6 % (nur bei vorigem Fixzins- satz auf 6 Jahre; andere Varianten ohne Unter- /Obergrenze)				
--	---	--	--	--	--

Quelle: Angaben der Bausparkassen, Erhebungszeitraum Mai bis Juni 2023, alphabetische Reihung, Neugeschäft

Tabelle 3b: Zinssätze und wesentliche Nebenspesen bei **Bausparkassen**

Bausparkasse	Einstiegszinssatz für Zwischenfinanzierung bis Zuteilung	Zinssatz nach Zuteilung (variabel oder fix)	Bearbeitungs- und/oder Bereitstellungs-entgelt in Euro	Kontoführungs-Entgelt pro Jahr in Euro	Verwaltungskostenbeitrag in Euro	Sonstige Gebühren ¹⁷
start:bausparkasse	Fixzinssatz 20 Jahre: 4,25 % Fixzinssatz 30 Jahre: 4,20 %		2.400,- (1 % Bereitstellungs-Entgelt + 0,2 % Bearbeitungs-Entgelt)	113,60	-	366,- Schätzkosten
Wüstenrot	<u>Ausreichende Bonität:</u> 4,12 % variabel 12-Monats-Euribor + 1,25 % mind. 1,9 % / max. 6,0 % für 20 Jahre 4,40 % fix auf 20 Jahre Danach 12-Monats-Euribor + 1,25 % <u>Sehr gute Bonität:</u> 3,82 % variabel 12-Monats-Euribor + 0,95 % mind. 1,9 % / max. 6,0 % für 20 Jahre 3,99 % fix auf 20 Jahre Danach 12-Monats-Euribor + 0,95 %		-	49,64	1.428,57	1,30 KSV-Gebühr 290,00 Gebühr für Verkehrswertermittlung

Quelle: Angaben der Bausparkassen, Erhebungszeitraum Mai bis Juni 2023, alphabetische Reihung, Neugeschäft

¹⁷ Kosten für Grundbuchsabwicklung wurden nicht berücksichtigt

4. 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 über eine **sehr gute Bonität** verfügt, profitiert im Regelfall von einem niedrigen Sollzinssatz (Aufschlag/Marge) und niedrigen Nebenkosten der Finanzierung. Die Einstufung mit einer guten Bonität bringt auch mit sich, dass Banken weniger Sicherheiten verlangen, was sich zum Beispiel im Verzicht auf (sonst obligatorische) Versicherungen niederschlagen kann. Risikoversicherungen, die das Ableben der/des Kreditnehmerin/-ers 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-Raucher/in) bei einer linear fallenden Versicherungssumme von 200.000 Euro (Laufzeit 25 Jahre) zwischen 19,26 und 36,69 Euro im Monat¹⁸. Im Schnitt (Median) beträgt die Versicherungsprämie – nach dieser Modellannahme – 24,83 Euro pro Monat, was umgerechnet auf 25 Jahre eine Prämiensumme von 7.449,- 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 % der Pfandrechtshöhe 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 100 und 130 % des Kreditbetrages (um im Verwertungsfall nicht nur den Kreditbetrag, sondern auch anfallende Nebenkosten ersetzt zu bekommen). Bei Kund:innen 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) ergibt sich eine Pfandrechtseintragungsgebühr von **3.120,- Euro**. Im Schnitt betragen diese Gebühren – auf der Annahme einer Eintragung von 120 % des

¹⁸ Versicherungsvergleich auf www.versichern24.at, abgerufen am 22.06.2023 (fünf Versicherer im Vergleich)

Kreditbetrages – **2.880,- Euro**. Verlangt die Bank hingegen nur eine Eintragung über 100 % der Kreditsumme (zB bei bester Bonität), dann beträgt die Pfandrechtseintragungsgebühr **2.400,- Euro**.

Zusätzlich einmalig verrechnete Spesen zu Vertragsbeginn fallen für die **grundbücherliche Abwicklung** beim Bezirksgericht (Grundbuchabfrage, -gesuch), die **Beglaubigung** der Pfandurkunde (Notar, zB gestaffelt nach Höhe des ein-/auszutragenden Pfandrechts) und ggf für die **Treuhandabwicklung** an. Verlangt die Bank den Abschluss einer Versicherung, werden meist zusätzlich **Vinkulierungsspesen** verrechnet. 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 Kund:innen weitergereicht.

Die Angaben der Banken wurden herangezogen, um verschiedene **Szenario-Berechnungen für „günstigste“ und „teuerste“ Finanzierung** in den beiden Bonitätsklassen „sehr gute“ 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 0 und 2 %. Die Spesen für die Beglaubigung der Pfandbestellungsurkunde (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 gleichbleiben?

Dazu nachfolgend zwei **Modellberechnungen mit einigen Annahmen** zur Konditionengestaltung, die Kund:innen mit sehr guter 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. Auch wurde eine fiktive Annahme hinsichtlich der (variablen) Verzinsung nach Ablauf der jeweils zehnjährigen Fixzinsperiode getroffen. Bei den Beispielen gingen wir zwecks aussagekräftiger Vergleichbarkeit vom selben Aufschlag (Marge) auf den 3-Monats-EURIBOR aus (sehr gute Bonitäten: 1,125 % bzw ausreichende Bonitäten: 1,25 %). Da sich das Zinsniveau in zehn Jahren aus heutiger Sicht seriöser Weise nicht abschätzen lässt, wurden die Beispiele jeweils mit dem (fixen) Einstiegszinssatz über die gesamte Laufzeit durchgerechnet.

Wichtig: Es sollte immer auf den zu **zahlenden Gesamtbetrag** und **effektiven Jahreszinssatz**¹⁹ geachtet werden. Ein günstiger Nominalzinssatz (Sollzins) 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.

¹⁹ Das sind die gesetzlich vorgesehenen Vergleichswerte, in die alle Kreditkosten verpflichtend einzurechnen sind.

Tabelle 4: **Modell Gesamtkostenberechnung „sehr gute“ Bonität – Kreditbetrag 200.000,- Euro, 25 Jahre**

<p>Variante 1 – „teuer“: Zinssatz 4,45 % p.a. - Fix auf 10 Jahre Im Anschluss variable Verzinsung mit 1,125 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR 1 % Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre</p>	<p>Variante 2 – „günstig“: Zinssatz 3,75 % p.a. - Fix auf 10 Jahre Im Anschluss variable Verzinsung mit 1,125 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR Keine Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre</p>
Auszahlungsbetrag: 200.000,- Euro	Auszahlungsbetrag: 200.000,- Euro
<p>Einmalige Gebühren: 5.420,- Euro zuschlägig²⁰, davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bearbeitungsgebühr: 2.000,- Euro ▪ Eintragungsgebühr Hypothek: 2.880,- Euro (Eintragung von 120 % des Auszahlungsbetrags) ▪ Beglaubigungskosten: 100,- Euro ▪ Schätzkosten: 440,- Euro ▪ Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 16,02 Euro pro Quartal 	<p>Einmalige Gebühren: 2.640,- Euro zuschlägig²⁰, davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bearbeitungsgebühr: 0 Euro ▪ Eintragungsgebühr Hypothek: 2.400,- Euro (Eintragung von 100 % des Auszahlungsbetrags) ▪ Beglaubigungskosten: 100,- Euro ▪ Schätzkosten: 140,- Euro ▪ Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 9,- Euro pro Quartal
Wird ein Ablebensschutz verlangt: nein	Wird ein Ablebensschutz verlangt: nein
Monatliche Rate: 1.142,03 Euro	Monatliche Rate: 1.045,27 Euro
Effektiver Jahreszinssatz: 4,91 %	Effektiver Jahreszinssatz: 4,02 %
Zu zahlender Gesamtbetrag (Gesamtbelastung): 343.750,08 Euro	Zu zahlender Gesamtbetrag (Gesamtbelastung): 314.629,20 Euro
Differenz im zu zahlenden Gesamtbetrag zwischen Variante 1 und Variante 2:	29.120,88 Euro

²⁰ „zuschlägig“ bedeutet, dass die anfallenden Kosten dem Kreditbetrag zugeschlagen werden. Damit erhöht sich der Kreditsaldo. Einfaches Beispiel: Zuschlägig verrechnete Nebenspesen von 5.180,- Euro erhöhen den Kreditbetrag (200.000,- Euro) um 5.180,- Euro, sodass der zu tilgende Anfangssaldo bei 205.180,- Euro liegt.

Tabelle 5: **Modell Gesamtkostenberechnung „ausreichende“ Bonität – Kreditbetrag 200.000 Euro, 25 Jahre**

<p>Variante 1 – „teuer“: Zinssatz 4,70 % - Fix auf 10 Jahre Im Anschluss variable Verzinsung mit 1,25 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR 2 % Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre</p>	<p>Variante 2 – „günstig“: Zinssatz 3,75 % - Fix auf 10 Jahre Im Anschluss variable Verzinsung mit 1,25 % Aufschlag auf den 3-Monats-EURIBOR keine Bearbeitungsgebühr Laufzeit 25 Jahre</p>
Auszahlungsbetrag: 200.000,- Euro	Auszahlungsbetrag: 200.000,- Euro
<p>Einmalige Gebühren: 7.700,- Euro zuschlägig, davon entfallen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bearbeitungsgebühr: 4.000,00 Euro ▪ Eintragungsgebühr Hypothek: 3.120,- Euro (Eintragung von 130% des Auszahlungsbetrags) ▪ Beglaubigungskosten: 100,- Euro ▪ Vinkulierungsspesen: 40,- Euro ▪ Schätzkosten: 440,- Euro ▪ Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 16,02 Euro pro Quartal 	<p>Einmalige Gebühren: 3.260,- Euro zuschlägig, davon entfallen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bearbeitungsgebühr: 0 Euro ▪ Eintragungsgebühr Hypothek: 3.120,- Euro (Eintragung von 130 % des Auszahlungsbetrags) ▪ Beglaubigungskosten: 100,- Euro ▪ Vinkulierungsspesen: 40,- Euro ▪ Schätzkosten: 0,- Euro ▪ Laufend verrechnete Kontoführungsgebühren: 9,- Euro pro Quartal
Wird ein Ablebensschutz verlangt: ja Kosten für Ablebensschutz: 24,83 Euro/Monat ²¹	Wird ein Ablebensschutz verlangt: ja Kosten für Ablebensschutz: 24,83 Euro/Monat ²¹
Monatliche Rate: 1.184,30 Euro exkl.Versicherung	Monatliche Rate: 1.048,47 Euro exkl.Versicherung
Effektiver Jahreszinssatz: 5,52 %	Effektiver Jahreszinssatz: 4,28 %
Zu zahlender Gesamtbetrag (Gesamtbelastung): 363.947,30 Euro inkl. Versicherungsprämien	Zu zahlender Gesamtbetrag (Gesamtbelastung): 323.060,71 Euro inkl. Versicherungsprämien
Differenz im zu zahlenden Gesamtbetrag zwischen Variante 1 und Variante 2:	40.886,59 Euro

²¹ Annahme: Medianwert aus fünf Offerten für eine 40-jährige Versicherungsnehmerin, Nichtraucherin, Versicherungssumme: 200.000,- Euro (linear fallend), Laufzeit 25 Jahre (Abfrage am 22.06.2023 www.versichern24.at)

5. ANTWORTEN AUF HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN ZUM WOHNKREDIT (FAQ)

5.1 WAS BEDEUTET „SEHR GUTE“ UND „AUSREICHENDE“ BONITÄT?

Unter Bonität versteht man allgemein die Kreditwürdigkeit einer Kundin bzw 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 – insbesondere Nominalzinssatz sowie Aufschlag – abhängig davon, welche Bonität die Kundin bzw der Kunde vorweisen kann. Je besser die Bonität der Kund:innen, desto günstiger wird in aller Regel die Kondition ausfallen – der Verhandlungsspielraum wird also deutlich größer sein.

Unter „**sehr guter Bonität**“ soll jene Kondition verstanden werden, die im günstigsten Fall durch ein Kreditinstitut angeboten wird, weil die Kreditwürdigkeit der Kundin bzw des Kunden als äußerst hoch einzustufen ist. Im Umkehrschluss bedeutet es, dass sich bei „**ausreichender Bonität**“ Zinssatz und Nebenspesen eher am oberen Rand der Konditionenskala befinden werden – die Entscheidung durch das Kreditinstitut somit gerade noch positiv ausfallen wird.

5.2 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. Eine Checkliste „**Kosten der Wohnfinanzierung**“ verschafft Ihnen einen Überblick von anfallenden Kosten und Spesen https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/Geld/Kredite/Checkliste_fuer_Wohnkredite.html

5.3 WIE VIEL KANN ICH MIR LEISTEN?

Konsument:innen sollten zuallererst prüfen, ob sie sich einen Kredit monatlich leisten können. Und: auch Zinssatz ist nicht gleich Zinssatz. Konsument:innen 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.

Wichtig: Achten Sie in Fällen, in denen die Laufzeit eines vereinbarten Fixzinssatzes kürzer als die Gesamtlaufzeit ist, unbedingt darauf, welcher Aufschlag nach Ablauf

der Fixzinsperiode zur Anwendung gelangt. Dieser wird bereits bei Kreditabschluss vertraglich vereinbart, obwohl er erst in der Zukunft schlagend wird. Beispiel: es wurde ein Fixzinssatz auf 15 Jahre vereinbart, die Kreditlaufzeit beträgt aber 25 Jahre. Nach 15 Jahren würde in diesem Fall der Kredit für die restlichen zehn Jahre einer variablen Verzinsung unterliegen – einen möglichst niedrigen Aufschlag bereits zu Beginn auszuhandeln, ist deshalb umso wichtiger.

5.4 WELCHE INFORMATIONSPFLICHTEN TREFFEN DIE BANK?

Banken müssen kreditinteressierten Konsument:innen rechtzeitig vor Vertragsabschluss ein „Musteroffert“, das sogenannte **Europäische Standardisierte Merkblatt** (kurz: ESIS) zur Verfügung stellen, welches alle Kosten in Form des effektiven Jahreszinssatzes enthält.

So können sie verschiedene Angebote besser vergleichen (siehe auch Tipps für das Kreditgespräch unten).

5.5 WIE IST DIE ZINSANPASSUNG BEI KREDITEN GEREGLT?

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. Auch der 6-Monats-EURIBOR ist ein gängiger Indikator. In manchen Kreditverträgen findet sich auch der Euro-Zinsswap, den europäische Banken für Geldgeschäfte 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 Kreditnehmer:innen ein Vorteil bei fallenden, ein Nachteil bei steigenden Zinsen.

Kommt es zu einer Zinsanpassung muss die Bank vor der Zinssatzänderung Kreditnehmer:innen 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.

5.6 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.

5.7 KANN ICH EINEN WOHNKREDIT VORZEITIG ZURÜCKZAHLEN?

In der Regel können Kredite mit variablem Zinssatz jederzeit ohne Zusatzkosten vorzeitig zurückgezahlt werden. Die vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kreditbetrags samt Zinsen stellt eine Kündigung des Kreditvertrags dar.

Bei hypothekarisch besicherten Krediten ist es erlaubt, eine Kündigungsfrist von bis zu sechs Monaten oder bis zum Ablauf einer allfälligen Fixzinsperiode zu vereinbaren.

Falls die vorzeitige Rückzahlung ohne Einhaltung dieser Kündigungsfrist erfolgt, kann eine **Vorfälligkeitsentschädigung** vereinbart oder verrechnet werden, **die maximal 1 Prozent** des vorzeitig zurückgezahlten Betrages betragen darf. Achtung, bei Hypothekarkrediten, die vor dem 11.6.2010 abgeschlossen wurden, können höhere Vorfälligkeitsentschädigungen („Pönalen“) anfallen, weil diese nicht gesetzlich geregelt bzw gedeckelt waren.

Eine Restschuldbestätigung im Zusammenhang mit einer geplanten vorzeitigen Tilgung muss die Bank kostenfrei zur Verfügung stellen.

6. TIPPS FÜR DAS KREDITGESPRÄCH

Hypothekarkredit von der Bank oder Bauspardarlehen von der Bausparkasse? Ein generelles „Rezept“ gibt es nicht, denn die Zinsen und Nebenkosten hängen von Ihrer individuellen Bonität und Ihrem Verhandlungsgeschick ab. Fix ist, dass die Konditionen sowohl bei den Bankkrediten als auch Bauspardarlehen erheblich variieren – und das wiederum bedeutet, dass Sie sich zuerst klarwerden sollten, ob Sie einen Kredit mit fixen oder variablen Zinsen bevorzugen. Dann sollten Sie sich Zeit nehmen, um mehrere Angebote von Banken und Bausparkassen einzuholen und umfassend bewerten zu können. Bei der **Bewertung der Kreditangebote sind folgende Punkte** besonders wichtig:

- An welchen Leitzinssatz des Geld- und Kapitalmarktes ist der Vertragszinssatz geknüpft?
- Wie hoch ist der Aufschlag (Marge, Gewinnspanne), der dem Leitzinssatz zugeschlagen wird? (Wichtig, denn der Aufschlag ist verhandelbar)
- Welche Nebenkosten fallen an? Die AK-Checkliste zur Wohnfinanzierung hilft Ihnen dabei, die Spesen und Kosten systematisch zu erfassen.
- Welche Sicherheiten verlangt die Bank? Damit sind vor allem Bürgen oder weitere Kreditnehmer (zB Ehegattin, - gatte) oder verlangte Versicherungen gemeint.
- Bestehen Sie gleich im Erstgespräch auf ein „**Musteroffert**“, („**Europäisches Standardisiertes Merkblatt**, so genanntes ESIS-Merkblatt). Es ist kostenfrei und 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.
- Entscheidend ist, wie hoch die **Summe aller Zahlungen an die Bank oder Bausparkasse** ausfallen. Betrachten Sie also die Summe aller Zinsen, Spesen oder Versicherungsprämien, die Sie **über die gesamte Laufzeit** zu zahlen haben. Das ist bei einem Fixzinssatz für die gesamte Laufzeit einfacher als bei einem variablen Zinssatz, der – vor allem bei langen Laufzeiten – nicht prognostizierbar ist. Daher ist es bei variablen Zinsen wichtig, dass Sie verschiedene Szenario Berechnungen vorgerechnet bekommen – sinnvoll sind Berechnungen, die den besten Fall (niedrige Zinsen) und einen schlechtesten Fall (hohe Zinsen) abbilden.
- 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 bis 6 %) zur Folge haben könnte. Günstiger ist es in den meisten Fällen die Zahlung jährlich vorzunehmen.

- Achten Sie bei vorzeitigen Rückzahlungen auf eine allfällige Pönale oder Vorfälligkeitsentschädigung. Diese bedarf jedenfalls einer vertraglichen Vereinbarung (Klausel im Kreditvertrag).
- Falls die Hypothekarfinanzierung von mehreren „Schultern“ getragen werden soll (dh **zweite Kreditnehmerin bzw -nehmer, weitere Bürg:innen**), 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 Bürg:innen oder Mitkreditnehmer:innen 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. Bedenken Sie, dass es für Bürg:innen und Kreditnehmer:innen zumeist nicht leicht ist, aus einem Kreditvertrag „auszusteigen“ – dieser Wunsch taucht regelmäßig nach Scheidungen bzw Trennungen auf.

Achtung: die Bank wendet sich nach Scheidungen an die Zahlungsverpflichteten (Bürg:innen, Mitkreditnehmer:innen) laut Kreditvertrag, um zB säumige Kreditraten einzutreiben – die Unterschrift im Kreditvertrag wiegt also „schwerer“ als die Festlegungen im Zuge der Scheidung. Im Zug der Scheidung kann bei Gericht nur eine sogenannte Ausfallsbürgschaft beantragt werden, die aber nur eine Nachrangigkeit der Forderung bewirkt und ebenfalls schlagend wird, etwa wenn die Bank erfolglos gegen die Hauptschuldnerin bzw -schuldner gerichtlich vorgegangen ist oder wenn diese/r insolvent ist.



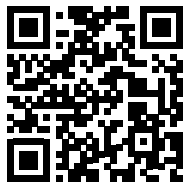
ALLE RATGEBER ZUM DOWNLOADEN

<https://wien.arbeiterkammer.at/service/Ratgeber/index.html>



BERATUNGSTERMIN VEREINBAREN UNTER

<https://wien.arbeiterkammer.at/ueberuns/kontakt/index.html>



ALLE STUDIEN ZUM DOWNLOADEN

<https://emedien.arbeiterkammer.at/>



WEITERE SERVICES UND INFORMATIONEN UNTER

<https://wien.arbeiterkammer.at/>

DER DIREKTE WEG ZU UNSEREN PUBLIKATIONEN

<https://wissenschaft.arbeiterkammer.at>

<https://emedien.arbeiterkammer.at>

ZITIERFÄHIGER LINK ZUR STUDIE

<https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/resolver?urn=urn:nbn:at:at-akw:g-6501360>

CREATIVE COMMONS CC BY-SA

Der Inhalt dieses Werks steht unter der Creative Commons Lizenz CC BY-SA 3.0 AT zur Verfügung.



Bei Verwendung von Textteilen wird um Zusendung eines Belegexemplars an die AK Wien / Abteilung Konsument:innenpolitik ersucht.

IMPRESSUM

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,

Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1040 Wien, Telefon: (01) 501 65 0

Offenlegung gem § 25 MedienG: siehe [wien.arbeiterkammer.at/impressum](https://www.wien.arbeiterkammer.at/impressum)

Auftraggeberin: AK Wien / Abt. Konsument:innenpolitik

Rückfragen an: Martin Korntheuer, Christian Prantner, Benedikta Rupprecht

Gestaltung: Alexander Ullrich | A SQUARED

Verlags- und Herstellungsort: Wien

Druck: AK Wien

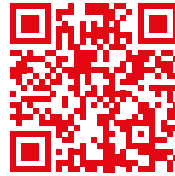
ISBN: 978-3-7063-0980-6

© 2023 AK Wien

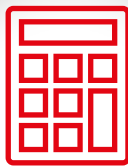
UNSER SERVICE FÜR IHR RECHT

Was bleibt netto von brutto?
Wie behalte ich den Überblick über Arbeitszeiten?
Oder was muss ich über meinen Mietvertrag wissen?
Ob durch unsere Services, Ratgeber oder unser
Expertenteam in Ihrer Arbeiterkammer:
Wir helfen Ihnen weiter!

Klicken Sie rein: wien.arbeiterkammer.at



Beratung



AK-Rechner



Ratgeber



Musterbriefe



Eltern-
kalender



Zeitspeicher



WIEN.ARBEITERKAMMER.AT



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

HYPOTHEKARKREDITE IM VERGLEICH

**Im Vergleich: Zinsen und Spesen bei Neuabschlüssen von Hypothekarkrediten und
Bauspardarlehen**

Juli 2023

