

# Drum prüfe, wer sich ewig bindet

Immobilien werden teurer, die Kreditsummen höher. Damit die monatliche Rate leistbar bleibt, werden Laufzeiten immer mehr gestreckt. Was **Langzeit-Kreditnehmer** wissen sollten

**R**und zwei Drittel der Österreicher träumen vom Eigenheim. Das verwundert nicht. Das eigene Dach über dem Kopf ist ein menschliches Urbedürfnis. Hinzu kommt, dass eine Immobilie als Geldanlage ein Höchstmaß an Sicherheit zu bieten verspricht. Angesichts niedriger Kreditzinsen eine scheinbar runde Sache – wären da nicht die hohen Immobilienpreise. Das Eigenheim ist ein Wunsch, den sich die meisten Menschen, wenn überhaupt, nur mit geliehenem Geld erfüllen können. Geld, das sie fortan über Jahrzehnte abstottern werden. „Tatsache ist, dass die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren um das x-fache der Gehaltszuwächse gestiegen sind. Leistbarer Wohnraum fehlt einfach“, betont Bernd Lausecker vom Verein für Konsumenteninformation (VKI).

Billiges Geld befeuert die Kreditnachfrage zusätzlich. „Das niedrige Zinsniveau ist der Bringer schlechthin“, sagt Gerhard Wagner vom Kreditschutzverband 1870 (KSV). Das Kreditwachstum privater Haushalte hat im Vorjahr im Schnitt um drei Prozent, bei der Wohnraumschaffung gar um 4,5 Prozent zugelegt. Und es wird deutlich mehr Geld geliehen als noch vor einigen Jahren. (siehe Grafik „Höhere Kreditsummen“)



**„Gerade Kreditnehmer mit kleinem Haushaltsbudget sollten das Zinsrisiko niedrig halten“**

**Reinhold Baudisch**  
der Geschäftsführer von durchblicker.at mahnt zur Vorsicht

Was tun? Damit die Kreditrate das Haushaltsbudget nicht überstrapaziert, wird die Rückzahlung eben gestreckt. „Es gibt einen Trend zu längeren Laufzeiten“, sagt Wagner. Vor der Finanzkrise galt die Rückzahlung binnen 20 Jahren als die Norm. Das ist längst überholt, mittlerweile sind Laufzeiten von 30 Jahren statistisch am häufigsten. Und auch länger laufende Kredite sind keine Seltenheit.

Der klare Vorteil einer langen Laufzeit ist die geringere monatliche Belastung. Die attraktive Kreditrate hat aber auch ihren Preis: Je länger die Laufzeit, desto höher die Gesamtrückzahlung (siehe Grafik „Niedrige

## Wie hoch darf die Kreditrate sein?

Es gibt ein paar Daumenregeln wie etwa jene, dass ein Drittel des Nettoeinkommens für die Rückzahlung des Wohnkredits aufgewandt werden kann. Ein Richtwert, der bei Kleinverdienern nicht mehr funktioniert. Eine weitere Regel besagt: Man nehme zwei Drittel des frei verfügbaren Einkommens für die Kreditrate. Das ist das, was übrig bleibt, nachdem der Lebensunterhalt bestritten ist. „Ich muss mich allerdings fragen, was ich bisher mit dem Geld gemacht habe und ob ich künftig darauf verzichten kann“, sagt Bernd Lausecker vom VKI. Der vielleicht beste Tipp: Eine strenge Haushaltsrechnung aufstellen und ehrlich mit sich selbst sein

Kreditraten kosten mehr“). „Jede Verlängerung kostet Geld“, betont Lausecker.

Eine 30 bis 35-jährige Laufzeit bedeutet, dass der Schuldner über weite Strecken seines Arbeitslebens den Wohnkredit mitschleppt. Da wird nicht immer alles nach Plan verlaufen. Eine vernünftige Rückzahlung ist deshalb so zu gestalten, dass der Kreditnehmer die Rate auch dann noch stemmen kann, wenn die Zinsen steigen oder zwischenzeitlich das Einkommen

## Zinsen fixieren

Wer jetzt einen Kredit abschließt, wird sich die historisch günstigen Konditionen absichern wollen. Denn das Ende der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank naht. Die Notenbank hat eine erste Erhöhung ab Herbst 2019 angekündigt. Die aktuellen Topkonditionen bei guter Besicherung und Bonität liegen bei 2,25 Prozent Fixzinsen für 20 Jahre. „Gerade Kunden mit kleinem Haushaltsbudget und ohne zusätzliche Sparreserven sollten das Zinsrisiko niedrig halten“, betont Reinhold Baudisch von durchblicker.at. Kreditnehmer, die möglichst lange ohne Überraschungen unterwegs sein wollen, finden bei den Bausparkassen Angebote für Fixzinsdarlehen mit bis zu 30-jährigen Laufzeiten. „Wir machen mittlerweile zu 80 Prozent Fixzinsgeschäft“, sagt Manfred Url von der Raiffeisen Bausparkasse.

## Nebenkosten und -geräusche

Prüfe, wer sich lange bindet. Ganz wichtig ist es, mehrere Angebote einzuholen. Internetplattformen wie durchblicker.at bieten einen ersten Überblick. „Um einen echten Vergleich der Konditionen zu haben, empfiehlt es sich, nicht nur Musterofferte zu studieren, sondern einen kostenlosen Vertragsentwurf anzufordern“, betont Christian Prantner von der Arbeiterkammer. Mit Konkurrenzangeboten im Talon verhandelt es sich gleich souveräner.

Fast noch wichtiger als die einmalig anfallenden Bearbeitungsgebühren sind angesichts hoher Summen und langer Laufzeit die Zinsen: Bereits ein Achtelprozent weniger spart auf lange Sicht eine Menge Geld.

Zudem sollten Sondertilgungen jederzeit ohne Pönale möglich sein. Die Österreicher sind im Übrigen sehr daran interessiert, Kredite frühzeitig zu tilgen. Vielen gelingt es.

Zusätzliche Puffer im Kreditvertrag schaden nie, wie etwa die Möglichkeit, bei Bedarf eine Stundung kostenfrei in Anspruch zu nehmen. Damit muss der Kreditnehmer etwa bei Jobverlust bei seiner Bank nicht als Bittsteller auftreten, der auch noch Sondergebühren schlucken darf“, sagt Bernd Lausecker vom VKI.

schwächt. Nachdem die Risiken des Arbeitslebens nicht kalkulierbar sind, ist es umso wichtiger jene des Kreditprodukts gering zu halten, etwa durch Fixzinsbindung. (siehe Kasten „Zinsen fixieren“) Apropos Zinsen: Bereits ein Viertelprozent weniger spart auf lange Sicht eine Menge Geld. Wer etwa bei einer Kreditsumme von 200.000 Euro mit einer Laufzeit von 30 Jahren den Zinssatz von 2,50 Prozent auf 2,25 verhandelt, erspart sich rund 9000 Euro.

Langfristig zu finanzieren ist salonfähig geworden, wobei die Toleranzgrenze aktuell unter 40 Jahren liegt. Denn die Finanzmarktaufseher haben im April erstmals zur Mäßigung bei überlangen Kreditlaufzeiten gemahnt. „Die Bawag P.S.K. hat kürzlich die maximale Laufzeit von 40 auf 35 Jahre reduziert“, sagt Reinhold Baudisch von der Plattform durchblicker.at. Doch selbst konservative Bausparkassen finanzieren Häuslbauer über Jahrzehnte. Die Raiffeisen Bausparkasse bietet Laufzeiten bis maximal 36,5 Jahren, die sich aus 35 Jahren Kreditrückzahlung sowie eineinhalb Jahren Zwischenfinanzierung zusammensetzt.

Sondertilgungen sollten jederzeit ohne Pönale möglich sein. Die Österreicher sind im Übrigen sehr daran interessiert, Kredite frühzeitig zu tilgen. Vielen gelingt es. Dem KSV liegen aktuelle Zahlen für Kredite mit Laufzeiten von 20 Jahren vor: Drei Viertel werden vor Laufzeitende getilgt. Gerhard Wagner vom KSV: „Vielfach wird eine längere Laufzeit abgeschlossen, als in der privaten Rückzahlungsplanung eigentlich vorgesehen ist, um einen Sicherheitspuffer zu haben, sofern unerwartete Ereignisse eintreten.“ Längere Laufzeiten sind also nicht zuletzt eine Finanzierungsstrategie der Kreditnehmer.

„Eine eigengenutzte Immobilie halten wir grundsätzlich für eine vernünftige Altersvorsorge. Denn ist die Hypothek abbezahlt, erspart man sich in der Pension die Mietkosten“, sagt Lausecker vom VKI. Zugleich beobachten Konsumentenschützer, dass das Thema Eigenheim von manchen mit zu wenig Hausverstand angegangen wird. „Man sucht oder plant die Traumimmobilie und kümmert sich erst danach um die Finanzierung“, sagt Lausecker, „Besser wäre es, umgekehrt vorzugehen: Also zuerst auszurechnen, wie viel ich mir leisten kann und sich in diesem Preissegment am Immobilienmarkt umzusehen.“

**Ruth Reitmeier**



**„Viele suchen die Traumimmobilie und kümmern sich erst danach um die Finanzierung“**

**Bernd Lausecker**  
der Experte des VKI appelliert für mehr Hausverstand

## HÖHERE KREDITSUMMEN

Die Entwicklung der Beträge bei Hypothekarkrediten ist konstant steigend. Seit 2010 ist der Median (Zentralwert) von 88.000 Euro auf 130.000 Euro gestiegen

Jahr	Anzahl der Verträge	Median Beträge
2017	61267	130000
2016	50573	122400
2015	46292	115000
2014	36536	103000
2013	31473	100994
2012	28164	100000
2011	28472	100000
2010	22227	88800

Quelle: KSV 1870

## NIEDRIGE KREDITRATEN KOSTEN MEHR

100.000 Euro Kredit, verzinst mit 2,25 Prozent (inklusive Bearbeitungsgebühr von 1,5 Prozent)

Jahre	Monatliche Kreditrate	Gesamtrückzahlung
20	530,26 Euro	127.262,88 Euro
25	447,50 Euro	134.248,67 Euro
30	392,91 Euro	141.447,12 Euro

Quelle: Eigenrecherche, Kreditrechner

