

TIPP 1

Noch bleiben die Kreditzinsen niedrig

Die Bestzinssätze für variable Immobiliendarlehen in Österreich lagen im August bei rund 0,3 Prozent nominal und 0,64 Prozent effektiv. „Für zehnjährige Fixzinsbindungen sind die besten Zinssätze kurzfristig deutlich gesunken und liegen aktuell bei 0,65 Prozent nominal und 1,02 Prozent effektiv – bei einer Kreditsumme von 300.000 Euro und einer Laufzeit von 30 Jahren“, schildert Andreas Luschnig, Leiter der Interhyp-Zweig-niederlassung Wien. Dass der Zinsrückgang nach einem Frühjahr, in dem die Zinsen im Steigen begriffen waren, im Sommer rund 0,15 Prozentpunkte betrug, klingt wenig, kann aber, so Luschnig, bei 300.000 Euro Kreditsumme rasch eine Zinersparnis von etwa 4.000 Euro innerhalb der

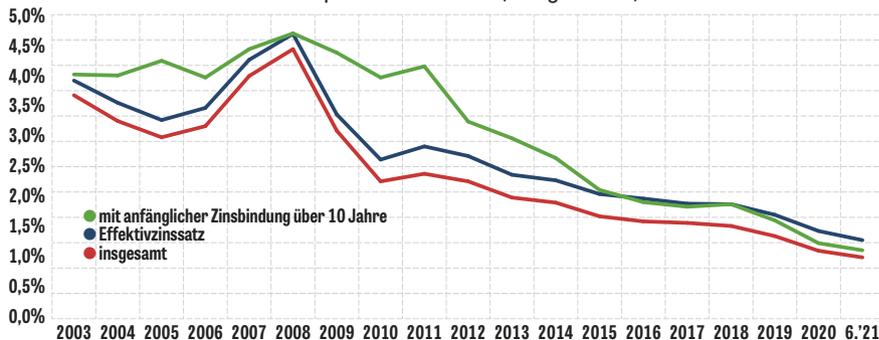
zehnjährigen Zinsbindung bedeuten. Wie wird es im Herbst weitergehen? „Angesichts des derzeit viel diskutierten Taperings (siehe auch Seite 31), des Herunterfahrens der Ankäufe von Staatsanleihen und Konjunkturlösungen in den USA, beobachten wir die Entwicklungen sehr aufmerksam und erwarten, dass die Zinsen im Jahresverlauf wieder leicht steigen werden“, erklärt Mathias Breitkopf, Managing Director Privatkundengeschäft von

Interhyp. Auch die monatlich für das Wohnkreditzins-Trendbarometer von Interhyp befragten Experten österreichischer und deutscher Banken erwarten für die kommenden sechs bis zwölf Monate leicht steigende Bauzinsen.

Bedeutet: Wer demnächst eine Immobilienfinanzierung andenkt, sollte sich langsam umsehen. In der kommenden GEWINN-Ausgabe ist ein breiter Überblick geplant!

Tiefer geht's wohl nicht mehr: Kreditzinssätze von 2003 bis heute

Kreditzinssätze für Wohnbau an private Haushalte (Neugeschäft)



Quelle: OeNB

Laut Daten der Oesterreichischen Nationalbank lag der durchschnittliche Effektivzins (blaue Linie) für ein neu aufgenommenes Wohnbaurdarlehen im Juni bei 1,55 Prozent, so tief wie noch nie in den Jahren zuvor

TIPP 2

Eltern-Hypothek für die Kinder: Stufenweise zum Eigentum

Die Immobilienpreise explodieren, Eigentum für die junge Generation ist oft nicht mehr leistbar. Allerdings: Oft verfügen deren Eltern über ausbezahlte und so unbelastete Liegenschaften, deren aktueller Wert durchaus 400.000 Euro aufwärts erreicht, besonders in Westösterreich.

Einen Lösungsansatz zeigt Hagen Luckert, Geschäftsführer des Finanzierungsberatungsunternehmens Infina, anhand eines Beispiels:

Angenommen, die Tochter ist 20 Jahre alt und studiert auswärts. Anstatt Miete für ein WG-Zimmer oder das Studentenheim zu bezahlen, wäre doch der Kauf einer kleinen Garçonnière sinnvoller. Diese beläuft sich beispielsweise auf 130.000 Euro. Die Tochter arbeitet in Teilzeit, hat ein regelmäßiges Arbeitseinkommen von

rund 1.200 Euro pro Monat und kann die Nebenkosten abdecken. „Doch eine Vollfinanzierung gewährt ihr keine Bank. Da die Eltern über ein unbelastetes Haus im Wert von 600.000 Euro verfügen und es bei einem Beleihungsgrad von unter 60 Prozent günstigere Kreditkonditionen gibt, lassen die Eltern auf ihrer Liegenschaft eine Höchstbetragshypothek von 90.000 Euro eintragen. Die Garçonnière wird ebenfalls verpfändet. Somit stehen einem Kredit von 130.000 Euro Sicherheiten von 220.000 Euro (Loan-to-Value von 59 Prozent) gegenüber“, schildert Luckert.

Nachdem sich der Vater verpflichtet, die Zahlung der Kreditraten so lange zu übernehmen, bis die Tochter nach dem Studium einen fixen Job hat, gewährt die Bank den Kredit zu beispielsweise variabel 1,25 Prozentpunkten Aufschlag auf den Drei-Monats-Euribor, also einen Zins von aktuell 0,75 Prozent p. a. auf 30 Jahre. „Das ergibt eine Rate von 403 Euro“, rechnet Luckert vor.

Doch es kann noch weitergehen. Angenommen, nach fünf Jahren verkauft die Tochter die Garçonnière für 145.000 Euro. Die Restschuld liegt bei 110.000 Euro. Mit den verbleibenden 35.000 Euro Eigenmitteln, Ersparnissen von 15.000 Euro und der aufrechterhaltenen Besicherung durch das Haus der Eltern erwirbt sie jetzt eine Drei-Zimmer-Wohnung für 330.000 Euro plus 30.000 Euro Nebenkosten. „Der Finanzierungsbedarf liegt bei 310.000 Euro und der Loan-To-Value dank der Besicherung durch die Eltern bei knapp 74 Prozent“, so Luckert. Da sie jetzt gut verdient, kann sie sich bei 2.500 Euro monatlichem Nettoeinkommen und einem Fixzins von 1,75 Prozent auf 20 Jahre (bei 35 Jahren Kreditlaufzeit) eine monatliche Rate von rund 985 Euro gut leisten. „So genehmigt die Bank eine Finanzierung, die sonst nie möglich gewesen wäre. Das aktuell niedrige Zinsniveau macht solche Modelle möglich und hilft Kindern, frühzeitig ein eigenes Immobilienvermögen aufzubauen“, resümiert Luckert. **G**