



Die aktuelle Niedrigzinsphase könnte zu Ende gehen. Oder auch nicht. Das hängt von vielen Faktoren ab, was gerade in politisch turbulenten Zeiten wie jetzt Prognosen besonders schwierig macht.

BILD: SHUTTERSTOCK/ANDREY_POPOV

Wer an einen Immobilienkauf denkt, ist in der Regel auch mit dem Thema Finanzierung beschäftigt. Denn nur wenige Menschen in Österreich können (und wollen) ein Objekt einfach aus der Kassa bezahlen. Gerade bei einer langfristigen Finanzierung kommt es darauf an, günstige Konditionen auszuhandeln. Immobilien-Finanzierungsexperte Stefan Brozyna, Geschäftsführer des unabhängigen Wiener Finanzberatungsunternehmens Kontrakta, weist auf ein enormes Einsparungspotenzial hin.

SN: Welche Anhaltspunkte haben Sie dafür, dass die Zinsen wieder steigen?

Brozyna: Der im Sommer im Steigen befindliche Zinssatz für langfristige Finanzierungen und die angesprungene Konjunktur in den USA. Weiters dürfen wir nicht vergessen, dass das Zinsniveau schon seit Jahren tief ist und die Empfehlung, Fixzinssätze in Betracht zu ziehen, eine wirklich langfristige Zinsabsicherung darstellt. Daher ist die Frage nach den steigenden Zinsen zwar legitim, in diesem Zusammenhang wäre es aber sinnvoller zu fragen, ob die langfristigen Fixzinssätze im Steigen sind, nicht die kurzfristigen. Diese sind ja schon seit Jahren konstant. Die Tendenz der langfristigen Zinssätze – zum Beispiel ein Swap über 15 Jahre – schwankt, aber die Tendenz ist eindeutig nach oben. Auch dürfen wir nie vergessen, dass die niedrigen Zinssätze einzig und allein auf der wirtschaftlichen Schwäche der europäischen Südstaaten beruhen. Im Wirtschaftsraum Österreich, Deutschland, Niederlande wären die Zinssätze ohne die Südstaaten längst bedeutend höher. Ein mögliches Ausscheiden eines wirtschaftsstarke Südstaats aus dem Euro oder die Einführung eines Süd-Euro hätte daher den Anstieg der Zinsen in unserem Land zur Folge. Danach sieht es

im Moment nicht aus, aber Fixzinssätze werden auch nicht auf drei Monate, sondern sehr lang abgeschlossen.

SN: Könnte nicht die befürchtete Konjunkturabflachung dazu führen, dass die Zinsen unten bleiben?

Brozyna: Das ist natürlich möglich. Aber die Indikatoren deuten in letzter Zeit eher in die andere Richtung. Zu beachten ist auch, dass langfristige Fixzinssätze zur Diskussion stehen, nicht kurzfristige, wie schon erwähnt. Und ja, ich glaube auch, dass die variablen Zinsen noch eine Zeit unten bleiben werden. Aber vergessen Sie nie: Wenn die kurzfristigen Zinsen zu steigen beginnen, sind die langfristigen bereits stark gestiegen, denn diese steigen immer zuerst. Und dann ist es sehr teuer, einen Fixzinssatz abzuschließen, um einem weiteren möglichen Anstieg des eigenen Kreditzinssatzes entgegenzuwirken.

SN: Weisen nicht die angebotenen Wohnbau-Fixzinskredite der Banken aufgrund der Zinshöhe darauf hin, dass die Zinsen nicht allzu sehr steigen werden, was für die Banken ja sonst ein Defizit wäre?

Brozyna: Die Zinszahlung ist immer nur auf das noch offene Kapital zu leisten. Wenn die Zinsen also in zehn Jahren deutlich höher sein sollten, so hat die Bank ja in den ersten Jahren am höheren Zinssatz – im Vergleich zum variablen Zinssatz – verdient, legt aber später dann vergleichsweise drauf. Daher ist es für die Banken letztlich teilweise eine Wette, und für den Kunden genau genommen auch. Da wir in der Situation aber die Interessen der Kunden vertreten und nicht die Optimierung der Bankbilanzen im Auge haben, empfehlen wir eher dem Kunden, die momentan niedrigen Fixzinssätze zu nutzen, als den Ban-

ken höhere langfristige Zinssätze anzubieten. Weiters weiß die Bank natürlich, dass sie im Falle wirtschaftlicher Schiefelage mit der Unterstützung der Politik und damit der Steuerzahler rechnen kann. Das hat sich ja bereits 2007 und 2008 deutlich gezeigt und muss nicht mehr weiter diskutiert werden.

SN: Wie stellt sich die Situation bei den unterschiedlichen Laufzeiten dar?

Brozyna: Das ist eine sehr gute Frage. Unsere Zinsstrukturkurve zeigt einen sich abflachenden Zinsverlauf mit zunehmenden Fixzinlaufzeiten. Anders gesagt, der Anstieg des Kreditzinssatzes zwischen variabel und fix in fünf Jahren ist deutlich höher als zwischen 20 und 25 Jahren. Das bedeutet, dass es vergleichsweise sinnvoll ist, lange Fixzinlaufzeiten zu wählen, also zum Beispiel 20 Jahre, und nicht kurze, etwa fünf Jahre.

SN: Wann sollte man eine Umschuldung jedenfalls machen bzw. besser unterlassen?

Brozyna: Wenn die Zinersparnis bei gleichem Zinsindikator (akkumulierte Ersparnis über die Restlaufzeit, Anm.) die Kosten der Umschuldung übersteigt. Achtung: Ziel ist die Nachverhandlung der Konditionen, nicht die Umschuldung. Bei geschickter Verhandlungsführung ist dies in der Regel möglich. Kurzum: Wenn die Zinersparnis über die Restlaufzeit größer ist als die Umschuldungskosten. Wobei in den meisten Fällen gar keine Umschuldung nötig ist, weil die Banken ohnehin den Kreditzinssatz runterschrauben, wenn man dies verlangt und entsprechend günstigere Gegenangebote auf den Tisch legen kann. Und die Bank um ihr weiteres Geschäft fürchten muss. Die Rah-

menbedingungen: Eine Umschuldung kostet rund 3,0 bis 3,5 Prozent, davon entfallen auf die Bearbeitungsgebühr ein bis zwei Prozent und auf die Pfandrechteintragungsgebühr ins Grundbuch maximal 1,44 Prozent. In manchen Fällen entfällt die Eintragungsgebühr, weil sich die kreditübernehmende Bank das Pfandrecht der Vorbank abtreten lässt. Die erwähnten Kosten sind über eine Restlaufzeit von zehn bis 15 Jahren problemlos wieder reinspielbar, das Ganze ist genau genommen einfach nur ein Rechenexempel: Wie hoch muss die Zinersparnis mindestens sein, damit sich bei gegebener Restlaufzeit eine Umschuldung rechnet? Ich möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass meine Branche gewerberechtlich verpflichtet ist, eine Umschuldung nur dann durchzuführen, wenn sich eine entsprechende Verbesserung der Ratenzahlung ergibt. Da der Kunde aber seine momentane Rate kennt und die neue Rate im neuen Kreditvertrag steht – bei gleicher Restlaufzeit –, wird eine Umschuldung ja nur dann vom Kunden befürwortet, wenn eine deutlich geringere Rate möglich ist.

SN: Sollte man Bausparkredite auch umschulden?

Brozyna: Das hängt ganz vom Tarif ab. Die alten Tarife sehen einen Zinssatz zwischen drei und sechs Prozent vor, die neue Generation zwei bis fünf Prozent. Der typische Fixzinssatz für zehn Jahre beträgt 1,75 Prozent, der typische Kreditzinssatz für 15 Jahre zwei Prozent, bei 20 Jahren 2,45 Prozent. Damit ist eigentlich bereits alles gesagt: Wir ermöglichen bei entsprechender Restlaufzeit einen Fixzinskredit, der tiefer ist, als er laut Bausparzinsregelung jemals sein kann. Und berücksichtigen Sie bitte, dass die Zinssätze bei den Bausparkassen aufgrund der Zinsregelung ja auch wieder über die zwei oder drei Prozent steigen können.

Bernhard Schreglmann