

Immobilienfinanzierung: Wohnst du schon oder zahlst du noch?

In Österreich lebt etwa die Hälfte der Bevölkerung in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Die andere Hälfte lebt in gemieteten Wohnungen. Nur wenige haben genug liquide Mittel, um sich ein Haus oder eine Wohnung einfach so zu kaufen. Deshalb werden Eigenheime und Eigentumswohnungen in den meisten Fällen auf Kredit gekauft. Die Finanzierung erfolgt über einen sogenannten Hypothekarkredit. Die Vergabe solcher Hypothekarkredite gehört zum Kerngeschäft von Banken.

Die Summe aller Kredite zur Errichtung oder Sanierung privater Immobilien machte Ende 2013 in Österreich 107 Mrd. Euro aus. Das entspricht immerhin einem Drittel des BIP. Beim Hypothekarkredit dient die gekaufte oder neu errichtete Immobilie als Sicherheit. Dabei wird die Bank, die den Kredit vergibt, im Grundbuch eingetragen. Falls der Kreditnehmer seinen Kredit nicht zurückzahlen kann, hat die Bank ein Pfandrecht. Sie kann also im Notfall auf die Immobilie zugreifen und sie verkaufen.

Bonitätsprüfung

Damit es gar nicht erst soweit kommt, überprüft die Bank die Bonität der Person, die ein Haus bauen oder eine Wohnung kaufen will. Da geht es um den Preis des Hauses oder der Wohnung, um die Höhe des Haushaltseinkommens und um die verfügbaren Eigenmittel. Die Bank prüft, ob sich ein potenzieller Kreditnehmer oder eine Kreditnehmerin die Rückzahlung innerhalb eines bestimmten Zeitraums überhaupt leisten kann und sie schätzt den Wert der Immobilie.

Immobilienfinanzierungen sind langfristige Kredite, die oft über 10 bis 30 Jahre laufen. Aus der Höhe des Kredits und der Länge der Laufzeit ergibt sich Höhe der monatlichen Ratenzahlungen. Die Kreditnehmer tilgen über den vereinbarten Zeitraum ihren Kredit. Und sie zahlen der Bank Zinsen auf den Kredit. Wer einen langfristigen Kredit vorzeitig zurückzahlen möchte, muss dafür in der Regel einen kleinen Aufschlag auf die ausständige Summe des Kredits bezahlen.

Bei der Verzinsung gibt es zwei Möglichkeiten

Die Zinsen können entweder über einen längeren Zeitraum bzw. über die gesamte Laufzeit des Kredits fix vereinbart sein. Oder die Verzinsung kann variabel sein, also jeweils mit dem gesamten Zinsumfeld nach oben oder nach unten gehen. Für die variablen Zinsen wird in der Regel ein Referenzzinssatz herangezogen und darüber ein fester Aufschlag vereinbart. Ein häufig verwendeter Referenzzinssatz ist der EURIBOR. Das ist der Zinssatz, zu dem sich Banken in Europa untereinander Geld leihen.

Bei Immobilienkrediten bieten Banken häufig für die ersten Jahre eine fixe Verzinsung an und für die Zeit danach eine an den Referenzzins gekoppelte variable Verzinsung. Da diese Kredite durch die erworbenen Immobilien besichert sind, verlangen Banken von Bauherren und Wohnungskäufern meist niedrigere Zinsen als bei Vergabe eines Konsumentenkredits.

Bausparen sehr beliebt

Eine in Österreich sehr beliebte Form der Immobilienfinanzierung ist das Bausparen. Wer einen Bausparvertrag abschließt, kann direkt nach Ende der Laufzeit einen relativ günstigen Wohnbaukredit beantragen. Anfang 2014 betrug die Summe aller Bauspar-Einlagen in Österreich mehr als 20 Mrd. Euro.