

ÖSTERREICH

Variable Wohnbaukredite: Zinserhöhungen bedeuten Milliarden an Mehrbelastung

Jakob Steinschaden, co-written by Newsrooms.AI

30. August 2023, 12:11



HAUSKAUF IN PLANUNG. © TIERRA MALLORCA ON UNSPLASH

Seit Anfang 2022 sind die Auswirkungen der Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) auch in Österreich spürbar. Insbesondere für Kreditnehmer:innen mit variablen Wohnbaukrediten bedeutet dies eine deutliche Belastung. Die Zinsen sind im Durchschnitt um 4,4 Prozentpunkte gestiegen, was bei einem Wohnbaukreditvolumen von 70 Milliarden Euro zu zusätzlichen jährlichen Kosten von etwa 3 Milliarden Euro führt. Jeder weitere Anstieg des Leitzinses um 0,25 % entzieht den Kreditnehmer:innen weitere 175 Millionen Euro pro Jahr, rechnet aktuell das auf Immobilienfinanzierungen spezialisierte Beratungsunternehmen Infina vor.

Österreich ist von der Falle bei variablen Krediten besonders bedroht. Während der Anteil variabler Wohnbaukredite in Deutschland von 2018 bis 2022 zwischen 9,7 % und 11,8 % lag, belief sich dieser in Österreich auf zwischen 37,6 % und 43,5 %. Im ersten Quartal 2023 kletterte dieser Wert sogar auf 57,5 % empor, heißt es seitens Infina. Zuletzt sagten Banken jenen Menschen, die wegen variabler Zinsen in finanzielle Schieflage kommen könnten, Hilfe zu – sie wollen ein Jahr lang auf Verzugszinsen und Mahnspesen verzichten.

Umschuldung auf Fixzinsatz als Lösung

Das ändert aber am grundlegenden Problem der viel teureren Kredite nicht. Deswegen rät Infina dazu: „Eine Absicherung durch einen Kredit mit Fixzinssatz ist aus diesen Gründen das Gebot der Stunde: Er verhindert potenziell noch höhere Kreditraten, nutzt den derzeitigen Zinsunterschied zwischen fixen und variablen Krediten aus und sichert eine kostengünstige Umschuldungsoption für einen langen Zeitraum.“

In den letzten 18 Monaten sahen sich rund 500.000 österreichische Haushalte mit spürbar höheren Kosten konfrontiert, was eine zusätzliche Belastung in Zeiten steigender Energie- und Lebensmittelpreise darstellt. Experten empfehlen eine Umschuldung auf einen Kredit mit Fixzinssatz,

um sich vor weiteren Zinserhöhungen zu schützen. Christoph Kirchmair, Gründer und CEO von Infina, betont, dass Kunden vermehrt auf fixe Zinssätze setzen.

Nach dem Zentralbanker-Symposium in Jackson Hole vergangene Woche zeichnen sich zusätzliche Zinssteigerungen ab. Bei einer Erhöhung um 0,25 % würden Kreditnehmer mit variabler Verzinsung etwa 175 Millionen Euro pro Jahr zusätzlich belastet, bei einer Erhöhung um 0,5 % wären es sogar 350 Millionen Euro, heißt es seitens Infina.

Einige Experten erwarten in den nächsten zehn Jahren einen durchschnittlichen Anstieg der Immobilienpreise in Österreich um weitere 6,9 % pro Jahr. Daher ist eine Absicherung durch einen Kredit mit Fixzinssatz ratsam, um höhere Kreditraten zu vermeiden und eine kostengünstige Umschuldungsoption für einen langen Zeitraum zu nutzen.

In Bezug auf Kreditnehmer:innen mit variabler Verzinsung äußerten sich Regierungsvertreter und Banken zur Unterstützung. Es wird diskutiert, die Pönale für vorzeitige Kreditablösungen oder Umschuldungen zu erhöhen. Derzeit ist die Vorfälligkeitsentschädigung gesetzlich auf maximal 1 % der Restkreditsumme begrenzt. Die Reaktionen auf diese Vorschläge waren gemischt, jedoch wurde die Unterstützung für notleidende Kreditnehmer:innen positiv aufgenommen.