

### TOP 3.4.8 Kosten von Hypothekarkrediten

Die AK hat bei sieben Banken in Wien die Zinsen und Nebenkosten für einen Hypothekarkredit erhoben. Ziel war es, die Kosten (Zinsen, Spesen, Nebenkosten) für einen 100.000 Euro Kredit (Laufzeit 20 Jahre) zu erheben und darzustellen. Erstmals wurden dabei die Kreditkonditionen für zwei unterschiedliche Bonitätsklassen ausgewertet, um festzustellen, mit welchen Gesamtkosten die Kunden mit „bester“ Bonität im Vergleich zu den Kunden mit „angemessener“ Bonität zu rechnen haben. Der AK Vergleich zeigt folgende Ergebnisse:

Da die Zinsen derzeit im Keller sind, betragen die aktuellen Sollzinsen 1,5 bis 2 Prozent bei ausreichender Bonität und 1 bis 1,75 bei bester Bonität. Die Bearbeitungsgebühr macht zwischen 0,5 und 3 Prozent aus. Für die einmalig verrechneten Schätzkosten der Immobilie verlangen die Banken bis zu 700 Euro. Als Kosten für die Bonitätsprüfung können bis zu 21 Euro dazu kommen. Die Spesen für die Kontoführungsgebühr sind ebenfalls sehr unterschiedlich – zwischen 4,53 Euro und 15,90 Euro pro Quartal.

Ein weiteres Ergebnis lautet, dass die einmalig verrechneten Nebenkosten des Kredites – abhängig von Bonität und Verhandlungsgeschick – zwischen 2% und 5,4% betragen. Bei einem Kredit in der Höhe von 100.000 Euro betragen die Nebenkosten somit zwischen 2000 und 5400 Euro. Die Kunden mit „bester“ Bonität können sich besonders viel Geld ersparen. Denn die Einstufung der Bank als beste Kreditwürdigkeit bringt auch mit sich, dass nicht nur die Zinssätze besonders günstig sind, sondern auch die sonstigen Konditionen (wie Bearbeitungsgebühren oder verlangte Versicherungen) bzw. Nebenkosten vorteilhaft ausgestaltet sind. Die Banken kommen also den besten Kunden mehrfach entgegen. Aber auch in der Kategorie der „angemessenen“ Bonität (Kunden, die gerade noch kreditwürdig sind) gibt es auch erhebliche Bandbreiten zwischen günstig und teuer, was sich darin begründet, dass neben der (bonitätsabhängigen) Zinsspanne eine Menge an Nebenkosten vom Kreditnehmer verhandelbar sind. Zu diesen verhandelbaren Konditionen zählen die (einmalig) verrechnete Bearbeitungsgebühr, die Schätzkosten für die Immobilie, die Höhe der eingetragenen Pfandrechsumme sowie die Bedingungen für Versicherungen, die zur Absicherung des Kredites dienen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich bei einem 100.000 Euro Kredit die KundInnen mit bester Bonität bis zu 10.900 Euro, mit ausreichender Bonität bis zu rund 7.000 Euro, ersparen können.

Das Thema Hypothekarkredite ist auch deswegen bedeutsam, weil derzeit eine EU-Richtlinie über Hypothekarkredite in nationales Recht umgesetzt werden soll (federführend: Bundesministerium für Justiz). Die Umsetzungsfrist der Richtlinie ist der März 2016. Die AK wird auch künftig einige Forderungen in den Verhandlungs- bzw. Gesetzgebungsprozess einbringen. Wichtige Punkte sind:

- Vorzeitige Kreditrückzahlung darf nicht bestraft werden: Wer seinen Kredit vorzeitig zurückzahlen oder teiltigen möchte, darf nicht mit höheren Kosten belastet werden.
- Es soll ein neues zweiwöchiges Rücktrittsrecht eingeführt werden. Das gibt es derzeit in Österreich noch nicht.
- Es soll strenge Regeln für die Kredit-Werbung geben.
- Transparenzregeln beim Datenschutz: Es sind strenge gesetzliche Transparenzbestimmungen zum Datenschutz nötig. Denn beim Scoring-Verfahren (die Bonität des Kunden wird dabei mit Punkten bewertet) etwa gibt es intransparente Praktiken, die für VerbraucherInnen durchaus nachteilig sein können.