

ANLEGERWISSEN.at

FÜR KUNDEN UND MEHR DURCHBLICK...

Eine Eventreihe von





Kredite in der Praxis

Was Sie über Immobilienfinanzierungen wissen sollten

Wien, 09. November 2012

Referent: Christoph Kirchmair



Inhalte

1. Grundsätzliches (Basiswissen)
2. Ihre Rechte als Kreditnehmer
3. Aktuelles (Kreditlandschaft, ZinsCrash)
4. Niedrige Zinsen sichern (Fixzinskredite, ZinsCaps, Bauspardarlehen)
5. Sonderfall FX-Kredit



Kredit: Allgemeine Definition (umgspr.)

- Abgeleitet vom lateinischen credere „glauben“ und creditum „das auf Treu und Glauben Anvertraute“
- Eingehen einer Geldschuld mit zeitlich verzögerter Rückzahlung
- Umgangssprachlich wird nicht zwischen Kredit und Darlehen differenziert



DEFINITION

KREDIT

- Leistungsversprechen, Geldbetrag auf Abruf wie z.B. beim Kontokorrentkredit
- Kann wiederholt bis zum vereinbarten Rahmen genützt werden

DARLEHEN

- Realvertrag (gültig erst mit Übergabe)
- Kann nur einmal ausgenützt werden
- Juristisch gesehen auch der „Abstattungskredit“



Hypothekarkredit

Privat- und
Konsumkredit

Investitionskredit

Kontokorrentkredit

Finanzierung

Sanierungsdarlehen

Lombarddarlehen

Bauspardarlehen

Leasing



TILGUNG

ENDFÄLLIG

- Während der Laufzeit nur Zinszahlungen
- Ansparung zur Tilgung
- Bei neuen FX-Krediten verboten
- Bei Euro-Krediten noch erlaubt

ABSTATTER

- Tilgungen bereits während der Laufzeit
- Zinsänderungsrisiken sinken mit fortschreitender Laufzeit
- Kein TT-Risiko
- Die geläufigste Variante



Abstattungskredite

- Pauschalrate (Annuität)
 - Rate variabel- fixe Laufzeit (marktüblich)
 - Rate fix – Laufzeit variabel
- Kapitalrate
- Dynamische Rate
- Rate mit Restwert (Leasing)



NEBENKOSTEN (Kreditbetrag 100.000 EUR)

BANK

- BAG: bis 3 %
- Pfandrechtseintragung: 1,20 – 1,56 %
- Grundbuchgesuch: bis 400 EUR
- Eingabegebühr: 40 bis 56 EUR
- Grundbuchsauszug: bis 50 EUR
- Beglaubigung: bis 130 EUR
- Kontoführung: 19,20 bis 120 EUR p.a.
- Gesamt: 5.196 EUR

BAUSPARKASSE

- Bereitstellungsgebühr: bis 3 %
- Pfandrechtseintragung: 1,44 %
- EM-Auffüllungsentgelt: 0.5 %
- Eingabegebühr: 53 bis 56 EUR
- Beglaubigung: bis 268 EUR
- Verwaltungskostenbeitrag: bis 3.000 EUR
- Kontoführung: 8,48 bis 12,12 EUR p.a.
- Gesamt: 5.264 EUR



Sicherstellung von Krediten

- Pfandrechte auf Liegenschaften
- Verpfändung von WP und LV (v.a. bei Endfälligkeit)
- Eigenmittelsurrogate
- Bürgschaft(en)
- Risikoversicherung für Blankoanteile

- Quick-Check (Leistbarkeit):
Verfügbares EK vs. Rate bei 6 % Zinsen (<50% v. EK)



Beleihungsgrenzen Wohnkredit

- Belehnwert/Verkehrswert:
Schätzung durch Bank (meist 10 bis 30 % unter dem tatsächlichen Verkehrswert)
- Beleihungsauslauf:
bis zu 80 % des Schätzwertes
- Blankoanteile (unbesichert):
bis zu EUR 75.000 bzw. EUR 25.000 pro Person
- Achtung:
Leistbare Rate beachten!



Beleihungsgrenze Anlageimmobilien

- Anlegerwohnungen: bis zu 80 % des Netto-Kaufpreis
- Gewerbeimmobilien: 40 bis 60 % des Netto-Kaufpreis
- Lebensversicherungen: 50 bis 90 %
- Sonstige Kriterien:
Zumutbarer Rate (EK) und Werthaltigkeit der Immobilie
- Achtung:
10 bis 15 % Nebenkosten bei Immokauf beachten!



Allg. Einflussfaktoren auf Kreditzins

- Leitzinsen der EZB
- Anleihenrenditen
- Interbankensätze
- Gesamte Refinanzierungskosten der Banken



Ind. Einflussfaktoren auf Kreditzinsen

- Wahl des Refinanzierungsindikators
- Konditionspolitik des Instituts (Aufschläge)
- Bonität des Kreditnehmers
- Besicherung
- Kreditlaufzeit



Gesetzlicher Rahmen Privatkunden

- Konsumentenschutzgesetz (KSchG)
- Verbraucherkreditgesetz (VKrG)
- Bankwesengesetz (BWG)
- Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)



Regulativer Rahmen Firmenkunden

- Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)
- Basel III (Eigenmittelbestimmung für Banken bei Firmenkrediten)
- Bankwesengesetz (BWG)



Vertragsklauseln bei Wohnkrediten

- Pönalfreie Sondertilgung (Zinsabschlussstermin)
- Refinanzierungskosten (Liquiditätsaufschläge)
- Zeitlich begrenzte Margen
- Zinsrundungen
- Zinsuntergrenzen
- Kautionsband (Aufrechnungsverbot)



Ihre Rechte als Verbraucher

- Pönalfreie Sonder-Tilgung:
Max. 10.000 EUR in 12 Monaten (§16 Abs 2 VKrG)
- Max. Pönale von 1 % auf Sondertilgung
- Liquiditätsaufschläge:
Kostenbelastung muss vorhersehbar sein;
Veränderungen sowohl nach oben als auch unten;
(§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG)



KREDITMARKT

ALT

- Endfällige FX-Kredite
- Margenschlacht der Banken
- Kreditexpansion
- Wenig Eigenmittel erforderlich
- Leitzinsen u. Indikatoren meist über Inflationsrate
- Übersichtlicherer Markt

NEU

- FMA-Mindeststandards- Ergänzung 22.03.2010 (2009 Ende FX-Kredit-Ära)
- VKRG vom 11.06.2010
- Steigende Margen
- Restriktivere Kreditvergabe (Basel III)
- Kritische Vertragsklauseln
- Kreditmakler



Verwerfungen am Kreditmarkt

- Sinkende Zins-Indikatoren wurden zur Anhebung der Margen bei Neukrediten genützt
- **Gravierende** Konditionsunterschiede
- 1 %Punkt mehr Aufschlag bei gleicher Bonität
- Regionale Unterschiede (Sonderkonditionen in Grenzregionen zu Deutschland, Vorarlberg tendenziell günstiger)

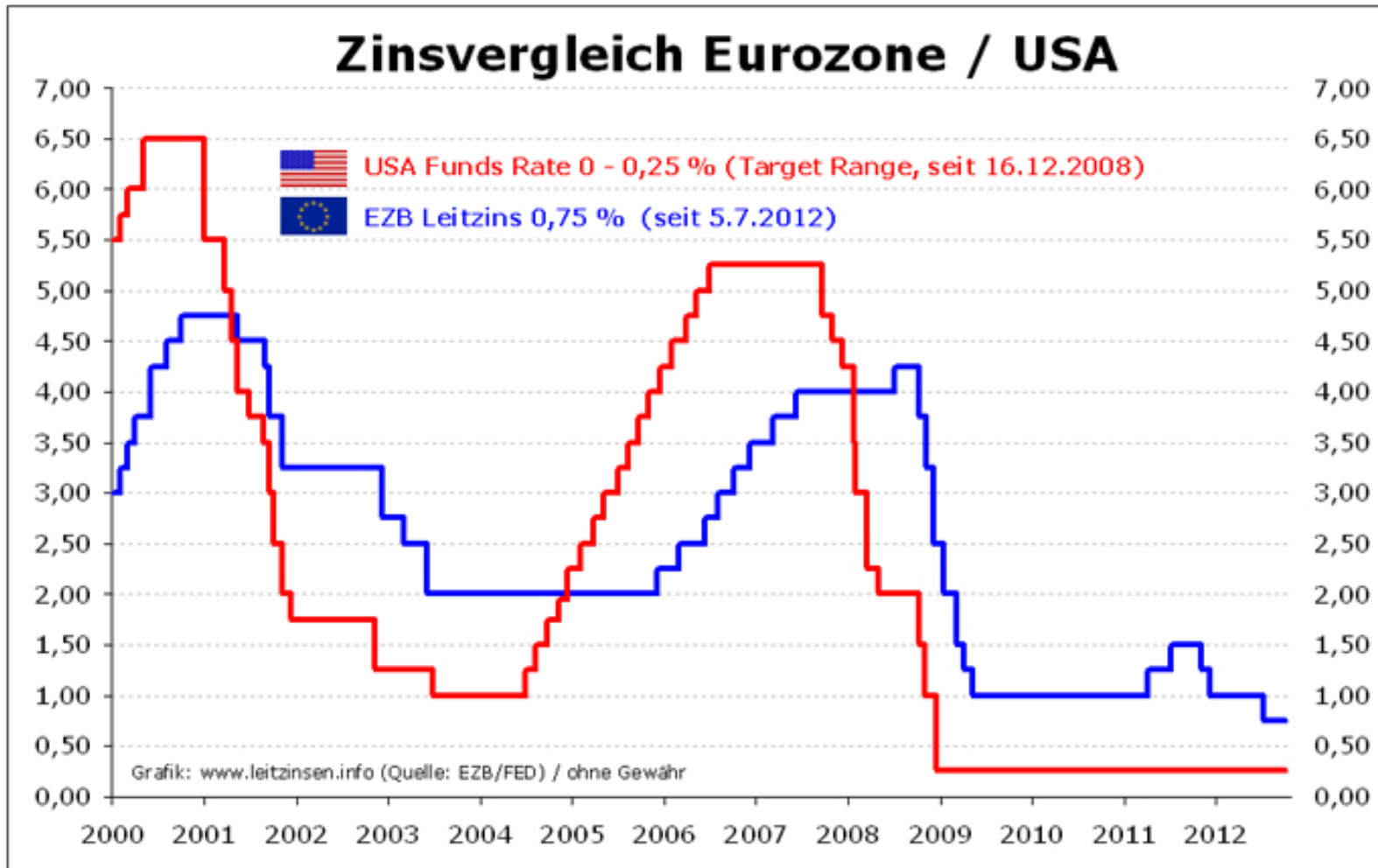


Der Kreditmakler

- Erspart mühselige Bankgespräche u. Vergleiche
- Selektiert den Markt u. findet passende Kredite
- Erarbeitet maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte
- Erledigt die Aufbereitung aller Unterlagen u. Formulare für Kreditinstitute u. Förderstellen
- Überprüft bestehende Kredite u. sucht nach Einsparungen
- Betreut seine Kunden nachhaltig

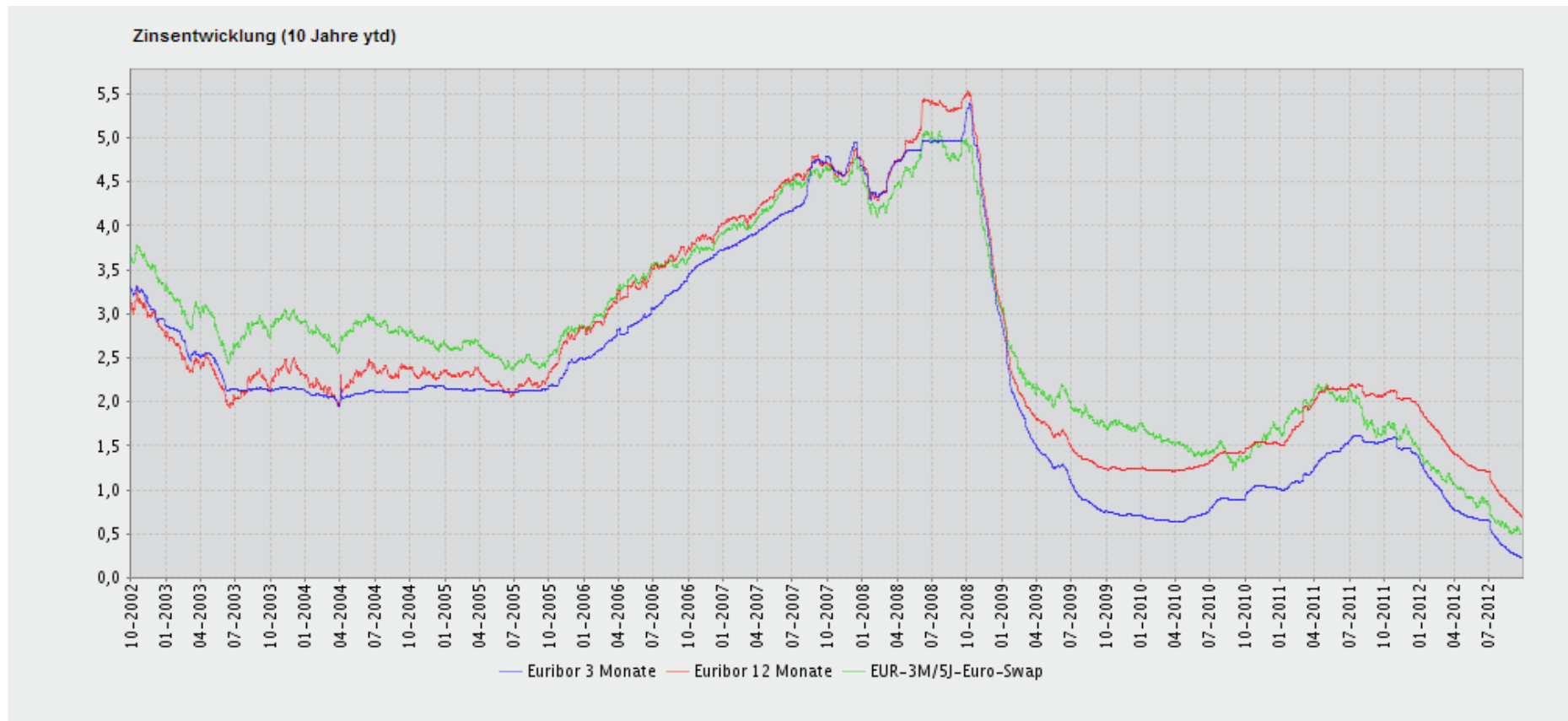


**GEFAHR VON ZINSANSTIEGEN IST NICHT ZU
UNTERSCHÄTZEN!**





Indikatoren im historischen Vergleich





Langjährige Zinsdurchschnitte bis Juni 2012 vs. aktuelle Niedrigzinsen

Indikator	Indikatorzins 06.11.2012	Durchschnitt 5 Jahre	Durchschnitt 10 Jahre
1-Monats-Euribor	0,1090%	1,87%	2,24%
Euribor 3 Monate	0,1960%	2,16%	2,41%
Euribor 6 Monate	0,3770%	2,35%	2,53%
Euribor 12 Monate	0,6020%	2,57%	2,70%
EUR-3M/SMR	0,6400%	2,65%	2,88%
3J-Euro-Swap	0,5520%	2,65%	2,96%



Ratenvergleich und Zinsszenarien

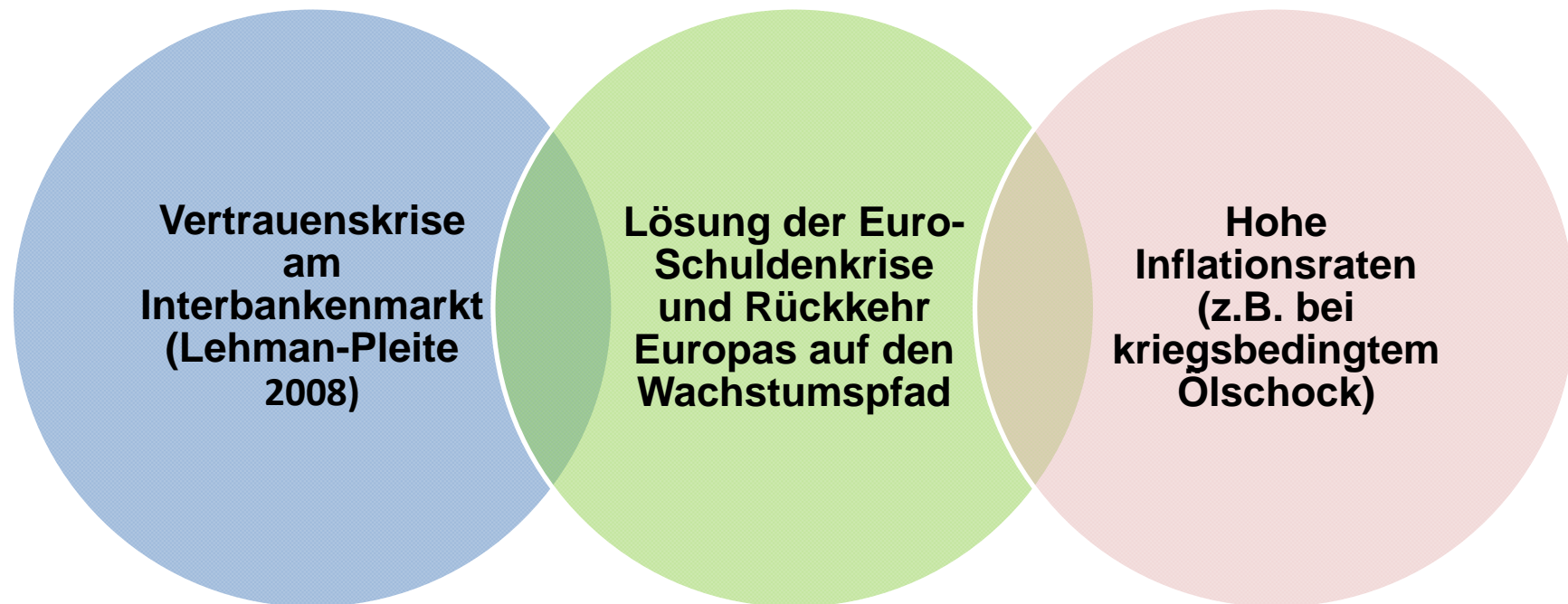
(Laufzeit 25 Jahre, Kreditbetrag: EUR 200.000)

Ratenkalkulation (nominal)

1,75%	2,25%	3,00%	3,50%	4,00%	5,00%
823,58	872,26	948,42	1.001,25	1.055,67	1.169,18

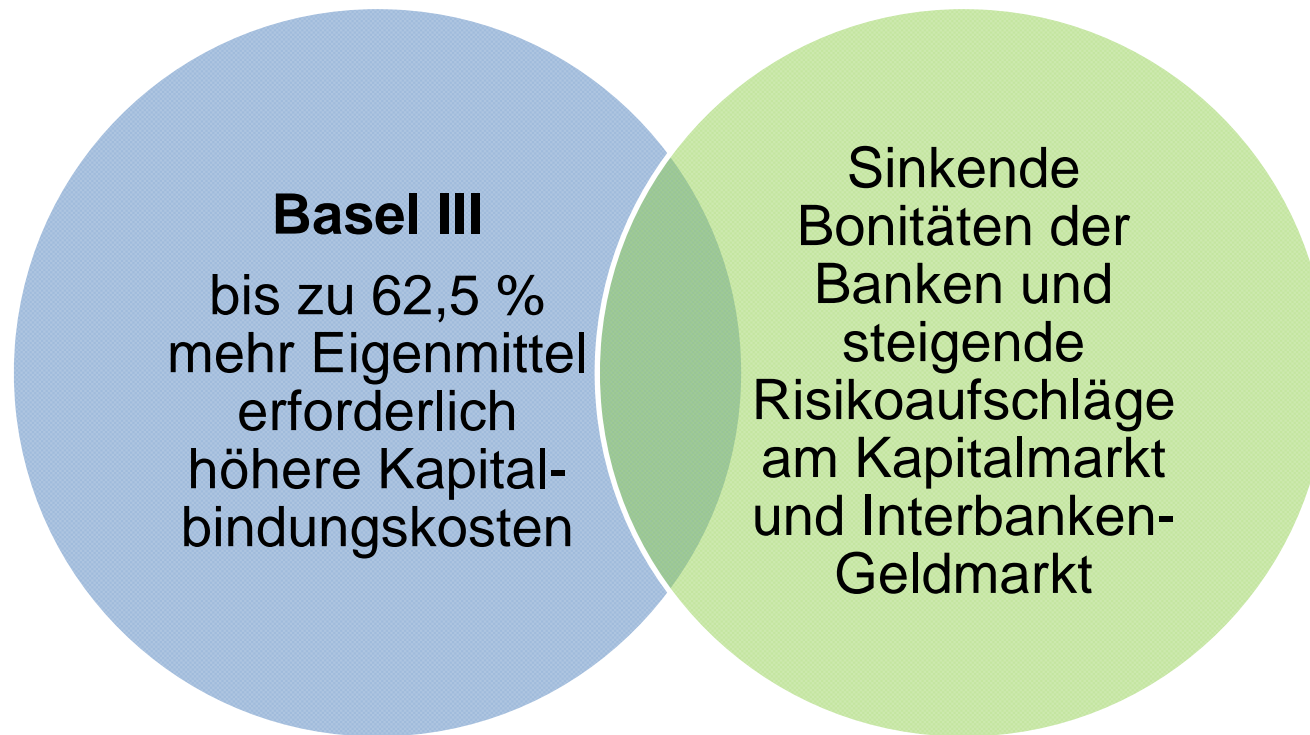


Szenarien steigender Referenzzinssätze





Szenarien steigender Bank-Aufschläge/Margen





Der Preis für die Zins-Absicherung

- Fixzinssatz: von Beginn weg fixe Zinsen über dem aktuell variablen Marktzinssatz
- Zinsuntergrenze: diese liegt über dem aktuellen Kreditzinnsniveau
- Zinscap: „Versicherungsprämie“ für Zinsobergrenze die im Voraus zu entrichten ist



Fixzinskredite

- Kalkulationssicherheit für die Zinsbindungsdauer
- In Deutschland die geläufige Variante
- In Österreich im Kommen
- Zinssatz orientiert sich an den Laufzeit-kongruenten EUR-Swapsätzen
- Ab 3,25 % p.a. auf 10 Jahre und 2,5 % p.a. auf 5 Jahre
- Regionale und zeitlich begrenzte Sonderangebote (2,75% fix für 20 Jahre – bei erstklassiger Bonität)



FIXZINSKREDITE

VORTEILE

- Exakt kalkulierbare Kreditraten
- Derzeit historisch günstiger Einstieg
- Fixzinssatz 5-10-15-20 Jahre

NACHTEILE

- Wesentlich teurer als aktuelle variabel verzinsten Kredite
- Pönalen bei vorzeitiger Kündigung



Bauspardarlehen

- Zinskorridor 2,9% bzw. 3,0% bis 6,0 %
- Laufzeiten 30 bzw. 35 Jahre möglich
- Innerhalb des Korridors teurere Referenzzinssätze:
12-Mo-Euribor oder 3-Jahres-EUR-Swap
- Günstige Aufschläge auf Indikatoren:
1 % Marge auf 3-Jahres-Swap bzw.
1 % Marge auf 12-Mo-Euribor



BAUSPARDARLEHEN

VORTEILE

- Zinsobergrenze auf sehr lange Laufzeit (30 Jahre)
- Derzeit günstige Zwischendarlehen
- Einfache Bonitätsprüfung

NACHTEILE

- Verhältnismäßig hohe Zinsuntergrenze
- Teure Indikatoren
- Historisch: Oft lange Wartezeiten bis Zuteilung



ZinsCap

- Kette von Optionen (Pricing mittels Forwards)
- Zinsobergrenze (darüber Ausgleichszahlungen)
- Partizipation an fallenden Zinsen besteht weiter
- Einmalige Prämie: Tageskurs abhängig
- ZinsCrash ließ ZinsCap-Preise sinken



ZinsCap-Chart: Strike 3-Mo-EUR: 3% bis 12/2026





Absicherungskalkulation Caps tilgend 3-Mo-Euribor

Emittent	ISIN	Strike	Fälligkeit	Prämie 06.11.	Kosten % p.a.*	Max. Aufwand**
Erste Group	AT0000A0UHX5	1,75%	31.12.2032	10,40%	0,517	3,767%
Erste Group	AT0000A0NWP5	2,50%	31.12.2021	3,10%	0,340	4,340%
Erste Group	QOXDBA012362	2,75%	31.12.2020	2,70%	0,332	4,582%
Erste Group	AT0000A0NWS9	3,00%	31.12.2026	4,60%	0,326	4,826%
*Prämie durch Restlaufzeit						
**Strike + Aufschlag von 1,5 % + Absicherungskosten p.a.						



ZINSCAPS

VORTEILE

- Partizipation an niedrigen Zinsen weiterhin möglich
- Man kann niedrige Zinsobergrenzen (<6 %) einziehen

NACHTEILE

- Liquiditätsbelastend: Prämienzahlung im Voraus
- Kursentwicklung oft schwer nachvollziehbar



Die passende Kredit-Absicherung hängt ab von

Liquiditätsreserven

Einkommen

Risikoneigung

(Rest)Laufzeit



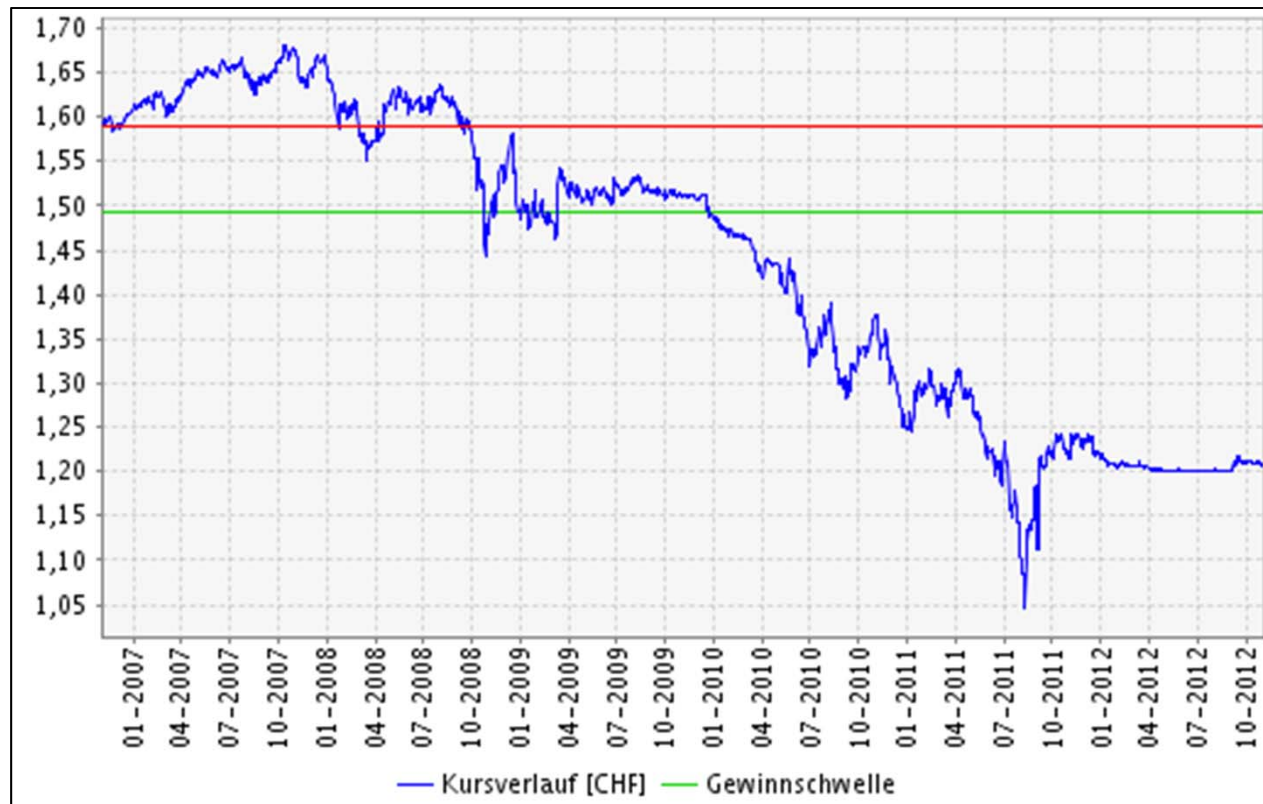
Sonderfall Fremdwährungskredit

- Zinersparnis vs. Währungsverluste
- Fehlstellung von Tilgungsträgern
- Kritische Bankenschreiben und Vorladungen zu Beratungsgesprächen
- Zwangskonvertierungen, Liquiditätsaufschläge und Einforderung zusätzlicher Sicherheiten
- Wechselkursuntergrenze in Gefahr
- Handlungsbedarf



Endfälliger CHF-Kredit

Ursprünglich über EUR 100.000; Vertragsbeginn 01.11.2006;



Zins: +EUR 6.377,66
Kurs: - EUR 31.645,39
Gesamt: - EUR 25.267,83



Was die Bank darf – und was nicht

Was tun, wenn die Bank einen Fremdwährungskredit zwangskonvertiert, wenn sie zusätzliche Sicherheiten fordert oder wenn sie den Kredit mit einem „Liquiditätsaufschlag“ teurer macht?
Das Wenigste davon muss man sich gefallen lassen.



Rechtsanwalt
Christian Winternitz: „Die Bank ist der Spezialist, die muss es wissen. Die Mehrheit der Kreditnehmer hat keine Ahnung.“



Zur eingeforderten Zusatzbesicherung

„Ein Anspruch einer Bank auf Beibringung nachträglicher Sicherheiten bestehe nur dann, wenn nachträgliche Umstände eintreten, die die bei Vertragsabschluss vorgenommene Risikoeinschätzung als unrichtig erwiesen, welche für die Bank nicht vorhersehbar gewesen und nicht in deren Sphäre gelegen seien.“



Schwellwertklausel rechtswidrig

Urteil: "10 Prozent - Klausel" bei Fremdwährungskrediten gesetzwidrig (16.11.2009:

Das Landesgericht Feldkirch beurteilt die vielfach verwendete 10 % Klausel als gesetzwidrig. Nach dieser Klausel wäre die Bank berechtigt bei einer nachteiligen Währungsänderung von 10 % eine u.U komplette Rückführung des Kredites zu verlangen.

Der VKI führte im Auftrag der AK Vorarlberg wegen vier aus Sicht des VKI gesetzwidriger Klauseln in Fremdwährungskreditverträgen eine Verbandsklage gegen die Sparkasse Bludenz Bank AG. Im Laufe des Verfahrens kam es zu einem gerichtlichen Vergleich zu folgenden drei Klauseln. Die Sparkasse Bludenz verpflichtete sich diese drei Klauseln nicht mehr zu verwenden und sich auf die Klauseln auch nicht mehr zu berufen.



Umschuldungsaktionen für FX-Schuldner

- Gebührenfreie Umschuldung in Fixzinskredit, LZ 10 Jahre, 2,875 % Zinsen, Laufzeitverlängerung
- Aktion - Bausparkasse: Übernahme der Pfandrechteintragungsgebühr von 1,44 %
- Forderungseinlösung gemäß §§ 1422 u 1423 ABGB
- Angebot einer Regionalbank: Zinsobergrenze von 4,75 % auf 10 oder 5,25 % auf 15 Jahre, Marge von 1,50 % auf 3-Mo-EUR

ANLEGERWISSEN.at

FÜR KUNDEN UND MEHR DURCHBLICK...

Eine Eventreihe von



Ein Dank an die Eventpartner:



wiener börse



FORMAT

KURIER

Börsen-Kurier
ÖSTERREICHISCHES WIRTSCHAFTSZEITUNG FÜR FINANZ UND WIRTSCHAFT
SINCE 1872



ERSTE SPARINVEST

