

Optimierungspotenziale

Mittels geschickter Refinanzierung können Berater ihren Kunden langfristig viel Geld sparen und davon auch selbst profitieren. Einige Fallbeispiele im Überblick.



Das aktuelle Zinsumfeld ist nicht nur für neue Kreditkunden attraktiv. Auch bereits laufende Finanzierungen zu optimieren kann langfristig hohe Einsparungen bewirken. Einige Berater haben dies bereits erkannt.

Derzeit hält die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) die Wohnkreditkonditionen weiterhin auf historisch niedrigem Niveau. Im ersten Quartal 2016 sank der Drei-Monats-Euribor auf 0,245 Prozent – und zwar minus. Zwar geben die Banken den negativen Zinssatz vorerst nicht an ihre Kreditnehmer weiter, trotzdem finanziert man derzeit so günstig wie noch nie. Die große Frage lautet derzeit allerdings, wie lange dies noch so bleiben wird. Aktuell können sich zwar allenfalls die USA steigende Zinsen leisten – hier könnte es in diesem Jahr noch zu mehreren Zinsschritten kommen –, das kann und wird sich aber auch in Europa irgendwann einmal ändern. Die Stimmen, die ein Ende der Niedrigzinsphase in Europa fordern, werden jedenfalls lauter. Vor allem die Deutsche Bundesbank fordert von der Europäischen Zentralbank eine Zinserhöhung, sobald die Inflationsrate in der Eurozone spürbar ansteigt. Es ist also nicht unrealistisch, dass wir in wenigen Jahren auf die aktuelle Phase zurückblicken und wünschen, wir hätten die damaligen Finanzierungsbedingungen besser genutzt.

Nach Angaben des Kreditmaklers Infina bekommt man aktuell bei einer zehnjährigen Fixzinsbindung im Durchschnitt einen Effektivzinssatz von 2,85 Prozent. Dies zeigt der quartalsweise erstellte Infina-Kreditindikator, für den die Daten von zwölf regionalen und überregionalen Kreditinstituten herangezogen werden (siehe Kasten). Betrachtet man die Angebote der einzelnen Banken genauer, zeigen sich zwar deutliche Unterschiede, im günstigsten Fall erhält man als Kreditnehmer mit sehr guter Bonität ein zehnjähriges Fixzinsangebot von 1,625 Prozent pro Jahr. Dass die Konditionen hier noch deutlich günstiger werden können, hält Infina-Geschäftsführer Harald Draxl nicht für sehr wahrscheinlich: „Eine weitere nachhaltige Verbilligung der Kreditkonditionen erscheint aktuell fraglich. Vorsichtige Kreditnehmer sollten deshalb an Zinsabsicherungen mittels Fixzinsbindung denken, diese sind derzeit weiterhin überdurchschnittlich attraktiv, und am Markt sind Zinsabsicherungen für bis zu 25 Jahre erhältlich.“ Interessant ist das aktuelle Umfeld somit nicht nur für Neukreditkunden. Bereits länger laufende Finanzierungen zu optimieren kann

langfristig einiges bringen. Und gar nicht so wenige Berater haben dies bereits erkannt, wobei hier ein zweiter Megatrend eine Rolle spielt. Vermögensberater Gerald Kraushofer dazu: „Der Trend geht weiter in Richtung Immobilien, dementsprechend steigt die Nachfrage nach Finanzierungen. Zusätzlich steigt das Interesse an Kreditoptimierungen. Ich analysiere für die Kunden, inwieweit es bei den Konditionen Verbesserungsmöglichkeiten gibt. Viele Leute hängen noch in Bauspardarlehen mit drei Prozent. Bei entsprechender Optimierung können sich die Kreditinhaber viel Geld ersparen. Natürlich entstehen im Fall eines Ausstiegs Kosten, die lassen sich allerdings schnell einspielen.“

Wie hoch der Vorteil sein kann, zeigen mehrere Musterberechnungen, die Infina für FONDS professionell durchgeführt hat. Bei einem Bauspardarlehen mit einem Mindestzinssatz von drei Prozent und einer Restschuld von 120.000 Euro sowie einer Restlaufzeit von 25 Jahren kann man derzeit durch eine Umschuldung auf ein Bankdarlehen mit einem effektiven Fixzins auf 15 Jahre von 2,064 Prozent mehr als 21.000 Euro an Kostenersparnis erzielen (siehe Beispiel 1).

Fix ist günstiger als variabel

Auch bei variabel verzinsten Krediten, die derzeit naturgemäß extrem billig sind, lohnt es sich zu prüfen, ob man die Kreditraten nicht auf die nächsten zehn oder sogar 20 Jahre absichern sollte. Dabei kann man, wie das Beispiel 3 zeigt, im Idealfall sogar bessere Konditionen erhalten als bei einem Kredit mit variablem Zinssatz. Im Beispiel wird ein Bankkredit in Höhe von 150.000 Euro mit variablem Zinssatz von 1,75 Prozent auf einen zehnjährigen Fixzinssatz von 1,625 Prozent bei gleichbleibender Restlaufzeit umgestellt. Bei einer vorzeitigen Tilgung nach zehn Jahren würde sich dadurch eine Kostenersparnis von mehr als 13.000 Euro ergeben. „Das ist derzeit absolut realistisch. Wenn wir uns aktuell die Swap-Sätze ansehen, dann bekommt man einen Euro-Zinsswap über zehn Jahre um 0,53 Prozent. Rechnet man nun die Bankmarge von gut einem Prozent hinzu, dann ist man durchaus im Bereich von 1,625 Prozent.“

vanten Kreditangebote hat. Darüber, was „relevant“ genau bedeutet, gehen die Meinungen auseinander. Die Wirtschaftskammer hält hier einen Überblick über die Angebote der Sektoren Raiffeisen, Volksbanken und Sparkassen in verschiedenen Bundesländern für ausreichend. Darüber, was „relevant“ genau bedeutet, gehen die Meinungen auseinander. Oppenauer hält hier einen Überblick über die Angebote der Sektoren Raiffeisen, Volksbanken und Sparkassen in verschiedenen Bundesländern für ausreichend. Kirchmair rät hingegen dazu, auf Nummer sicher zu gehen: „Der unabhängige Kreditmakler muss die Marktvielfalt überprüfen. Das bedeutet, dass er aktuell Kreditverträge von 380 Banken überprüfen müsste. Nur dann darf er sich als unabhängig bezeichnen und die Provision vereinnahmen.“

Kirchmair räumt allerdings ein, dass diese Zahl derzeit noch Spekulation ist. Betrachtet man jede Raiffeisen Bank, Sparkasse und Volksbank als eigene Bank, hätte man es mit mehr als 700 Instituten zu tun. Die „Mehrheit“ würde dann im Bereich um 380 liegen. Wie der Gesetzgeber dies versteht, ist derzeit aber noch nicht bekannt. Kirchmair gibt allerdings zu bedenken, dass ja auch die einzelnen Banken des gleichen Sektors unterschiedliche Konditionen haben: „Es gibt einen Graubereich. Anzunehmen, dass ein Vergleich von 20 Instituten reicht, wäre aber gefährlich.“

Um auf der sicheren Seite zu sein, bietet Kirchmair Vertriebspartnern nun ein Programm an, mit dem man tatsächlich die Mehrheit aller Verträge überblicken kann. Das sollte auch einer strengen Auslegung der Vorschrift entsprechen. Der Finanzierungsspezialist Infina warnt



Christoph Kirchmair, Infina: „Der unabhängige Kreditmakler muss die Marktvielfalt überprüfen.“

auch vor einer allzu sorglosen Werbung für Finanzierungsangebote. „Hier kann man sehr schnell Ärger mit dem Konsumentenschutz bekommen“, befürchtet Kirchmair. Für Finanzierungsangebote liegen nun strenge Informationspflichten vor (siehe Kasten), Versäumnisse können teuer werden. In einem Fall hatte ein

Vermittler, der wegen unvollständiger Informationen auf seiner Internetseite vom VKI verklagt wurde, am Ende 20.000 Euro Kosten zu tragen.

Strengere Kreditprüfung

Das HIKrG wird die Kreditvermittlung auch deshalb schwieriger machen, weil es Banken zwingt, die Kreditwürdigkeit von Kunden genauer zu prüfen als bisher. Der Infina-Chef dazu: „Die Bank muss sicherstellen, dass sich jemand einen Kredit tatsächlich leisten kann. Dies muss in der Prüfung plausibilisiert und dokumentiert werden. Dabei wird auch darauf eingegangen, was passiert, wenn jemand in Pension geht oder wenn bei einer Kreditnehmerin das Karenzgeld oder die Alimente wegfallen.“ Für Vermittler bedeutet dies, dass sie die benötigten Daten entsprechend recherchieren und bereitstellen müssen, um sie gegenüber der Bank darstellen zu können. Für Kirchmair wird sich hier die Spreu vom Weizen trennen: „Kann man das nicht, hat man ein Problem, denn die Bank kann das Geschäft dann nicht annehmen.“ Für Vermittler, die bisher im Alleingang gearbeitet haben, könnte es in Zukunft somit spürbar schwieriger werden, Fälle an Banken zu vermitteln. Ein möglicher Ausweg ist die Kooperation mit einer Kreditplattform wie Infina. Deren Dienstleistung gibt es allerdings nicht umsonst. Neben einer monatlichen Lizenzgebühr von 45 Euro erhält die Plattform bis zu 25 Prozent der Provision. „Dem Makler bleibt dann in der Regel trotzdem mehr übrig, als wenn er mit der Bank eine Direktvereinbarung hat, da wir bessere Konditionen bekommen.“

GEORG PANKL | FP

Werbung für Kreditverträge

Bezüglich der Informationspflichten zur Werbung ist insbesondere auf Folgendes zu achten:

- Die Werbung hat klar, prägnant und auffallend zu sein. Das Beispiel muss repräsentativ sein.
- Die Identität des Kreditgebers und Kreditvermittlers sind anzuführen.
- Ein Hinweis auf die Art der Besicherung ist zu geben (z. B. Pfandrecht).
- Der effektive Jahreszins ist genauso hervorzuheben wie der Nominalzins.
- Die Ratenanzahl ist bekannt zu geben.
- Eine Angabe der Kosteninformation im Kleingedruckten ist unzulässig.

Repräsentativ ist ein Beispiel laut WKO dann, wenn die Mehrheit (mehr als 50%) der aufgrund der Werbung zustande kommenden Kreditverträge zu dem angegebenen oder einem niedrigeren effektiven Jahreszinssatz zustande kommen dürfte.

Quelle: Infina

PARTNER BANK



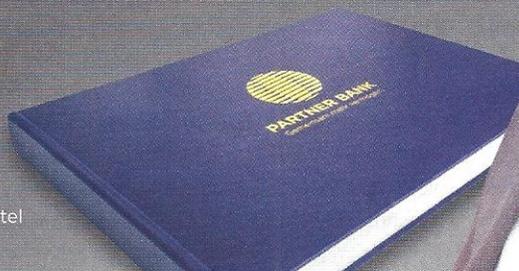
Gemeinsam mehr vermögen.

Marketing-information

Jetzt auf Qualitätstitel fokussieren!

- ✓ **Fokusbuch mit 400 hochwertigen Qualitätstiteln**
unverzichtbarer Ratgeber für Finanzdienstleister
- ✓ **Vorselektion der besten Anlageprodukte**
aus Fonds, ETFs und ausgewählten Aktien und Anleihen
- ✓ **Online verfügbar**
alle Titel bequem online auswählen, inkl. aktuellem Download von KID und PIB
- ✓ **Monitoring**
laufende Beobachtung und Aktualisierung der Titel

- ✓ **Mehrsprachiges Service**
auf DE, HU, CZ, SK und SI



Mehr Infos unter:
+43.732.6965-407
info@partnerbank.at

Uns liegen ja auch dementsprechende Angebote vor. Natürlich muss man dafür über eine gute Bonität verfügen“, erklärt Infina-Geschäftsführer Christoph Kirchmair. Die Nachfrage nach Fixzinskrediten steigt laut Kirchmair jedenfalls, nicht zuletzt auch aufgrund des neuen Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG) (siehe auch Artikel auf Seite 186). Kirchmair: „Die Banken agieren

nun auch etwas risikobewusster. Wegen des neuen Gesetzes sind sie ja verpflichtet, die Kunden auf die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Finanzierungsmodelle hinzuweisen. Die Banken bietet heute zudem Produkte an, die es früher gar nicht gab.“ Wenn man heute eine Fixzinsvereinbarung abschließt, sollte man, so die Empfehlung von Infina, auch gleich die Anschlusskonditionen verhan-

deln. „Darüber, wie sich die Zinslandschaft in Zukunft tatsächlich entwickeln wird, kann nur spekuliert werden. Was der Berater allerdings machen kann, ist, die Anschlusskonditionen bei einer Fixzinsvereinbarung bereits vorab zu klären, also den Aufschlag auf den dann gültigen Referenzzinssatz bereits heute mitzuvereinbaren. Dann weiß der Kunde, worauf er sich nach Ablauf einlässt.“ **GEORG PANKL | FP**

Infina-Kreditindikator

Datum	Fixzinskredit, 10 Jahre*				Variabel verzinst, 3-Monats-Euribor*		
	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**	Marge	Nominalzins	Effektivzins**	Rate effektiv**
01.04.2016	2,20 %	2,65 %	448,45	1,46 %	1,21 %	1,62 %	399,67
01.01.2016	2,40 %	2,86 %	458,8	1,47 %	1,34 %	1,76 %	405,67
01.10.2015	2,42 %	2,89 %	459,4	1,53 %	1,49 %	1,92 %	412,77
01.07.2015	2,49 %	2,93 %	460,27	1,53 %	1,52 %	1,88 %	411,5
01.04.2015	2,20 %	2,63 %	445,36	1,42 %	1,44 %	1,82 %	407,08
02.01.2015	2,75 %	3,18 %	473,8	1,57 %	1,65 %	2,03 %	417,83
01.10.2014	2,93 %	3,35 %	483,2	1,55 %	1,63 %	2,01 %	417,08
27.06.2014	3,19 %	3,64 %	497,56	1,57 %	1,78 %	2,10 %	420,5

Der Infina-Kreditindikator wird quartalsweise zu Beginn des ersten Monats eines Quartals publiziert. Der nächste Kreditindikator wird Anfang Juli 2016 veröffentlicht. Grundlage für den Indikator sind die Daten von 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten, aus denen die Höhe der monatlichen Raten abgeleitet wird. Genauere Details sind dem Factsheet zu entnehmen.

*Kreditbetrag 100.000 Euro, 25 Jahre Vertragslaufzeit, monatliche Kreditraten in Euro | **Die Effektivzinskalkulation erfolgt gemäß den Standardwerten des Infina-Kreditrechners unter www.infina.at.
Seit 1.4.2016 erfolgt die Berechnung gemäß dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz.

Quelle: Infina

So viel kann Kreditoptimierung langfristig bringen – vier Fallbeispiele im Überblick

Fall 1:

Bauspardarlehen:

Restschuld (offenes Kapital): 120.000 Euro
Restlaufzeit: 25 Jahre
Mindestzinssatz 3 % (aktuell)
Monatliche Rate: 570,05 Euro
Gesamte Rückzahlung: 171.016,07 Euro

Umschuldung auf Bankdarlehen

Fixzins: 1,65 % p.a. auf 15 Jahre (effektiv: 2,064 %)
Monatliche Rate: 511,26 Euro
Gesamtaufwand (Rückzahlung, Zinsen u. sonst. Kosten) auf 25 Jahre Laufzeit hochgerechnet: 153.378,33 Euro
Ersparnis über die Laufzeit: 17.637,74 Euro

Bei gleichbleibender Rate könnte man die Laufzeit auf 21 Jahre und zehn Monate verkürzen. Der gesamte Rückzahlungsaufwand würde dann auf 149.573,60 Euro sinken, was gegenüber der Ausgangssituation einer **Kostenersparnis von 21.442,47 Euro** entspricht.

Nebenkosten mitfinanziert

Fall 2:

Ein Bankdarlehen in Höhe von 200.000 Euro wurde im April 2011 mit Fixzinssatz von 4 % abgeschlossen (Fixzinsbindung 15 Jahre, Kreditlaufzeit 20 Jahre)

Im April 2016 erfolgt die Umschuldung auf Fixzinsdarlehen mit geringerem Fixzins und einer längeren Restlaufzeit
Zielsetzung: Verbesserung der monatlichen Liquidität durch maximal mögliche Streckung der Kreditlaufzeit mit einem Mischmodell, bestehend aus einer 10-jährigen Fix-

zinsbindung und einer Gesamtlaufzeit von 40 Jahren sowie einem 15-jährigen Fixzins bei einer Gesamtlaufzeit von 25 Jahren.
Restschuld nach 5 Jahren: 171.675 Euro
Aktuelle monatliche Rate: 1.275,26 Euro

Nun wird auf folgende 2 Kredite umgeschuldet:

10 Jahre Fixzinsbindung zu 2 % p.a. (effektiv 2,35 %),
40 Jahre Laufzeit: 100.000 Euro,
monatliche Rate: 320,38 Euro
15 Jahre Fixzinsbindung zu 2,375 % p.a., 25 Jahre Laufzeit: 73.391,75 Euro,
monatliche Rate: 343,46 Euro

Gesamtratenbelastung sinkt von 1.273,53 auf **648,68 Euro**.

Nebenkosten mitfinanziert

Fall 3:

Bankkredit mit variablem Zinssatz von 1,75 %, Umstellung auf einen zehnjährigen Fixzinssatz von 1,625 % bei gleichbleibender Restlaufzeit.
Zielsetzung: Absicherung der Kreditrate für die nächsten 10 Jahre, da ab 2026 durch den Verkauf einer Liegenschaft die vorzeitige Rückzahlung des Kredits erfolgen kann.

Kreditbetrag: 150.000 Euro
Monatliche Rate: 623,08 Euro
Restlaufzeit: 25 Jahre
Gesamte Rückzahlung inkl. aller Kosten: 186.925,10 Euro

Umschuldung:

Fixzinssatz 1,625 %
Monatliche Rate: 632,64 Euro
Restlaufzeit 25 Jahre
Gesamte Rückzahlung inkl. aller Kosten: 189.790,87 Euro

Restschuld nach 10 Jahren: 100.997,82 Euro
Dann noch Rückzahlung von 114.847,20 Euro, woraus bei vorzeitiger Tilgung nach 10 Jahren eine **Kostenersparnis von 13.849,38 Euro** resultiert.

Nebenkosten mitfinanziert

Fall 4:

Variabler Kredit mit Zinssatz 2 % (Aufschlag 1,25 % auf einen bankinternen Refinanzierungssatz). Umstellung auf einen 20-jährigen Fixzinssatz mit 2,5 % über ein Bauspardarlehen bei gleicher Restlaufzeit.
Zielsetzung: Absicherung der Kreditraten für die nächsten 20 Jahre.

Kreditbetrag: 120.000 Euro
Restlaufzeit: 25 Jahre
Monatliche Rate: 536,48 Euro
Effektivzins: 2,5 %

Umschuldung auf Bauspardarlehen
2,5 % p.a. Fixzins 20 Jahre
Restlaufzeit: 25 Jahre
Monatliche Rate: 569,45 Euro
Effektivzins: 3,05 %

Nebenkosten mitfinanziert

Quelle: Infina