

# Der große Umbruch bei den Immobilienkrediten

Aufgrund der OGH-Urteile haben viele Banken neu kalkuliert: Variable Zinsen sind oft kräftig gestiegen. Noch empfehlenswerter als bisher sind lang laufende Fixzinskredite. Und auch die Bausparkassen haben einige Neuigkeiten im Angebot.



VON SUSANNE KOWATSCH UND  
FINI TRAUTTMANSDORFF

„In der Sekunde hat sich bei den Konditionen etwas geändert“, formuliert es Christoph Kirchmair, Geschäftsführer des Kreditmaklernetzwerks Infina. Kaum hatte der Oberste Gerichtshof (OGH) entschieden, dass Banken ihren Kunden die aktuellen Negativzinsen stärker als bisher weitergeben müssen, haben die Banken ihr Angebot überarbeitet.

Kein Wunder: 360 Millionen Euro sollen insgesamt bis Jahresende von den Banken an Alt-Kreditkunden zurückbezahlt werden. Und zwar an jene, die einen variablen Hypothekarkredit am Laufen haben und deren Bank bisher (nun vom OGH beanstandet) als absolute Zinsuntergrenze mehr als null Prozent festgelegt hat.

**LESE-TIPP:** Details zum Thema samt einem Zeitplan, bis wann welche Bank nun das Geld an ihre Kunden retourniert, finden Sie im September-GEWINN ab Seite 52 (für GEWINN-Abonnenten im Online-Archiv auf [www.gewinn.com](http://www.gewinn.com))!

## Teurere Aufschläge

Wo sollen die Banken nun das viele Geld, das sie den Altkunden zahlen müssen, wieder hereinbekommen? Natürlich bei den Neukunden. Das bekommen nun vor allem jene zu spüren, die sich für den Abschluss eines variablen Hypothekarkredits interessieren: „Die Margen sind im Schnitt zwischen 0,25 und 0,75 Prozent erhöht worden“,

schildert Kirchmair. Noch spüren das die Kunden nicht so sehr, es herrschen ja nach wie vor Negativzinsen im EURIBOR. Bei einem Drei-Monats-EURIBOR von -0,329 Prozent (Stand 15. September) spürt man es nicht so sehr, wenn die Marge nun 1,5 Prozent ausmacht. Unterm Strich zahlt der Kunde dann ja bloß 1,171 Prozent Nominalzins. Das könnte aber bald anders werden, ▶

## Kreditzinssatz: Wie setzt er sich zusammen?

Ein **variabler Kreditzinssatz** setzt sich zusammen aus

- einem **Indikator** (meist EURIBOR) plus
- einem **Aufschlag** (auch Marge genannt). An Letzterem verdient die Bank.

Ein **Nominalzinssatz** setzt sich rein aus diesen beiden Komponenten zusammen. Da auf den Kreditnehmer aber auch noch weitere Kosten zukommen, gibt es den **Effektivzins**. Dieser berücksichtigt auch alle Nebenkosten.

Ein Beispiel: Welche Nebenkosten bei einem Hypothekarkredit üblich sind, illustriert die Bank Austria für den (siehe Tabellen) abgefragten 100.000-Euro-Kredit:

**Bearbeitungsgebühr:** 1.750 Euro  
**Beglaubigungskosten:** 87,02 Euro  
**Grundbuch-Eintragungsgebühr:** 1.440 Euro

**Grundbuch-Gesuch:** 42 Euro  
**Grundbuch-Auszug:** 50 Euro  
**Liegenschaftsbewertung:** 290 Euro  
**Kontoführung:** 14,70 Euro pro Quartal

## Hypothekarkredite mit variabler Verzinsung: Ab knapp über 1,3 Prozent effektiv!

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro; Laufzeit: 20 Jahre, variabel verzinst

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität				Annahme: ausreichende Bonität			
	Nominalzinssatz (Indikator plus Aufschlag)	Effektiv- zinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkredit- belastung in Euro	Nominalzinssatz (Indikator plus Aufschlag)	Effektiv- zinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkredit- belastung in Euro
Austrian Anadi Bank	3ME+1,25%	1,3241%	461,00	110.503,00	3ME+1,5%	1,6332%	475,00	113.737,00
Bank Austria	derzeit 1% (3ME)	1,5%	466,07	111.836,83	derzeit 1,5% (3ME)	2,0%	489,07	117.347,70
BAWAG P.S.K.	3 od. 6ME+1,5%	2,0%	506,73	121.527,91	3 od. 6ME+1,625%	2,2%	512,80	122.983,71
Dornbirner Sparkasse	3ME+1,75%, derzeit 1,421%	1,7%	498,03	117.728,62	3ME+2%, derzeit 1,671%	1,9%	510,07	120.616,47
easybank AG	3ME+1,25%	1,7%	483,26	115.894,25	3ME+1,5%	1,9%	494,94	118.699,60
Erste Bank	3ME+1,55%	1,6%	481,34	117.024,45	3ME+2,05%	2,2%	504,89*	122.674,95
Hypo NOE	1,125%	1,572%	472,17	113.320,37	1,375%	1,83%	483,65	116.074,23
Hypobank Vorarlberg	6ME+1,45%	1,4%	469,69	113.831,13	6ME+1,85%	1,80%	488,27	118.287,54
Oberbank AG	6ME+1,625%, derzeit 1,355%	2,0%	481,13	115.617,94	6ME+1,875%, derzeit 1,605%	2,05%	493,09	118.416,48
Raiffeisen-Landesbank ÖÖ	3ME+1,5%, derzeit 1,125%	1,59%	473,00	115.154,33	3ME+1,75%, derzeit 1,375%	1,84%	484,00	117.921,65
Raiffeisen in Wien	ab 1,25%	ab 1,7%	476,00	114.240,00	ab 1,75%	ab 2,2%	499,00	119.760,00
VKB-Bank	3ME+1,5%, derzeit 1,125%	1,54%	484,06	116.135,73	3ME+1,75%, derzeit 1,375%	1,835%	497,57	119.378,38
Volksbank Wien	3ME+1,7%	1,8301%	485,00	116.226,00	-	-	-	-

### zweijähriger Fixzins mit anschließender variabler Verzinsung:

Hypo Oberösterreich	2 Jahre Fixzinssatz 1,25%, dann 3ME+1,25%	1,68%	477,00	114.440,36	2 Jahre Fixzinssatz 1,75%, dann 3ME+1,75%	2,19%	500,00	120.003,48
---------------------	---	-------	--------	------------	---	-------	--------	------------

ME = Monats-EURIBOR; \*) Nicht in Rate inkludiert: Grundbucheintragungsgebühr 1.440,-, Eingabegebühr Grundbuch-Gesuch 62,-

Stand: Mitte September 2017; Quelle: Angaben der Banken

► meint auch Raiffeisen-Oberösterreich-Sprecher Harald Wetzelsberger: „Wenn der EURIBOR wieder steigt – und irgendwann wird er auch wieder einen positiven Wert aufweisen – werden die nun vereinbarten höheren Aufschläge dazu führen, dass die Zinssätze höher sind als bei früher abgeschlossenen Krediten.“

Teils versuchen betroffene Banken die Wirkung der Urteile mit folgendem Kniff abzufedern: Neukunden, die mehr an variablen Krediten interessiert sind, wird ein auf zwei oder drei Jahre beschränkter Einstiegsfixzins offeriert. In der Tabelle oben hat dazu die Hypo Oberösterreich ein Beispiel berechnet. Die Fixzinsphase gibt den Banken die Sicherheit, in dieser Höhe vom Kunden Zinsen zu erhalten. Und in etwa zwei Jahren gehen die meisten Prognosen davon aus, dass die Minus-Zinsphase ohnehin durchgestanden sein wird. So äußert sich auch Bank-Austria-Chefökonom Stefan Bruckbauer: „Erst nach dem Auslaufen des Wertpapieraufkaufprogramms ist ein Ende der Nullzinspolitik der EZB für die ersten Monate des Jahres 2019 in Sicht.“

Für Kunden ist so ein Angebot eher zweifelhaft: Man handelt sich Fixzinsen zu einem Zeitpunkt ein, wo man voraussichtlich keine braucht, und hinten

„Die Margen sind im Schnitt zwischen 0,25 und 0,75 Prozent erhöht worden“, weiß Christoph Kirchmair, Geschäftsführer des Wohnbau-Finanz-Experten Infina



Foto: INFINA Credit Broker GmbH, www.gemietheuer.com

nach mitunter eine dauerhaft höhere Marge.

**TIPP:** Ein genauer Konditionenvergleich ist hier ganz wichtig! Das Beispiel der Hypo Oberösterreich zeigt allerdings auch, dass die Fixzinsen bzw. der Aufschlag nicht automatisch teurer kommen müssen als rein variable Kredite – mit 1,68 Prozent Effektivzins für beste Bonitäten liegt man im mittleren Bereich.

### Nach wie vor günstig

Allerdings sind nicht alle Banken von den Urteilen betroffen. Beispielsweise die BAWAG P.S.K., easybank, BKS Bank, aber auch die Bank Austria haben die Negativzinsen schon bisher korrekt weitergegeben. Daher: „Der Kundenzinssatz hat sich bei uns nicht verändert

und wir bieten weiterhin Topkonditionen auf dem heimischen Markt“, gibt sich Christian Noisternig, Bereichsvorstand Privatkunden der UniCredit Bank Austria, selbstbewusst. „Wir haben die Marge nicht erhöht“, betont auch die Austrian Anadi Bank auf GEWINN-Anfrage. Offensichtlich aktuell intensiv auf Kundenfang, kann man das auch an ihrer aktuellen Topplatzierung bei der variablen Verzinsung (siehe Tabelle oben) erkennen.

Ebenfalls nicht betroffen ist die deutsche PSD Bank, die heimischen Privatkunden Hypothekarkredite über ausgesuchte Kreditvermittler (z. B. Infina, creditnet) anbietet. Bei einem Beleihungswert der Liegenschaft zwischen 60 und 70 Prozent bietet sie aktuell variable Nominalzinsen von 0,975 Prozent an (effektiv 1,24 Prozent). In der besten Konditionsstufe sind es sogar nur 0,875 Prozent nominal.

### Beste Fixzinsen: 2,1 Prozent fix auf 20 Jahre!

Zehnjährige Fixzinsen gibt es bei besten Bonitäten aktuell ab 1,625 Prozent bei der Hypo Niederösterreich. Zum Vergleich: Im Februar-GEWINN bot die Bestbieterin Bank Austria noch um 1,5 Prozent an.



## Hypothekarkredite mit Fixzinsperioden zwischen zehn und 25 Jahre

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro; Laufzeit: 20 Jahre

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität					Annahme: ausreichende Bonität				
	Nominalzins-satz p. a. in der Fixzins-periode	Nominal-zinssatz in variabler Pe-riode danach	Effektiv-zinssatz p. a. über gesam-te Laufzeit	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamt-kredit-belastung in Euro	Nominalzins-satz p. a. in der Fixzins-periode	Nominal-zinssatz in variabler Pe-riode danach	Effektiv-zinssatz p. a. über gesam-te Laufzeit	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamt-kredit-belastung in Euro
<b>Die ersten 10 Jahre sind hier fixverzinst – ab 1,625 Prozent:</b>										
Austrian Anadi	1,75%	3ME+1,25%	1,9953%	500,00	117.463,00	2%	3ME+1,5%	2,2675%	512,00	120.399,00
Bank Austria	1,75%	1%	2,3%	500,84	120.166,64	2,125%	1,5%	2,6%	518,82	124.474,45
BAWAG P.S.K.	2,125%	3ME/6ME+1,5%	2,7%	537,50	128.913,60	2,25%	3ME/6ME+1,625%	2,8%	543,79	130.422,26
Dornbirner Sparkasse	2,125%	3ME+1,5%	2,4%	532,36	125.969,35	2,375%	3ME+1,75%	2,7%	544,89	128.975,22
easybank AG	2%	3 ME + 1,25%	2,3%	518,83	122.144,89	2,125%	3 ME + 1,5%	2,4%	524,91	123.963,48
Erste Bank <sup>1)</sup>	2%	3ME+1,125%	2,5%	518,47	125.934,67	2,5%	3ME+1,625%	3%	543,08	131.841,86
Hypo NOE	1,625%	1,5%	2,059%	495,35	118.491,62	1,80%	1,75%	2,257%	503,55	120.689,05
Hypo OÖ	1,875%	3ME+1,25%	2,32%	506,00	121.432,23	2,375%	3ME+1,75%	2,84%	530,00	127.226,52
Hypo Vorarlberg	2%	6ME+1,35%	2,2%	507,31	122.851,39	2,15%	6ME+1,5%	2,4%	514,56	124.590,88
Oberbank	1,96%	6ME + 1,625%	2,42%	509,95	122.462,92	2,26%	6ME + 1,875	2,74%	524,48	125.948,36
RLB OÖ	1,8%	3ME + 1,125%	2,28%	504,00	122.691,64	2%	3ME + 1,375%	2,49%	514,00	124.965,80
Raiffeisen Wien	ab 1,875%	ab 1,375%	ab 2,3%	505,00	121.200,00	ab 2,375%	ab 1,875%	ab 2,9%	529,00	126.960,00
VKB-Bank	2,25%	3ME + 1,5%	2,704%	538,50	129.201,49	2,25%	3ME + 1,75%	2,743%	540,37	129.650,10
Volksbank Wien	1,8%	3ME+1,5%	2,2677%	505,00	120.961,00	-	-	-	-	-
<b>Die ersten 15 Jahre sind fix verzinst – ab 2 Prozent:</b>										
Austrian Anadi	2%	3ME+1,25%	2,3983%	512,00	121.916,00	2,3	3ME+1,5%	2,4984%	526,00	125.386,00
Bank Austria	2,125%	1%	2,6%	518,83	124.484,48	2,5	1,5%	3%	537,19	128.876,75
BAWAG P.S.K.	2,375%	3ME/6ME+1,5%	2,9%	550,12	131.941,51	2,5	3ME/6ME + 1,625%	3,1%	556,49	133.741,24
Dornbirner Sparkasse	2,5%	3ME+1,5%	2,8%	551,22	130.493,62	2,75	3ME+1,75%	3,1%	564,00	133.561,99
Erste Bank	2,25%	3ME+1,125%	2,7%	530,69	128.868,04	2,75	3ME+1,625%	3,2%	555,64	134.856,02
Hypo NOE	2,2%	1,5%	2,643%	520,80	124.990,12	2,375	1,75%	2,829%	529,53	127.086,60
Hypo OÖ	2,125%	3ME+1,25%	2,58%	518,00	124.299,80	2,625%	3ME+1,75%	3,1%	542,00	130.191,57
Hypo Vorarlberg	2,45%	6ME+1,35%	2,7%	529,26	128.114,22	2,6	6ME+1,5%	2,9%	536,70	129.898,78
RLB OÖ	2,1%	3ME+1,125%	2,59%	519,00	126.106,52	2,3	3ME+1,375%	2,8%	528,00	128.460,92
Raiffeisen Wien	ab 2,125%	ab 1,375%	ab 2,6%	517,00	124.080,00	ab 2,625	ab 1,875	ab 3,1%	541,00	129.84,00
VKB-Bank	2,5%	3ME+1,5%	2,965%	551,08	132.219,55	2,50	3ME + 1,75%	3,004%	552,99	132.678,89
Volksbank Wien	2,125%	3ME+1,5%	2,6043%	520,00	124.714,00	-	-	-	-	-
<b>20 Jahre durchgehend fix verzinst: Schon ab 2,1 Prozent!</b>										
Austrian Anadi	2,1%	-	2,5661%	517,00	123.856,00	2,3%	-	2,7736%	526,00	126.215,00
Hypo NOE	2,4%	-	2,892%	532,48	127.793,06	2,6%	-	3,101%	542,34	130.158,9
Hypo OÖ	2,25%	-	2,71%	524,00	125.743,86	-	-	-	-	-
Hypo Vorarlberg	2,7%	-	3%	541,70	131.096,07	2,90%	-	3,2%	551,77	133.511,90
RLB OÖ	2,15%	-	2,65%	521,00	126.696,62	2,375%	-	2,88%	532,00	129.317,11
Raiffeisen Wien	ab 2,625%	-	ab 3,1%	541,00	129.840,00	ab 3%	-	ab 3,5%	560,00	134.400,00
Volksbank Wien	2,4%	-	2,8901%	534,00	127.863,00	-	-	-	-	-
<b>Außer Konkurrenz: 25 Jahre fix verzinst! (Basis ist das gleiche Beispiel, nur diesmal auf 25 Jahre Laufzeit gerechnet)</b>										
Raiffeisen Wien	ab 2,75%	-	ab 3,2%	467,00	140.100,00	ab 3,25%	-	ab 3,7%	493,00	147.900,00

ME = Monats-EURIBOR; <sup>1)</sup> Nicht in Rate inkludiert: Grundbucheintragungsgebühr 1.440,-; Eingabeggebühr GB-Gesuch 62,-

Stand: Mitte September 2017; Quelle: Angaben der Banken

► 15 Jahre Fixzinsen sind nun ab zwei Prozent zu haben, Bestbieterin ist hier die Austrian Anadi Bank.

Wirklich spannend wird es aber derzeit bei den 20-jährigen Fixzinsperioden. Hier ist nicht nur das Anbieterfeld erfreulicherweise breiter, auch die Konditionen sind seit Februar im Schnitt noch besser geworden. Die Austrian Anadi Bank bietet besten Bonitäten 2,1 Prozent,

die Raiffeisenlandesbank Oberösterreich 2,15 Prozent oder die Hypo Oberösterreich 2,25 Prozent. Auch weniger gute Bonitäten erhalten bei der Austrian Anadi Bank immerhin 2,3 Prozent.

Und auch ein 25-Jahres-Angebot gibt's nun bei den Fixzinsen: Die Raiffeisenbanken in Wien liefern ab 2,75 Prozent für sehr gute Bonitäten ein attraktives Angebot.

### Trend zu Bandbreiten

Ähnlich wie die Bausparkassen bieten auch Banken nun zunehmend Bandbreitenkredite an. Versehen mit einer Zinsunter- und -obergrenze (Floor/Cap) pendeln die Zinsen über die Laufzeit garantiert in diesem Bereich. Hintergrund: Da das Risiko hier zwischen Kreditkunden und Bank gleich verteilt ist, wurden solche Kredite vom OGH ausdrücklich gutgeheißen. ►

### Bauspardarlehen: Variabel mit Zinsobergrenze oder gleich fix

Beispiel: tatsächliche Finanzierungsleistung (ohne Eigenmittelanteil): 100.000 Euro, Gesamtlaufzeit 20 Jahre; Annahme: obere Zeile = Best Case (durchgehend niedrigstmögliche Verzinsung = derzeit aktuell), nächste Zeile = Worst Case (durchgehend höchstmögliche Verzinsung)<sup>1</sup>

Klassisch, mit langer variabler Periode – samt Zinsunter- und -obergrenze für 20 Jahre ab Zuteilung des Bauspardarlehens									
Anbieter	Produkt	Zwischen-darlehen (Verzinsung nominal)	Dauer der Fixzinsperiode in Monaten	Verwaltungs-, Bearbeitungs-kosten, Gebühren	Konto-führungs-spesen p. a.	monatliche Mischrate	Durchrech-nungszinssatz für variable Zinsperiode	Effektiv-zinssatz für die Gesamt-laufzeit	zu zahlender Gesamtbetrag
Raiffeisen Bauspar-kasse	Variable Bauspar-finanzierung (Fixzins-satz 1,5 Jahre) <sup>2</sup>	0,75% für 1,5 J.	18	2.850,-	30,-	500,41	1,6%	2,1%	121.578,73
						690,19	6,0%	5,9%	167.125,71
start:bauspar-kasse	Zwischendarlehen klassisch	0,4% für 22 Monate	22	3.500,-	63,16	536,14	1,9%	2,61%	128.019,46
						713,02	6,0%	6,06%	170.242,01
Wüstenrot	Mein ZuhauseDarlehen PLANBAR	1,25%	Kalender-jahr 2017	1.521,30	33,32	501,-	1.-5. Jahr 1,25%, 6.-20. Jahr 1,99%	1,9%	120.218,10
						910,90	1. J. 1,25%, 2.-5. J. 12%, 6.-20. Jahr 6%	9,5%	217.759,47

Der Fix-variabel-Mix: Fixzinsperioden von 10 bis 15 Jahren									
Raiffeisen Bauspar-kasse	Fixe Zinsen für 10 Jahre <sup>2</sup>	1,4% f. 1,5 J. (Zwischen-darlehen), 2,1% für 8,5 J. (Bauspardarlehen)	120 (18+102)	2.850,-	30,-	527,99	2,1%	2,7%	128.199,09
						570,01	6,0%	3,6%	138.282,38
sBauspar-kasse	Komme-Was-Wolle Fixzinsdarlehen 15 Jahre	1,50% der Vertrags-summe (= 2,25% der Darlehenssumme) für 21 Monate	180	2.750,-	48,-	536,-	2,25%	2,7%	129.080,-
						587,-	6,0%	2,9%	132.230,-
start:bauspar-kasse	Fixzinsdarlehen 10 Jahre (Fixzinsatz: 2,2%)	0,54% für 22 Monate	120	3.500,-	63,16	550,35	2,2%	2,91%	131.413,-
						590,61	6,0%	3,72%	141.018,77

20 Jahre Fixzins – für die gesamte Laufzeit									
Raiffeisen Bauspar-kasse	Zwischendarlehen Fixzinsatz 20 Jahre <sup>2</sup>	1,75% für 1,5 J. (Zwischendarlehen), 2,65% für 18,5 J. (Bauspardarlehen)	240 (18+222)	2.850,-	30,-	555,17	-	3,3%	134.719,94
sBauspar-kasse	Sofortdarlehen Fixzinsdarlehen 20 Jahre	1,77% d. VS-Zuteilung in 21 M., 2,65% der DS	240	2.750,-	48,-	556,-	-	3,1%	133.900,-
start:bauspar-kasse	Fixzinsdarlehen 20 Jahre (Fixzins: 2,45%)	0,715% f. 22 M.	240	3.500,-	63,16	563,17	-	3,17%	134.472,81
Wüstenrot	Fixzinsdarlehen 20 Jahre	1,68% für 21 M., anschließ. Fixzins 2,4%	240	2.235,59	46,59	540,90	-	2,8%	129.811,12

Außer Konkurrenz: 30 Jahre Fixzins, ebenfalls auf eine Belehnung von 100.000 Euro berechnet:									
start:bauspar-kasse	Fixzinsdarlehen 30 Jahre (Fixzins: 2,99%)	1,09% für 22 Monate	360	3.500,-	63,16	450,35	-	3,56%	161.569,69

<sup>1</sup> Zinssatzuntergrenzen bzw. -obergrenzen gelten für 20 Jahre ab Zuteilung des Bauspardarlehens. In Jahren niedriger Zinsen, wie aktuell, liegt die Verzinsung in Höhe der Untergrenze; <sup>2</sup> Annahme: keine Gebührenbefreiung für Pfandrechteintragung gegeben – Berechnungen inklusive Gerichtsgebühr für Pfandrechteintragung Stand: Mitte September 2017; Quelle: Angaben der Banken

► Beispiel BAWAG P.S.K.: Die Bandbreite bewegt sich zwischen null und 4,5 Prozent. Klingt günstig, dazu kommt aber noch ein Aufschlag. Beträgt dieser z. B. ein Prozent, liegt der Mindest-Gesamtzinssatz mindestens bei einem Prozent (Mindestzins plus Marge) und höchstens bei 5,5 Prozent (Cap-Indikator plus Aufschlag).

Die Modelle sind aber nicht überall gleich, warnt Kirchmair: „Die Details muss man genau erfragen! Mal ist der Sollzins eine echte Obergrenze inklusive der Marge, mal kommt sie noch extra dazu.“ Eine Obergrenze inklusive Marge von 3,5 Prozent sei jedenfalls eine attraktive Alternative.

#### Bausparen stark bei Fixzinsen

Klassisch denkt man bei Bauspardarlehen ja an Unter- und Obergrenzen. Die gibt's, wie obige Tabelle im oberen Teil zeigt, noch immer.

Zusätzlich zu zehner- oder 15-jährigen Fixzinsphasen tun sich die Bausparkassen aber nun vor allem mit langlaufenden Fixzinsperioden hervor – 20 Jahre hat jede derzeit im Angebot. Die Effektivverzinsung liegt zwischen 2,8 Prozent (Wüstenrot) und 3,3 Prozent (Raiffeisen Bausparkasse).

Als Einzige bietet schließlich die start:bausparkasse sogar eine 30-jährige Fixzinsbindung an, bei einem Fixzins in Höhe von 2,99 Prozent, der effektiv

– also inklusive aller Nebenkosten – 3,56 Prozent ausmacht.

**TIPP:** Wer Fremdkapital nur für ein kleineres Sanierungs- oder Ausbauprojekt benötigt, für den könnte das Angebot der s Bausparkasse interessant sein. Noch bis zum 17. November bietet sie einen Aktionszinssatz von 0,95 Prozent der Darlehenssumme auf drei Jahre bis maximal 48.000 Euro, danach wird das Komme-Was-Wolle-Darlehen variabel verzinst, in einer Zinsbandbreite von 1,5 bis sechs Prozent für maximal 20 Jahre insgesamt, bei einem Aufschlag von nur 0,80 Prozent. Voraussetzung ist der Abschluss eines Bausparvertrags.