

Effizient planen und bauen

Günstiger zum eigenen Haus

VON SUSANNE KOWATSCH UND
ROBERT WIEDERSICH



So können Sie Baumängel vermeiden!
Seite:
25

So stolpern Sie in keine Rechtsfallen!
Seite:
27

Wo Sie die beste Finanzierung bekommen!
Ab Seite:
28

► **E**in Haus zu bauen geht immer an die finanziellen Grenzen. Oder wie es Baumeister Gerhard Zatl ausdrückt: „Wer bei den Kosten für den Hausbau nicht mit den Ohren schlackert, hat meistens geerbt.“ Der Chef der Waldviertler Firma Schiller Bau weiß, wovon er spricht. Als Partner von Wienerberger-Massivwerthaus hat er schon über 500 Einfamilienhäuser gebaut. Die zentralen Themen für seine Kunden – zumindest für die ohne große Erbschaft: Wie kann ich mir in Zeiten von steigenden Grund- und Baukosten den Traum vom Haus noch leisten?

Mit einer billigeren Eingangstür oder einem Fenster weniger ist es nicht getan: „Unserer Erfahrung nach sind die Wünsche im Schnitt 30 Prozent teurer als das vorhandene Budget“, beobachtet das Architektenpaar Michaela Paris und Peter Schierl. GEWINN hat sich mit dem Architektenpaar, Baumeister Zatl, einem Energieberater und einem Häuslbauer auf die Suche nach Einsparungstipps- und -tricks gemacht. Wo kann man kräftig Kosten abspecken, ohne Wohnqualität zu verlieren?

Kleiner Grund oder Baurecht

Wie teuer das Gesamtprojekt wird, darüber entscheidet schon der Grundkauf. Aufgrund der Preissteigerungen geht der Trend zu kleineren Grundstücken. „Ideal sind 400 bis 500 Quadratmeter. 300 Quadratmeter halten wir für ein Einfamilienhaus für die Untergrenze“, empfehlen Paris und Schierl. Die Untergrenze hängt auch von den örtlichen Bebauungsvorschriften ab. Doch selbst der Kauf kleiner Grundstücke wird rund um die Ballungszentren zur finanziellen Belastungsprobe. Ausweg für alle, die keinen Grund geerbt haben:

lange Pendelzeiten. Experten rechnen auch damit, dass das Bauen auf Baurechtsgründen zunehmen wird. Dabei kauft man kein Grundstück, sondern mietet es. Meist auf 99 Jahre. Statt einmal eines großen Betrages, fallen nur jährliche, überschaubare Zahlungen an. Bereits üblich ist das z. B. auf Parzellen der Bundesforste oder der Kirche.

Das Haus von Thomas Mayerhofer* ist vorigen Sommer in einer Gemeinde im Wiener Speckgürtel fertig geworden. Das 500 Quadratmeter große Grundstück hat er schon fünf Jahre vor Baubeginn gekauft. „Wir haben uns bewusst so lange Zeit gelassen, bis wir wieder genug Eigenkapital auf der Seite hatten. Mir war daher wichtig, ein Grundstück ohne Bauzwang – wie er in vielen Ge-

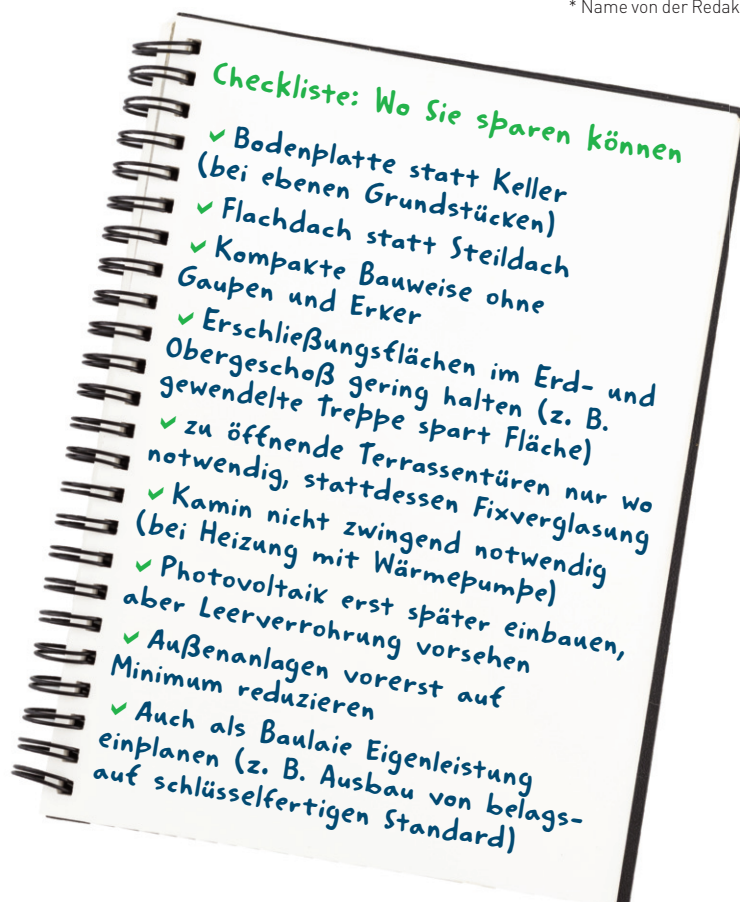
meinden üblich ist – zu kaufen, um den Baubeginn notfalls auch weiter nach hinten verschieben zu können.“

TIPP: Wo es noch leistbare Baugründe gibt, können Sie dann in der GEWINN-Ausgabe im Mai lesen. Dort finden Sie die Grundstückspreise in allen 2.096 Gemeinden Österreichs.

Wohnfläche: Wo liegt die Untergrenze?

Nächster Brocken: Baukosten und Ausstattung. „Die meiste Kraft liegt in der Fläche“, gibt Baumeister Zatl seinen Kunden schon im Erstgespräch mit. „Beim Grundriss links und rechts einen halben Meter wegzuzwickeln ist verkraftbar und spart auf drei Ebenen gleich 30 Quadratmeter.“ Damit spart

* Name von der Redaktion geändert.



man sich freilich nicht den vollen Quadratmeterpreis, denn große Kostenblöcke wie Stiegen, Fenster oder Leitungen fallen auch bei kleinerer Fläche an.

Schierl und Paris raten dazu, nicht jedes Zimmer etwas kleiner zu machen, sondern lieber Räume wegzulassen und die vorhandenen Flächen dafür großzügiger zu gestalten: „Brauche ich wirklich ein Gästezimmer? Kann ich das separate WC im Obergeschoß nicht in das Bad integrieren? Reicht statt dem Arbeitszimmer eine Nische für den Schreibtisch im Wohnzimmer? Außerdem gilt: Will ich einzeln abtrennbare Räume, brauche ich mehr Fläche. Ein gemeinsamer Wohn-Ess-Bereich nutzt die Quadratmeter besser. Galerien, von denen ich auf den Wohnraum schaue, sind zwar attraktiv, benötigen mit ihren Lufträumen aber viel Platz. Auch die Erschließungsflächen – den Vorraum im Erd- wie Obergeschoß sowie den Stiegenaufgang – muss man nicht überdimensionieren. Umdrehen sollte man sich aber schon noch können.“ Die komfortable Untergrenze für eine Familie mit zwei Kindern sehen die Architekten bei 120 bis 130 Quadratmetern.

Nicht sparen sollte man hingegen bei den Fenstern und beim Sonnenschutz. „Fehlende Sichtachsen nach draußen machen den Raum kleiner. Sparen kann man, indem man nur die Fensterteile offenbar macht, wo es wirklich notwendig ist. Fixverglasung ist wesentlich günstiger“, so Paris, und Schierl ergänzt einen weiteren Spar-

tip: „Ein Kachelofen mit Kamin ist schön anzuschauen, aber wenn man beides weglässt, wird es mit einer Wärmepumpe im Haus trotzdem nicht kalt.“

Aus Kosten- und Energiespargründen geht der Trend zu immer kompakteren Hausformen: „Es geht um das ideale Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen. Dinge wie Gaupen und Erker vergrößern die Oberfläche und der Wärmeverlust steigt“, sagt Gustav Schranz, Energieberater bei der EVN.

Keller oder Bodenplatte?

Beim Einsparen der Quadratmeter stellt sich unweigerlich die Frage nach dem Stauraum. Die Antwort: „Räumen wir halt alles in den Keller“ passt bei jungen Häuslbauern immer seltener. „Bei ebenen Grundstücken bauen die meisten keinen Keller mehr. Wir kalkulieren für den Keller rund 70.000 Euro, für die Bodenplatte 30.000 Euro. Da spare ich, auch wenn ich sechs zusätzliche Quadratmeter für den Haustechnikraum einplanen muss, der dann vom Keller in das Erdgeschoß wandert. Den Stauraum schaffe ich neben dem Haus. Eine sechs mal drei Meter große Fertiggarage kostet mich inklusive Erdarbeiten und Aufstellen 14.000 Euro“, rechnet Zatl.

Häuslbauer Mayerhofer hat sich trotz höherer Kosten für einen Keller entschieden: „Ich bereue es nicht. Der Preisunterschied Keller zu Bodenplatte hätte 30.000 Euro ausgemacht. Dann hätten wir noch eine Garage bauen müssen. Bei all meinen Nachbarn ohne Keller ist die Garage aber so vollge-

räumt, dass kein Platz mehr für das Auto bleibt.“

Flachdach oder Steildach?

„Zuerst gilt es, auf den Bebauungsplan zu achten, welches Dach überhaupt möglich ist“, sagt Architektin Paris. „Manchmal sind günstige Flachdächer nicht erlaubt. Unserer Erfahrung nach ist das Flachdach um 10.000 bis 15.000 Euro günstiger als Dachformen mit Dachstuhl.“ Baumeister Zatl sieht das ähnlich: „Wir schließen das Haus mit einer massiven Stahlbetondecke ab. Darauf kommt dann noch die Folie. Deshalb ist das Flachdach günstiger als eine Dachform mit Dachstuhl. Allerdings werden Steildächer bei meinen Kunden wieder häufiger nachgefragt.“

Bei vielen Fertighausherstellern lässt sich bei der Dachform hingegen kaum etwas sparen. Die Preisunterschiede zwischen Flachdach und Walmdach liegen hier teilweise nur im Bereich von wenigen hundert Euro.

Energie sparen

Bei den Heizungen geht der Trend im Neubau seit einigen Jahren zur Luft-Wärmepumpe. Wie die Berechnung der Österreichischen Energieagentur zeigt, weist diese nach der Gasheizung langfristig die niedrigsten Kosten auf (siehe Grafik S. 26). „Der Wirkungsgrad sinkt an Tagen mit extrem tiefen Temperaturen. Aber diese werden weniger, gleichzeitig wird der Heizwärmebedarf in modernen Neubauten immer geringer“, erklärt Energieberater Schranz. Auch Thomas Mayerhofer hat sich für eine Luft-Wärmepumpe entschieden. „Weil wir aufgrund der niedrigen Zinsen keine Wohnbauförderung in Anspruch genommen haben, mussten wir die Wärmepumpe auch nicht mit einer Photovoltaikanlage auf dem Hausdach kombinieren und konnten diese vorerst einsparen. Wir haben aber die Leerverrohrung dafür schon vorgesehen.“ In Kombination mit einer Photovoltaikanlage weist die Luft-Wärmepumpe die niedrigsten Energiekosten auf.

Leerverrohrungen vom Dach zum Technikraum empfiehlt auch Energieberater Schranz. „Man sollte dabei auch schon an den Platz für einen Batterie-

Architektenpaar Michaela Paris und Peter Schierl: „Sparen Sie nicht bei den Fenstern. Fehlende Sichtachsen nach draußen machen den Raum kleiner.“



So können Sie Baumängel vermeiden!

► **GEWINN:** *Beginnt das Vermeiden von Pfusch am Bau schon bei der Auswahl der Baufirma?*

NUSSBAUM: Kontrollieren Sie bei der Wirtschaftskammer auf wko.at, ob der Anbieter wirklich einen Gewerbeschein für Baugewerbe oder Baumeister hat. Viele können oft super reden, haben aber vom Bauen null Ahnung.

GEWINN: *Sollte man sich über große Preisunterschiede bei Angeboten freuen oder besonders vorsichtig sein?*

NUSSBAUM: Alles über 20 Prozent Preisunterschied ist mit Vorsicht zu genießen. Zehn Prozent können schnell passieren. Wenn man ehrlich kalkuliert, sollte ein Massivhaus überall dasselbe kosten. Große Preisunterschiede erklären sich dann meist aufgrund des unterschiedlichen Know-hows und der wenig seriösen Ausführung.

GEWINN: *Zahlt es sich aus, für einen Generalunternehmer mehr zu zahlen, der dann alle Professionisten beauftragt? Oder soll man die Gewerke günstiger einzeln vergeben?*

NUSSBAUM: Ich empfehle einen Generalunternehmer, weil es sehr viele gewerksübergreifende Probleme gibt. Das kann ich als Häuslbauer nie überblicken. Ich spare mir bei der Einzelvergabe wenig, da der Generalunternehmer ganz andere Preise als der Private bekommt. Dafür zahle ich allerdings auch einen Generalunternehmeraufschlag, der bei Einfamilienhäusern ca. acht bis zwölf Prozent der Baukosten ausmacht. Ich kenne viele Fälle, wo der Bauherr die Aufträge selbst einzeln vergeben hat. Zwei Jahre später treten Schäden auf und dann will niemand Schuld sein. Das passiert beim Generalunternehmer nicht.

GEWINN: *Wer sollte den ausführenden Firmen während des Baus auf die Finger schauen?*

NUSSBAUM: Wenn ich massiv baue, würde ich einen Baumeister zurate ziehen, bei Holzriegelbauten kann auch ein Zimmermeister kontrollieren. Ich biete ein



Bausachverständiger Günther Nussbaum: „Ich empfehle einen Generalunternehmer, weil es sehr viele gewerksübergreifende Probleme gibt.“



Fotos aus der Praxis von Günther Nussbaum: Aufgestautes Wasser vor dem Kellerfenster, Wasserschaden an der Fassade und unsachgemäße Abdichtung des Mauerwerks bei Installateurarbeiten

Baucontrolling an. Das besteht aus stichprobenartigen Kontrollen, vier bis fünf Stunden telefonischer Besprechung und Fotos, die mir der Bauherr schickt. Allein die Bekanntgabe, dass ein Sachverständiger prüft, hilft in der Regel. Das sollte man aber erst nach Angebotslegung bekanntgeben, sonst könnten die Preise steigen.

GEWINN: *Wo muss man während des Baus am genauesten hinschauen?*

NUSSBAUM: Auf den Kellerbau. Weiters beim Ziegelmassivhaus auf das Mauerwerk und dessen Luftdichtheit, damit es zu keinem Feuchtigkeitsangriff von Innen kommt. Die meisten Kondensatschäden durch Luftundichtheiten entstehen durch Elektriker und Installateure. Beim Holzhaus ist der äußere Feuchteschutz besonders zu beachten, etwa Blitzschutztürchen, in die es hineinregnet. Das Dach ist meist kein großes Problem. Auch nicht das Flachdach, das wesentlich besser als sein Ruf ist.

Hausbauratgeber gewinnen

GEWINN verlost unter seinen Lesern vier Exemplare des Hausbauratgebers „(K)ein Pfusch am Bau“ von Günther Nussbaum. Bitte senden Sie uns dazu bis 28. Februar ein Mail mit Ihren Kontaktdaten an leserservice@gewinn.com



► Hausbau

speicher und eine Elektroauto-Ladestation denken. Sonst wird eine spätere Nachrüstung teuer. Auch für die kontrollierte Wohnraumlüftung kann man die Leerverrohrung vorbereiten.“

Während der Heizwärmebedarf sinkt, wird das Thema Kühlen immer wichtiger: „Man kann mit der Wärmepumpe die Oberflächentemperatur des Fußbodens um drei bis fünf Grad absenken. Das sorgt für einen leichten Kühleffekt, ersetzt aber keine Klimaanlage. Wichtiger ist die Beschattung. Hier sollte man schon bei der Planung die Bepflanzung mitbedenken. Meist kommt der Garten ja erst ganz zum Schluss dran“, so Schranz.

Eigenleistung für Laien

Die Zeiten, in denen Häuslbauer ihre Häuser komplett selbst gebaut haben, sind längst vorbei. Aber man muss kein Profihandwerker sein, um mit Eigenleistung auch heute noch ordentlich sparen zu können. Wer ein Ziegelhaus bauen lässt, sollte seinen Urlaub allerdings schon für die Rohbauphase reservieren: „Wenn der Bauherr und ein Freund von ihm drei Wochen am Stück Zeit haben, ersetzt das einen Hilfsarbeiter. Sie helfen dann dem Polier und dem Maurer. Das spart rund 15.000 Euro“, sagt Baumeister Zatl, schränkt aber ein: „Gerade in den Städten machen das immer weniger Kunden, auf dem Land kommt das noch öfters vor.“

Im Fertighausbereich steigen Laien, die selbst mitarbeiten wollen, meist ab



Baumeister Gerhard Zatl, Schiller Bau: „Wenn der Bauherr und ein Freund in der Rohbauphase drei Wochen mitarbeiten, spart das rund 15.000 Euro.“

der Stufe belagsfertig ein. Da sind z. B. die Wände noch nicht gespachtelt und ausgemalt. Gerade Tätigkeiten wie Spachteln sind sehr arbeitsintensiv bei geringem Materialaufwand.

Gesamtkosten: Das kommt am Ende raus

Und was kostet jetzt der gesamte Hausbau? Mit welcher Höhe muss ein sparsamer Häuslbauer rechnen, wenn er keine Zeit hat, selbst mitzuarbeiten? Wer sich für ein kleines Standardmodell aus dem Katalog eines Fertighausanbieters entscheidet, schafft es – nur für den Hausbau, ohne Außenanlagen und Grundstück –, unter 300.000 Euro zu bleiben. So kostet z. B. ein schlüsselfertiges 122 Quadratmeter großes Haus von Marktführer Elk ab 232.000 Euro.

Allerdings sind in den Preisen Bodenplatte oder Anschlussleitungen noch nicht enthalten. Für eine Bodenplatte muss man noch rund 30.000 Euro

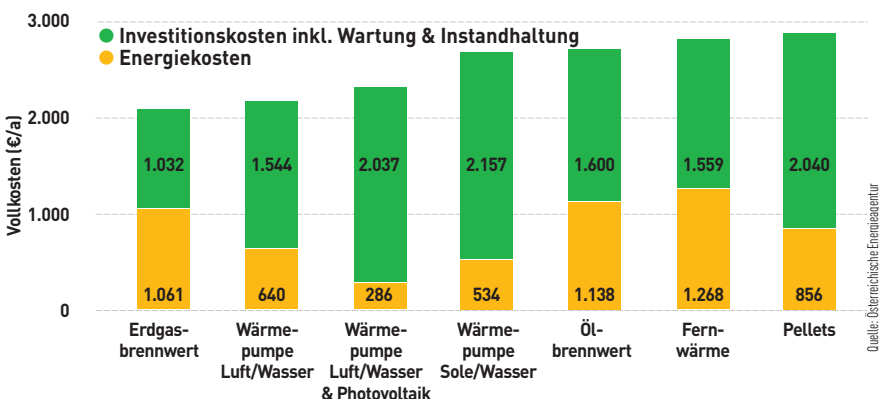
zusätzlich kalkulieren. Paris und Schierl setzen die Kosten höher an. „Wir sehen die Untergrenze für ein schlüsselfertiges Haus mit 120 Quadratmeter Wohnfläche und Bodenplatte bei 300.000 Euro. Als Quadratmeterpreis sind 2.400 Euro eine gute Orientierung. Unabhängig vom Baustoff. Ein hochwertiger Fertighausbau ist kaum günstiger als ein Massivhaus“, sagt das Architektenpaar, das unter anderem Holzriegelhäuser entwirft, die von der oberösterreichischen Fertighausfirma Genböck gebaut werden.

Baumeister Zatl nennt für ein Ziegelmassivhaus ebenfalls 2.400 Euro als Richtwert, allerdings belags- und nicht schlüsselfertig. „Dafür sind bei uns schon alle Anschlüsse und Infrastrukturleitungen wie etwa der Regenwasserkanal inklusive. Diese Dinge kosten eine Menge, bleiben bei vielen Anbietern aber gerne unerwähnt.“

Wir machen den Praxischeck mit Häuslbauer Thomas Mayerhofer: „Für unser 150 Quadratmeter großes Ziegelmassivhaus mit Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß haben wir belagsfertig 365.000 Euro gezahlt. Das ergibt einen Quadratmeterpreis von 2.433 Euro. Für die schlüsselfertige Ausstattung sind noch einmal 25.000 Euro dazugekommen. Hier haben wir aber viel selbst gemacht.“

Pool und Gartenzaun müssen noch ein paar Jahre warten. Die Außenanlagen sind ein großer Kostenfaktor: „Für meine Kunden ist die Hauptsache, dass man einziehen kann“, beobachtet Baumeister Zatl: „Nur eine provisorisch befestigte Einfahrt muss sein. Sonst versinkt man im Gatsch.“

Welche Heizung im Neubau langfristig am günstigsten kommt
Jährliche Vollkosten hochgerechnet auf 20 Jahre Laufzeit, in Euro



Die Österreichische Energieagentur berechnet bei ihrem Vergleich Investitions- und Energiekosten. Für Letztere wird eine jährliche Preissteigerung von drei Prozent angenommen



So stolpern Sie in keine Rechtsfallen!

► **GEWINN:** *Die Baufirma verlangt hohe Anzahlungen. Gibt es für Einfamilienhäuser einen gesetzlichen Zahlungsplan, der die Höhe regelt?*

MAURER-KOLLENZ: Nein, ein Zahlungsplan muss vertraglich vereinbart werden. Man kann sich dabei am Leistungsfortschritt oder an den in der jeweiligen Bauphase anfallenden Kosten orientieren. Natürlich besteht das Risiko, dass in frühen Bauphasen zu hohe Kosten eingerechnet werden. Ob die Kosten realistisch sind, kann aber z. B. der Architekt einschätzen. Daher empfiehlt es sich, Planung und Ausführung zu trennen.

GEWINN: *Sichert mich ein Fixpreis gegen jegliche Kostenüberschreitung ab?*

MAURER-KOLLENZ: Ein Pauschalpreis ist nur so gut, wie die dahinter stehende Planung. Je unpräziser, desto höher ist das Risiko, dass während des Baus Änderungswünsche zu einer Erhöhung des Pauschalpreises führen.

GEWINN: *Die Fertigstellung erfolgt nicht zeitgerecht. Darf ich eine Pönale verlangen?*

SCHIMMER: Eine Vertragsstrafe kann bei Verstoß gegen den vereinbarten Bauzeitplan vereinbart werden. Eine Pönale in Höhe von etwa 0,1 Prozent der Auftragssumme pro Kalendertag, um den sich die Fertigstellung verzögert, ist üblich. Die maximale Summe ist meist mit fünf bis zehn Prozent gedeckelt.

GEWINN: *Die Leistung wurde mangelhaft erbracht. Darf ich die Zahlung verweigern und vom Vertrag zurücktreten?*

MAURER-KOLLENZ: Wenn z. B. zwei von zehn Fenstern schief eingebaut wurden, darf ich den ganzen Werklohn einbehalten. Das Entgelt wird erst bei vollständiger Behebung der Mängel fällig. Aus Ärger über die Baufirma gleich vom Vertrag zurückzutreten ist nicht ratsam. Der Auftragnehmer hat selbst bei einem Rücktritt Anspruch auf das Honorar für die bisher erbrachten



Rechtstipps für Häuslbauer: Anwältinnen Anna Schimmer (li.) und Manuela Maurer-Kollenz von Müller Partner Rechtsanwältinnen

Leistungen. In der Regel ist es vorteilhafter, auf der Behebung des Mangels zu bestehen. Das Zurückbehaltungsrecht besteht nur so lange, als der Auftraggeber einen Anspruch auf Verbesserung hat. Lässt man den Mangel daher von einem Dritten beheben, ist der Mangel unbehebbar oder tritt der Auftraggeber vom Vertrag zurück, besteht kein Zurückbehaltungsrecht mehr.

GEWINN: *Meine Bauaufsicht hat Mängel übersehen. Haftet sie für die Behebung?*

SCHIMMER: Die örtliche Bauaufsicht kontrolliert je nach Leistungsumfang unter anderem den Baufortschritt, die Übereinstimmung mit den Plänen und überwacht den Zeitplan. In kritischen Bauphasen hat sie eine erhöhte Prüfpflicht. Die Bauaufsicht muss aber, wenn nichts anderes vereinbart ist, nicht ständig auf der Baustelle sein und haftet auch nicht für die grundsätzlich mangelfreie Ausführung des Werks. Eine lückenlose Kontrolle kann nicht verlangt werden. Die Bauaufsicht haftet bei Verletzung ihrer (Prüf-)Pflichten im Zweifel solidarisch.

GEWINN: *Ein Mangel wird erst nach der Fertigstellung entdeckt. Wie lange gilt die Gewährleistung?*

SCHIMMER: Bei unbeweglichen Sachen ist die gesetzliche Gewährleistungsfrist drei Jahre, bei beweglichen Sachen (z. B. Heizkessel, Einbauküche) zwei Jahre. Bei bestimmten Leistungen – z. B. Schwarzdeckerarbeiten, Dach, Isolierungen – ist es üblich, die Gewährleistung auf fünf bis zehn Jahre auszudehnen.

Nächstes GEWINN- Börsenseminar

am 27./28. März 2020 in Wien

**ACHTUNG!
NEUE
ADRESSE**

Themenschwerpunkte:

- Die aktuelle Entwicklung an den wichtigsten Börsen: Politik als Party-Crasher oder als Stimmungsaufheller?
- Chancen und Risiken bei niedrigen Zinsen
- Börsenfrühling oder Fastenzeit? – Chancen und Risiken an den globalen Aktienmärkten mit aktuellen Strategietipps
- Interessante Anleihen und Optionsinstrumente



Fritz Schweiger



Erich Pitak



Franz Gschiegl



Georg Wailand

Die Vortragenden:

Dr. Fritz Schweiger CEO (Q-Advisers GmbH)

Dr. Erich Pitak CFA (Sachverständiger für Bank- und Börsenwesen)

Dr. Franz Gschiegl (GF ERSTE Immobilien KAG)

Dr. Georg Wailand (GEWINN-Herausgeber)

Zeit:

Freitag, 27. März, 16.30 bis 20 Uhr,
und Samstag, 28. März, 8.30 bis 12 Uhr

ACHTUNG! Neuer Ort:

Industriellenvereinigung Wien, 1031 Wien,
Schwarzenbergplatz 4

Teilnahmegebühr:

183,34/220,- Euro (exkl./inkl. MwSt) für
GEWINN-Abonnenten, 216,66/260,- Euro
(exkl./inkl. MwSt) für Nichtabonnenten

Anmeldung:

GEWINN-Veranstaltungsservice,
Barbara Wallner,
Tel. 01/521 24-14, Fax 01/521 24-35,
E-Mail: b.wallner@gewinn.com

Hypothekarkredite mit variabler Verzinsung: Ab 0,375 Prozent!

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

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität				Annahme: ausreichende Bonität			
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode (Indikator plus Aufschlag)	Effektivzinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro*	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode (Indikator plus Aufschlag)	Effektivzinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro
Bank Austria	0,375% (3ME+0,75%)	0,8%	438,44	105.211,85	0,625% (3ME+1%)	1,1%	449,41	107.835,95
Erste Bank	0,784% (3ME+1,177%)	1,2%	462,31	112.454,91	1,034% (6ME+1,427%)	1,5%	473,74	115.198,03
Hypo NOE (NÖ u. Wien)	0,5% (6ME+0,875%)	0,9309%	444,16	106.636,86	0,75% (6ME+1,125%)	1,1869%	455,16	109.277,06**
Hypo Vorarlberg	0,875% (6ME+1,25%)	1,1%	459,68	110.335,34	1,025% (6ME+1,40%)	1,2%	466,46	111.961,31
ING	0,40% (3ME+0,8%)	0,63%	438,24	104.912,43	0,40% (3ME+0,8%)	0,63%	438,24	104.912,43***
Oberbank	1,03% (6ME+1,35%)	1,4%	467,39	112.248,39	1,9% (6ME+2,22%)	2,3%	508,55	122.126,42
RLB ÖÖ	0,875% (3ME+1,125%)	1,49%	481,-	115.530,27	1,125% (3ME+1,375%)	1,74%	493,-	118.302,69
VKB-Bank	0,75% (3ME+1,125%)	1,118%	465,67	111.598,34	0,875% (3ME+1,250%)	1,246%	471,40	112.973,05**
Volksbank Wien	1% (3ME+1,375%)	1,4888%	466,98	113.430,56	1,125% (3ME+1,50%)	1,6175%	472,63	113.430,56

Spezialprodukte								
Bawag P.S.K.	3ME+0,875% (0% Floor und 4,5% Cap für die ersten 10 Jahre)	1,31%	467,59	112.115,32	3ME+1% (0% Floor und 4,5% Cap für die ersten 10 Jahre)	1,43%	473,30	113.486,35
Easybank	3ME+0,875% (0% Floor und 4,5% Cap für die ersten 10 Jahre)	1,3%	466,24	111.790,97	3ME+0,875% (0% Floor und 4,5% Cap für die ersten 10 Jahre)	1,3%	466,24	111.790,97
Hypo ÖÖ	5 Jahre Fixzins 0,875%, danach 3ME+1,125%	1,29%	472,-	113.470,02	5 Jahre Fixzins 1,75%, danach 3ME+1,75%	2,2%	514,-	123.381,-

ME = Monats-Euribor; *) Nebenkosten, wie Bearbeitungsgebühr, KSV-Auskunftsgebühr und Schätzkosten werden auf den Kreditbetrag aufgeschlagen; **) Auszahlung minus Nebenkosten, d. h. Nebenkosten werden vom Kreditbetrag abgeschrieben; ***) Konditionen gültig bei einem Finanzierungsauslauf von 70% Stand: Jänner 2020; Quelle: Angaben der Banken

Hypothekarkredite mit 15 Jahren Fixzins: Ab einem Prozent!

Beispiel: 35-jähriger Angestellter; Darlehenshöhe: 100.000 Euro; Laufzeit: 20 Jahre, die ersten 15 davon fix verzinst

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität					Annahme: ausreichende Bonität				
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Nominalzinssatz p. a. in der variablen Periode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	monatliche Rate in Euro, alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro*	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Nominalzinssatz p. a. in der variablen Periode	Effektivzinssatz p. a. über gesamte Laufzeit	monatliche Rate in Euro, alles inkl.	Gesamtkreditbelastung in Euro
Bank Austria	1%	0,375% (3ME+0,75%)	1,5%	466,20	111.852,26	1,25%	0,625% (3ME+1%)	1,7%	479,81	115.134,86
Bawag P.S.K.	1,375%	3ME+0,875%	1,82%	490,70	117.661,99	1,5%	3ME+1%	2%	496,59	119.074,72
Easybank	1,5%	3ME+0,875%	1,9%	495,22	118.746,70	1,5%	3ME+0,875%	1,9%	495,22	118.746,70
Erste Bank	1,146%	3ME+1%	1,6%	478,91	116.440,79	1,396%	3ME+1,25%	1,8%	490,60	119.244,48
Hypo NOE	1,25%	0,625% (6ME+1,0%)	1,6656%	476,13	114.308,82**	1,375%	0,625% (6ME+1%)	1,7876%	481,55	115.609,83**
Hypo ÖÖ	1,375%	3ME+1,125%	1,81%	496,-	119.068,48	1,875%	3ME+1,625%	2,32%	520,-	124.851,20
Hypo Vbg.	1,55%	0,875% (6ME+1,25%)	1,8%	490,68	117.773,18	1,7%	1,025% (6ME+1,4%)	1,9%	497,75	119.467,75
ING	1,15%	3ME+0,80%	1,39%	470,92	112.211,96	1,15%	3ME+0,8%	1,39%	470,92	112.211,96***
Oberbank	1,43%	6ME+2%	2,0%	486,03	116.916,51	1,87%	6ME+2,22%	2,4%	507,09	121.800,99
RLB ÖÖ	1,5%	3ME+1,125%	2,13%	511,-	122.548,70	1,75%	3ME+1,375%	2,39%	523,-	125.435,39
VKB-Bank	1,375%	3ME+1,125%	1,762%	494,79	118.587,49**	1,5%	3ME+1,250%	1,89%	500,74	120.014,33**
Volksb. Wien	1,5%	3ME+1,375%	2,0045%	489,81	117.553,16	1,675%	3ME+1,5%	2,1855%	497,96	119.509,96

ME = Monats-Euribor; *) Nebenkosten: Bearbeitungsgebühr, KSV-Auskunftsgebühr und Schätzkosten werden auf den Kreditbetrag aufgeschlagen; **) Auszahlung minus Nebenkosten, d. h. Nebenkosten werden vom Kreditbetrag abgeschrieben; ***) Konditionen gültig bei einem Finanzierungsauslauf von 70% Stand: Jänner 2020; Quelle: Angaben der Banken

Hypothekarkredite mit 20 Jahren Fixzins: Ab 1,25 Prozent!

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

Anbieter	Annahme: sehr gute Bonität				Annahme: ausreichende Bonität			
	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro*	Nominalzinssatz p. a. in der Fixzinsperiode	Effektivzinssatz p. a.	monatliche Rate in Euro, alles inklusive	Gesamtkreditbelastung in Euro
Bank Austria	1,25%	1,7%	477,62	114.582,91	1,5%	2%	489,21	117.356,43
Easybank	1,75% (3ME+0,875%)	2,2%	507,12	121.601,69	1,75% (3ME+0,875%)	2,2%	507,12	121.601,69
Hypo NOE	1,375%	1,8293%	483,41	116.056,68**	1,625%	2,0874%	495,01	118.839,60**
Hypo Oberösterreich	1,5%	1,94%	502,-	120.490,91	nur individuelle Lösungen möglich			
Hypo Vorarlberg	1,7%	1,9%	497,75	119.467,75	1,85%	2,1%	504,87	121.178,39
ING	1,60%	1,85%	491,23	117.576,91	1,60%	1,85%	491,23	117.576,91***
Raiffeisenlandesbank ÖÖ	1,625%	2,26%	517,-	123.979,10	2%	2,64%	535,-	128.365,25
Volksbank Wien	1,75%	2,2632%	501,48	120.354,56	1,875%	2,3927%	507,38	121.770,36

ME = Monats-Euribor; *) Nebenkosten: Bearbeitungsgebühr, KSV-Auskunftsgebühr und Schätzkosten werden auf den Kreditbetrag aufgeschlagen; **) Auszahlung minus Nebenkosten, d. h. Nebenkosten werden vom Kreditbetrag abgeschrieben; ***) Konditionen gültig bei einem Finanzierungsauslauf von 70% Stand: Jänner 2020; Quelle: Angaben der Banken

Wo Sie die beste Finanzierung bekommen!

◀ **E**in Blick auf die Kreditkonditionen in den Tabellen links und auf Seite 30 zeigt: Hausbaukredite sind aktuell noch immer unglaublich günstig.

Variabel verzinsten Darlehen sind bei der Unicredit Bank Austria zu 0,375 Prozent Nominalzins bei sehr guter Bonität zu haben. Effektiv – das heißt inklusive sämtlicher Nebenkosten – ergibt das 0,8 Prozent jährlich. Seit dem letzten großen GEWINN-Vergleich im Oktober des Vorjahres hat sich der Nominalzins nicht verändert.

Der extrem nebenkostenschlanke Hypothekarkredit der ING verspricht sogar noch geringere Effektivzinsen von 0,63 Prozent jährlich, was unterm Strich die geringste Gesamtkreditbelastung im Vergleich ergibt. Besonders empfehlenswert ist dieses Angebot für etwas weniger prächtige Bonitäten, da die Konditionen der ING bonitätsunabhängig sind. **ACHTUNG:** Allerdings kommen Selbständige, Saisoniers und Pensionisten bei der ING kaum unter!

An dritter Stelle mit äußerst günstigen Konditionen findet sich schließlich die Hypo Niederösterreich.



Hausbaukredite sind so günstig wie noch nie. Die Hürde sind aber oft die Eigenmittel. Die Banken fordern rund 20 Prozent. Es gibt aber Ausreißer nach oben und unten

30 Jahre fixe Zinsen

Bei den Fixzinsen hat sich die Situation bei einigen Anbietern in den letzten Wochen sogar noch ein weiteres Mal verbessert: Die Bank Austria bietet aktuell ein Prozent Fixzins auf 15 Jahre für sehr gute Bonitäten, im Oktober 2019 waren es noch 1,25 Prozent. Und überhaupt: Mehr als 1,5 Prozent werden aktuell nirgendwo für 15 Jahre Fixzinsen verlangt, wie die Tabelle links zeigt.

Bei den Effektivzinsen inklusive aller Nebenkosten überholt auch hier die ING den Restmarkt, und zwar mit

extrem schlanken 1,39 Prozent für alle Bonitäten. Bei der Gesamtkreditbelastung liegt sie aufgrund unterschiedlicher Berechnungsmethoden dennoch ganz leicht hinter der Bank Austria.

Auch bei den 20-jährigen Fixzinsen sieht es äußerst erfreulich aus; Bestbieterin ist die Bank Austria mit 1,25 Prozent. Im Herbst waren es noch 1,5 Prozent. Und während die eine oder andere Bank aktuell nur in Einzelfällen bereit ist, Fixzinsen jenseits der 20 Jahre anzubieten, bleibt die Start:bausparkasse bei ihrem überzeugenden Angebot: Ihr 30-Jahre-Fixzinsdarlehen verspricht ▶

Foto: Wienberger/Andreas Hafenscher

€499,- / Monat

JETZT GRATIS TESTEN

TeleTrader WebStation^{RT}

Das Real-Time Informationssystem für Großbanken, Privatbanken, Versicherungen, Vermögensverwalter, Fondsgesellschaften, Family Offices, Pensionsfonds und Assetmanager.

SCHNELLSTE FINANZNACHRICHTEN WELTWEIT

webstation@teletrader.com
products.teletrader.com
Marc-Aurel-Straße 10-12, 1010 Wien
Tel. (0)1 5331656-0

TELETRADER
THE INFORMATION COMPANY

INTUITIVE – ANYWHERE – FASTER

Wolfgang Matzner, CEO

Fixzinsen von 2,15 Prozent. So lässt sich über die Lebenszeit mit fixen Monatskosten kalkulieren. Unangenehme Überraschungen bleiben garantiert aus.

Noch ein Wort zu den Bausparkassen, siehe Tabelle unten. Auch sie haben ihr Angebot bei den langlaufenden Fixzinsen längst üppig ausgebaut. 15 bzw. 20 Jahre Fixzinsen sind überall drin. Auf 20 Jahre werden beispielsweise bei der Raiffeisen Bausparkasse Fixzinsen von 1,73 Prozent versprochen.

Falls die Zinsen doch irgendwann steigen

Warum es sich auszahlt, jetzt zu einem günstigen Fixzins zu greifen, hat Harald Draxl, Geschäftsführer des Wohnbaufinanzierungsexperten In fina, für GEWINN durchgerechnet:

Wird ein Kredit über 300.000 Euro aufgenommen, beträgt die monatliche Kreditrate bei einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren und einem variablen Zinssatz von einem Prozent 970 Euro. Steigt der

Zinssatz ganz moderat auf 1,5 Prozent, macht die Kreditrate schon 1.040 Euro aus. Sollte der Zinssatz aber irgendwann wieder vier Prozent ausmachen – was bei Laufzeiten von 30 Jahren nicht völlig undenkbar ist – müsste man eine Monatsrate von 1.437 Euro stemmen!

Alternativ zu Fixzinsvereinbarungen gibt es auch das eine oder andere Kreditprodukt mit Zinscap. Ein aktuelles Beispiel der deutschen VR Bank NO, die beispielsweise über In fina angeboten wird: Ein variabler Kredit, der sich am EZB-Leitzins orientiert, bietet als Zinsobergrenze 5,675 Prozent über die gesamte Laufzeit, was zumindest vor den schlimmsten Zinsanstiegen schützt. Aktuell zu zahlender Nominalzins ist – Annahme: 100.000 Euro Ausleiherung, 30 Jahre Laufzeit – 0,525 Prozent (0,89 Prozent effektiv). Aktuelle Monatsrate: 318 Euro.

Nicht zu vergessen sind die sechs Prozent Zinsobergrenzen der Bausparkassen bei ihren klassischen Darlehen.

Wie viel Eigenkapital ist nötig?

Ohne Eigenmittel geht es nirgends. Eine Eigenmittelquote von 20 Prozent wird so gut wie überall gefordert, auch wenn es nach oben und unten Ausreißer gibt. Etwa, wenn es sich um eine Immobilie in besonders attraktiver oder besonders unattraktiver Lage handelt. Etwas weniger gefordert werden kann auch, wenn jemand über ein sehr hohes gesichertes Einkommen verfügt.

Gute Konditionen – unabhängig von der Bonität?

Beste Bonitäten zahlen, wie die Tabellen S. 28 zeigen, fast überall weniger. Doch gerade in Zeiten der Familiengründung verfügen die wenigsten über ein Topfamilieneinkommen. Sie sollten den Blick auf bonitätsunabhängige Anbieter richten. Bei ihnen gelten die gleichen Konditionen für alle Bonitäten. „Hier sind Bausparkassen wie die Startbausparkasse, S Bausparkasse,

Bauspardarlehen: Variabel mit Zinsobergrenze – oder lange Fixzinsen

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)

Anbieter	Produkt	Zwischendarlehen (Verzinsung nominal)	Dauer der Fixzinsperiode in Monaten	Verwaltungs-, Bearbeitungskosten, Gebühren	Kontoführungsspesen p. a.	monatliche Mischrate	Durchrechnungszinssatz für variable Zinsperiode	Effektivzinssatz für die Gesamtlaufzeit	zu zahlender Gesamtbetrag
Klassisch, mit kurzer Fixzinsperiode, danach mit langer variabler Periode – samt Zinsunter- und -obergrenze für 20 Jahre ab Zuteilung des Bauspardarlehen									
Raiffeisen Bausparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 1,5 Jahre	0,9% für 1,5 J	18	2.850,-	40,-	485,60 686,10	1,25% 6%	1,7% 5,9%	118.002,12 166.143,25
Startbausparkasse	Zwischendarlehen klassisch	0,4% bis Zuteilung (477,23)	20	3.805,26	65,80	-	1,6% 6%	2% 6,07%	126.345,43 176.130,43
Bausparkasse Wüstenrot	Flexibel – Baugelddarlehen ¹	0,72% der Darlehenssumme	lfd. Kalenderjahr	1.520,-	35,28	464,50 728,40	0,72% 6%	1,1% 6,1%	111.463,56 172.144,76
Fixzinsperiode von 15 Jahren, danach variable Verzinsung									
S Bausparkasse	Fixzinsdarlehen 15 Jahre ^{2,3}	Zuteilung in 21 Mon. 1,39% der DS	180	2.750,-	12,-	495,- nach Fixzins: 549,-	1,5% 6%	2,1% 2,3%	120.600,- 124.200,-
Raiffeisen Bausparkasse	Wohnbau Soforkredit Fixzinssatz 15 Jahre ⁴	1,4% für 15 Jahre	180	3.000,-	40,-	496,10	1,4% p. a.	2,0%	120.463,82
Fixzinsperiode von 20 Jahren (= gesamte Laufzeit)									
Raiffeisen Bausparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 20 Jahre	1,73% für 20 Jahre	240	2.850,-	40,-	510,90	-	2,3%	124.069,71
Startbausparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 20 Jahre	1,75% fix (468,38)	240	3.805,26	71,60	536,37	-	2,2%	127.367,73
Bausparkasse Wüstenrot	20 Jahre FIX Baugelddarlehen ¹	1,9% für 240 Monate der Darlehenssumme	240	1.520,-	35,28	520,50	1,9%	2,3%	124.898,69
Spezialprodukt: 30 Jahre Fixzins (Annahme hier: Die Gesamtlaufzeit beträgt 30 Jahre, bei gleicher Ausleihungssumme von 100.000 Euro)									
Startbausparkasse	Zwischendarlehen Fixzinssatz 30 Jahre	2,15% fix (331,77)	360	3.805,26	71,60	412,25	-	2,48%	151.334,27

GB=Grundbuch, DS=Darlehenssumme; 1) bei besonders guter Bonität! 2) bei Zutreffen der Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung, entsprechende Reduktion bei Effektivzinssatz + zu zahlender Gesamtbetrag, 3) danach variable Verzinsung mit Zinssatzobergrenze von sechs Prozent bis 20 Jahre ab Zuteilung, 4) danach KEINE Zinssatzobergrenze! Stand: Jänner 2020; Quelle: Angaben der Banken

aber auch die Raiffeisen Bausparkasse zu nennen“, schildert Draxl. Bei Banken mit deutschem Hintergrund, wie ING oder auch VR Bank NO, die hierzulande mitbieten, „erfolgt die Preisfindung stark angelehnt an den Wert der gegebenen Sicherheit bzw. den Wert der Immobilie“, erklärt Draxl, weshalb auch sie bonitätsmäßig nicht unterscheiden. Ebenso wenig tut dies übrigens die heimische Easy Bank.

Bonität verbessern

Erster Tipp: „Zwar gibt es nur noch selten nicht rückzahlbare Zuschüsse, aber dennoch kann ein Blick auf die Förderlandschaft lohnend sein“, rät Draxl. Wenn es um Eigenmittel bzw. Bonität geht, kommt es nicht immer nur auf Cash an. „Gängige Zusatzsicherheiten sind besparte Bausparverträge oder eine bestehende Lebensversicherung“, so Draxl. Ebenso Wertpapierdepots, wobei die Höhe der angesetzten Sicherheit hier vom Risiko und

Beispiel: Die monatliche Belastung durch den Hausbau

Annahme: Familie aus Niederösterreich mit zwei Kindern

Finanzierungsbedarf:	
500-m ² -Grundstück inklusive Nebenkosten	110.000
120-m ² -Haus mit Bodenplatte	+ 307.000
Kosten Grund + Hausbau	417.000
-20% Eigenkapital	-84.000
Kosten Grund + Hausbau abzüglich Eigenmittel	=333.000
Fremdfinanzierung:	
Gesamtkosten	333.000
NÖ Wohnbauförderung	-56.400
offene Finanzierung	=276.600
Finanzierung im Detail (S Bausparkasse)	
30 Jahre Gesamtlaufzeit, Fixzinssatz 15 Jahre (1,39% p. a.)	
monatliche Rückzahlungsrate*	975
Effektivverzinsung	1,80%
zu zahlender Gesamtbetrag	335.700

*) vorhandener Ansparvertrag mit Finanzierungsvorteilen (Guthaben insgesamt EUR 28.000,-)
Quelle: S Bausparkasse

der Portfoliozusammensetzung abhängt. Gerne gesehen als Zusatzsicherheit ist schließlich „eine zweite Liegenschaft, sei es eine Wohnung oder ein Grundstück. Im Rahmen einer sogenannten Simultanhypothek kann diese auch kostenneutral bestellt werden“, weiß Draxl.

In Anbetracht der steigenden Immobilienpreise wird auch der Fremdfinanzierungsbedarf laufend höher. Um den angepeilten Kredit überhaupt zu bekommen und die Raten leistbar zu halten, kann eine längere Laufzeit helfen.

Draxl bringt ein Beispiel, wie eine Laufzeitverlängerung von 25 auf 35 Jahre die Rate verkleinern kann: Die Kreditrate für 300.000 Euro macht bei einem Zinssatz von 1,5 Prozent über 25 Jahre gerechnet monatlich etwa 1.205 Euro aus. Verlängert man die Laufzeit allerdings auf 35 Jahre, sind (wieder 1,5 Prozent Verzinsung) nur etwa 923 Euro zu zahlen.

G

Es liegt bei Ihnen: zusammenrollen oder

AUSSTRECKEN

FLY BETTER

Schlafen Sie in Ihrem Flachbetsitz ein und lassen Sie sich vom Duft frisch gebrühten Kaffees in die Bord-Lounge locken, bevor wir Ihnen ein ausgiebiges Frühstück servieren. Erleben Sie ein neues Komfortniveau.

EMIRATES BUSINESS

Emirates