



Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti

Die Stimme der VerbraucherInnen
la voce dei consumatori

VZS-name

VZS-str

VZS-plz

VZS-tel

info@verbraucherzentrale.it

Wohnbaudarlehen für Erstwohnungen

Thu, 08/10/2023 - 10:13

(Versuch eines) Marktvergleichs

Steigende Raten: das können Darlehensnehmer:innen unternehmen

Wer ein variables Darlehen abbezahlt, hat derzeit keinen leichten Stand: die Raten für diese Darlehen sind um 60-75% gestiegen (vgl. Il Sole 24 Ore vom 7. Juli 2023), während die Einkommen unverändert geblieben sind.

Es gibt an und für sich vier Wege, um eine altes (und teures) Darlehen loszuwerden: der Wechsel zum Fixzins, eine Neuverhandlung mit derselben Bank, eine Surrogation oder, als letzten Ausweg, die Tilgung und Neueröffnung (weiter unten mehr davon). Dem Vorschlag der Bankenvereinigung ABI über eine Laufzeitverlängerung der Darlehen zur Senkung der Ratenbeträge können Verbraucherschützer nichts abgewinnen: je länger die Laufzeit, desto höher auch die Gesamtkosten des Darlehens (bei einem Darlehen von 200.000 Euro mit Zinssatz 4,5%, das von 20 auf 25 Jahre verlängert wird, steigen die Gesamtkosten um knapp 30.000 Euro, wobei die Rate um 150 Euro sinkt) – somit eine Lösung, die wohl eher das Wohl der Banken als jenes der Kund:innen im Auge hat.

Derweil die Regierung eine Besteuerung der „Extraprofite“ auch im Bankensektor veranlasst hat, haben wir versucht, einen Marktüberblick der in Südtirol angebotenen Wohnbaudarlehen zu erstellen – mit mäßigem Erfolg. Von den 18 angeschriebenen Banken haben nur fünf geantwortet – vier haben Daten übermittelt, während eine Bank nur mitteilte, sich nicht am Vergleich beteiligen zu wollen. Transparenz und Konkurrenz am Markt funktionieren anders.

Um den Konsument:innen dennoch eine – wenn auch magere – Übersicht zu geben, haben wir ein Online-Vergleichsportal zu Rate gezogen.

Musterbeispiel

Der zu finanzierende Betrag liegt bei 250.000 Euro und der Wert der Immobilie bei 400.000 Euro. Es wurden Angebote mit fixem und variablen Zinssatz und mit Laufzeiten von 20 und 25 Jahren nachgefragt.

Die Ergebnisse des Vergleichs

Webank, der Onlineableger der Banca Popolare di Milano, bietet das günstigste Fix-Darlehen auf 20 Jahre: Zinssatz von 3,64% (TAEG 3,75%) und Rate von 1.467,95 Euro.

Bei einer Laufzeit von 25 Jahren hat Widiba, Onlineableger des Monte dei Paschi di Siena, die Nase vorn: Fixzins 3,64% (TAEG 3,80%), mit Rate von 1.270,41 Euro.

Bei den variablen Darlehen kommen die besten Angebote von Webank: bei 20 Jahren Euribor 1M plus Aufschlag von 1,20%, mit einer Rate von 1.585,00 Euro, und bei 25 Jahren Laufzeit plus Spread von 1,25% mit entsprechender Rate von 1.400,25 Euro.

Unicredit vergibt günstigere Angebote, aber nur wenn die Immobilie die Energieeffizienzklasse A aufweist.

Alle Details des Vergleichs finden sich in der Tabelle weiter unten.

Fazit: Durch die Wahl des günstigen Angebots können bis zu 50.000 Euro eingespart werden.

4 mögliche Strategien gegen den Ratenanstieg

Neuverhandlung:

- Mit der gleichen Bank;
- Es reicht eine Privaturkunde, man benötigt keinen Notar;
- Es können geändert werden: der Zinssatz (z.B. von variabel auf fixverzinst), der Spread, die Dauer;
- Die Bank darf keine Spesen verlangen, keine anderen Kosten vorgesehen.

Surrogation (der Hypothek):

- Mit einer anderen Bank;
- Für den Surrogationsakt braucht es in Gebieten mit Grundbuch einen notariell beglaubigten Akt, dem Darlehensnehmer dürfen jedoch keine Abschlusskosten angerechnet werden;
- Keine Kosten für die Gewährung des neuen Darlehens;
- Keine Pönale (da das Darlehen übertagen und nicht getilgt wird);

- Es können geändert werden: Zinssatz, Spread, Dauer, jedoch nicht das Kapital.

Tilgung/Ersetzung:

- Mit einer anderen Bank; man tilgt das alte Darlehen und die dazugehörige Hypothek und nimmt ein neues Darlehen mit einer neuen Hypothek bei einer anderen Bank auf;
- Dafür braucht es einen notariellen Akt;
- Es können geändert werden: Zinssatz, Spread, Dauer und eventuell kann sogar zusätzliches Kapital aufgeliehen werden (Vorsicht: die Steuerbegünstigungen für die Darlehenszinsen werden nur auf die Restschuld des "alten" Darlehens und die Kosten für die Ersetzung anerkannt);
- Kosten: es kann eine Tilgungsspläne vorgesehen sein (siehe Abkommen ABI-Verbraucherverbände vom Mai 2007); keine Kosten für die Löschung der Hypothek, außer man verlangt diese dringend; Kosten für die Aufnahme eines neuen Darlehens (Bearbeitungsspesen, Gutachterkosten) und Registersteuern.

Wechsel von variabel zu fix mit Beibehalt des Spread (Haushaltsgesetz 2023)

- für Darlehenssummen bis zu 200.000 Euro;
- für Darlehensnehmer:innen mit ISEE unter 35.000 Euro;
- für Darlehen ohne Zahlungsverzug;
- Es können geändert werden: nur der Basisparameter von variabel zu fix, mit Beibehaltung des Aufschlags.

„Welchen Vorteil für die Verbraucher:innen die von der Regierung angedachte Besteuerung der Extragewinne bringen soll, ist derzeit nicht ersichtlich. Klar ist, dass diese von fairen und transparenten Märkten profitieren würden. Bei vielen der Banken in Südtirol scheinen die Prinzipien von Konkurrenz und Transparenz jedoch weit hinter dem Mantra der Gewinnmaximierung zu rangieren – nur so lässt sich das hallende Schweigen nach unserer Anfrage deuten“ kommentiert VZS-Geschäftsführerin Gunde Bauhofer.

Während also zu befürchten ist, dass sich für die Darlehensnehmer:innen „magere Jahre“ abzeichnen, zeigt ein Blick auf die Bilanzen der betreffenden Institute, dass für sie davon keine Rede sein kann.

Hier der detaillierte Darlehensvergleich der VZS:

PV-Darlehen-julaug-2023.pdf156.27 KB