

Stopp für Fremdwährungskredite – was tun?

Neue Finanzierungsmöglichkeiten!

Die sehr beliebte Form der **Fremdwährungskredite zur Wohnbaufinanzierung** wird in Österreich für Privatpersonen leider nicht mehr angeboten. Sehr wohl gibt es jedoch noch **Fremdwährungskredite an Unternehmer** mit ausgezeichnete Bonität und **Stiftungen**. Die österreichischen Banken haben mit der Finanzmarktaufsicht (FMA) beschlossen, keine Darlehen in fremder Währung mehr an Private zu vergeben – wohl nicht ohne Grund, denn die Verdienstspannen für die Banken waren durch die rege Verhandlungstätigkeit unabhängiger Vermittler nicht mehr gegeben und die Bilanzen dagegen belastet. Gleichzeitig kommen die Banken ihrer eigentlichen Aufgabe – der Kreditvergabe – nur mehr schleppend nach und stärken mit staatlicher Unterstützung lieber ihre Eigenkapitalbasis und erzielen höchste Gewinne im Spekulationsgeschäft – der Ursache der Finanzkrise.

Was ist eigentlich ein Fremdwährungskredit?

Ein Fremdwährungskredit ist ein Darlehen, das in **ausländischer Währung** aufgenommen wird und auch in dieser zurückzuzahlen ist. Die Bank tauscht also eine fremde Währung bei der Auszahlung an Sie in Euro um. Wenn Sie Zinsen bezahlen oder Ihr Darlehen tilgen, werden Ihre Euro wiederum in die fremde Währung zurückgetauscht – was im Grunde eine Währungsspekulation ist. Die meisten Kredite wurden übrigens in **Schweizer Franken, japanischen Yen** oder in **US-Dollar** aufgenommen. Der Grund dafür war, dass die Kreditnehmerinnen und -nehmer in diesen Währungen von den zumeist **niedrigen Kreditzinsen** und **Wechselkursveränderungen** profitieren konnten. Meistens wurden diese Finanzierungen **endfällig** gestaltet. Das bedeutet, dass während der Kreditlaufzeit nur Zinsen zu zahlen sind und die Rückzahlung des Kapitals auf den Zeitpunkt des Kreditablaufdatums verschoben wird. Dazu wurde ein sogenannter **Tilgungsträger** benötigt – aus steuerlichen Gründen meistens ein Ansparprodukt in Versicherungsform.

Diese Konstruktion beinhaltet auch, warum Fremdwährungskredite als **risikoreich** eingestuft werden – da aus heutiger Sicht niemand Währungs-, Zins- und Tilgungsträgerentwicklung voraussagen kann.

Das bedeutet, dass eine **regelmäßige Kontrolle** dieser Parameter **durch einen Spezialisten unbedingt erforderlich** ist. Auch sind unter gewissen Umständen **Absicherungsinstrumente** wie **Zinsscaps**, welche eine Zinssatzobergrenze für einen bestimmten Zeitraum garantieren sinnvoll – wenn auch relativ teuer.

Warum wurde die Vergabe von Fremdwährungskrediten gestoppt?

Aus Sicht der Banken sind derzeit **keine gesicherten Prognosen** über die weitere Entwicklung an den Zins- und Währungsmärkten möglich. In Verbindung mit den im Jahr 2007 kurzfristig stark gestiegenen Zinsen und der möglichen Aufwertung von Schweizer Franken, Dollar und

Yen, ergab sich letztendlich ein den Banken nicht zumutbares **Klumpenrisiko** und das bei einem Produkt mit extrem geringen Margen. Deshalb hat die Finanzmarktaufsicht zum Schutz der Banken und Konsumenten empfohlen (de facto verordnet) keine weiteren Fremdwährungskredite mehr zu vergeben. Auf jeden Fall darf es in Zukunft laut dem vorgestellten FMA-Modell "**Selbstregulierung der Kreditwirtschaft unter Aufsicht**" keine endfälligen Kredite mit Tilgungsträger mehr geben. Es sind nur mehr Abstattungskredite mit - zum Beispiel monatlichen - Rückzahlungen erlaubt. Dies gilt für Fremdwährungskredite - wo das Modell weit verbreitet war - wie auch für private Euro-Kredite. Nach der von den Banken umzusetzenden Selbstregulierung müssen die Institute eine mehrjährige Strategie zur **nachhaltigen Verringerung** des Gesamtvolumens an Fremdwährungskrediten (FWK) und Tilgungsträgerkrediten (TTK) an private Haushalte festlegen. Weiters muss es eine mehrjährige Strategie zur Beschränkung des Refinanzierungsrisikos geben. Der FWK muss als Spezialprodukt mit strengen Auflagen spezifiziert werden.

Aus diesem Grunde werden derzeit Kunden mit Fremdwährungskrediten massiv verunsichert und unter Druck gesetzt, um ihre Kredite in Euro-Abstattungskredite zu konvertieren, was in den meisten Fällen aufgrund der derzeitigen Wechsel- und Börsenkursen zu gewaltigen **finanziellen Verlusten** und wesentlich **schlechteren Kreditbedingungen** der Kreditnehmer führt.

Wenn also ein **Wechsel zu einer Euro-Finanzierung** erwogen wird sollte das nur mittels einer unabhängigen Berechnung und Unterstützung eines Spezialisten erfolgen.

Welche Alternativen gibt es?

Zugegeben - ein wichtiger Teil der bisherigen Angebotspalette ist nun weggefallen. Jedoch bieten zahlreiche Angebote von Euro-Finanzierungen zum Teil doch erheblich mehr **Stabilität, Sicherheit und genauere Planbarkeit** als ein Fremdwährungskredit. Werte, die gerade in Zeiten der Finanzkrise in den Vordergrund rücken.

Es werden derzeit aus oben angeführten Gründen hauptsächlich **Abstattungskredite** angeboten, allerdings haben sich die Banken derzeit noch ein paar **Schlupflöcher** offengelassen um die Regelungen bezüglich endfälliger Kredite der Finanzmarktaufsicht zu umgehen.

Diese Schlupflöcher sind einerseits der so genannte **tilgungsfreie Zeitraum** und der **rückzahlungsfreie Zeitraum**. Der tilgungsfreie Zeitraum kann zwischen 5 und 15 Jahren liegen und dient dazu, bestehende oder neue Tilgungsträger in einem Kredit einzusetzen. Einzelne Banken bieten sogar einen **tilgungsfreien Zeitraum von 25 Jahren** an - was de facto einem endfälligen Kredit gleichkommt. Der Einsatz von bestehenden und neuen Sparformen bietet dabei die Chance an positiven Entwicklungen der Weltbörsen teilzuhaben und gleichzeitig trotzdem niedrige Zinsen zu zahlen. Dabei sollte aber der Anteil an Sicherheit und Ertragschancen ganz individuell dem persönlichen Bedürfnis angepasst werden.

Derzeit werden auch vermehrt Kredite mit einem **Fixzinssatz** mit einer Fixierung des Zinssatzes bis zu 10 Jahren angeboten - in Einzelfällen kann auch die Höhe der **Kreditraten**

auf die Kreditlaufzeit fixiert werden. Dieser Fixzinssatz schafft **Planungssicherheit** für einen gewissen Zeitraum, kann jedoch ganz gewaltige **Mehrkosten** verursachen – das hängt von der zukünftigen Entwicklung des Zinsniveaus ab. Insbesondere wenn sich das Zinsniveau während der Kreditlaufzeit erhöht, werden die Zinsdifferenzen am Ende der Laufzeit dem Kredit zugerechnet und müssen zusätzlich getilgt werden.

Als Spezialform des Abstattungskredites sind **Bauspardarlehen** zu verstehen. Diese sind automatisch mit einer **Zinssatzobergrenze von 6%** versehen – den die Bausparkassen derzeit versprechen – der jedoch auch verändert werden kann (so lauten die Klauseln in den Bausparverträgen). Bausparfinanzierungen bestehen aus zwei Teilen – einerseits die Zwischenfinanzierung mit derzeitigen Zinssätzen von 2,51% p.a. effektiv für 18 Monate bei bester Bonität und 40% der zu finanzierenden Summe als Eigenkapital. Danach beginnt das eigentliche Bauspardarlehen mit einer **Zinssatzuntergrenze von minimal 2,9%** p.a.

Bei diesen Zinssätzen ist es zu überlegen ob nicht ein Darlehen mit **variablem Zinssatz**, welcher derzeit bei ca. 2,5% p.a. liegt, günstiger ist. Wesentliche Bedeutung kommt dabei der **Zinsgleitklausel** zu, in der festgelegt wird wie sich der Zinssatz an das aktuelle Zinsniveau anpasst. Teilweise werden dabei Parameter angeführt welche in Österreich nicht öffentlich ersichtlich sind, was bedeutet, dass kaum eine Möglichkeit der Überprüfbarkeit gegeben ist. Dieses führte in der Vergangenheit oft zu langwierigen Prozessen der Banken mit Arbeiterkammer und dem Verein für Konsumenteninformation (VKI).

Eine andere Möglichkeit wie der Zinssatz gestaltet werden kann ist der sogenannte **indikatorgebundene Zinssatz**. Dabei wird im allgemeinen der 1,3,6, oder 12-Monats **EURIBOR** als Indikator angenommen und mit einem Aufschlag versehen. Dieser Zinssatz wird im oben angegebenen Zeitraum angepasst. Der Aufschlag beträgt derzeit bei bester Bonität ca. 1%. Das ergibt bei dem üblichen 3-Monats Euribor derzeit einen Zinssatz von ca. 1,67% p.a. – was im Moment ein sehr günstigstes Angebot ist.

Wie die **optimale Finanzierung** gestaltet werden soll ist sehr **individuell** und kann eigentlich nur mit einem **Experten** gelöst werden der die verschiedenen, von den Kreditinstituten angebotenen Möglichkeiten kennt. Dies auch vor dem Hintergrund da nicht nur Zinssätze, sondern auch diverse **Klauseln in den Kreditverträgen** und die **Nebenkosten** einen großen Einfluss haben auf die **Gesamtbelastung** haben. Die meisten Kreditnehmer benötigen meistens nur einen Kredit in ihrem Leben und es ist es sehr schwierig zu wissen welche Klauseln welche Folgen nach sich ziehen und welche dieser Klauseln und Nebenkosten verhandelbar sind.

Wenn Sie Fragen oder Anregung haben kontaktieren Sie mich unverbindlich unter:



CAPITALIS
FINANZIERUNGS- & VERMÖGENSBERATUNG

Dipl.-Ing. Friedrich Stepan	M +43 676 334 92 83
Staatlich befugter gew. Vermögensberater	T +43 1 979 69 65-14
Mauerbachstraße 119	F +43 1 979 69 65-30
A-1140 Wien	E stepan@capitalis.co.at
www.capitalis.co.at · www.immobilien-finanzierung.co.at · www.versicherung-vergleich.or.at	