

Mehr Franken für die FX-Kredite

Für Hunderttausende Österreicher waren die Fremdwährungskredite in den vergangenen Jahren eine Erfolgsgeschichte. Allerdings drohen die Aufsichtsbehörden in Wien, die Bedingungen für die beliebten FX-Kredite zu verschlechtern.

Obwohl sich manche Institute in der Öffentlichkeit gerne von Fremdwährungskrediten, im Fachjargon auch „FX-Kredite“ genannt, distanzieren, ist die Zahl der aktiven Verträge inzwischen auf beachtliche 750.000 angewachsen. Damit zählt Österreich weltweit zu den Spitzenreitern. Von der Schweiz ausgehend hatten die FX-Kredite nämlich mit Vorarlberger Grenzgängern, die diese günstige Finanzierungsform in der Schweiz bemerkten und sie dann auch zu Hause bei ihrer Bank verlangten, ihren Siegeszug in Österreich angetreten.

Die Geschichte wiederholte sich: Im Nachbarland Deutschland wurde diese Art der Finanzierung lange Zeit nur von Konzernen genutzt – bis die deutschen Nachbarn mitbekamen, dass es jenseits der Grenze billiges Geld gab, und sich so rasch eine rege Nachfrage entwickelte. Und so ist seit zehn Jahren die Baufinanz Bayern im deutschen Mittenwald in Sachen FX-Kredit höchst aktiv: „1996, als die Baufinanz begonnen hat, war dieses Finanzierungsinstrument in Deutschland breiten Bevölkerungskreisen unbekannt. Inzwischen kennt sie jeder – wir haben am Tag durchschnittlich 50 Kreditanträge am Tisch“, erläutert der Leiter des Baufinanz-Währungsmanagements, Nikolai Nagele. Finanziert werden inzwischen private Hausbauten mit Kreditsummen zwischen 100 und 500.000 Euro: „Die

lich schlechter sind als für Österreicher: „Die Aufschläge auf den Ein-Monats-Libor liegen um die 1,625 Prozent, auch 2,5 Prozent sind möglich,“ meint Baufinanz-Experte Nagele. „Österreicher liegen hier durchschnittlich um die 1,35 Prozent.“

Derzeit ist bei FX-Krediten

wäre jetzt eine Bindung des Zinssatzes des Fremdwährungskredites an den Euribor mit der Option, in Richtung Sekundärmarktrendite (SMR) wechseln zu können, wenn der Euribor steigt. „Die Wechselmöglichkeit muss jedoch ausdrücklich im Vertrag niedergeschrieben sein. Un-

die Beratung Auflagen, die eine bessere Qualität sicherstellen sollten. Und so ist bei vielen Instituten eine 100-prozentige FX-Finanzierung gar nicht mehr möglich. „Der Fremdwährungskredit floriert trotz aller scharfen Kritiken, die Angreifer werden immer unglaubwürdiger“, hält Mas-

senbauer dagegen. Er glaubt, dass die gesunkenen Verdienstspannen der Banken, die zwischen 1985 und 1995 zwischen 2,5 und 3,5 Prozent lagen und sich jetzt bei nur noch rund 1,5 Prozent bewegen, ein Grund für das „Mies-

prozent beim Schweizer Franken). Der wird zwar nicht eingekassiert, aber er soll dem Kreditnehmer zeigen, was ihm blühen könnte, wenn Wechselkurs- oder Zinsrisiken schlagend werden. Und überdies schaut dann der schöne Fremdwährungskredit auf dem Papier längst nicht mehr so attraktiv aus – praktischerweise müssen die Banken künftig obligatorisch auch einen vergleichbaren Euro-Kredit anbieten.

■ Werden Kredite teurer?

Doch über den Fremdwährungskreditnehmern schwebt auch eine massive Konditionenverschlechterung, denn noch immer droht in Österreich eine Änderung des Bankwesengesetzes. Während nämlich jetzt Zinsaufschläge bonitätsabhängig zwischen einem und eineinhalb Prozent die Regel sind – „der durchschnittliche Kunde hat Kosten von 1,25 Prozent im städtischen Bereich, auf dem Land wegen der mangelnden Konkurrenz mehr; im Waldviertel im Norden Österreichs sogar drei Prozent“, so Massenbauer – könnten die Zeiten der günstigen Aufschläge bald dahin sein. Geplant ist, dass der Formalaufwand bei der Kreditvergabe drastisch erhöht wird, die Banken die Kreditgeber detailliert beraten und auf die Risiken aufmerksam machen müssen.

Die Institute müssen dann auch klar verständliche Rechenbeispiele vorlegen, und es muss geprüft werden, ob der Kreditgeber das Ganze überhaupt verstanden hat, und schließlich muss noch die Bonität festgestellt werden: Das alles ausführlich und natürlich schriftlich, was selbstverständlich die Bearbeitungsgebühren und damit auch den Zinsaufschlag kräftig hochtreiben wird.

Zum Effektivzinssatz wird ein Risikozuschlag hinzugefügt (etwa zweieinhalb Prozent beim Yen-Kredit, ein

■ Was machen Yen und Franken?

Für Johann Massenbauer ist die Zielrichtung klar: „Die Fremdwährungsfinanzierung soll gravierend zurückgedrängt werden.“ Vor allem junge Bauherren, die noch keine Eigenmittel haben, werden es viel schwerer haben, meint Massenbauer. „Doch die Vorteile überwiegen deutlich: Es wurde errechnet, dass sich durch die Fremdwährungskredite Hunderttausende Schuldner allein in den Jahren zwischen 1999 und 2003 satte 8,5 Milliarden Euro oder 1,7 Milliarden Euro jährlich erspart haben.“

Welche Währung für Fremdwährungskreditnehmer aktuell interessant ist, hängt von ihrer Risikofreudigkeit ab: Für die Meisten dürfte sich allerdings der als relativ sicher eingeschätzte Schweizer Franken am ehesten eignen. Geopolitische Turbulenzen à la Iran einmal ausgenommen, sollte sich hier in den nächsten Monaten wenig tun. Weil aber auch beim Franken eine Zinserhöhung erwartet wird, sollte man sich den bisherigen – noch günstigen – Zinssatz mit einem Umstieg auf den zwölfmonatssatz sichern. Damit wird der aktuelle Zinssatz für ein Jahr „eingefroren“, und mit etwas Glück sind die Zinserhöhungen dann vorüber. Wenn nicht, kommt dann der höhere Zinssatz zum Tragen. Mit dieser Strategie wird der Zeitpunkt einer Erhöhung quasi hinausgeschoben.

Beim japanischen Yen lagen schon während der letzten 18 Monate alle Analysten falsch, die einen Anstieg prognostizierten: Bis zuletzt lag er stabil über 140 Yen pro Euro. Die Gefahr eines deutlichen und rapiden Anstieges besteht aber. Das Blatt könnte sich rasch wenden, wenn sich Spekulanten rasch mit Yen eindecken müssen. Das könnte zu einer Hausse führen wie 1998, als der Yen im Oktober praktisch über Nacht um 15 Prozent anstieg. Die Wahrscheinlichkeit dafür steigt mit jedem Tag, an dem sich die japanische Wirtschaft weiter erholt.

• Reinhard Kremer



Bild: portfolio

eine Umschichtung aus dem japanischen Yen zu beobachten: „Fast alle unsere Kreditnehmer sind aktuell im Schweizer Franken; wir wollen einen Anstieg des Yen abwarten, ehe wir wieder dorthin wechseln.“ Inzwischen hat sich auch eine kleine Industrie rund um den Kredit selbst entwickelt: Die Baufinanz GmbH bietet laut Nagele auch ein Währungsmanagement an, die Zinsabsicherungen übernehmen die Banken.

Bei den Neuvergaben im gesamten österreichischen Markt liegt die Fremdwährungsfinanzierung noch bei mehr als 50 Prozent – Tendenz sinkend. Zuletzt erreichte der Stand der privaten Kredite in Fremdwährungen aber schon einen Anteil von 27 Prozent an allen aushaftenden Verbraucherkrediten. In Tirol und Vorarlberg ist dieser Anteil mit bis zu 75 Prozent deutlich höher.

Nicht nur im Euro, auch für Fremdwährungen wie Franken und sogar Yen, steigen die Zinsen. Wie sollte man daher jetzt handeln? Ideal, so Professor Johann Massenbauer, der in Österreich als „Erfinder“ der FX-Finanzierung gilt,

klug wären Zinsen, die für ein Jahr fix sind und je zur Hälfte an den SMR und den Euribor gebunden sind, ohne den Aufschlag zu fixieren – der Kunde muss dann nach einem Jahr neu ansuchen und ist dann in der schlechteren Position“, erläutert der Chef der Massenbauer Finanzierungsberatung. Auch auf der Tilgungssträgerseite gibt es Neuerungen: „Versicherungen werden als Tilgungsträgerseite immer uninteressanter“, ist Massenbauer sicher: „Besser wären Zero-Bonds, aber die Banken sind dagegen – vielleicht, weil die Spanne zu gering ist, akzeptieren sie diese nicht.“ Dabei lägen die Renditen dafür derzeit bei rund acht Prozent.

Die Fremdwährungsfinanzierung kommt inzwischen in Österreich von rechtlicher Seite unter Druck: Sowohl die Nationalbank als auch die Aufsichtsbehörde FMA haben sich schon mehrfach kritisch über die so genannte „FX-Finanzierung“ geäußert – und zum Teil die Bestimmungen verschärft. Zur Jahresmitte 2005 trat die neue EU-Vermittlerrichtlinie in Kraft. Neben einem Versicherungsschutz für die Beraterhaftung gelten nun auch für

senbauer dagegen. Er glaubt, dass die gesunkenen Verdienstspannen der Banken, die zwischen 1985 und 1995 zwischen 2,5 und 3,5 Prozent lagen und sich jetzt bei nur noch rund 1,5 Prozent bewegen, ein Grund für das „Mies-

Höhere Zinsen und ein ...

Länder	aktuell	Prognose		
		März 06	Juni 06	Dez. 06
Euro-12	2,25	2,50	2,50	2,75
GB	4,50	4,50	4,25	4,25
Polen	4,50	4,50	4,50	4,75
Ungarn	6,00	6,00	6,00	5,50
Tschech. Rep.	2,00	2,25	2,25	2,50
Schweiz	1,01	1,25	1,50	1,75
Japan	0,06	0,10	0,10	0,30
USA	4,25	4,50	4,50	4,50

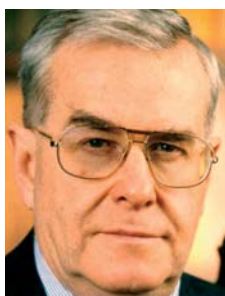
Quelle: Reuters, Raiffeisen Research

...steigender Yen könnten FX-Kredite verteuern

CHF	aktuell	März 06	Juni 06	Dez. 06
3 Monate	1,02	1,25	1,50	1,75
10 Jahre	2,02	2,50	2,40	2,65
Euro/CHF	1,55	1,54	1,52	1,53

Yen	aktuell	März 06	Juni 06	Dez. 06
3M	0,07	0,10	0,10	0,50
10J	1,44	1,80	1,80	2,20
EUR/JPY	140,2	137	134	137
EUR/USD	1,21	1,22	1,22	1,30

Quelle: Reuters, Raiffeisen Research



Massenbauer nimmt FX-Kredite in Schutz

Firmen hätten die FX-Finanzierung zwar gerne, bekommen sie aber nicht – und größere Firmen mit Summen ab einer Million Euro haben sie ohnehin schon immer bekommen.“

Die Nachfrage ist also hoch, obwohl die Konditionen für deutsche Kreditnehmer deut-