

Vorwort

Das Finanzierungsvolumen für Immobilien an Konsumenten in Österreich ist schon seit etlichen Jahren stetig im Wachsen begriffen. Der Wunsch und das konkrete Bestreben nach den eigenen vier Wänden in Verbindung mit einem historisch niedrigen Zinsumfeld haben zu einem deutlichen Anstieg der aushaftenden Hypothekendarlehen geführt. Der Wettbewerb der Banken hat diese Entwicklung zusätzlich begünstigt, indem laufend innovative und sehr vorteilhafte Kreditprodukte für den Verbraucher auf den Markt gekommen sind. Inwieweit sich diese Tendenz fortsetzt, ist schwierig abzuschätzen. Dies wird in erster Linie von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dem vorherrschenden Zinsniveau, dem Konkurrenzkampf der Darlehensgeber sowie ihren zukünftigen bank- und aufsichtsrechtlichen Regulativen abhängen.

Mit der Einführung des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG) am 21.3.2016 hat die nationale Gesetzgebung einheitliche Qualitätsstandards bei der Kreditvergabe für Immobilienfinanzierungen an Verbraucher geschaffen. Das neue Gesetz soll in erster Linie jene Darlehensnehmer vor unüberlegten Handlungen schützen, die teilweise erstmals überhaupt einen Kredit aufnehmen. Und weniger den Kreditgeber oder Vermittler, die sich tagtäglich damit beschäftigen. Zum Vorteil des Konsumenten beinhalten die neuen Vorschriften deshalb auch eine ganze Reihe von Bestimmungen, die ausschließlich für Banken und Kreditvermittler gelten.

Seit Einführung des HIKrG sind mittlerweile mehr als drei Jahre vergangen. Das ist ein guter Zeitpunkt, um eine erste Zwischenbilanz zu ziehen und sich die Ergebnisse der bankseitigen Vorgangsweise etwas näher anzuschauen. Praxisnahe und vereinfachte Fallbeispiele sollen dem Leser die komplexen Zusammenhänge beim Prüfungs- und Kreditvergabeprozess zum HIKrG leicht verständlich und nachvollziehbar vermitteln. Es sei erwähnt, dass die in diesen Exempeln angeführten Zinssätze, Kosten, Konditionen und Methoden einen allgemein repräsentativen Charakter haben und den möglichst realitätsnahen Durchschnitt der letzten Jahre widerspiegeln. Die Darlehensmärkte sind aufgrund weiter nachlassender Zinsen in den letzten Monaten wiederum stärker in Bewegung geraten. Alle nennenswerten Änderungen hinsichtlich neuer Kreditprodukte und -tarife, aktueller Sätze und sonstiger Vertragsbedingungen zum Kreditvertrag wurden in irgendeiner Form ebenfalls berücksichtigt.

Dieses Handbuch untersucht nicht nur alle rechtlich relevanten Aspekte des HIKrG in Theorie und Praxis, sondern es gibt in effizienter Form auch einen Gesamtüberblick über weitere Faktoren, die mit einem hypothekarisch besicherten Darlehen verbunden sind. Dazu zählen bspw die Grundsätze zur Bewertung von Immobilien und sonstiger Sicherheiten, die Refinanzierungstechnik von Kreditgebern, der Gläubigerschutz und vieles andere mehr. Der Leser soll letztendlich in kompakter Form ein transparentes und umfassendes Bild aller Querverbindungen zum HIKrG und seines gesamten Anwendungsspektrums erhalten.

Die Zielgruppen dieser Lektüre sind:

- Studierende an Universitäten und Fachhochschulen mit Schwerpunkt Rechts-, Bank- und Kreditwesen sowie Finanzmanagement;
- Vermögensberater und Kreditvermittler, die bereits am Markt tätig sind und ihr theoretisches Wissen und ihre praktische Kompetenz bei Immobilienfinanzierungen erweitern wollen;
- Kreditinstitute, deren Entscheidungsträger und Mitarbeiter im Kreditvergabe- und Prüfungsprozess;
- Finanzdienstleistungsunternehmen und deren Ausbildungsverantwortliche, die bestehende und neue Fachkräfte für die Materie der Kreditvermittlung weiter entwickeln oder ausbilden wollen;
- bisherige und zukünftige Darlehensnehmer, insbesondere Häuslbauer und Immobilienkäufer, die sich einen detaillierten Überblick über die österreichische Kreditlandschaft und deren Zusammenhänge bei Finanzierungen für Verbraucher aufgrund der derzeitigen Rechtslage verschaffen wollen;
- allgemein wirtschaftlich Interessierte, die ihr Hintergrundwissen und Verständnis für das Thema Finanzierungen schärfen möchten.

Alle genannten Zielgruppen soll das vorliegende Buch dabei unterstützen, die über verschiedene Kommunikationswege transportierten Informationen in Verbindung mit Immobilienfinanzierungen und dem HIKrG möglichst eigenständig verarbeiten und auch kritisch hinterfragen zu können.

Linz/Wien, im September 2019

Roland Aufderklamm