

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Fix und variabel im selben Kredit: Die beiden Teilpläne am gemeinsamen Engpass prüfen

Wie prüfe ich eine geteilte Finanzierung, ohne den fixierten Anteil mit vollständiger Ratensicherheit zu verwechseln?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Angebot teilt den Wohnkredit in einen fix verzinsten und einen variablen Teil. Das Etikett Mischung erklärt noch nicht, wie viel zusätzliche Zahlung der Haushalt bei einer Änderung tragen müsste. Entscheidend ist, welche Beträge zu welchen Zeitpunkten zusammenkommen. Dieser österreichische Entscheidungsfall wählt keine passende Aufteilung für dich, sondern macht die gemeinsame Belastung prüfbar.

Jede Teilfinanzierung als eigenen Verlauf zeigen

Erfasse für jeden Teil Betrag, aktuelle Rate, Zinsphase, offenen Saldo und vorgesehene Ende. Die FMA unterscheidet feste Zinsen für den vereinbarten Zeitraum von veränderlichen Zinsen. [\[FMA-ZINS\]](#) Die verlinkte Ausgabe steht teilweise in einem historischen Niedrigzinskontext; ihre damaligen Beispielskonditionen werden hier nicht verwendet.

Frage für das tatsächliche Angebot nach, wie Änderungen im variablen Teil wirken und welche Regel nach dem Ende des fixen Abschnitts vorgesehen ist. Eine Bezeichnung wie halb fix belegt weder, dass sich die gesamte Rate höchstens halb so stark ändert, noch dass beide Teile gleich schnell zurückgezahlt werden.

Der gemeinsame Haushalt hat nur einen Spielraum

Im fiktiven Ausgangsfall beträgt die Rate des fixen Teils 700 Euro und jene des variablen Teils 400 Euro. Zusammen sind das 1.100 Euro. Für ein angenommenes Belastungsszenario nennt ein eigens unterstellter Teilplan statt der 400 Euro nun 580 Euro. Die gesamte Rate wäre dann 1.280 Euro; der Mehrbedarf beträgt 180 Euro.

Es handelt sich nicht um eine aus Marktzinsen berechnete Bankrate. Die beiden Raten sind ausdrücklich vorgegebene Fallannahmen. Der Haushalt legt die 180 Euro neben seine übrigen monatlichen Ausgaben. Ein prozentualer Kreditanteil beantwortet diese Eurofrage nicht.

Den späteren Termin nicht ausblenden

Lege eine zweite Zeile für das Ende der fixen Phase an. Welche Schuld bliebe dann in jedem Teil bestehen? Welche Raten wären unter den jeweils offengelegten Annahmen gleichzeitig zu bezahlen? Lass diesen späteren Verlauf anhand des Vertrags berechnen. Der bisher feste Betrag wird nicht stillschweigend bis zum endgültigen Kreditende fortgeschrieben.

Prüfe auch organisatorisch, ob für beide Teile unterschiedliche Fälligkeiten, Nachweise oder Änderungsmöglichkeiten bestehen. Eine mögliche Sonderzahlung wird nur bei dem tatsächlich betroffenen Teil berücksichtigt, nicht pauschal doppelt.

Die Entscheidung an einem verständlichen Satz festmachen

Formuliere dein Ergebnis konkret: Welche Gesamtbelastung steht heute fest, welche kann sich verändern und welcher spätere Abschnitt ist offen? Wenn diese Antwort nur mit unklaren Schlagwörtern möglich ist, fehlt noch eine Erklärung. Eine geteilte Finanzierung kann Gegenstand der Beratung sein; ihr Name ersetzt keine Haushaltsrechnung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Teilfinanzierungen

Je Teil: Betrag, aktuelle Rate, Zinsphase, offener Saldo, vorgesehenes Ende

02 / Variabler Teil

Wie wirken Änderungen im variablen Teil laut Angebot? Auskunft und Datum

03 / Ende der Fixphase

Welche Regel gilt danach? Restschuld je Teil zu diesem Zeitpunkt, vom Vertrag her berechnet

04 / Gesamtrate heute

Summe beider Raten heute

05 / Belastungsszenario

Angenommene Rate des variablen Teils, neue Gesamtrate, Mehrbedarf in Euro

06 / Haushaltsspielraum

Mehrbedarf neben den übrigen monatlichen Ausgaben: tragbar?

07 / Organisatorisches

Fälligkeiten, Nachweise, Änderungsmöglichkeiten je Teil; mögliche Sonderzahlung nur beim betroffenen Teil

08 / Ergebnissatz

Was steht fest, was kann sich ändern, welcher spätere Abschnitt ist offen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[FMA-ZINS] Fixe oder variable Kreditzinsen?

Finanzmarktaufsicht Österreich. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.