



GELD & BÖRSE
KREDITVERGABE AKTUELL

Für Jungfamilien ist es zuletzt schwieriger geworden, ihren Traum vom eigenen Haus zu realisieren.

Rettungsanker für Jungfamilien

Seit die neue FMA-Verordnung in Kraft ist, haben es finanziell schwächere Immobilienkäufer bei der Kreditvergabe schwerer. Wie wirken sich die neuen Regeln konkret auf Jungfamilien aus?

VON MICHAEL KORDOVSKY

Wie GEWINN mehrfach berichtet hat, legt eine neue Verordnung der Finanzmarktaufsicht (FMA) strengere Obergrenzen für die Kreditvergabe von Wohnimmobilien fest. Seit 1. August in Geltung, sind für Immobilienkreditkunden nun vorgeschrieben:

1. Mindestens 20 Prozent Eigenmittel bei einer maximalen Beleihungsquote von 90 Prozent,
2. maximale monatliche Kreditraten von 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens
3. sowie maximal 35 Jahre Laufzeit. Bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von 50.000 Euro gelten diese Regeln allerdings nicht, was Sanierungen und Umbauten fördern soll.

Erschwerend zu den verschärften Kreditvergaberichtlinien kommt dagegen hinzu, dass sich die Konditionen für langjährige Fixzinsbindungen seit Jahresbeginn um rund zwei bis 2,25 Prozentpunkte verteuert haben. Dazu gesellen sich die gestiegenen Baukosten und die hohe Inflation.

Weniger Nachfrage

Die Folgen all dessen sind schon jetzt spürbar. Den Aussagen diverser Kreditinstitute zufolge hat sich die

Kreditnachfrage nach einem starken ersten Halbjahr zuletzt verringert. Zudem brauchen die Kunden „aufgrund der verschiedenen Unsicherheiten in der Regel mehr Zeit für ihre finale Entscheidung. Auch wenn es um die Zinsvereinbarung geht – ob fix, variabel oder eine Aufteilung in einen Teil fix, einen Teil variabel – und bei der Frage, ob überhaupt finanziert werden soll“, ergänzt Daniela Barco, Vorständin Privatkunden, Unicredit Bank Austria.

Und wie sieht es nun bei den Jungfamilien aus? – Schließlich sind sie von den neuen Regeln besonders betroffen: Einerseits hatten sie oft nicht genügend Zeit, höhere Eigenmittel anzusparen, wegen Betreuungspflichten ist ihr Einkommen vorübergehend geringer, und sie können die Kreditlaufzeit nicht mehr stärker dehnen, um zu finanzierbaren Raten zu kommen.

Infina-Geschäftsführer Harald Draxl erklärt: „Wir sehen einen eindeutigen Trend, dass Jungfamilien ihre Kauf- und Bauvorhaben aufgrund der verschärften Richtlinien von den Banken nicht mehr genehmigt bekommen. Das Paradoxe dabei ist, dass Fixzinskredite zwar sicherer als variabel verzinsten Krediten sind und diese damit auch von der Aufsicht präferiert

wären, sich jedoch fix verzinste Kredite aufgrund der höheren Kreditrate negativ auf die geforderte Schuldendienstquote von maximal 40 Prozent auswirken.“ Das Ergebnis sei, so Draxl, „dass die Vergaben variabel verzinsten Kredite teils leichter möglich sind als fix verzinster“.

Angebote für Jungfamilien

Allerdings stehen den Banken ja gewisse Ausnahmekontingente zu: Bei der maximalen Beleihungsquote ist ihnen laut Verordnung ein Ausnahmekontingent von bis zu 20 Prozent erlaubt, bei der Schuldendienstquote bis zu zehn Prozent und bei der Maximallaufzeit von 35 Jahren immerhin fünf Prozent (wobei aber pro Institut insgesamt nur maximal 20 Prozent aller Kredite eine der vorgeschriebenen Obergrenzen überschreiten dürfen). Werden diese Ausnahmemöglichkeiten nun für die Jungfamilien genützt?

Bawag und Start:bausparkasse antworten: „Durch die Möglichkeit von Ausnahmekontingenten können derartige Finanzierungen trotz Unterschreiten der festgelegten Kriterien wie Eigenmittelanteil oder Mindestschuldendienstquote im Einzelfall durchgeführt werden.“ Freilich müsse

Foto: AndreyPopov - Gettyimages.com

aber aufgrund der Komplexität von Immobilienfinanzierungen jeder Kreditfall für sich beurteilt werden. Die s Bausparkasse erklärt: „Wir planen, bei den Ausnahmekontingenten bevorzugt Jungfamilien und jene Kunden, die sich ersten Wohnraum schaffen, zu berücksichtigen“.

Die Erste Bank äußert sich zwar nicht näher zu den Ausnahmekontingenten, betont aber, dass sie jungen Menschen und Jungfamilien bis zum 35. Lebensjahr extralange Laufzeiten von bis zu 35 Jahren anbietet. Wüstenrot weist auf ihre bereits seit Mai angebotene neue Mischfinanzierungsform hin – ein günstiger Fixzins für 20 Jahre sowie ein variabler Anteil von zumindest 50 Prozent –, welche auch junge Familien ansprechen soll.

Und Wohnbaufinanzexperte Draxl zeigt einen weiteren Aspekt: „Banken und Bausparkassen fördern seit kurzer Zeit mehr den Eigennutzer als den Vermieter. Das bedeutet, dass die Kreditvergaberichtlinien für Eigennutzer weniger streng sind als jene für Anleger bzw. Vermieter.“ Die Folge: „Die sogenannten Ausnahmekontingente werden von Banken und Bausparkassen derzeit bevorzugt dem Eigennutzer und somit auch Jungfamilien zugesprochen. Hierbei werden Jungfamilien in einen oder anderen Fall auch Laufzeiten von über 35 Jahren angeboten, was die monatliche Liquidität verbessert und somit auch die Schuldendienstquote senkt.“ Allerdings sollten Sondertilgungsmöglichkeiten vorhanden sein, um die Laufzeit wieder zu verkürzen.

Inflation verschlechtert Haushaltsrechnung

Es gibt allerdings einen negativen Gegendtrend, nicht nur für Jungfamilien. Aufgrund der aktuell hohen Inflation

passen die Banken die sogenannte Haushaltsrechnung an, mit welcher errechnet wird, ob für den betreffenden Haushalt ein Kredit leistbar ist.

Die meisten Banken, wie etwa die Erste Bank, passen die pauschalen Kostenbestandteile für Lebenshaltungskosten, Mobilität sowie Medien und Kommunikation regelmäßig anhand der VPI-Änderungen an. Ins genaue Prozedere Einblick gewährt Nikolaus Juhász, Vorstandsmitglied BKS Bank: „Die Pauschalsätze für Ausgaben in der Haushaltsrechnung werden bei uns jährlich evaluiert und an den Verbraucherpreisindex angepasst, wenn die Erhöhung des VPI über fünf Prozent beträgt. Die diesjährige Evaluierung im Frühjahr ergab einen Wert von unter

fünf Prozent, somit erwarten wir für Anfang 2023 eine Steigerung der Ausgabensätze.“ Etwas anders die Wüstenrot: „Die Kostensätze in der Haushaltsrechnung wurden 2022 bereits zweimal angepasst.“ Die erste Anpassung per 1. April brachte eine Steigerung um 2,8 Prozent, die zweite am 1. August brachte plus fünf Prozent.

Draxl beobachtet aktuell, dass „die meisten Banken mittlerweile vom Kunden die Girokontoauszüge der letzten drei Monate verlangen. Hier sieht man, dass der Kunde immer mehr zu einem ‚gläsernen‘ Kunden wird und die Kreditaufnahme auch mit mehr Aufwand bei der Zusammenstellung der persönlichen Bonitätsunterlagen einhergeht.“ **G**

Tipps für Jungfamilien

- Eigenmittel so früh ansparen wie möglich!
- Möglichst lange Laufzeiten verhandeln, das erhöht die Leistbarkeit. Laut GEWINN-Umfrage sind die allermeisten Banken bereit, bis zu 35 Jahre Laufzeit zu gewähren, einzelne sind strenger, wie z. B. die VKB-Bank mit standardmäßig 25 Jahren (in Ausnahmefällen 30 Jahre).
- Integration weiterer Sicherheiten oder Bürgen (z. B. Grundstück der Eltern).
- Kredittranchen splitten in einen Teil fix, einen Teil variabel oder in Kombination mit Zinsbandbreitendarlehen.
- Eine Bank suchen, die auch Sonderzahlungen (13. und 14. Gehalt) neben dem Gehalt in der Haushaltsrechnung berücksichtigt. Das tun laut GEWINN-Umfrage jedenfalls Bawag, Unicredit Bank Austria, Hypo Vorarlberg, BKS Bank, VKB-Bank sowie die s Bausparkasse, Start:bausparkasse sowie Wüstenrot; bei der Erste Bank dann, wenn dies vertraglich vereinbart wurde.
- Hilfreich ist auch, wenn die Bank den künftigen Schuldendienst (auch DSTI, für „Debt Service To Income“) mit einem möglichst niedrigen Zinssatz kalkuliert, bei variablen Zinssätzen wird inklusive „Sicherheitspuffer“ je nach Bank meist mit drei bis fünf Prozent p. a. kalkuliert; bei Fixzinsen ist es häufig der tatsächliche Startzins.
- Es muss nicht immer Eigentum sein: Genossenschaftswohnungen mit Kaufoption sind ebenfalls ein guter Einstieg ins Wohneigentum, rät etwa die s Bausparkasse. Sie können nach zehn Jahren ins Eigentum übernommen werden, bis dahin ist noch Zeit, Eigenmittel anzusparen.

Diese Hypothekarkreditzinsen erwarten derzeit Kreditnehmer mit weniger guten Bonitäten

Annahme: ausreichende Bonität (Prozente p. a.)

Institut	Bawag	Erste Bank	s Bausparkasse	Start:bau-sparkasse	Unicredit Bank Austria	Volkskredit-bank	Wüstenrot
Fixzins 15 Jahre	3,75%	3,64%*	3,05%	k. A.	k. A.	wird vermittelt**	k. A.
Fixzins 20 Jahre	25 Jahre: 3,75%	3,74%*	3,4%	3,65% (30 Jahre: 3,7%)	2,875%	wird vermittelt**	4,2%
Variable Verzinsung	3-ME+1,25 PP	3-ME+1,783 PP*	k. A.	k. A.	3-ME+1 PP	3-ME+1,375 PP	12-ME+1,9 PP

PP = Prozentpunkte, ME = Monats-Euribor; Anmerkung: Kurs des Drei-Monats-Euribor per 13. September: 1%. * Basiswerte: Kreditbetrag: 100.000 Euro, Kreditlaufzeit 30 Jahre, 100% hypothekarisch besichert. ** An Partnerbausparkasse Wüstenrot bzw. Münchener Hypothekenbank