

WOHNEN

Wie sich Wohnungssuchende an die strengen Kreditregeln gewöhnt haben

Die große Aufregung um strenge Kreditvergaberegeln ist weitgehend vorbei. Wie es mit der Regelung kommendes Jahr weitergeht, ist aber offen

Franziska Zoidl

15. September 2024, 10:00

 135 Postings  Später lesen

Die Herausforderungen für Menschen, die sich eine Immobilie kaufen möchten, sind in den letzten Jahren nicht gerade weniger geworden. Zum gestiegenen Zinsniveau kamen ohnehin hohe Immobilienpreise in Ballungsräumen dazu – und dann auch noch strenge Kreditvergaberegeln, die für viele den Traum vom Eigenheim vorübergehend platzen ließen.



Am Wohnungsmarkt bemerkt man ein Aufatmen.

Getty Images

Beim Maklerunternehmen Örag sieht man aber positive Anzeichen für den Wohnungsmarkt: Es gebe wieder mehr Interesse und mehr Verkäufe, hieß es bei einem Pressegespräch vor kurzem. Besonders begehrt sind demnach Bestandswohnungen aus den 1990er- oder 2000er-Jahren, weil diese gute Grundrisse haben, so Jelena Pirker, Leiterin des Segments für Eigentumswohnungen bei der Örag. Und weil diese auch eine "ganz andere Preiskategorie" seien, in der es Verhandlungsspielraum gebe.

Teils habe es in diesem Segment daher Preisrückgänge von 20 Prozent gegeben. Allerdings auch, weil in vielen Bestandswohnungen in den kommenden Jahren Sanierungen anstehen, die in den Kaufpreis eingepreist werden. Wie es um das Haus bestellt ist, werde heute viel genauer unter die Lupe genommen, so Pirker, nicht nur, was die vorhandenen Rücklagen und Instandhaltungsarbeiten angeht. "Heute werden auch die Eigentümerversammlungsprotokolle sehr genau studiert." Im Neubau wiederum gebe es angesichts hoher Grundstücks- und Baukosten "wenig Spielraum" für Preisreduktionen, hier bleiben die Preise hoch.

Gestiegene Einkommen

Die strengeren Kreditvergaberegeln, KIM-VO genannt, seien heute kein so großes Thema mehr, ist man bei der Örag überzeugt. Zur Erinnerung: Die Einführung ebenjener, mit denen beispielsweise die Mindestlaufzeit eines Kredits auf maximal 35 Jahre und die Schuldendienstquote auf maximal 40 Prozent des Haushaltseinkommens festgelegt wurde, hat vor zwei Jahren für ordentlich Wirbel gesorgt. In Kombination mit den steigenden Zinsen legte der Markt für Eigentumswohnungen damals eine unsanfte Bremsung hin: Plötzlich konnten sich viele Menschen kein Eigentum mehr leisten – und den Banken brach das Finanzierungsgeschäft ein.

Doch der Mensch ist anpassungsfähig: "Der Kunde wächst in die Finanzierbarkeit hinein", sagt Örag-Vorstand Michael Buchmeier. Nicht nur, weil die Preise real in den letzten Jahren rückläufig waren, sondern auch, weil die Zinsen etwas gesunken und viele Einkommen an die Inflation angepasst wurden.

Und noch etwas habe sich im Vergleich zu Vorjahr geändert: "Viele Kunden haben sich nicht zur Bank getraut", sagt Buchmeier. Mittlerweile wird der Weg offenbar wieder auf sich genommen. Und auch die Maklerinnen und Makler selbst sind wohl in die KIM-VO hineingewachsen: "Wir leben damit", so Buchmeier.

Drei Jahre Laufzeit

Die Einschätzung teilt man weitgehend auch beim Bankenverband: Nicht nur die Käuferinnen und Käufer hätten sich an die Situation gewöhnt und ihre Immobiliensuche entsprechend angepasst, auch die Immobilienbranche, indem mittlerweile Wohnungsgrößen gebaut werden, die gebraucht werden und die leistbar sind.

Die strengen Vergaberegeln laufen im Sommer des kommenden Jahres nach drei Jahren aus. Wie es dann weitergeht, ist offen. Beim Bankenverband will man im Herbst in Verhandlungen mit der dafür zuständigen Finanzmarktaufsicht (FMA) treten. "Wir glauben, dass das eine zeitlich befristete Regelung ist, die nicht mehr gebraucht wird", sagt Bernhard Freudenthaler vom Bankenverband, denn die Situation – etwa, was die Zinsen angeht – sei heute eine andere. "Und falls die KIM-VO bleibt, werden wir inhaltlich reden müssen", etwa bezüglich der Beleihungsquote und der Ausnahmekontingente.

Run auf die Miete

Für viele Menschen sei eine Finanzierung von der Bank angesichts der strengen Regeln natürlich weiterhin eine "große Herausforderung", sagt Christoph Kirchmair des Kreditvermittlers Infina. Mit einem erwarteten Sinken der Zinsen und einem weiteren Sinken der Immobilienpreise würde sich die KIM-VO aber allmählich abschwächen. Allerdings werde es auch bei einem Auslaufen der KIM-VO im kommenden Jahr für viele schwierig bleiben, an eine Finanzierung zu kommen, da es weiterhin strenge Risikoparameter zur Prüfung der Leistbarkeit einer Finanzierung gebe.

Ein Effekt der Kreditvergaberegeln: Viele Menschen sind zwischenzeitlich in das Miet-Segment ausgewichen. Die verstärkte Nachfrage hat die Mieten in Wien weiter angeheizt. Mancherorts werden im Neubau mittlerweile 18 Euro Miete netto pro Quadratmeter verlangt – und auch bezahlt, hieß es beim Örag-Pressesgespräch.

Früher seien in einem neuen Wohnhaus sämtliche Wohnungen erst nach einem Jahr vermietet – mittlerweile seien sie schon vor der Fertigstellung weg, berichtete Aleksandra Mitrovic, Leiterin des Mietwohnungs-Segments bei der Örag. Zuletzt habe es etwa für ein Wohnprojekt mit 60 Wohnungen 287 Besichtigungsanfragen gegeben. "Die Eigentümer können sich die Mieter also aussuchen." (Franziska Zoidl, 15.9.2024)