



Besonders bei Zwischenfinanzierungen ist die Chance nicht so schlecht, Platz in einem Sonderkontingent zu finden.

wird, oder auch bei einer Überschreitung der Beleihungsquote verwendet.“

Rückzahlungsrate über 40 Prozent

Angenommen, die Rückzahlungsrate liegt über 40 Prozent, die Eigenmittel sind aber ausreichend vorhanden. Laut Erste Bank könnten hier erstens junge Kunden bzw. Familien ins Ausnahmekontingent genommen werden, die sich Eigentum schaffen wollen und bei denen die Leistbarkeit nachhaltig gegeben ist, zweitens Gutverdiener mit deutlich viel verbleibendem freiem Einkommen nach Abzug aller Ausgaben und Ratenverpflichtungen. Bei der Unicredit Bank Austria ist dies nur bei Zwischenfinanzierungen möglich, und die Hypo Vorarlberg verweist auf „vorhandenes Ausnahmekontingent und Bewilligung durch Kreditmanagement“. Laut Volkskreditbank (VKB) kann die Voraussetzung insbesondere bei einkommensstärkeren Kunden bzw. zeitnah zu erwartenden Einkommenssteigerungen (z. B. Turnusarzt) gegeben sein. Hinzu kommt eine entsprechende Besicherungsquote.

Zu geringe Eigenmittel

Was gilt, wenn man nur maximal 15 Prozent Eigenmittel hat, das Einkommen aber ausreichend hoch ist? Hier agieren Banken tendenziell strenger. Die Erste Bank hat schon vor der KIM-Verordnung 20 Prozent Eigenmittel empfohlen, wobei auch Versicherungen mit bestehendem Rückkaufswert, Wertpapierguthaben und Liegenschaftsbesitz eingebracht werden können. Die VKB verweist auf eine Entscheidung im Einzelfall und die Hypo Vorarlberg auf vorhandenes Ausnahmekontingent und Bewilligung durch das Kreditmanagement.

Achtung: Besonders konsequent sind die befragten Kreditinstitute bezüglich der maximalen Laufzeit von 35 Jahren, hier ist so gut wie nie mehr drin. Ein Ausweg können hier deutsche Kreditinstitute sein, die auch längere Laufzeiten anbieten dürfen, „aktuell bis zu 50 Jahre“, weiß Draxl. **G**

Lichtblicke bei Wohnbaufinanzierungen

Seit Kurzem tun sich Banken bei der Vergabe von Immobilienkrediten wieder etwas leichter, Ausnahmen zu machen. Wer profitiert davon? **VON MICHAEL KORDOVSKY**

Um zu riskante Finanzierungen in Anbetracht gestiegener Kreditzinsen und hoher Immobilienpreise zu vermeiden, stellt seit 2022 die sogenannte KIM-Verordnung recht strenge verbindliche Mindestkriterien für Immobilienkredite auf. Das sind:

- mindestens 20 Prozent Eigenmittel,
- eine maximale Rückzahlungsrate von 40 Prozent des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens und
- eine maximale Laufzeit von 35 Jahren.

Gleichzeitig damit hatte die Finanzmarktaufsicht (FMA) recht komplizierte Ausnahmekontingente festgelegt, für jede der genannten Mindestanforderungen unterschiedlich hoch. Seit Juli gilt nun für alle drei Kriterien ein einheitliches Ausnahmekontingent von 20 Prozent des neu vergebenen Immobilienkreditvolumens der jeweiligen Bank (siehe auch Juni-GEWINN, Seite 65).

Hat man jetzt also bessere Chancen, bei seiner Bank für das Ausnahmekontingent in Frage zu kommen? Laut Infina-Geschäftsführer Harald Draxl gibt es immer wieder Fälle, in

denen Banken das Ausnahmekontingent nützen: „Die Entscheidung hängt stark davon ab, wie hoch das Ausnahmekontingent zum Zeitpunkt der Kreditvergabe noch ist. Tendenziell werden Ausnahmen eher am Ende eines Halbjahres gewährt, sofern das Ausnahmekontingent noch nicht ausgeschöpft ist. Zudem spielen Bonität und zukünftiges Potenzial des Kunden eine wichtige Rolle.“

Zwischenfinanzierung im Fokus

Ins Ausnahmekontingent zu rutschen, wenn sowohl Eigenmittel als auch Einkommen zu gering sind, gelingt nach wie vor fast nur jenen, die eine Zwischenfinanzierung benötigen. So nützt die Erste Bank die Ausnahmekontingente häufig z. B. zur Vorfinanzierung von Förderungen im Zuge einer Sanierung oder auch, um den Verkauf einer Immobilie zu überbrücken, um ein anderes Objekt anschaffen zu können.

Ähnlich die Unicredit Bank Austria: „Das Ausnahmekontingent wird hauptsächlich für Zwischenfinanzierungen, bei denen die Schulden dienstquote kurzfristig überschritten