

E-CONTROL

Ab 2025 stellt die Ukraine den Transit von russischem Gas ein. Österreichs Versorgung ist dennoch gesichert.

Seite 10

Klick den
Home-Button!
immobilien.derStandard.at



Strenge Kreditregeln bald Geschichte

Fast zweieinhalb Jahre lang sorgte die KIM-Verordnung in der Immobilienbranche, bei Banken und Wohnungssuchenden für Aufregung. Mitte 2025 läuft sie aus. Was heißt das für die Käufer?

FRAGE & ANTWORT: Bernadette Redl, Franziska Zoidl

Tipps, Fallen und Stolpersteine bei Kreditaufnahme

Ein Kreditvergleich sollte auch Gebühren umfassen

Bernadette Redl

Wer eine Immobilie kaufen will, sollte in sich gehen: Ist das zum jetzigen Zeitpunkt notwendig? Dazu rät die Österreichische Finanzmarktaufsicht (FMA), die Menschen davor bewahren will, sich zu hoch zu verschulden. Als Faustregel gilt: Kann ich noch ruhig schlafen, wenn ich mich im sechsstelligen Bereich verschulde?

Wer diese Frage mit Ja beantworten kann, sollte sich über die eigenen Finanzen im Klaren sein und einen Haushaltsplan erstellen, in dem regelmäßige Einnahmen den laufenden Ausgaben gegenübergestellt werden. So wird schnell klar, welcher Kredit leistbar ist. „Man sollte sich fragen, wie viel Eigenkapital man einbringen kann oder möchte und wie hoch die monatliche Kreditrate maximal sein darf“, sagt Christoph Kirchmair vom Kreditvergleichsportal Infina. Und, nicht zu vergessen: Gibt es in Zukunft weitere finanzielle Verpflichtungen, die Rückzahlung erschweren?

Laut Infina gibt es nicht den einen günstigen Kredit oder die eine günstige Bank – es kommt immer auf die individuellen Umstände an. Manche Banken haben besonders günstige Modelle mit fixen Zinsen, andere mit variablen. Aktuell sind die Zinsen moderater, der Zinssatz ist aber stark abhängig von Faktoren wie Kredithöhe, Laufzeit und Bonität der Kreditnehmer. Und Plattformen wie Infina oder Durchblicker nützt, sollte sich laut FMA im Klaren sein, dass auch dafür Gebühren anfallen können.

Auf Gebühren achten

Wer mehrere Optionen auf dem Tisch liegen hat, sollte laut Infina neben der Laufzeit folgende Dinge vergleichen: den jährlichen Zinssatz (Sollzins), den effektiven Jahreszins, also die gesamten Kosten, die pro Jahr für den Kredit anfallen (Sollzins plus Nebenkosten wie Kontoführungsgebühr, Bearbeitungsgebühr), sowie die Monatsrate, also den Betrag, der monatlich an die Bank zu bezahlen ist – dieser besteht aus dem Rückzahlungsbeitrag plus Zinsen. Für viele private Finanzierungen gibt es aktuell eine Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf, die mit dem Wohnbaupaket der Bundesregierung im Frühjahr beschlossen wurde.

Und natürlich stellt sich die Frage, ob es ein Kredit mit fixen oder variablen Zinsen sein soll. Bei fixen Zinsen ist der Zinssatz meistens ein wenig höher, dafür steigen sie über zehn, 15 oder 20 Jahre nicht.

Wie auch immer die Konditionen ausfallen: Fast immer wird eine Hypothek auf die Immobilie abgeschlossen, sie ist das Pfand für die Bank, das im Grundbuch eingetragen bleibt bis der Kredit zurückgezahlt wurde. Man sollte laut Infina also auch die benötigten Sicherheiten vergleichen und die Gebühren, die etwa für die Eintragung der Hypothek anfallen.



Der Traum vom Eigenheim zerplatze in den vergangenen Jahren mitunter.

Die perfekte Wohnung ist gefunden: Lage, Grundriss und Preis sind annehmbar, die Traumküche hat oben-drei-Platz. Doch dann macht einem die Bank einen Strich durch die Rechnung. Kredit gibt es nämlich keinen. Solche Erlebnisse häuften sich seit Sommer 2022: Seit damals gelten für die Vergabe von Immobilienkrediten strengere Eigenmittelerfordernisse. In Kombination mit gestiegenen Zinsen und hohen Preisen rückte der Traum vom Eigenheim so für viele in noch weitere Ferne.

Wer einen Immobilienkredit will, muss seither mindestens 20 Prozent an Eigenmitteln mitbringen, die Laufzeit des Kredits wurde auf maximal 35 Jahre begrenzt, die Tilgungsquote darf 40 Prozent des Haushaltseinkommens nicht überschreiten. In der Immobilienbranche, bei Banken und Wohnungssuchenden sorgten die strengeren Vergaberichtlinien für Immobilienkredite, die KIM-Verordnung (kurz KIM-VO), für einen Aufschrei.

Nun folgt das kollektive Aufatmen: Die KIM-VO läuft kommenden Juni aus – und sie wird auch nicht verlängert, wie das dafür zuständige Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) bekanntgab – DER STANDARD berichtete.

Frage: Warum brauchte es die KIM-Verordnung überhaupt?

Antwort: Sie sollte Wohnungskäufer und Hausbauer davor schützen, sich finanziell zu übernehmen. Jahrelang waren Banken bei der Kreditvergabe zu lax: Zehn Prozent Eigenmittel oder weniger seien früher kein Problem gewesen, erzählen Makler. Viele Menschen sind damit ein hohes existenzielles Risiko eingegangen, außerdem begünstigt diese Praxis Immobilienblasen. Vor diesem wachsenden Risiko warnte das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) jahrelang, die FMA setzte eine diesbezügliche Empfehlung vor zwei Jahren um, eben in Form der KIM-VO.

Frage: War nicht ohnehin klar, dass die KIM-Verordnung ausläuft?

Antwort: Dass die KIM-VO im Juni 2025 ausläuft, war klar. Allerdings war bis zuletzt nicht gesichert, ob nicht eine Nachfolgeverordnung an die Stelle der KIM-VO treten könnte. Wie am Montag bekannt wurde, ist das eben nicht der Fall. Der Grund: Das Finanzmarktstabilitätsgremium sieht keine systemischen Risiken für den Bankensektor mehr. Der Anteil der ausgefallenen Kredite habe sich durch die Verordnung stark reduziert. „Mission accomplished“ also.

Frage: Welche Reaktionen gibt es auf das Auslaufen der KIM-VO?

Antwort: Banken- und Immobilienbranche zeigen sich naturgemäß sehr erfreut darüber. „Beharrlichkeit zahlt sich aus“, hieß es in einer Aussendung der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE). Die Richtlinien hätten den Eigentumserwerb in Österreich „massiv behindert“ und „damit auch der Volkswirtschaft geschadet“. Erfreut zeigten sich auch Finanzminister Gunter Mayr (ÖVP) und einige Landeshauptleute wie etwa Johanna Mikl-Leitner (ÖVP), die von einer „guten Nachricht für alle Häuslbauerinnen und Häuslbauer“ sprach.

Frage: Nach welchen Regeln vergeben Banken also künftig Kredite?

Antwort: In einer Aussendung wies das FMSG am Montag ausdrücklich auf weiterhin bestehende Risiken für das Finanzsystem hin – „insbesondere im Falle rückläufiger Kapitalquoten, kombiniert mit einer möglichen Rückkehr zu nichtnachhaltigen Kreditvergabestandards und einer Entkopplung der Entwicklung der Immobilienpreise von jener der Einkommen“. Daher werde von den Banken weiterhin eine Einhaltung der von der KIM-VO etablierten Vergabestandards erwartet. Dass die Regeln nun als Empfehlung gälten,

lasse aber mehr Handlungsspielraum zu, heißt es beim Bankenverband – etwa wenn es um gut begründete Abweichungen gehe, die von der Aufsicht toleriert würden. Sollten diese Abweichungen allerdings deutlich zunehmen, könnte das FMSG die KIM-VO auch wieder reaktivieren.

Frage: Wird sich das Auslaufen der KIM-VO auf die Leistbarkeit von Wohnimmobilien auswirken?

Antwort: Mit Einführung der KIM-VO und den gestiegenen Zinsen legte der Immobilienmarkt vor mehr als zwei Jahren eine Vollbremsung hin. Die erwartete Talfahrt bei den Preisen ist seither ausgeblieben – und sie wird wohl auch nicht mehr kommen. Bei Raiffeisen Research berichtete man vor kurzem, dass die Preise österreichweit seit 2022 um fünf Prozent gesunken seien, inflationsbereinigt seien das immerhin 15 Prozent, was einer „Preiskorrektur im Schrittempo“ entspreche, die sich auch im vierten Quartal des heurigen Jahres noch fortsetzen könnte. Für das kommende Jahr rechnen Experten dann mit einer Stabilisierung – und ab 2026 wieder mit steigenden Preisen.

Billiger wird es am Immobilienmarkt also nicht – aber wohl leistbarer: Das liege aus Sicht des Ökonomen Matthias Reith von Raiffeisen Research hauptsächlich an steigenden Gehältern wegen der Inflationsabgeltung bei den Lohnverhandlungen. Das Auslaufen der KIM-VO werde dazu führen, dass es mit Kreditvergaben, Baugenehmigungen und Immobilientransaktionen ab der zweiten Hälfte 2025 bergauf gehen werde. Positive Auswirkungen auf die strauchelnde Bauwirtschaft wiederum seien dann wegen der langen Vorlaufzeiten aber erst ab 2026 zu erwarten. Noch ein Nebeneffekt: Weil sich wohl wieder mehr Menschen Eigentum leisten können werden, wird auch der Druck auf den aufgeheizten Mietwohnungsmarkt verringert. Angespannt bleibt die Lage aber vielerorts trotzdem.