

12.04.2022 | Märkte

Finanzierungsexperte: "Weiterhin Wohnbaukredite auf hohem Niveau"

Christoph Kirchmair, Geschäftsführer des Kreditvermittlers Infina, im Interview mit FONDS professionell ONLINE über die strengeren Maßgaben bei der Vergabe von Immobilienkrediten, mit denen die Aufseher die Explosion einer Blase verhindern möchten.



Christoph Kirchmair, Infina: "Es gibt weiterhin einen starken Wettbewerb bei Immobilienkrediten."

© Sigrid Aicher

Seit Monaten warnen die Finanzmarktaufsicht (FMA), die Österreichische Nationalbank und der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) vor einer Preisblase bei Wohnimmobilien. Während die meisten Bauträger, Makler und Investoren davon nichts wissen wollen, fürchten viele Experten inzwischen eine Kreditkrise, die zu einem drastischen Verfall der Immobilienpreise führen könnte.

Die FMA und die Banken reagieren auf die Marktentwicklung. Seit geraumer Zeit werden die Schrauben bei der Kreditvergabe angezogen. Waghalsige Billigkredite soll es nicht mehr geben. FONDS professionell ONLINE fragte bei Christoph Kirchmair, Geschäftsführer des Kreditvermittlers Infina, nach, wie sich das Finanzierungsumfeld praktisch bereits verändert hat.

Herr Kirchmair, wie ist Ihrer Beobachtung nach zurzeit die Stimmung in den Banken bei der Kreditvergabe? Inwiefern hat sie sich in den vergangenen Monaten "verschlechtert"?

Christoph Kirchmair: Es werden weiterhin Wohnbaukredite auf hohem Niveau vergeben. Die aktuell weiter steigenden Immobilienpreise und die Vorankündigung der österreichischen FMA über detaillierte Regelungen bei sogenannten makroprudenziellen Instrumenten (LTV, DSTI, DTI) ab Jahresmitte führen aber bei Kreditinstituten dazu, sich mit dem Themenkreisen Bonität beziehungsweise Eigenmittel intensiver zu beschäftigen und ihre Vorgangsweisen bereits anzupassen. Dies führt zu unterschiedlichen Reaktionen der Kreditinstitute bei der Kreditvergabe.

Wie haben sich die Bankmargen und Gebühren zum Beispiel für Bereitstellung und Abschluss verändert?

Kirchmair: Es gibt weiterhin einen starken Wettbewerb bei Immobilienkrediten. Dies führt aktuell dazu, dass die Banken gerade bei Fixzinskrediten ihre Margen reduziert haben, um trotz steigender Swapsätze und Refinanzierungskosten im Geschäft zu bleiben. Variabel verzinsten Darlehen werden weiterhin günstig angeboten beziehungsweise bewegen sich die Margen durchschnittlich auf niedrigem Niveau. Für absolute Bestbonitäten ist es daher sogar möglich, dass der Außenzins – also der Refinanzierungsindikator zuzüglich Marge der Bank – aktuell bei null Prozent oder leicht darüber liegt. In Bezug auf die Gebühren sind seit der Umsetzung des [Lexitor-Urteils](#) mit Beginn des Jahres 2021 insbesondere die laufenden Gebühren angestiegen und Kreditinstitute ersetzen damit den durch Lexitor resultierenden Entfall von laufzeitunabhängigen Gebühren. Je nach Geschäftspolitik der Kreditinstitute werden zwar auch weiterhin Einmalgebühren verrechnet, allerdings hat die Bedeutung insgesamt etwas abgenommen.

Wie haben sich die Zinsen für Wohnbaukredite heuer entwickelt?

Kirchmair: Während die variabel verzinsten Darlehen weitgehend unverändert geblieben sind, haben einerseits die steigenden Zinsswapsätze und andererseits die Refinanzierungskosten zu steigenden Fixzinssätzen über alle Laufzeiten geführt. Allerdings sind Fixzinssätze zwischen 20 und 40 Jahren im Vergleich zu kürzer laufenden Fixzinssätzen relativ günstiger, da wir bei längerfristigen Swapsätzen aktuell eine inverse Zinskurve vorfinden.

Inwieweit haben die Banken die Eigenkapital-Anforderungen an die Kreditnehmer heuer verschärft?

Kirchmair: Dazu kann man keine allgemeine Aussage treffen. Bezogen auf die Messgröße "Loan to Value" (LTV) und bei einer Standard-Kundenbonität ist festzustellen, dass der Mindestwert bei Kreditvergabe schrittweise in Richtung 90 Prozent sinkt. Im Vergleich sind also in etwa zehn Prozent mehr zumindest an Eigenmitteln notwendig.

In welchem Ausmaß haben die Banken ihre Anforderungen beispielsweise bezüglich Einkommen, Vermögen, Liquidität oder Beleihungsgrad verschärft?

Kirchmair: Die internen Regelwerke der Kreditinstitute sehen nun verstärkt eine Koppelung der sogenannten Kapitaldienstfähigkeit und der Eigenmittelanforderungen vor. Vereinfacht gesagt bedeutet dies, dass Haushalte mit höheren Einkünften beziehungsweise mit Haushaltsüberschüssen von den Kreditinstituten geringere Eigenmittelanforderungen vorgeschrieben bekommen. Geregelt wird dies bankintern entweder über eigene Bonitätsratings oder aber über die sogenannte Verschuldungsquote im Verhältnis zum Einkommen. Wenn diese zu hoch ist, fordern die Banken mehr Eigenmittel.

Beobachten Sie bei Unterschieden zwischen Instituten in Ost- und Westösterreich oder zwischen Volks- und Raiffeisenbanken und den Geschäftsbanken?

Kirchmair: Da die Bankendichte im Osten Österreichs eine höhere ist, beobachten wir da auch einen etwas stärkeren Wettbewerb zwischen den Kreditinstituten. Dieser führt dann teils noch zu Sonderaktionen von Kreditinstituten, die einem Kreditnehmer entgegenkommen können. Bei einigen regionalen Banken – zum Beispiel Raiffeisenbanken – stehen insbesondere variabel verzinsten Kredite oder Kredite mit sehr kurzen Fixzinssätzen zur Verfügung. Für diese Kreditinstitute stellt das Zinsänderungsrisiko einen sehr wesentlichen Faktor im Rahmen der Geschäftsausrichtung dar. Geschäftsbanken sind meist besser in der Lage, längerfristige Fixzinssätze anzubieten und das Zinsänderungsrisiko abzusichern.

Machen die Kreditinstitute Unterschiede zwischen selbst genutzten Eigentumswohnungen und Vorsorgewohnungen?

Kirchmair: Gerade bei Vorsorgewohnungen, die nicht selbst genutzt, sondern vermietet werden, gibt es teils Anpassungen der Vergabepolitik bei Krediten. Bei diesen Objekten werden nun häufiger konservativere Maßstäbe angesetzt. Diese können beispielsweise den geschätzten Liegenschaftswert betreffen, der dann niedriger als bei selbstgenutzten Objekten ausfällt und den Einsatz von höheren Eigenmitteln notwendig macht. Aber auch die maximale Kreditlaufzeit fällt bei Vorsorgewohnungen teils kürzer aus als bei selbstgenutzten Objekten.

Vielen Dank für das Interview. (ae)

Einen ausführlichen Bericht über die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und der Immobilienkreditvergabe lesen Sie in FONDS professionell 1/2022 ab Seite 162. Angemeldete Nutzer können den Beitrag auch [hier im E-Magazin](#) lesen.