



Ende der Boomjahre: Einen Immobilienkredit zu bekommen, ist momentan schwierig. Oft sind die Konditionen nicht zufriedenstellend. Manche Banken streichen zum Beispiel ihr Fixzinsangebot.

Schwere Hypothek

Erstmals seit vielen Jahren steht ein Rückgang bei der **Immobilienkreditvergabe** an. Vermittler müssen sich auf herausfordernde Beratungen und auf einen Einbruch des Geschäfts einstellen.

Für österreichische Immobilienkäufer haben sich die Bedingungen heuer innerhalb weniger Monate drastisch verändert. Zinssteigerungen, eine belastend hohe allgemeine Inflation, reale Einkommensverluste und neue Gesetzhürden fürs Geldleihen: Das alles führt – bei rekordhohen Immobilienpreisen – dazu, dass Kredite oft unerschwinglich werden.

Zuerst war es die Europäische Zentralbank (EZB), die die Kreditnehmer unsanft aus der Billiggeldblase herauskatapultierte. Nach fast zehn Jahren nahe oder auf der Nulllinie hob sie die Leitzinsen zwischen Juli und Oktober auf zwei Prozent an. Weitere Schritte werden folgen – schließlich muss die Inflation bekämpft werden, die im Oktober in der Eurozone zweistellige Werte erreicht hat.

Die Banken reagierten prompt: Wer Ende September 2022 einen 100.000-Euro-Fixzinskredit mit 25 Jahren Laufzeit für eine Immobilie brauchte, zahlte dafür durchschnittlich plötzlich effektiv 4,53 Pro-

zent. Das entspricht fast einer dreimal so hohen Verzinsung wie noch ein Jahr davor (1,55 Prozent). Das zeigen Auswertungen des größten bankunabhängigen österreichischen Kreditbrokers Infina. Ähnlich kräftig stieg demnach die Effektivverzinsung der variablen Kredite, nämlich von 1,01 auf

»Zinssteigerungen wirken sich heute wegen der hohen Immobilienpreise viel stärker aus.«

Christoph Kirchmair, Infina

FONDS KONGRESS
professionell
WIEN, 8. UND 9. MÄRZ 2023

Antworten auf die Frage, wie man mit dem Zinsschock in der Kreditvermittlung umgeht, gibt **Christoph Kirchmair, Gründer und CEO von Infina**, auf dem FONDS KONGRESS im März.
ANMELDUNG: www.fondsprofessionell.at

2,79 Prozent. Historisch betrachtet müssten solche Niveaus zwar niemanden schockieren. Fünf Prozent für eine langfristige Fixbindung sind im Vergleich mit vergangenen Jahrzehnten kein Drama. „Die Zinssteigerungen wirken sich aber heute wegen des hohen Immobilienpreisniveaus viel stärker aus“, betont Christoph Kirchmair, Chef und Gründer von Infina. Allein in den vergangenen zehn Jahren haben sich in Österreich die Haus- und Wohnungspreise mehr als verdoppelt. Mit zuletzt erhöhter Dynamik: In den ersten zwei Quartalen 2022 stiegen die ohnehin hohen Preise erneut um rund 12 bis 13 Prozent.

Fundamentale Überbewertung

Wegen dieser Entwicklung warnt die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) seit Jahren vor einer Blase. Die Befürchtung untermauert sie mit ihrem Fundamentalpreisindex, der misst, ob die Immobilienpreise mit Faktoren wie Baukosten, Leistbarkeit oder Rentabilität harmonieren. Laut Index ist Wohneigentum österreichweit mittlerweile um 40 Prozent teurer, als es die realwirtschaftlichen Sachverhalte rechtfertigen, in Wien sogar um 45 Prozent.

Dass unter diesen alarmierenden Vorzeichen noch dazu ein hoher Teil der Kredite

variabel verzinst ist, stimmt die Aufseher überdies vorsichtig. Es handelt sich um fast 50 Prozent des ausstehenden Volumens und gut 40 Prozent der Neuvergaben. Steigen die Zinsen, können Schuldner mit variablen Verträgen rasch in Rückzahlungsschwierigkeiten geraten. Diese Sorge wiegt umso schwerer, da die Kreditvergabestandards im Land zuletzt relativ lax gehandhabt wurden: Um das immer teurere Eigentum finanzierbar zu machen, verlangten die Banken oft einen sehr geringen Eigenmittelanteil oder finanzierten Beträge, die das Einkommen schwer belasteten (siehe Grafik rechts unten). Teils wurden Laufzeiten bis weit in die Pension hinein gestreckt.

Heuer zog die Finanzmarktaufsicht (FMA) mit einer Verordnung die Bremsen. Seit August gelten verpflichtend jene Schwellenwerte, die das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) eigentlich schon 2018 unverbindlich ausgegeben hat: mindestens 20 Prozent Eigenmittel, eine Schuldendienstquote von maximal 40 Prozent des Einkommens und eine Laufzeit nicht länger als 35 Jahre (siehe nächste Seite).

Die Folge: Viele potenzielle Immobilienkäufer mussten ihre Pläne abrupt begraben. Von Juli auf August brach das neu vergebene Immobilienkreditvolumen für pri-

vate Wohnbauzwecke um 52 Prozent ein. Zum August 2021 sackte das Volumen um mehr als ein Drittel ab, und das obwohl die Immobilienpreise wie erwähnt seither stark gestiegen sind. Der Abwärtstrend verfestigte sich im September, wo das Volumen zum Vorjahr erneut um gut 29 Prozent sank. In den ersten drei Quartalen 2022 liegt die neu vergebene Summe nur noch minimal vor dem Wert von 2021. Da

»Es gab starke Signale, dass etwas unternommen werden muss. Sonst wäre eine ESRB-Warnung gekommen.«

Alfred Lejsek, FMSG

nicht mit einer grundlegenden Änderung der wirtschaftlichen und regulatorischen Umstände zu rechnen ist, dürfte am Jahresende ein dickes Minus stehen. Es wäre der erste Rückgang seit vielen Jahren. In der OeNB-Statistik, die online bis 2009 zurückreicht, gab es bisher nur einmal, nämlich von 2015 auf 2016, ein (sehr kleines) Minus beim Vergabevolumen an Private.

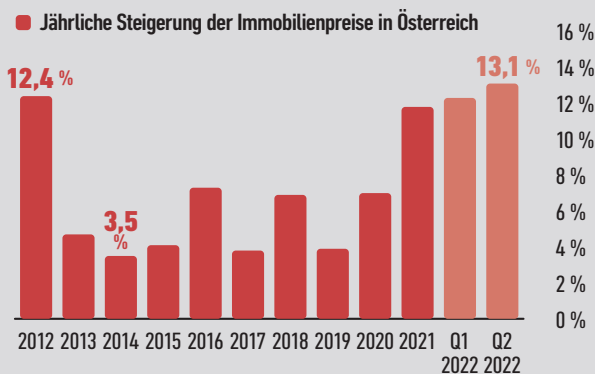
In einer Onlineumfrage von FONDS professionell im November gehen 70 Prozent der teilnehmenden Kreditvermittler davon aus, dass der Abschwung 2023 anhält. Infina-Chef Kirchmair teilt diese Erwartung: Seiner Beobachtung nach habe jeder Vierte seine Kaufentscheidung zurückgestellt. Bei weiteren rund 25 Prozent bestehe ein deutlich erhöhter Beratungsbedarf, um einen Kredit zu erlangen. Ein „temporärer Rückgang“ von 25 bis 50 Prozent des Kreditgeschäfts sei möglich, so Kirchmair.

Lockerung? – EU schaut zu

Mittlerweile ist die Causa auf den politischen Tagesplan gerückt. Finanzminister Magnus Brunner (ÖVP) forderte von der FMA im Oktober eine Lockerung der Auflagen. Wie die Recherche zeigt, sind jedoch die Chancen auf eine umfassende Entschärfung gering. Hinter der Verordnung steht nämlich die Unzufriedenheit der europäischen Aufseher mit der laxen Einhaltung der Kreditvergabestandards. „Es gab starke Signale aus Frankfurt, dass etwas unternommen werden muss. Sonst wäre eine Warnung des EU-Systemrisikors ESRB gekommen“, sagt FMSG-Vorsitzender Alfred Lejsek. Dennoch werde das Thema

Teurer und immer teurer

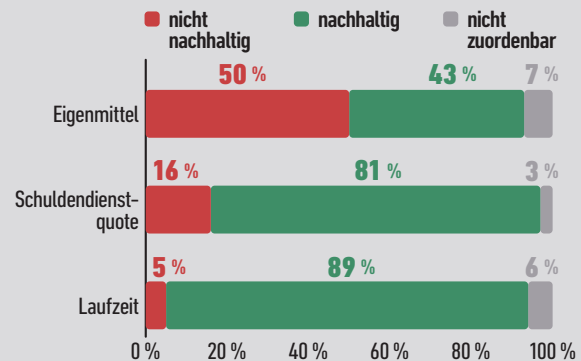
So stark sind die Preise für Wohneigentum gestiegen.



In den vergangenen zehn Jahren mussten sich Immobilienkäufer mit hohen Preissteigerungen abfinden. Heuer gab es noch einmal einen Schub. Quelle: OeNB

Kreditregeln oft missachtet

Banken waren bei der Kreditvergabe zu locker.



Die Hälfte hat Eigenmittel unter 20 %, Rückzahlung bei jedem Sechsten über 40 % des Gehalts, Laufzeit bei 5 % über 35 Jahre. Quelle: OeNB, Neuvergaben im Jahr 2021

bei der kommenden Sitzung des FMSG Anfang Dezember besprochen. Eine zu schnelle Änderung sei jedoch nicht zu erwarten, so Lejsek. Auch deshalb, weil eine eventuelle Novellierung in eine Begutachtung gehen würde. Die FMA signalisiert vorerst ebenfalls keinen großen Schwenk: Es brauche „ausreichende Evidenz“, um die Verordnung zu revidieren, sagt ein Sprecher. Die Banken müssen die dafür nötigen Daten allerdings erst per Oktober einmelden. Außerdem läge die Entscheidung beim FMSG.

Die Verordnung hat starken politischen Druck und wechselseitige Verantwortungszuweisungen ausgelöst. Im FMSG stammen Chef und Vize aus dem Finanzministerium. Je zwei Mitglieder werden von FMA, OeNB und Fiskalrat nominiert. Das Ministerium erklärte gegenüber der Redaktion, die Mitglieder seien weisungsfrei; die FMA möge die neuen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei einer Novellierung bedenken. Die FMA betont hingegen, dass im FMSG das Ministerium tonangebend sei; überhaupt müsse man die Empfehlung des Gremiums verpflichtend umsetzen. FMSG-Chef Lejsek relativiert indes, dass die FMA die Vorschläge per Begründung auch zurückweisen könne.

Der Kritik an der Verordnung haben sich mittlerweile etliche Politiker angeschlossen. Während die öffentliche Empö-



»Fix auf 30 Jahre gibt es nur noch bei wenigen Banken.«

Christoph Kirchmair, Infina

rung über die neuen Kreditregeln damit noch auf absehbare Zeit laut bleiben dürfte, sagt Kreditexperte Kirchmair, dass die Verordnung momentan eher nachrangig verantwortlich für die Verwerfungen am Markt sei. „Ausschlaggebend sind vielmehr die makroökonomischen Vorgaben“, betont er und meint damit nicht nur Zinslandschaft und Konjunktursorgen. Generell spiele auch die Finanzierungsbereitschaft

der Banken eine Rolle, die wegen der Angst vor steigenden Ausfallraten und hohen regulatorischen Vorgaben unter Druck stehen.

Wo sind die Fixzinskredite?

Dass die Vorsicht der Institute steigt, ist klar erkennbar: Etliche Banken haben mittlerweile die Möglichkeit von Fixzinskrediten gestrichen oder durch „Bandbreitenmodelle“ ersetzt (variable Verzinsung mit Deckel – derzeit oft bei sechs Prozent). Andere wiederum bieten maximal zehn Jahre fix, den Rest variabel verzinst an. Das erkläre auch, warum die Österreicher trotz der Aussicht auf steigende Zinsen zuletzt wieder etwas häufiger zu variablen Verträgen gegriffen haben. Seitens der OeNB wurde das als unangemessene Risikobereitschaft der Kreditnehmer gedeutet. In Wirklichkeit bekommen sie oft schlicht kein anderes Angebot. „Fix auf 30 Jahre gibt es nur noch bei wenigen Banken“ sagt Kirchmair. Fixzinsangebote seien für Banken auch deshalb ein schwieriges Terrain, weil sie die Vereinbarung am Markt kostenintensiv absichern müssten, während umgekehrt die Kunden laut Hypothekarkreditgesetz 2016 bei sehr günstiger Pönale (maximal ein Prozent) kündigen können, so Kirchmair. Sein Fazit für die Branche: „Es wird anspruchsvoller, in dem Markt tätig zu sein.“

EDITH HUMENBERGER-LACKNER **FP**

Die KIM-VO: Die neuen Kreditregeln im Detail

Banken müssen sich künftig bei Krediten für Eigenheime an strengere Regeln halten. Das besagt die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“, die seit August 2022 gilt.

- **Eigenmittelquote:** mindestens 20 %. Dem Wortlaut nach verlangt das Gesetz eine maximale Beleihungsquote von 90 %, was umgekehrt eigentlich Eigenmittel von nur 10 % bedeutet. Das bezieht sich allerdings auf den im Grundbuch eingetragenen Immobilienwert. Inkludiert man die üblichen rund 10 % Kaufnebengebühren, kommt man auf die geforderten 20 % Eigenmittel.
- **Schuldendienstquote:** maximal 40 % des verfügbaren Jahresnettoeinkommens.
- **Laufzeit:** maximal 35 Jahre.
- **Ausnahme:** Finanzierungen bis zu 50.000 Euro sind von den neuen Vorgaben nicht betroffen. Das soll Renovierungen und Sanierungen (insbesondere den Umstieg auf erneuerbare Energieträger) erleichtern.
- **Die Banken erhalten Ausnahmekontingente,** dürfen diese Regeln also überschreiten: um 20 % bei der Beleihungsquote, um 10 % bei der Schuldendienstquote und um 5 % bei der Laufzeit.
- **Die Verordnung baut** auf einem Gutachten der OeNB auf. Sie entspricht der (ab 2018 unverbindlichen) Empfehlung des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG).