

BAUEN & WOHNEN

Kleine Lockerung der Kreditvergaberegeln ab 1. April

Zwischenfinanzierungen werden ermöglicht, Banken fordern aber mehr Erleichterungen – Kreditvermittler Infina profitiert von strengeren Regeln

21. März 2023, 15:00, [35 Postings](#)



Im August 2022 wurde die sogenannte KIM-Verordnung erlassen, per 1. April 2023 wird sie etwas gelockert. Wohnkredite sollten dann wieder etwas leichter zu bekommen sein.

Foto: Getty Images

Wien – Die steigenden Zinsen und die strengen Kreditvergaberegeln seit August sorgten für einen Einbruch der Kreditvergaben und damit auch der Immobilientransaktionen ab dem zweiten Halbjahr 2022. [Laut Remax-Immospiegel](#) gingen die Verbücherungen 2022 um 10,3 Prozent auf 146.526 Einheiten zurück.

[<http://www.derstandard.at/story/2000144515842/immo-transaktionen-gingen-2022-stark-zurueck>]

Neue KIM-VO am 1. April

Erleichterungen bei jener Verordnung, mit der die Regeln bei der Vergabe von Immobilienkrediten verschärft wurden ("KIM-VO"), sind in Arbeit. Die Novelle wurde bereits begutachtet, mit 1. April sollten die Erleichterungen in Kraft treten.

Die wichtigste Neuerung: Zwischenfinanzierungen werden bis zu einem Wert von 80 Prozent der bestehenden Immobilie berücksichtigt, und zwar für die Dauer von zwei Jahren – das wird als "ausreichend langer Zeitraum" angesehen, um es einer Familie mit bestehender Immobilie zu ermöglichen, "ein (neues) Eigenheim zu errichten oder zu renovieren und zu beziehen", wie es in den Erläuterungen heißt.

Selbst bewohnt oder nicht selbst bewohnt

In jedem Fall muss das Kreditinstitut mit der Kreditnehmerin vereinbaren, dass der Kredit aus dem Verkaufserlös der bestehenden Immobilie getilgt wird. Die Laufzeit beginnt dabei mit der Ausbezahlung der Kreditsumme. Im Fall einer selbst bewohnten Immobilie – was der Regelfall dieser neuen Ausnahme sein sollte – ist keine grundbücherliche Besicherung der Zwischenfinanzierung nötig, in allen anderen Fällen schon, wobei die Kreditsumme 90 Prozent des Betrags der einzutragenden Hypothek nicht übersteigen darf.

Dass bei Zwischenfinanzierungen generell nur 80 Prozent des Immobilienwerts anerkannt werden, sei "sachlich gerechtfertigt, weil die Immobilie bei der Zwischenfinanzierung die primäre Rückzahlungsquelle darstellt". Zum anderen sei natürlich zu berücksichtigen, dass es zu generell sinkenden Preisen am Immobilienmarkt kommen könne, heißt es in den Erläuterungen. Und aus dem Verwertungserlös müssten mitunter auch Kosten für einen Immobilienmakler beglichen werden.

Von 50.000 auf 100.000 Euro

Eine kleine Neuerung betrifft auch die sogenannte Geringfügigkeitsgrenze von 50.000 Euro, die für Ehegatten, eingetragene Partner und Lebensgemeinschaften nun pro Kreditnehmer gilt und damit auf 100.000 Euro verdoppelt wird. Und explizit geregelt sind nun auch Zwischen- bzw. Vorfinanzierungen von nicht rückzahlbaren Zuschüssen durch Gebietskörperschaften. Bei diesen muss es sich aber eben um nicht rückzahlbare Barzuschüsse handeln. "Sachleistungen sind von der Ausnahme nicht umfasst, ebenso wenig geförderte Darlehen."

Eben genau das – die Anerkennung von Haftungen oder Garantien einer Gebietskörperschaft für rückzahlbare Zuschüsse, also Darlehen – wurde vom Land Niederösterreich in seiner Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf neuerlich gefordert. Es wäre aus Sicht des Landes "völlig unverständlich", eine solche Kreditleistung "nicht als Eigenmittlersatz zu berücksichtigen", wurde argumentiert. Doch vorerst bleibt es dabei.

Banken fordern Abschaffung der KIM-VO

Vorerst, denn in den Kreditinstituten ist man ob der minimalen Erleichterungen not amused. In den Banken will man bestehende Immobilien mit dem vollen Wert anerkannt sehen, vor allem aber halten sie wegen der Zinssituation die ganze Verordnung nicht mehr für nötig. Das sagte etwa Volksbanken-Chef Gerald Fleischmann vor wenigen Wochen; im Volksbanken-Verbund sei die Nachfrage nach Wohnkrediten Ende des Jahres um mehr als 50 Prozent zurückgegangen. Grund sei die Zinswende, deshalb sei die Verordnung der Finanzmarktaufsicht (FMA), die am Anfang sehr viel Sinn gemacht habe, nun nicht mehr nötig.

"Absolut unbefriedigend" nannte auch Michael Höllner, Generaldirektor der Raiffeisen Holding und der Raiffeisen Landesbank Niederösterreich-Wien (RLB NÖ-Wien), die Lockerungen. Und auch die Bausparkassen sehen Verbesserungspotenzial. Außerdem wäre ein Hebel, um gegenzusteuern, aus ihrer Sicht die Anhebung der Höchstgrenze für Bauspardarlehen.

"Einschränkungen für mindestens ein Jahr"

Weitere Lockerungsschritte werden also gefordert. Bis diese in Kraft treten könnten, wird es aber noch dauern; vor dem Sommer wird es wohl nicht mehr dazu kommen, womit die starken Einschränkungen "mindestens ein ganzes Jahr lang"

gelten werden, davon ist Christoph Kirchmair überzeugt. Der Gründer und Geschäftsführer der Kreditvergleichs- und -mittlungsplattform Infina berichtet von guter Nachfrage nach der Dienstleistung, die seine Plattform anbietet. Im vierten Quartal 2022 habe man den Marktanteil in Österreich auf neun Prozent hochschrauben können. Insgesamt wurde 2022 ein Volumen von 1,6 Milliarden Euro vermittelt, zehn Prozent davon über deutsche Institute.

Kirchmair verweist auf riesige Unterschiede bei Konditionen und auch bei den "Haushaltsrechnungen", die jede Bank individuell anstellen muss. Und Plattformen wie Infina würden auch über bestehende Ausnahmekontingente bei den einzelnen Bankpartnern Bescheid wissen, das sei aktuell ein zusätzlicher Vorteil für Kreditsuchende.

Gleichwohl hält man auch bei Infina die Lockerungen für zuwenig weitgehend. "Ein erster, zu vorsichtiger Schritt" sei das, sagt Pablo Viveros, Infina-Partner mit mehreren Standorten in Wien und Niederösterreich, dem STANDARD. Selbst Gutverdiener würden nun schwer einen Wohnkredit bekommen, wenn sie einen laufenden Kredit haben. Und die Verdoppelung der Geringfügigkeitsgrenze sei kaum relevant.

Vorschläge von Banken und Arbeiterkammer

"Keine Einwände" hinsichtlich des Begutachtungsentwurfs kamen von der Nationalbank. Die WKÖ-Bundessparte Banken und Versicherungen hatte schon ein paar Verbesserungsvorschläge: Zwischenfinanzierungen sollten bis zu drei Jahre und nicht bis zu zwei Jahre vom Anwendungsbereich der KIM-VO ausgenommen werden. Begründung: "Die Praxis hat gezeigt, dass Bauvorhaben häufig eine Dauer von drei Jahren benötigen. Dies wurde in der Krise aufgrund der Lieferengpässe noch deutlicher." Außerdem sollte für Jungfamilien die Beleihungsquote von 90 auf 95 Prozent und die Schuldendienstquote von 40 auf 45 Prozent erhöht werden.

Die Arbeiterkammer wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bei bestimmten Konstellationen bei Zwischenfinanzierungen Kundinnen und Kunden zweimal zur Zahlung der Pfandrechtsgebühr verdonnert werden könnten, nämlich dann, wenn nach Ende der Zwischenfinanzierung ein Wechsel des Kreditinstituts vorgenommen wird. Deshalb regt man an, dass in solchen Fällen die Kosten für die grundbücherliche Besicherung bzw. die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch nur einmal verrechnet werden sollten. (mapu, 21.3.2023)