BILD: SN/SCHREGLMANN

Geld für Junge wird noch knapper

Sinkende Kreditvolumina bedeuten auch weniger Ausnahmekontingent.

Reformbedarf bei KIM-Verordnung: Miete wird teurer und belastet das Einkommen teils mehr als eine Kreditrate.

Vom 21. Juli 2022 bis zum 21. Juni 2023 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Hauptrefinanzierungssatz in acht Schritten von 0,00 auf 4,00 Prozent angehoben und der nächste Zinsschritt um weitere 0,25 Punkte erfolgte bereits vor zwei Tagen. Laut Daten der Österreichischen Nationalbank ist das Volumen vergebener Neukredite in den Jahren 2019 (+13,3 Prozent), 2020 (+13,0 Prozent) und 2021 (+8,7 Prozent) stetig gestiegen. Mit einem Rückgang in Höhe von 9,7 Prozent wurde der langfristige Trend im Vorjahr 2022 dann gebrochen, wobei sämtliche Rückgänge auf die Monate August bis Dezember 2022 entfallen. Maßgeblich beeinflusst wurde diese Entwicklung von den seit August 2022 geltenden Maßnahmen der Banken und Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM).

Von der in Österreich besonders restriktiven Regulierung sind besonders Jungfamilien betroffen, die – auch bei guter Eigenkapitalausstattung und Bonität – die Vorgaben der KIM in vielen Fällen nicht erreichen. Eine wesentliche Hürde stellt die maximale Verschuldungsquote von 40 Prozent des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens bei einer Kredithöchstlaufzeit von 35 Jahren dar.

„Ursache hierfür ist, dass die KIM die spezifische Lebenssituation von Jungfamilien – etwa Weiterbildungs- und Karenzzeiten – nicht ausreichend berücksichtigt", sagt Christoph Kirchmair, Gründer und CEO von Infina, einem unabhängigen Kreditvermittler mit Schwerpunkt Immobilienfinanzierung. Interne Infina-Auswertungen für 2023 zeigen, dass der Anteil des Alterssegments 18 bis 35 Jahre von 41,1 Prozent auf 36,9 Prozent zurückgegangen ist.

„Seit der Einführung der KIM ist deutlich zu erkennen, dass der Wunsch vieler Jungfamilien von einer eigenen Wohnung oder einem Eigenheim immer herausfordernder zu verwirklichen ist. Anstatt in Wohneigentum mit Realwertsicherheit zu investieren, müssen sie vermehrt auf den Mietmarkt ausweichen", kritisiert Kirchmair: „Mieten sind jedoch in den meisten Fällen an das Inflationsniveau gebunden, wodurch die finanzielle Belastung – gerade in Zeiten stark steigender Lebenserhaltungskosten – zum langfristigen Problem wird."

Die KIM beschränkt zunächst die maximale Laufzeit von Immobilienkrediten mit 35 Jahren. Die Regulierung sieht jedoch Ausnahmekontingente für maximal 20 Prozent des Kreditvolumens eines Kreditinstituts in Summe vor, wobei lediglich fünf Prozent des Kreditvolumens als Immobilienkredite mit Laufzeiten über 35 Jahren gewährt werden dürfen. Kirchmair: „In der Praxis sind längere Laufzeiten der wichtigste Hebel, um Jungfamilien zu ermöglichen, die maximale monatliche Schuldendienstquote nicht zu überschreiten." Die Problematik zeige folgender Fall einer Jungfamilie, die im Jänner 2022 eine Eigentumswohnung mit einer Netto-Kreditsumme von 350.000 Euro über Infina finanziert hat. Die junge Familie mit Kind verfügte über ein Haushalts-Nettoeinkommen von 3280 Euro. Die Finanzierungsrate wurde mit 1029 Euro abgeschlossen (Fixzinssatz nominal 1,25 Prozent, 35 Jahre Laufzeit, 25 Jahre Fixzinsbindung). Die KIM begrenzt durch die 40-Prozent-Regel die maximale monatliche Kreditrate auf 1312 Euro. „Im Juli 2023 würde die monatliche Kreditrate bei einem aktuellen Fixzinssatz von 3,875 Prozent nominal bei gleicher Laufzeit und Fixzinsperiode für die Familie jetzt bei 1550 Euro liegen und damit deutlich über der 40-Prozent-Regel", rechnet der Experte vor.

Einzelne Banken und Kreditinstitute in Österreich haben die Bedürfnisse von Jungfamilien erkannt und bieten aus dem Ausnahmekontingent Laufzeiten mit 40 Jahren. Das verbessere die Situation für Jungfamilien, jedoch verhindere die aktuelle Marktentwicklung eine dauerhafte Entspannung, erläutert Kirchmair. Denn das gesamte Kreditvolumen wird halbjährig erhoben. Durch dessen allgemeinen Rückgang sinkt auch das im Rahmen von Ausnahmekontingenten mögliche zu vergebende Kreditvolumen. Die Folge ist, dass der Spielraum von Banken und Kreditinstituten bei der Vergabe von Krediten mit Laufzeiten über 35 Jahre schon im zweiten Halbjahr 2023 noch stärker als heute beschränkt sein wird.

„Seit Inkrafttreten der KIM haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen massiv verändert. Eine Erhöhung des maximalen Fünf-Prozent-Anteils am Kreditvolumen für Immobilienkredite mit längeren Laufzeiten wäre eine wirkungsvolle Maßnahme, um diesen Entwicklungen im Sinne von besseren Möglichkeiten zur Schaffung von finanzierbarem Wohneigentum für Jungfamilien zu begegnen. Es besteht jetzt Handlungsbedarf", appelliert Kirchmair an die Verantwortlichen.

In jüngster Vergangenheit erworbene Immobilien müssen aufgrund gestiegener Zinsen im Durchschnitt länger abbezahlt werden, da das verfügbare Einkommen bisher nicht in gleichem Maße angestiegen ist. „Aktuell sind etwa Immobilienkredite mit 30 Jahren Laufzeit und gleich langer Fixzinsvereinbarung sogar günstiger als Immobilienkredite mit kürzeren Fixzinssätzen." Konkret bedeutet das aktuell bei einem einjährigen Fixzinssatz 4,1 Prozent, bei einem zehnjährigen Fixzinssatz 3,0 Prozent, bei einem 20-jährigen Fixzinssatz 2,9 Prozent und bei einem 30-jährigen Fixzinssatz 2,6 Prozent. Dazu kommt ein bankenüblicher Aufschlag von 1,0 bis 1,25 Prozent.

Nur eine langfristige Fixzinsbindung schafft Sicherheit.

Christoph Kirchmair
Geschäftsführer Infina

BILD: SN/ANNA FICHTNER/INFINA

„Es ist auch heute noch unverändert jungen Menschen wichtig, den Immobilienkredit möglichst rasch zurückzubezahlen. Niemand hat gerne Schulden. Doch die fortlaufenden Leitzinserhöhungen der EZB zwingen explizit Kreditnehmer mit weniger Eigenmitteln aber in immer längere Kreditlaufzeiten", berichtet Infina-Verbundpartner Pablo Viveros: „Durch den aktuell niedrigeren Preis für lange Fixzinssätze und Laufzeiten steigt das Bewusstsein für längere Kreditlaufzeiten, um die Finanzierung überhaupt zu ermöglichen." Auf lange Sicht könnte eine Kreditlaufzeit von 35 Jahren zum neuen Standard werden. Österreichweite Daten von Infina zeigen, dass 2021 noch 63 Prozent aller Kreditnehmer bei Abschluss einer Wohnbaufinanzierung mit einer Laufzeit von 30 oder weniger Jahren auskamen. Dieser Anteil sank auf 55 Prozent 2022 und liegt aktuell nur noch bei 48 Prozent.

„Trotz der aktuell niedrigen Fixzinssätze schließen erneut mehr Kreditnehmer variabel verzinste Kredite ab. Deren Anteil ist im Neugeschäft laut der Österreichischen Nationalbank von Q4 2022 auf Q1 2023 von 47,2 Prozent auf 57,5 Prozent gestiegen", sagt Kirchmair: „Analog zu den früheren Fremdwährungskrediten und dem großen Anteil von Kreditnehmern, die während der Niedrigzinsphase auf eine langfristige Zinsabsicherung verzichtet haben, wird sich im Zeitablauf zeigen, ob diese Risikobereitschaft nicht wieder teuer bezahlt werden muss. Nur eine langfristige Fixzinsbindung schafft hier Sicherheit." Aus dem gleichen Grund könne es im aktuellen Marktumfeld sinnvoll sein, von einem variabel verzinsten bestehenden Kredit in einen langfristigen Kredit mit Fixverzinsung umzuschulden. Aber gerade Jungfamilien mit möglichen Einkommensschwankungen durch Familienzuwachs und meist geringeren Rücklagen benötigten häufig hier eine Unterstützung.

Kirchmair: „Es ist unerlässlich, dass wir dieser Generation von Jungfamilien nicht den Zugang zu Krediten verwehren, denn es geht nicht nur um Zahlen und Finanzen. Es geht um Träume, um Hoffnungen und häufig um den mutigen Schritt, eine Familie zu gründen." **SB**