Bald leichterer Zugang zu Wohnbaukrediten?

Die Kreditimmobilienmaßnahmenverordnung (KIM-V) läuft Ende Juni 2025 aus. Das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) befürwortet jedoch weiterhin den restriktiven Rahmen der KIM-V. Wie werden die Banken reagieren?

MICHAEL KORDOVSKY

Das bringt das Ende der KIM-Verordnung

- Erleichterungen für Jungfamilien, bei Zwischenfinanzierungen und der Vorfinanzierung von Förderdarlehen
- Mehr Flexibilität für bonitätsstarke Kunden (VKB)
- Es werden vermehrt Interessierte in die Banken kommen, um sich über Kredite zu informieren (Hypo NOE)
- Bessere Ausschöpfung von Ausnahmekontingenten
- Mehr Flexibilität in Einzelfällen (VKB)

In der 44. Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums vom 26. Februar 2025 wurden die wichtigsten Punkte der KIM-Verordnung als Leitlinie für die Vergabe von Immobilienkrediten befürwortet (siehe Kasten). „Rechtlich verbindlich sind die Leitlinien des FMSG nicht“, so die Finanzmarktaufsicht (FMA) auf Anfrage des GELD-Magazins und ergänzt: „Wenn aber einzelne Banken spezifische Gründe für eine Vergabepraxis haben, die von den FMSG-Leitlinien abweicht, dann sollten sie diese Gründe gegenüber der Aufsicht nachvollziehbar erläutern können. Insbesondere sollten sie dann die Vereinbarkeit mit den bestehenden verbindlichen mikroprudenziellen Vorgaben hinsichtlich einer vorsichtigen, risikobasierten und an der Leistbarkeit orientierten Kreditvergabe darstellen können.“ Und zur KIM-V äußert sich die FMA: „Die Vergabestandards der KIM-V einschließlich der Ausnahmekontingente entsprechen dem Hausverstand und stehen im Einklang mit der internationalen Praxis bei privaten Wohnimmobilienkrediten“. Das Kernproblem liegt nämlich in den stark gestiegenen Wohnimmobilienpreisen und mangelnder Leistbarkeit, insbesondere bei höheren Zinsen. Eine zu lockere Kreditvergabe würde da – historisch betrachtet – zu einer Immobilienblase und Bankenkrise führen.

Wie reagieren die Banken?

„Die Banken werden sich voraussichtlich weiterhin an den Vorgaben orientieren, um keine außertourliche Prüfung der Finanzmarktaufsicht (FMA) zu riskieren. An den generellen Vergaberichtlinien ändert sich nichts – diese galten ja ohnehin schon vor Einführung der KIM-V als State-of-the-Art“, so Harald Draxl, Geschäftsführer beim Immobilienkreditvermittlungsunternehmen Infina. Es gibt auch einen Lichtblick: „Positiv hervorzuheben ist das 20-prozentige Ausnahmekontingent bei der vierteljährlichen Berichterstattung: Banken dürften dazu neigen, dieses Kontingent früher und regelmäßiger zu nutzen – anstatt es wie bisher bis zum Ende der halbjährlichen Periode anzusparen, was häufig dazu führte, dass oft ein Großteil des möglichen Kontingents nicht ausgeschöpft wurde.“

Die UniCredit Bank Austria reagiert auf das Ende der KIM-V: „In der UniCredit Bank Austria wurde das Risiko bei der Kreditver-

Credits: beigestellt/Archiv; doidam10/stock.adobe.com

gabe bereits vor Einführung der KIM-V nach objektiven Standards gesteuert, unterstützt durch klar definierte Kreditrisiko-Indikatoren – ähnlich der Beleihungs- oder Schuldendienstquote. Vom Wegfall der KIM-VO sind in erster Linie Erleichterungen für Jungfamilien, bei Zwischenfinanzierungen und der Vorfinanzierung von Förderdarlehen zu erwarten."

Einen positiven Ausblick gibt die oberösterreichische VKB Bank: „Wir werden uns grundsätzlich auch weiterhin innerhalb der bisherigen KIM-Vorgaben bewegen, können aber in Einzelfällen flexibler agieren. Wir rechnen damit, dass sowohl die Nachfrage wie auch auch Abschlüsse von Wohnbaufinanzierungen ab Juli 2025 spürbar zunehmen werden, aber hinter dem Niveau der Boom-Jahre 2019 bis 2021 noch deutlich zurück liegen werden." Und sie hat eine gute Nachricht für bonitätsstarke Kunden: „Bislang hatten wir zur Absicherung der Einhaltung der KIM-VO zusätzlich einen internen Puffer bei den Grenzwerten vorgesehen, sodass wir die vorgegebenen Ausnahmekontingent-Limits nicht voll ausgeschöpft haben. Diese Limitierung entfällt, wodurch wir bonitätsstarken Kunden künftig mehr Flexibilität bieten können."

Etwas zurückhaltender reagiert die Erste Bank: „Etwaige Anpassungen sind von den FMA-Leitlinien abhängig, die uns aktuell noch nicht bekannt sind. Aus heutiger Sicht ist keine Anpassung zu erwarten, denn auch vor der KIM-Verordnung stand die Leistbarkeit immer im Mittelpunkt bei der Finanzierungsvergabe – und das wird auch nach der KIM-Verordnung so sein."

Welche Ausnahmen sind möglich?

Nur die Nebenkosten abdecken und den Kaufpreis mit voller Belehnung finanzieren – und vielleicht sogar noch einen Teil der Nebenkosten mitfinanzieren? Das ist für die Banken ein heikles Thema. Draxl zeigt, was „hinter den Kulissen" möglich ist: „Bei reduziertem Eigenkapital muss der Kunde über ein gutes Einkommen verfügen, um die dadurch bedingte höhere Kreditbelastung tragen zu können. Wir sehen in der Praxis, dass sogenannte 100-Prozent-Finanzierungen bis zum Kaufpreis, bei denen der Kunde zunächst lediglich die Nebenkosten bezahlt, eher möglich sind, wenn sehr hohe Einkommensklassen vorliegen oder der DSTI (Debt-Service-to-Income, also die Schuldendienstquote) deutlich unter 40 Prozent liegt."

Sollte der Schuldendienst (SD) doch höher sein als 40 Prozent des Nettoeinkommens, meint dazu die UniCredit Bank Austria: „Wir sehen eine SD-Quote von über 40 Prozent als kritisch an: Eine Kreditvergabe kann dann nur in Ausnahmefällen, die in einer besonders guten Rückzahlungsfähigkeit des Kunden begründet liegt, zustandekommen." Zur Schuldendienst-Grenze meint Draxl: „Eine Schuldendienstquote von über 40 Prozent ist möglich, wenn die Eigenkapitalquote auf einem überdurchschnittlichen Niveau liegt. Dennoch bleibt die Schuldendienstquote für Banken die entscheidende Kennzahl, da sie die langfristige Rückführung des Kredits und die nachhaltige Rückzahlungsfähigkeit des Kunden bestimmt."

Bezüglich längerer Laufzeiten als 35 Jahre waren die Reaktionen der befragten Institute zurückhaltend. Bei der UniCredit Bank Austria gibt's dies „nur in begründeten Ausnahmefällen".

Erleichterungen

„Wir gehen davon aus, dass die Ausnahmekontingente künftig besser ausgeschöpft werden und dass knappe Kreditfälle bzw. Kreditansuchen – bei denen die Faktoren Eigenkapital und Schuldendienstquote nur geringfügig überschritten werden – sowie Zwischenfinanzierungen eher von Banken finanziert werden als bisher. Hinsichtlich der Laufzeitgrenze erscheint es uns sinnvoll, bei Jungfamilien darüber nachzudenken, ihnen bis zu einem Eintrittsalter von 35 Jahren auf Wunsch auch Laufzeiten von bis zu 40 Jahren anzubieten", so die Einschätzung von Wohnbau-Finanzexperte Draxl.

Ein Ende der KIM-V kann durchaus zur Beschleunigung des zuletzt wieder eingesetzten Wachstums in der Neuvergabe von Wohnbaukrediten führen. Bereits 2024 stiegen die Wohnbaukredit-Neuvergaben an private Haushalte von 10,4 auf 11,3 Milliarden Euro.

„Wir gehen davon aus, dass knappe Kreditfälle bzw. Kreditansuchen – bei denen die Faktoren Eigenkapital und Schuldendienstquote nur geringfügig überschritten werden – sowie Zwischenfinanzierungen eher von Banken finanziert werden als bisher."

Harald Draxl, Geschäftsführer bei Infina

Leitlinie des FMSG zu den Vergabestandards

- Maximale Beleihungsquote (Loan-to-Value-Ratio) von 90 Prozent
- Maximale Schuldendienstquote von 40 Prozent des Nettoeinkommens
- Kreditlaufzeit von maximal 35 Jahren
- Ausnahmekontingent von bis zu 20 Prozent der Neukreditvergabe in einem Quartal

Neu hinzukommt, dass die FMA für ein zeitnäheres Monitoring der Vergabe-Standards die entsprechende Datenerhebung („VERA-H") auf eine vierteljährliche Meldung umstellen wird.