

Trotz Lockerungen: Weiterhin dringender Handlungsbedarf bei der KIM-Verordnung

Im August 2022 ist die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) in Kraft getreten mit dem Ziel, das Risiko einer „Immobilienblase“ in Österreich zu reduzieren. Doch vieles kam anders als erwartet.

Von Christoph Kirchmair

Die Verordnung mit dem sperrigen Namen sollte Maßnahmen zur Verminderung von festgestellten Veränderungen in der Intensität des systemischen Risikos bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien auf Basis der Empfehlungen des Finanzmarktstabilitätsgremiums und der gutachtlichen Äußerung der Oesterreichischen Nationalbank gemäß § 23h BWG festlegen. Doch vieles kam anders als erwartet, und die Neuvergabe von Krediten für Wohnzwecke brach im Jänner 2023 im Vergleich zum Höchststand um mehr als 75 % ein. Insgesamt wurden nur noch 778 Mio € vergeben, ein dramatischer Rückgang gegenüber dem Höchststand von 2.952 Mio € im März des vergangenen Jahres.

Entwicklungen seit Einführung der KIM-V

Seit Konzeption der KIM-V hat sich das makroökonomische Umfeld gravierend verändert: Das hohe Inflationsniveau hat zu gestiegenen Lebenshaltungskosten geführt. Als fiskalpolitische Maßnahme zur Inflationseindämmung hat die Europäische Zentralbank (EZB) ab Juli 2022 sukzessive die Leitzinsen erhöht – zum ersten Mal seit elf Jahren wurde damit die langandauernde Niedrigzinsphase beendet. Alleine im Jahr 2022 erfolgten vier Zinsschritte. Im Laufe des heurigen Jahres sind weitere Erhöhungen der Leitzinsen erwartbar. Gemäß Infina Kredit-Index (IKI) wirken sich alleine die Leitzinserhöhungen des Jahres 2022 mit einem Plus von 38 % auf die monatliche Kreditrate im Vergleich zum Vorjahr aus.

KIM-V schafft Barrieren für Jungfamilien

Inflationsauswirkungen, Nachwirkungen der Pandemie sowie Zinserhöhungen belasten vor allem Jungfamilien. Im Zusammenspiel mit der KIM-V stehen sie vor zusätzlichen Hürden bei der Schaffung von Wohneigentum. Zwar hat die Finanzmarktaufsicht im Februar bestätigt, Empfehlungen des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FSMG) für Änderungen der KIM-V zu folgen, diese Empfehlungen betreffen

jedoch lediglich Erleichterungen für Zwischenfinanzierungen, die im Zusammenhang mit dem Wechsel des Wohnsitzes von Kreditnehmern und deren Angehörigen stehen, sowie Vorfinanzierungen von nicht-rückzahlbaren Zuschüssen durch Gebietskörperschaften für einen maximalen Zeitraum von zwei Jahren. Darüber empfiehlt das FMSG die bisher bestehende Geringfügigkeitsgrenze pro Person festzulegen. Die Anpassung der KIM-V per 1. April 2023 ist zwar ein erster Schritt in die richtige Richtung. Die Situation für Jungfamilien wird dadurch aber kaum nachhaltig verbessert. Denn vor allem die Schuldendienstquote von maximal 40 % des verfügbaren Einkommens und die Beleihungsquote von maximal 90 % der als Sicherheit dienenden Immobilien und sonstigen Sicherheiten bleiben unangetastet.

Praxistipps zur Verbesserung der Kundenbonität

Bei knappen Fällen kann es hilfreich sein, gleichzeitig eine Hypothek auf eine weitere Immobilie einzutragen (Simultanhypothek), wodurch sich die Beleihungsquote verbessert. Dies gilt auch für Zwischenfinanzierungen bis zum Verkauf einer bestehenden Immobilie. Darüber hinaus besteht im Rahmen der Generationenberatung oft die Möglichkeit, zusätzliches Eigenkapital oder andere Sicherheiten innerhalb der Familie zu mobilisieren, wie z.B. die Verpfändung einer Lebensversicherung.

Gründe für eine Kreditlehnung sind aber nicht nur die fehlenden Sicherheiten. In vielen Fällen scheitert eine Finanzierung daran, dass die nachhaltige Rückzahlungsfähigkeit nicht nachgewiesen werden kann. Abhilfe kann hier eine vorübergehende Unterstützung durch ein Familienmitglied schaffen, das z.B. als Mitkreditnehmer oder Bürge in den Vertrag eintritt.

Das aktuelle Umfeld heizt die Mieten an

Junge Familien sind häufig von vorübergehenden →



Einkommensveränderungen betroffen – z.B. durch Mutterschaftsurlaub, Teilzeitarbeit aufgrund von Betreuungspflichten oder der Notwendigkeit, Angehörige zu pflegen. Aufgrund der starken Dynamik in der Entwicklung der Immobilienpreise in den letzten Jahren, des erforderlichen Eigenkapitals von rund 20 % des Kaufpreises und der steigenden Zinsen weichen viele junge Familien derzeit wieder auf den Mietmarkt aus. Das treibt die Mieten in die Höhe. Sie sind meist indexgebunden und steigen aufgrund der hohen Inflation. Hinzu kommt, dass bereits jetzt – insbesondere im städtischen Bereich – weniger Wohnbauprojekte realisiert werden. Die Folge ist eine immer größer werdende Knappheit und ein zusätzlicher Druck auf die Mieten. All dies belastet langfristig die Finanzen junger Familien.

Vorschläge und neue Lockerungsmaßnahmen

Gerade für Jungfamilien kann es sinnvoll sein, längere Kreditlaufzeiten als derzeit 35 Jahre zu ermöglichen. Längere Rückzahlungsfristen reduzieren die monatlichen Kreditraten und bieten eine hohe Wohnkostensicherheit, vor allem in Kombination mit einem langfristigen Fixzinsatz. Änderungen der KIM-V für Eigennutzer (Ersterwerb) bei der Schuldendienstquote und längere Kreditlaufzeiten

wären also konkrete, praxisorientierte Lösungen, um österreichischen Jungfamilien die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen. Darüber hinaus würde die von Finanzminister **Magnus Brunner** angekündigte Abschaffung der Grunderwerbsteuer und der Grundbucheintragungsgebühr beim Ersterwerb den Beleihungsauslauf um fast 5 % verbessern. So können fixe Wohnkosten gesichert und mit dem realen Sachwert der Immobilie die Vermögens- und Altersvorsorge nachhaltig gestärkt werden.

Wichtige Fortschritte bei Seniorenkrediten

Während für Jungfamilien weiter akuter Handlungsbedarf besteht, soll mit 1. Mai 2023 eine Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG) in Kraft treten und Altersdiskriminierung bei Kreditvergaben beenden. Zur Notwendigkeit der Novelle besteht breiter Konsens. Nun ist wichtig, dass die Umsetzung rasch, praxisorientiert und konsistent erfolgt und Hürden für die kontinuierlich wachsende Bevölkerungsgruppe 60+ nachhaltig abgebaut werden. Diese Maßnahme unterstützt auch den Zugang zu Wohneigentum für die nächste Generation, wenn Projekte im Familienverbund wieder realisiert werden können. Die notwendigen weiteren Lockerungen der KIM-V werden hoffentlich bald folgen. ■



Christoph Kirchmair ist Wohnbau-Finanz-Experte, CEO & Founder der Infina Credit Broker GmbH sowie Fachgruppenobmannstellvertreter in Tirol