

WOHNEN FINANZIERUNG

Leistbares Wohneigentum in Gefahr: Jungfamilien an der Kreditgrenze

Die restriktiveren KIM-V-Vorgaben treffen Jungfamilien mit beschränkten Anfangseinkommen und oft geringen Eigenmitteln besonders hart



von Patrick Baldia · 7 Minuten Lesezeit
Dienstag vor 23 Stunden am 25.07.2023



© Anna Fichtner / Infina | „Seit der Einführung der KIM-V ist deutlich zu erkennen, dass der Wunsch vieler Jungfamilien von einer eigenen Wohnung oder einem Eigenheim immer herausfordernder zu verwirklichen ist“, so Christoph Kirchmair, Gründer und CEO von Infina

Vom 21. Juli 2022 bis 21. Juni 2023 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Hauptrefinanzierungssatz in acht Schritten von 0,00 auf 4,00 % angehoben und der nächste Zinsschritt droht bereits am 27. Juli. Laut Daten der Österreichischen Nationalbank (OeNB) ist das Volumen vergebener Neukredite in den Jahren 2019 (+13,3 %), 2020 (+13,0 %) und 2021 (+8,7 %) stetig gestiegen. Mit einem Rückgang in Höhe von 9,7 % 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-V).

Von der in Österreich restriktiven Regulierung sind besonders Jungfamilien betroffen, die – auch bei guter Eigenkapitalausstattung und Bonität – die Vorgaben der Kim-V in vielen Fällen nicht erreichen. Eine wesentliche Hürde stellt die maximale Verschuldungsquote von 40 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens bei einer Kredithöchstlaufzeit von 35 Jahren dar. Ursache hierfür ist, dass die KIM-V die spezifische Lebenssituation von Jungfamilien – etwa Weiterbildungs- und Karenzzeiten – nicht ausreichend berücksichtigt. Das belegen auch österreichweite Daten von Infina, mit rund 10 % Marktanteil Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler: Obwohl Ausnahmekontingente von der Vergleichsplattform stark genutzt werden, zeigen interne Auswertungen der Daten für 2023, dass im Alterssegment 18 bis 35 Jahre der Anteil dieser Altersgruppe von 41,1 % auf 36,9 % zurückgegangen ist.

„Seit der Einführung der KIM-V 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. 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. Hinzu kommt, dass bei sinkender Bautätigkeit künftig mit Verknappung und damit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen ist, während

Fixzinssätze gleichbleiben und damit Planungs- und Finanzierungssicherheit bieten. Für das Gesamtjahr 2023 wird eine Inflationsrate von 7,4 % (lt. OeNB im Juli 2023) erwartet. Auch nach der letzten Leitzinserhöhung der EZB liegt das Zinsniveau deutlich darunter, wodurch langfristige Wohnbaukredite mit Fixverzinsung weiter attraktiv sind – zur Schaffung von Wohneigentum und auf lange Sicht auch für die persönliche Alters- und Generationenvorsorge“, so Christoph Kirchmair, Gründer und CEO von Infina.

Ausnahmekontingente unterstützen Jungfamilien die Schuldendienstquote einzuhalten

Die KIM-V beschränkt zunächst die maximale Laufzeit von Immobilienkrediten mit 35 Jahren. Die Regulierung sieht jedoch Ausnahmekontingente für maximal 20 % des Kreditvolumens eines Kreditinstitutes in Summe vor, wobei lediglich 5 % des Kreditvolumens als Immobilienkredite mit Laufzeiten über 35 Jahren gewährt werden dürfen. In der Praxis sind längere Laufzeiten der wichtigste Hebel, um Jungfamilien zu ermöglichen, die maximale monatliche Schuldendienstquote (40 % des Haushalts-Nettoeinkommens) nicht zu überschreiten. Die Problematik zeigt folgender Fall einer Jungfamilie, welche im Januar 2022 eine Eigentumswohnung mit einer Nettokreditsumme von 350.000 Euro über Infina finanziert hat. Die junge Familie mit Kind verfügte über ein Haushalts-Nettoeinkommen von 3.280 Euro. Die Finanzierungsrate wurde mit 1.029 Euro abgeschlossen (Fixzinssatz nominal 1,25 %, 35 Jahre Laufzeit, 25 Jahre Fixzinsbindung). Die KIM-V begrenzt durch die 40 %-Regel die maximale monatliche Kreditrate auf 1.312 Euro. Im Juli 2023 würde die monatliche Kreditrate bei einem aktuellen Fixzinssatz von 3,875 % nominal (gleiche Laufzeit und Fixzinsperiode) für die Familie jetzt bei 1.550 Euro liegen und damit deutlich über der 40 %-Regel der KIM-V.

Einzelne Banken und Kreditinstitute in Österreich haben die Bedürfnisse von Jungfamilien erkannt und bieten Angebote mit 40 Jahren Kreditlaufzeit. Das verbessert die Situation für Jungfamilien, jedoch verhindert die aktuelle Marktentwicklung nachhaltige Entspannung: Das 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 stärker als heute beschränkt sein wird. Erwartbar ist deshalb, dass Jungfamilien vom Potenzial von Ausnahmekontingenten mit längerer Kreditlaufzeit vielfach nicht profitieren werden.

„Seit Inkrafttreten der KIM-V haben sich wirtschaftliche Rahmenbedingungen massiv verändert. Eine Erhöhung des maximalen 5 %-Anteils am Kreditvolumen für Immobilienkredite mit längeren Laufzeiten wäre eine wirkungsvolle Maßnahme, um diesen Entwicklungen im Sinne von besseren Möglichkeiten zur Schaffung von leistbarem Wohneigentum für Jungfamilien zu begegnen. Im 2. Halbjahr 2023 wird der Spielraum bei Ausnahmekontingenten enger, es besteht jetzt Handlungsbedarf“, appelliert Christoph Kirchmair.

Langfristige Kreditlaufzeiten infolge gesteigener Kreditzinsen

In jüngster Vergangenheit erworbene Immobilien müssen aufgrund gesteigener 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. Die Markt-Swapsätze liegen (Stand 19.07.2023) bei einem einjährigen Fixzinssatz bei 4,1 %, bei einem zehnjährigen Fixzinssatz bei 3,0 %, bei einem 20-jährigen Fixzinssatz bei 2,9 % und bei einem 30-jährigen Fixzinssatz bei 2,6 %. Hinzu kommt ein bankenüblicher Aufschlag von 1,0 – 1,25 %. Der Infina-Verbundpartner und Wohnbau-Finanz-Experte Pablo Viveros berichtet: „Schon lange war, und ist es auch unverändert noch, 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. Durch den aktuell niedrigeren Preis für lange Fixzinssätze und Laufzeiten steigt jedoch auch das Bewusstsein für längere Kreditlaufzeiten, um die Finanzierung von Wohneigentum überhaupt erst zu ermöglichen. Auf lange Sicht könnte eine Kreditlaufzeit von 35 Jahren zum neuen Standard werden. Aus österreichweiten Daten von Infina ist ersichtlich, dass es eine deutliche Zunahme der Kreditlaufzeiten bei Abschluss in der Laufzeit zwischen 30 auf 35 Jahre gegeben hat. Die gestiegenen Zinsen für Wohnbaukredite führen zu einer entsprechenden Verlängerung der Kreditlaufzeit. Während 2021 noch 63 % aller Kreditnehmer bei Abschluss einer Wohnbaufinanzierung mit einer Laufzeit von 30 oder weniger Jahren

auskamen, sank dieser Anteil bereits auf 55 % im Jahr 2022. Im laufenden Jahr liegt der Anteil der Kredite für Wohnbaufinanzierungen, welche eine Ursprungslaufzeit von 30 Jahren oder weniger haben, nur noch bei 48 %. Dies geht aus unserer aktuellen österreichweiten Erhebung hervor.“

Warnung vor variabel verzinsten Krediten

Österreich verfügt über besonders verbraucherfreundliche Bestimmungen, die privaten Kreditnehmern trotz einer Finanzierung mit einer Fixzinsvereinbarung umfangreiche und kostengünstige Umschuldungsoptionen ermöglichen. Im Nachbarland Deutschland können Kunden von einer solchen verbraucherfreundlichen Regelung nur träumen. Und trotz der aktuell niedrigen Fixzinssätze schließen erneut mehr Kreditnehmer wieder variabel verzinsten Kredite ab. Der Anteil von variablen Finanzierungen ist im Neugeschäft gemäß der Österreichischen Nationalbank von Q4 2022 auf Q1 2023 von 47,2% auf 57,5% gestiegen. Analog den früheren Fremdwährungskrediten und eines großen Anteils von Kreditnehmern, welche 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 kann es im aktuellen Marktumfeld sinnvoll sein, von einem variabel verzinsten bestehenden Kredit in einen langfristigen Kredit mit Fixverzinsung umzuschulden. Mit dem neuen [Infina Kredit Entlastungsrechner](#) erhalten Kreditnehmer kostenlosen Zugang zu einem smarten Tool, das mit lediglich drei Angaben zur bestehenden Finanzierung das Optimierungspotenzial einer Umschuldung auf Basis eines 20-jährigen Fixzinssatzes und einer neuen Gesamtlaufzeit von 35 Jahren transparent und einfach aufzeigt. Diese Hilfestellung zur Lösung bestehender Liquiditätsprobleme steht allen Bevölkerungsgruppen offen. Aber gerade Jungfamilien mit möglichen Einkommensschwankungen durch Familienzuwachs und meist geringeren Rücklagen benötigen häufig hier eine Unterstützung.

Zugang zu Wohnkrediten: Ein Schlüssel zur Zukunft für Jungfamilien

In einer von Unsicherheiten geprägten Zeit, sind es die zuverlässigen Säulen im Leben, die Halt geben. Eine davon ist die eigene Immobilie – nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern ein Fundament, das

Sicherheit und Beständigkeit bietet. 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. Die Bedeutung einer ausgewogenen, fachkundigen und intensiven Beratung in diesem entscheidenden Lebensabschnitt kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Explizit auch die Entscheidung über eine fixe oder variable Finanzierung ist von großer Tragweite. Denn es sollte stets im Bewusstsein bleiben, dass die eigene bewohnte Immobilie nicht der Spekulation dienen sollte, sondern ein Ort der Sicherheit sein muss. Diese Aspekte sind für Infina von grundlegender Bedeutung, wenn es um den Zugang zu Krediten und die Realisierung von Wohnträumen geht.

