

Was soll kommen bzw. an welche Vorgaben müssen sich die Banken bei der Vergabe von Krediten voraussichtlich ab Juli 2022 halten? Die Neukreditvergabe wird verschärft! Wie kann der Kreditvermittler helfen?

Treffen wird diese neue Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung– die dann von allen Banken, die in Ö Kredite vergeben, einzuhalten ist – alle privaten Kreditnehmer die Immobilien erwerben (damit sind Firmenkredite und Bauträgerkredite nicht betroffen). Bei Aufstockungen von Krediten gilt nur das neue erhöhte Obligo, das unter diese neue Verordnung fällt. Damit ist auch klar: Altkredite sind davon nicht betroffen.

Wenn die Neufinanzierung unter € 40.000,- bleibt und nicht schon vorher Kredite bestehen, die mit dem Neukredit die € 40.000,- überschreiten, denn fallen diese kleineren Volumina auch nicht unter die neue Regelung, sie sind ausgenommen. Bankenintern gibt es noch eine weitere Grenze, die eingehalten werden muss, nämlich dass diese Kredite gesamt (also die unter € 40.000,-) je Institut max. 2% aller neu vereinbarten privaten Wohnfinanzierungen sein dürfen. Das wiederum muss die Bank monitoren, der private Kunde kann es nicht wissen und mitentscheiden. Das könnte eventuell dazu führen, dass eine Bank diese Grenze noch nicht erreicht hat und der private Kunde dort den Kredit bekommt, bei einer anderen Bank aber nicht. Wenn der Privatkunde beispielsweise mit zwei Banken in Kontakt hinsichtlich seiner Finanzierung war und genau diese beiden haben die Grenze schon überschritten, wird er keinen Kredit – in der von ihm gewünschten Geschwindigkeit – erhalten. Daher macht es gerade bei so kleinen Krediten auch Sinn, den gewerblichen Kreditvermittler mit einzubinden, denn dieser hat, wenn er als „ungebundener Kreditvermittler“ arbeitet, in der Regel vier bis acht Banken, mit denen er regelmäßig arbeitet und deren Rahmenbedingungen kennt.

Was sind nun die neuen Regelungen:

Im vorliegenden Verordnungsentwurf sind folgende Einschränkungen bei der Neuvergabe von Immobilienkrediten an private Haushalte vorgesehen:

- eine maximale Beleihungsquote (Summe der gesamten Immobilienfremdfinanzierungen im Verhältnis zum Marktwert der besicherten Immobilien) von 90 %, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20 % zugestanden wird
- eine Schuldendienstquote (gemessen am Einkommen des Kreditnehmers) von maximal 40 % (Ausnahmekontingent: 10 %)
- eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent: 5 %)
- insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20 % aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von 40.000 Euro von diesen Vorgaben ausgenommen (dies gilt für maximal 2 % aller einschlägigen Finanzierungen des jeweiligen Instituts, „institutsbezogenes Geringfügigkeitskontingent“).

Was heißt nun Ausnahmekontingent?

Je nach Fall bzw. Gesamtsicht des jeweiligen Institutes dürfen auch Ausnahmen gemacht werden, dh. konkret, wo eben diese vorgegebenen Grenzen z.B. Beleihungsquote 90% überschritten werden können. Allerdings dürfen diese Ausnahmen gesamt bei dem Punkt Beleihungsquote max. 20% der gesamten Immobilienfinanzierung der jeweiligen Bank betragen. Die noch darüberliegende Einschränkung besagt, dass max. 20% überhaupt aller neu vereinbarten privaten Wohnfinanzierungen Ausnahmen sein dürfen bzw. die Obergrenzen überschreiten dürfen.

Zweck dieser Verordnung:

Diese Verordnung (noch ist es ein Entwurf) dient der Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung von festgestellten Veränderungen in der Intensität des systemischen Risikos bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien auf Basis der Empfehlungen des

Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) und der gutachtlichen Äußerung der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) gemäß § 23h BWG.

Wie ist die Geschichte dazu?

Bereits 2016 hat sich die FMSG in mehreren Veröffentlichungen mit der nachhaltigen Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen auseinandergesetzt. In der Presseaussendung zur 31. Sitzung des FMSG am 1. März 2022 (<https://fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2022/31te-sitzung.html>) konkretisierte das FMSG außerdem seine Leitlinie zur nachhaltigen Immobilienkreditvergabe an private Haushalte. Demnach sollten Kredite mit einer Laufzeit von über fünf Jahren, wenn die Zinsbindung kürzer als die Hälfte der Laufzeit des Kredits ist, eine Schuldendienstquote von nicht mehr als 30% aufweisen. Das FMSG hat angekündigt, die Entwicklungen in der Neukreditvergabe weiterhin genau zu beobachten und ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung des Anteils der variabel verzinsten Kredite zu legen.

Auf Basis der FMSG-Empfehlung hat die FMA gemäß § 23h Abs. 2 BWG eine gutachtliche Äußerung der OeNB über das Vorliegen von systemischen Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von privaten Wohnimmobilienfinanzierungen eingeholt.

Zusammenfassend stellt die OeNB in ihrer gutachterlichen Äußerung gemäß § 23h Abs. 2 BWG fest, dass systemische Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität vorliegen.

Die OeNB stellt dazu fest, dass sich die Preise für Wohnimmobilien in den vergangenen zehn Jahren beinahe stetig nach oben entwickelt und sich in Summe mittlerweile verdoppelt haben. Die Wohnimmobilienpreise entfernen sich weiter von ihren Fundamentalfaktoren, sodass die Preise in Österreich mittlerweile substanziell über den anhand eines Fundamentalpreisindikators gerechtfertigten Werten liegen. Die Überbewertung der österreichischen Wohnimmobilienpreise wurde von der OeNB für das vierten Quartal 2021 auf 30% geschätzt, in Wien auf 36%. Diese Entwicklungen mindern nicht nur die Leistbarkeit von Wohneigentum und führen zu vermehrter Kreditaufnahme durch private Haushalte, sondern sie machen den Markt auch anfällig für kreditfinanzierte Preisüberreibungen und damit für substanzielle Preiskorrekturen in der Zukunft.

Was kann der ungebundene Kreditvermittler für Kreditsuchende Privatkunden tun?

Der ungebundene Kreditvermittler hat den Vorteil, dass er mehrere Banken im Portfolio hat und daher seinen Kunden mit seinen ganz speziellen Rahmenbedingungen mit mehreren Banken besprechen, verhandeln und bewerten lassen kann. Sollte also eine Bank das Vorhaben nicht genehmigen, so kann der Kreditvermittler für Sie bei anderen Banken verhandeln. Eines ist aber klar: Wenn diese Verordnung in Kraft tritt, wird die generelle Kreditvergabe sicher etwas zurückhaltender sein als bisher. Das wiederum wird dazu führen, dass weniger private Kreditnehmer Kredite erhalten, was wiederum dazu führt, dass weniger gebaut bzw. gekauft wird. Das wiederum ist genau das Ziel, das das FMSG erreichen wollte und das die ÖNB in ihrem Gutachten festgestellt hat.

Aus unserer Sicht geht damit eine gewisse Individualität verloren. Die nächsten Monate werden zeigen, wie sich diese Verordnung, wenn Sie umgesetzt wird, auf die Kreditberatungen auswirkt. Wir werden das genau verfolgen und uns ansehen. Sollten Sie in Ihrem persönlichen Kreditfall eine Ablehnung bekommen, so könnte diese neue Verordnung der Grund sein. Gerne können Sie uns Ihren Fall schildern und wir nehmen diesen auf unsere Liste für spätere Gespräche mit der FMA.

Ihr Mail richten Sie an finanzdienstleister@wko.at

Autor Michael Holzer

Quellen: Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnungsentwurf sowie Begründung dazu