

# Die Kreditvermittlung im Lichte der KIM-V

Christoph Kirchmair

# Neuerungen zum Seniorenkredit bei der Kreditvermittlung

Pablo Viveros, MSc



Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler

Teil 1: 14.00 – 15.30 Uhr  
Die Kreditvermittlung im Lichte der KIM-V



Christoph Kirchmair  
INFINA Credit Broker GmbH  
Founder und CEO



Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler



Kurzvorstellung des Referenten

[infina.at](https://www.infina.at)

**Christoph Kirchmair**

- **Persönlicher Hintergrund**

Seit 1990 in der Finanzdienstleistung, Schwerpunkt Immobilienfinanzierung

Seit 2001 Founder & CEO der INFINA Credit Broker GmbH

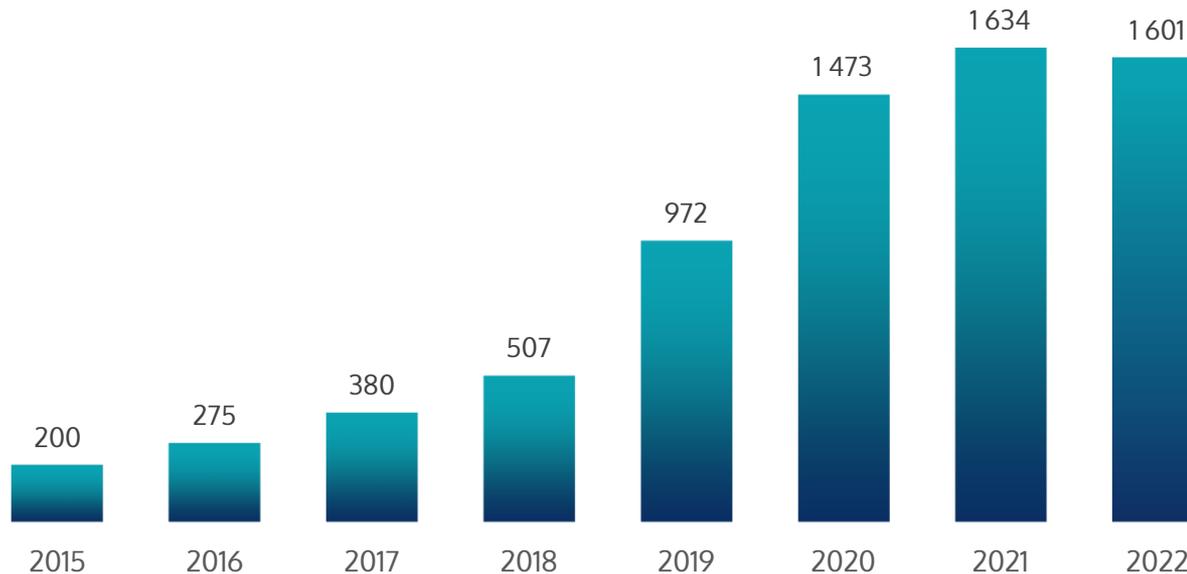
Seit 2015 Fachgruppenobmann Stellvertreter in der WK Tirol/ Fachgruppe FDL

- **Zielsetzung dieser Veranstaltung**

Beleuchtung des regulatorischen Umfeldes für Kreditvermittler unter Einbeziehung der makroökonomischen Entwicklungen



## Vermitteltes Kreditvolumen in Mio. Euro



**Marktführer in Österreich.** Das Neugeschäftsvolumen im Jahr 2022 belief sich auf 1,6 Milliarden Euro. Infina ist damit Marktführer bei der freien Vermittlung privater Immobilienfinanzierungen und weiterhin auf starkem Wachstumskurs.

## AGENDA

- Kreditvergabe: aktuelle Marktentwicklung
- Immobilienmarkt: wirtschaftliche Entwicklungen, ESG Regeln
- Neue/ strengere Kreditregeln für Kreditinstitute: Beleuchtung KIM-V
- Änderung der KIM-V ab 01.04.2023
- Ausblick: Kreditvermittler orten verstärkten Beratungsbedarf

# Deutlicher Rückgang der Nachfrage nach Wohnbaukrediten

Österreich-Ergebnisse der euroraumweiten Umfrage über das Kreditgeschäft vom Oktober 2022<sup>1</sup>

## Kredite an private Haushalte

### Veränderung im jeweiligen Quartal,<sup>1</sup> Ergebnisse für Österreich

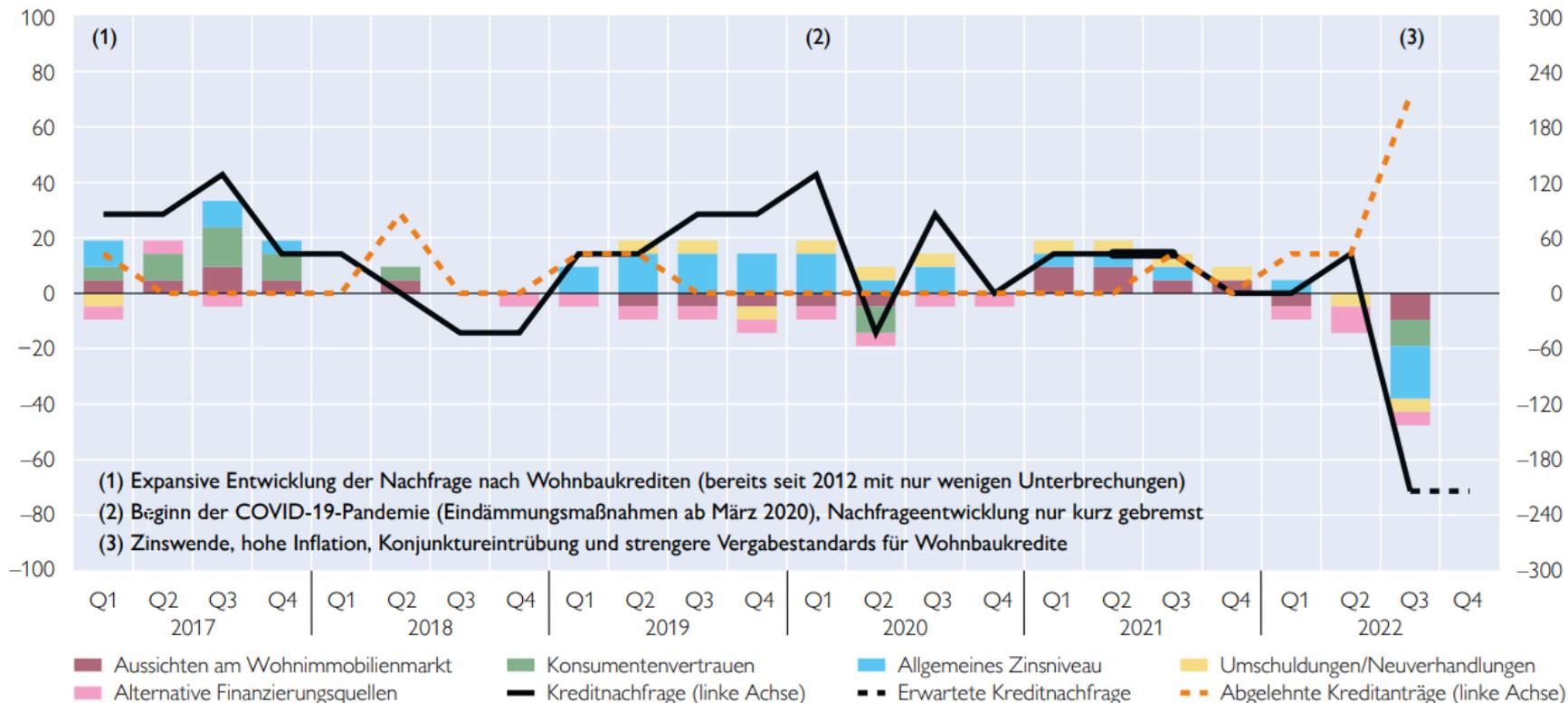
Saldo aus positiven und negativen Antworten,<sup>2</sup> Antworten von 7 Banken

	2018				2019				2020				2021				2022			
	Q1	Q2	Q3	Q4																
<b>Wohnbaukredite</b>																				
Kreditrichtlinien	0	-2	-1	0	-2	-2	-1	-1	0	-2	-1	-1	0	1	-1	-1	-1	-2	-4	-2
Kreditbedingungen insgesamt	1	-2	0	0	0	0	0	-1	0	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	-1	-3	..
Margen für durchschnittliche Kredite	2	1	2	1	2	2	3	1	0	-2	0	-4	0	-1	0	0	0	0	0	..
Margen für risikoreichere Kredite	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	-2	-3	-1	-2	-1	-1	-1	-1	0	0	0	..
Genehmigte Kreditanträge (Anteil bezogen auf das Gesamtvolumen)	0	-2	0	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	-1	-1	-5	..
Kreditnachfrage	1	0	-1	-1	1	1	2	2	3	-1	2	0	1	1	1	0	0	1	-5	-5
<b>Konsumkredite und sonstige Kredite</b>																				
Kreditrichtlinien	1	-1	0	-1	0	-2	-2	-1	0	-3	-2	-3	-1	-1	0	0	1	-1	-1	-2
Kreditbedingungen insgesamt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-2	0	0	0	0	0	-1	0	..
Margen für durchschnittliche Kredite	0	0	0	1	0	0	1	1	0	-1	-1	-1	0	1	0	-1	0	1	0	..
Margen für risikoreichere Kredite	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	-2	-1	-2	-1	-1	-1	-2	-1	1	0	..
Genehmigte Kreditanträge (Anteil bezogen auf das Gesamtvolumen)	1	0	0	0	0	1	-1	-1	0	-3	-3	-1	-1	-1	-2	0	0	0	-1	..
Kreditnachfrage	-1	0	0	0	1	0	1	0	0	-4	-1	0	0	1	0	0	2	2	1	0

Quelle: OeNB.

## Entwicklung der Nachfrage nach Wohnbaukrediten in Österreich und ihre Einflussfaktoren

Veränderung zum Vorquartal, Nettoprozentsatz der Antworten von sieben Banken, Kreditnachfrage und abgelehnte Kreditanträge auf der linken Achse, Faktoren in gestapelter Darstellung auf der rechten Achse



## Neukreditvergaben<sup>1</sup> an private Haushalte und nichtfinanzielle Unternehmen in Österreich

Periodenendstand	2021	2022	Jän. 22	Feb. 22	März 22	Apr. 22	Mai 22	Juni 22	Juli 22	Aug. 22	Sep. 22	Okt. 22	Nov. 22	Dez. 22	Jän. 23	Feb. 23
in Mio EUR																
<b>Kredite in EUR</b>																
<b>Neukreditvergaben von Einmalkrediten</b>																
<b>Private Haushalte</b>																
für Konsumzwecke	37.020	34.202	2.635	3.052	4.058	3.659	3.600	3.428	3.649	2.096	2.271	1.960	1.907	1.886	1.479	1.551
für Wohnbauzwecke	4.276	4.450	350	370	424	401	426	403	397	379	382	336	319	264	335	344
für sonstige Zwecke	25.668	23.171	1.836	2.226	2.952	2.587	2.558	2.425	2.650	1.267	1.341	1.174	1.113	1.043	778	750
Ursprungslaufzeit bis zu 6 Monaten	7.076	6.581	449	457	683	671	616	601	602	451	547	450	475	580	366	457
	1.133	919	59	63	59	111	92	72	79	133	45	58	78	70	54	x
<b>Nichtfinanzielle Unternehmen</b>																
Kredite bis 1 Mio EUR	61.035	62.139	4.814	4.886	6.525	5.228	5.477	5.902	4.946	5.044	5.473	4.092	4.254	5.498	4.075	2.986
Ursprungslaufzeit bis zu 6 Monaten <sup>2</sup>	1.691	1.464	126	96	141	129	102	123	103	161	122	112	110	140	121	109
Ursprungslaufzeit über 6 Monaten	6.591	5.819	425	480	582	477	492	548	509	346	461	468	500	532	395	394
Kredite über 1 Mio EUR																
Ursprungslaufzeit bis zu 6 Monaten <sup>2</sup>	20.132	22.871	2.008	1.676	2.081	1.942	1.815	2.067	2.020	2.355	2.100	1.621	1.365	1.822	1.768	943
Ursprungslaufzeit über 6 Monaten	32.620	31.985	2.255	2.635	3.721	2.680	3.067	3.164	2.315	2.182	2.790	1.891	2.279	3.005	1.791	1.540
<b>Neu vergebene Kreditrahmen revolvingender Kredite<sup>3</sup></b>																
Private Haushalte	14.227	12.158	1.111	926	1.284	1.125	1.081	1.216	1.130	617	911	1.137	711	909	756	676
Nichtfinanzielle Unternehmen	30.915	38.242	3.082	2.421	4.359	2.609	2.169	3.094	2.763	2.162	3.411	4.138	3.519	4.514	2.931	2.668
<b>Kredite in CHF, USD, JPY, GBP<sup>3</sup></b>																
Neukreditvergaben von Einmalkrediten an private Haushalte und Unternehmen	808	621	70	33	44	40	39	49	16	66	41	70	71	83	32	40
Neu vergebene Kreditrahmen revolvingender Kredite an private Haushalte und Unternehmen	1.560	1.820	141	x	128	x	x	130	206	x	235	x	194	x	x	73

Quelle: OeNB.

# Neukreditvergaben<sup>1</sup> an private Haushalte und nichtfinanzielle Unternehmen in Österreich

Periodenendstand

2020 | 2021 | 2022 | Aug. 22 | Sep. 22 | Okt. 22 | Nov. 22 | Dez. 22 | Jän. 23 | Feb. 23  
in Mio EUR

## Kredite in EUR

### Neukreditvergaben von Einmalkrediten

#### Private Haushalte

für Konsumzwecke

für Wohnbauzwecke

für sonstige Zwecke

Ursprungslaufzeit bis zu 6 Monaten

	2020	2021	2022	Aug. 22	Sep. 22	Okt. 22	Nov. 22	Dez. 22	Jän. 23	Feb. 23
	34.156	37.020	34.202	2.096	2.271	1.960	1.907	1.886	1.479	1.551
für Konsumzwecke	3.628	4.276	4.450	379	382	336	319	264	335	344
für Wohnbauzwecke	23.607	25.668	23.171	1.267	1.341	1.174	1.113	1.043	778	750
für sonstige Zwecke	6.921	7.076	6.581	451	547	450	475	580	366	457
Ursprungslaufzeit bis zu 6 Monaten	941	1.133	919	133	45	58	78	70	54	x

#### Nichtfinanzielle Unternehmen

Kredite bis 1 Mio EUR

Ursprungslaufzeit bis zu 6 Monaten<sup>2</sup>

Ursprungslaufzeit über 6 Monaten

Kredite über 1 Mio EUR

Ursprungslaufzeit bis zu 6 Monaten<sup>2</sup>

Ursprungslaufzeit über 6 Monaten

	60.096	61.035	62.139	5.044	5.473	4.092	4.254	5.498	4.075	2.986
Kredite bis 1 Mio EUR										
Ursprungslaufzeit bis zu 6 Monaten <sup>2</sup>	1.640	1.691	1.464	161	122	112	110	140	121	109
Ursprungslaufzeit über 6 Monaten	7.574	6.591	5.819	346	461	468	500	532	395	394
Kredite über 1 Mio EUR										
Ursprungslaufzeit bis zu 6 Monaten <sup>2</sup>	22.352	20.132	22.871	2.355	2.100	1.621	1.365	1.822	1.768	943
Ursprungslaufzeit über 6 Monaten	28.531	32.620	31.985	2.182	2.790	1.891	2.279	3.005	1.791	1.540

### Neu vergebene Kreditrahmen revolvingender Kredite<sup>3</sup>

Private Haushalte

Nichtfinanzielle Unternehmen

Private Haushalte	13.576	14.227	12.158	617	911	1.137	711	909	756	676
Nichtfinanzielle Unternehmen	33.942	30.915	38.242	2.162	3.411	4.138	3.519	4.514	2.931	2.668

### Kredite in CHF, USD, JPY, GBP<sup>3</sup>

Neukreditvergaben von Einmalkrediten an private Haushalte und Unternehmen

Neu vergebene Kreditrahmen revolvingender Kredite an private Haushalte und Unternehmen

Neukreditvergaben von Einmalkrediten an private Haushalte und Unternehmen	1.006	808	621	66	41	70	71	83	32	40
Neu vergebene Kreditrahmen revolvingender Kredite an private Haushalte und Unternehmen	1.374	1.560	1.820	x	235	x	194	x	x	73

Quelle: OeNB.

# Neukreditvergaben in Euro an private Haushalte und nichtfinanzielle Unternehmen in Österreich

in Mio EUR

● Neukreditvergaben von Einmalkrediten an private Haushalte



# Neukreditvergaben in Euro an private Haushalte und nichtfinanzielle Unternehmen in Österreich

in Mio EUR

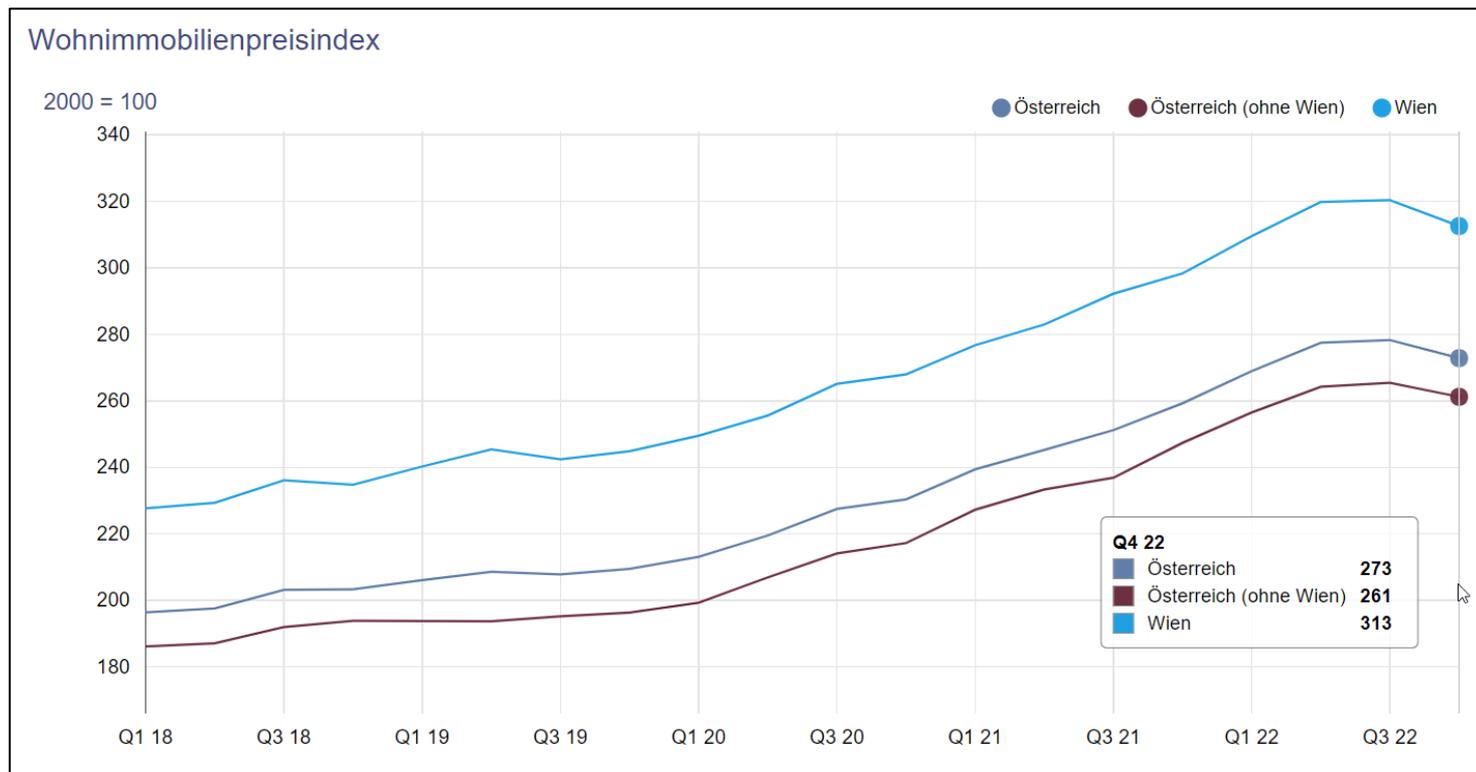
● Neukreditvergaben von Einmalkrediten an private Haushalte



[Kein Titel]

- **Immobilienpreise, Rohstoffpreise und Staatsverschuldung**  
Vermögenswertinflation durch Geldflut, Preissteigerungen bei Energie und Baukosten und Staatsverschuldung auf Rekordhoch (zB USA), Ukraine Krieg
- **Inflation und Zinsentwicklung**  
Hohe Inflationsraten erzeugen Druck auf die Zentralbanken
- **FSMG (OeNB und FMA)**  
Die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V)

# Wohnimmobilienpreise in Österreich, lt. OeNB (Indexierung auf Jahr 2000 von WPI Stand 12/2022 bei 273)



# Wohnimmobilienpreise in Österreich, lt. OeNB

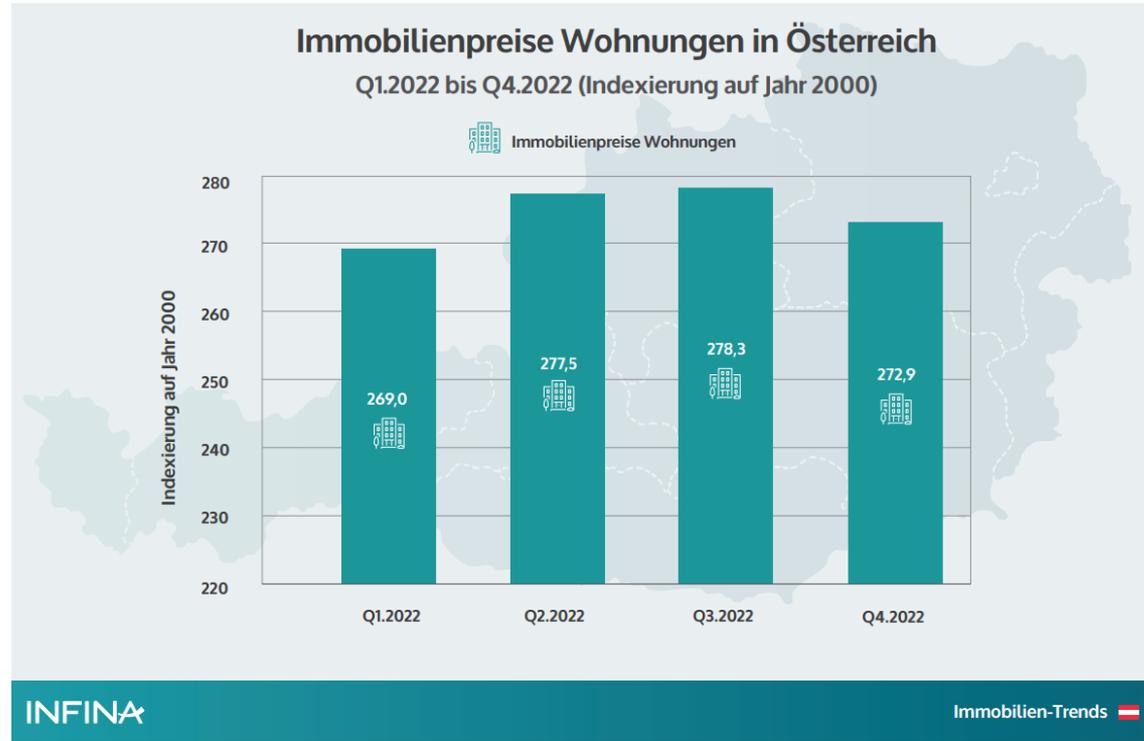
WPI stieg von 2019 bis 2022 von 208 auf 274, (Indexierung auf Jahr 2000)

## Wohnimmobilienpreisindex

	Österreich			Wien			Österreich ohne Wien					
	Gesamt <sup>1</sup>	Gesamt	Einfamilien- häuser	Eigentumswohnungen			Gesamt	Einfamilien- häuser	Eigentumswohnungen			
				Gesamt	Neue	Gebrauchte			Gesamt	Neue	Gebrauchte	
<b>Index 2000 = 100</b>												
2019	208,0	243,2	182,9	247,7	212,1	252,1	194,8	170,3	204,9	137,5	217,6	
2020	222,6	259,6	207,2	263,2	226,6	266,9	209,4	186,3	218,1	148,8	228,2	
2021	248,8	287,6	225,6	292,1	249,8	297,5	236,2	209,6	246,4	167,2	258,7	
2022	274,4	315,6	250,4	320,3	278,7	322,8	261,9	234,0	272,1	186,2	284,8	
<b>Veränderung zum Vorjahr in %</b>												
2019	3,9	4,9	3,0	4,9	5,9	3,8	2,6	2,0	2,9	2,3	3,4	
2020	7,0	6,7	13,3	6,3	6,8	5,9	7,5	9,4	6,4	8,3	4,9	
2021	11,8	10,8	8,9	11,0	10,2	11,5	12,8	12,5	13,0	12,4	13,4	
2022	10,4	9,7	11,0	9,7	11,6	8,5	10,8	11,6	10,4	11,3	10,1	

# Wohnimmobilienpreise in Österreich, lt. OeNB (Q4/2022: Preisanstieg bereits gebremst)

infina.at



Immobilienkredite

[infina.at](https://www.infina.at)

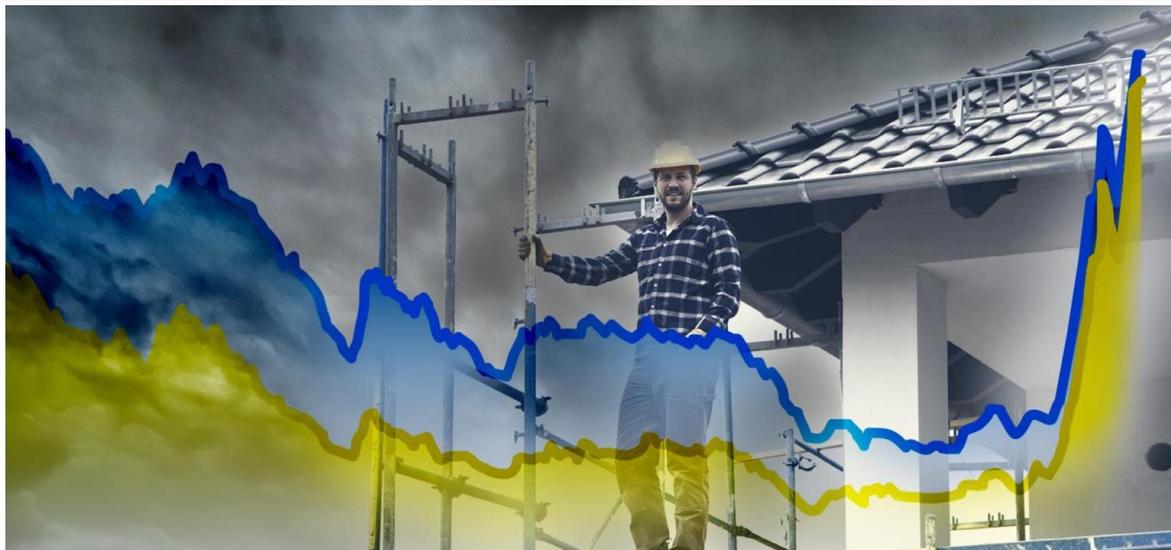
# Kommt jetzt der große Absturz am Immobilienmarkt?



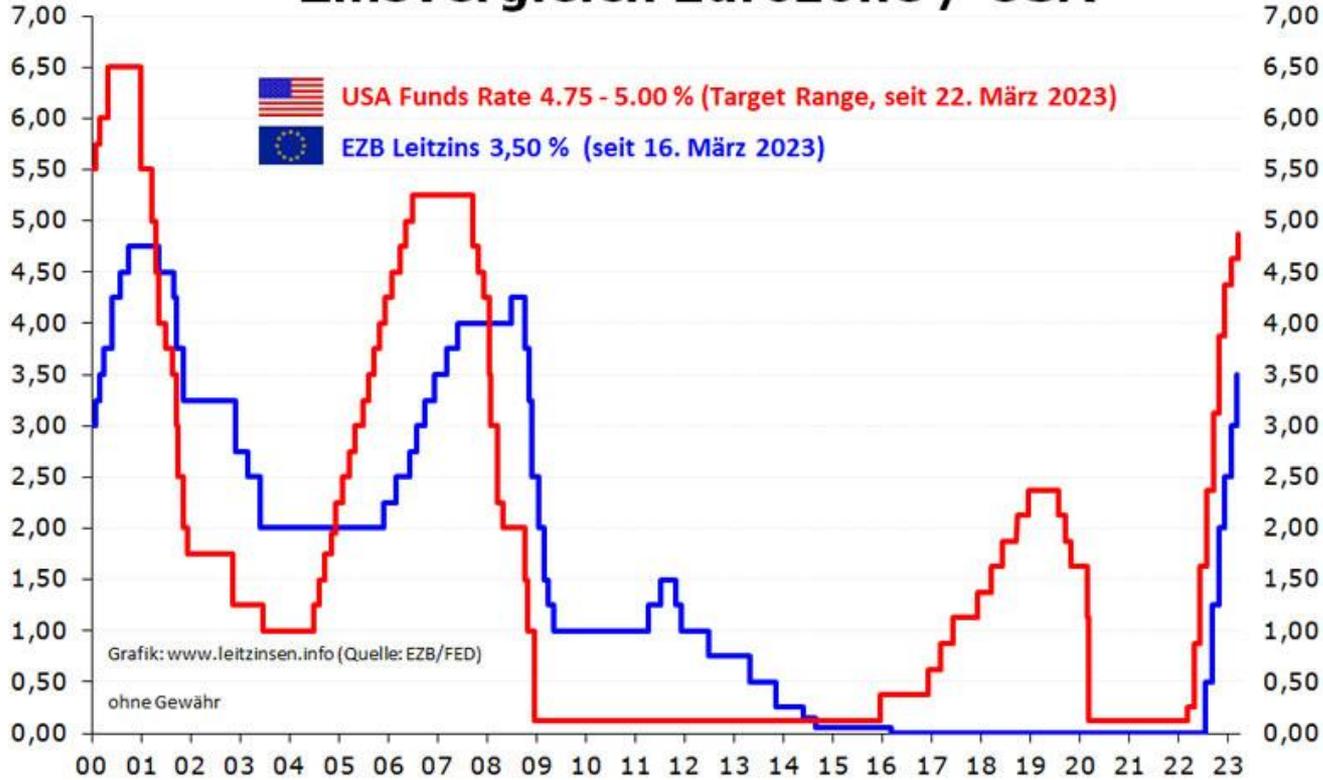
Hauptgründe der sinkenden Kreditnachfrage

infina.at

## Hohe Preise und steigende Zinsen: Aus der Traum vom Eigenheim



# Zinsvergleich Eurozone / USA



## Welche Gefahren birgt dieser Marktzyklus?

- Gefahren im Geldsystem zB Inflation
- Zins- und Währungspolitik
- Regulierung des Immobilienmarktes
- Wiedereinführung der Erbschafts- und Schenkungssteuer
- Geopolitische Risiken und Konsequenzen aufgrund einer Rezession

### Aktuelle Entwicklungen:

- Energiepreise und Baukosten sinken bereits
- Immobilienpreise stagnieren bzw. fallen
- Löhne steigen
- FSMG (OeNB und FMA) schärft die Kreditvergabestandards nach

### Welche Marktentwicklungen sind im laufenden Jahr zu erwarten?

- Entwicklung: genereller Rückgang des Wohnungsbaus
- Trend: zu kleineren Wohneinheiten und verdichteter Bauweise
- Baukosten: Stabilisierung auf hohem Niveau (steigende Lohnkosten)
- Zukunft: Sanierung und Modernisierung von Altbauten (Stichwort ESG)

## Megatrend ESG – Nachhaltigkeit als Erfolgsfaktor

infina.at



## Künftige Immobilienpreisentwicklung abhängig vom ESG-Rating

- Immobilie mit gutem ESG-Rating: weitere Werterhöhung
- Bei durchschnittlichem ESG-Rating: Werterhalt
- Bei schlechtem ESG-Rating: Wertminderung

Basis: Positionspapier ESG in der Immobilienbewertung, [www.pwc.at](http://www.pwc.at)

## Hauptaspekte des EWG

- Umstellung Wärmeversorgung auf Erneuerbare oder qualitative Fernwärme
- Verbesserung Energieeffizienz sowie Senkung Endenergieverbrauch
- Ausbau von Fernwärmesystemen
- Bundesweit einheitliche Vorgaben für den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen
- Klimaneutralität und verstärktes Förderwesen

## Was wird im EWG unter anderem geregelt?

- ab 2023: Ersatz von Öl- und Kohleheizungen mit klimafreundlichen Heizsystemen
- ab 2025: sukzessive Stilllegung alter Kohle- und Ölheizungen (je nach Alter)
- bis 2035: sämtliche Kohle- und Ölheizungen müssen stillgelegt werden
- bis 2040: „Klimaneutralität“ – alle fossilen Heizungen (inkl. Gas) werden stillgelegt

# Die Herausforderung des grünen Stroms



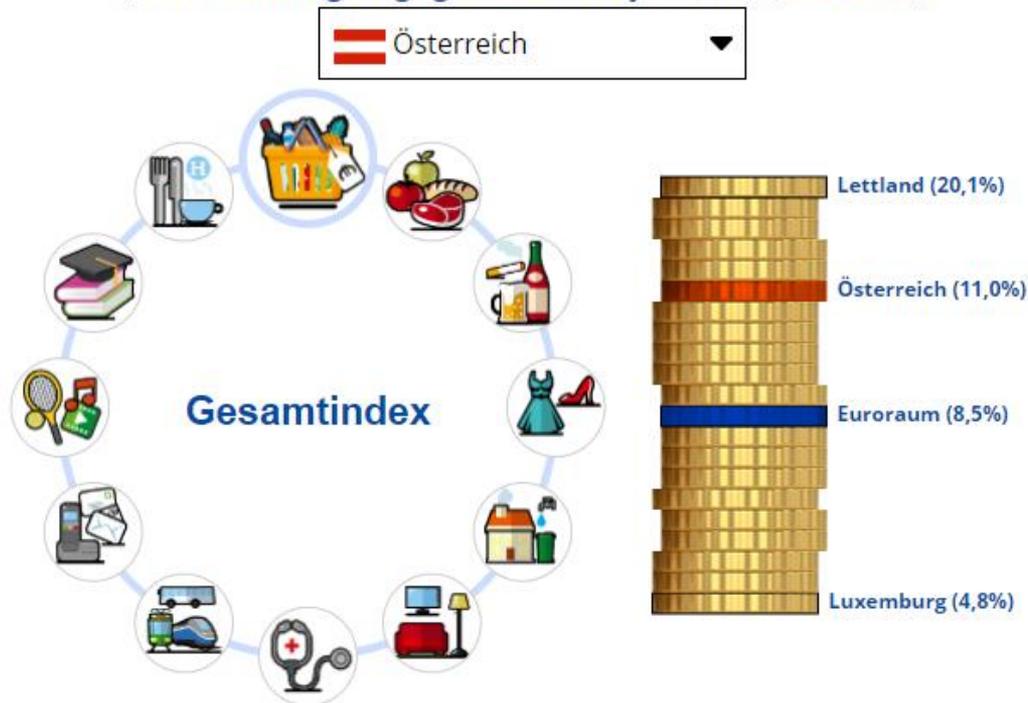
# Wie das Leben durch die Energiepreise teurer wurde



# Inflationsraten

Nach Verbrauch und Land

(Veränderungen gegenüber Vorjahr in %, 2023-02)

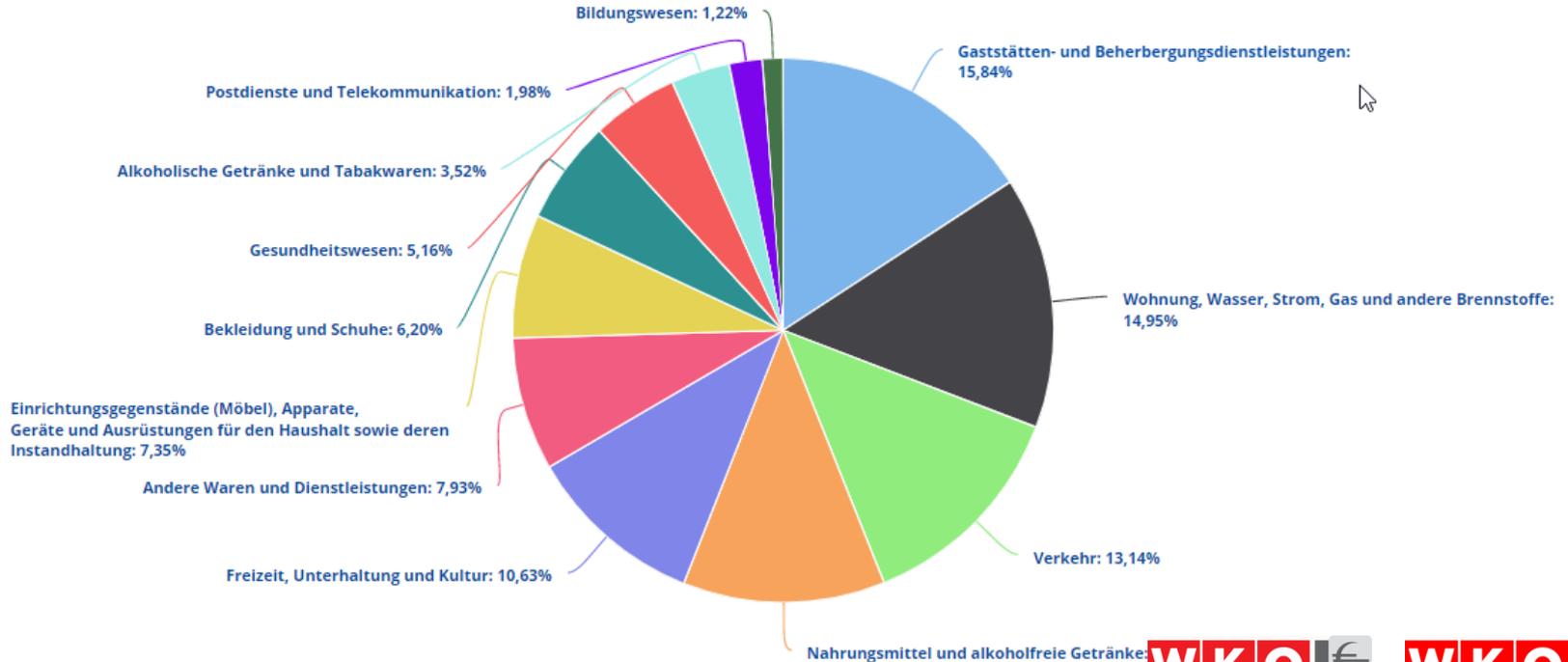


Quelle: amtliche Statistiken von Eurostat – Datensatz anzeigen

# Verbrauchsanteile in den einzelnen Ländern

Nach Verbrauchskategorie aufschlüsseln

(prozentuale Anteile Stand 2023)



Mauszeiger bewegen und klicken, um zu Unterebenen zu gelangen

Quelle: amtliche Statistiken von Eurostat – [Datensatz anzeigen](#)

Wählen Sie zunächst Ihr Land aus und vergleichen Sie Ihre nachstehenden Ergebnisse:

 Österreich

Klassifikation von Waren und Dienstleistungen	Jährliche Inflation Stand Februar 2023 (in %)
⊕ 1. Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	16,2
⊕ 2. Alkoholische Getränke und Tabakwaren	7,0
⊕ 3. Bekleidung und Schuhe	5,7
⊕ 4. Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	18,3
⊕ 5. Einrichtungsgegenstände (Möbel), Apparate, Geräte und Ausrüstungen für den Haushalt sowie deren Instandhaltung	11,1
⊕ 6. Gesundheitswesen	4,8
⊕ 7. Verkehr	11,2
⊕ 8. Postdienste und Telekommunikation	-4,0
⊕ 9. Freizeit, Unterhaltung und Kultur	6,2
⊕ 10. Bildungswesen	4,4
⊕ 11. Gaststätten- und Beherbergungsdienstleistungen	13,0
⊕ 12. Andere Waren und Dienstleistungen	7,6

# Inflation nach Verbrauchsgruppen

Gesamtindex

(Veränderungen gegenüber Vorjahr in %)



# Measuring inflation – the Harmonised Index of Consumer Prices (HICP)

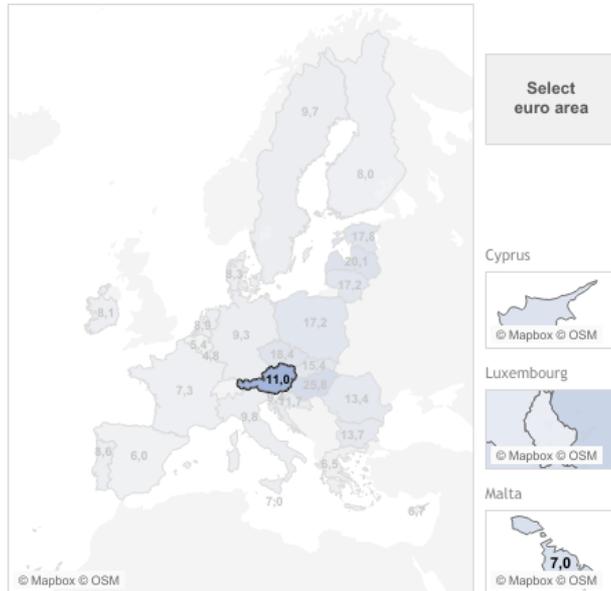
## Summary

HICP inflation in the **euro area** decreased to **8,5%** in **February 2023** compared to **8,6%** in January 2023

	Euro area	Lowest Luxembourg	Highest Latvia
Februar 2023	<b>8,5</b>	<b>4,8</b>	<b>20,1</b>

## HICP inflation rate - Overall index

Februar 2023, EU countries



Last update: 17 March 2023. Next update will be in the afternoon of 18 April 2023. Latest HICP data can be accessed via the link below the dashboard.

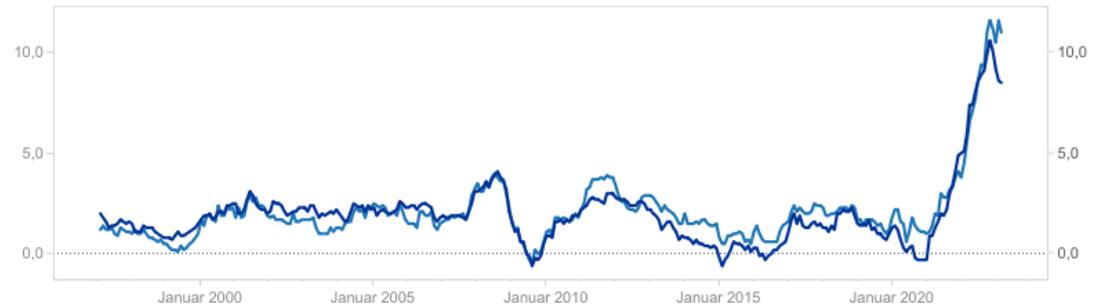
## Overall and breakdown of HICP by components

Februar 2023, Austria



## HICP inflation rate - Overall index

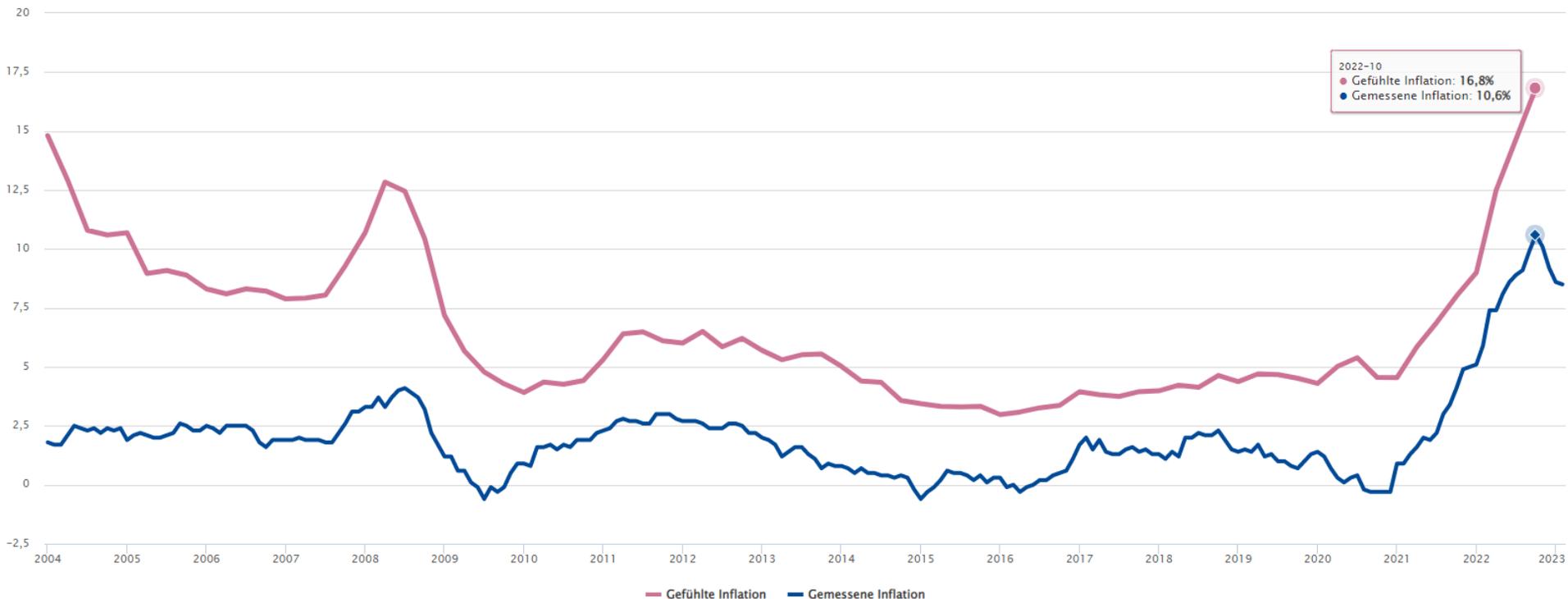
Euro area, Austria



# Gefühlte Inflation gegenüber gemessener Inflation

Eurogebiet

(Veränderungen gegenüber Vorjahr in %)



Quellen: Europäische Kommission – amtliche Statistiken der GD ECFIN und von Eurostat – [Datensatz anzeigen](#)

# Staatsverschuldung USA 1943 - 2022

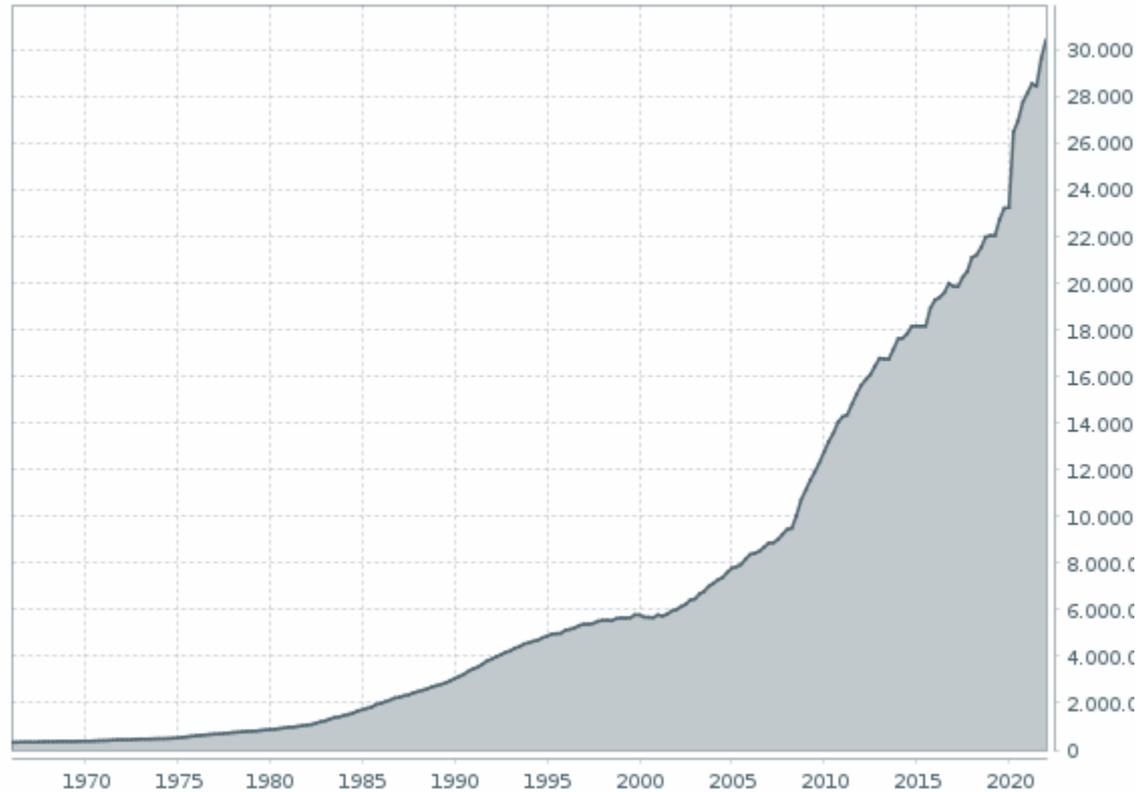
(\$ in Milliarden)



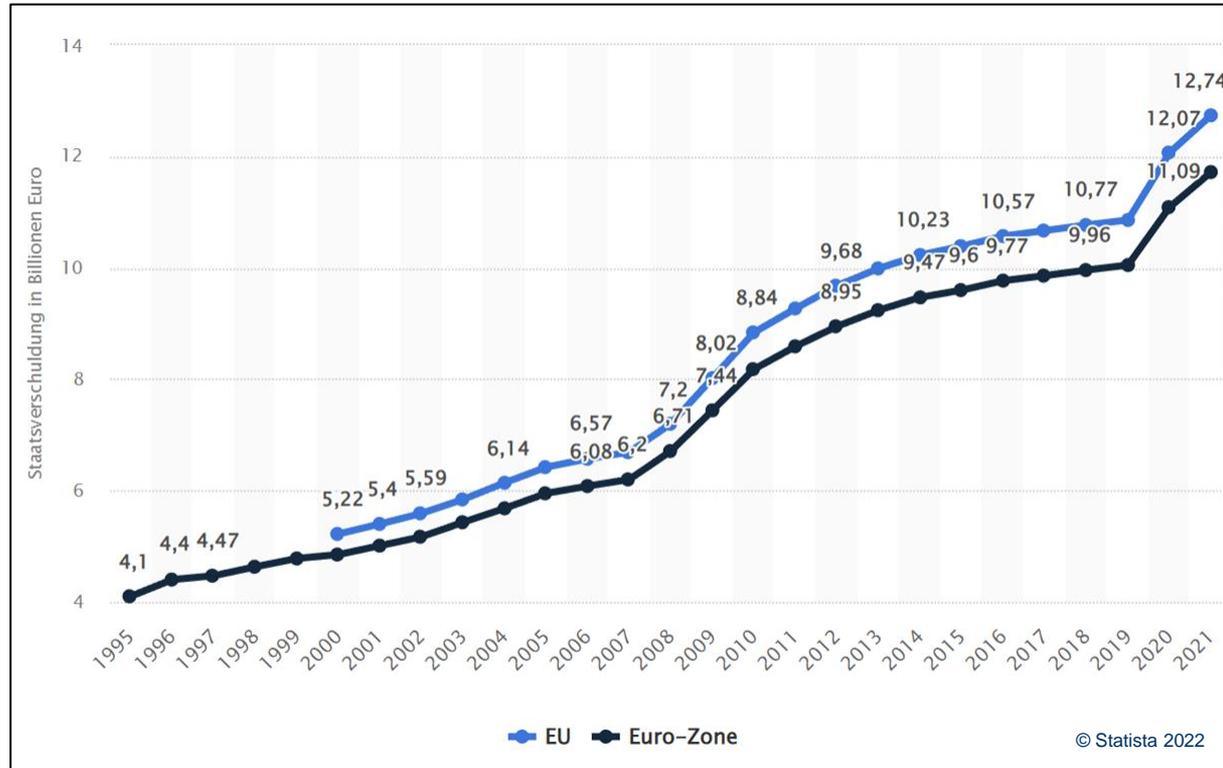
Stand: 30.12.2022 | Alle Zahlen jeweils Jahresende | Quelle: US-Finanzministerium / www.treasury.gov

**GOLD**.DE

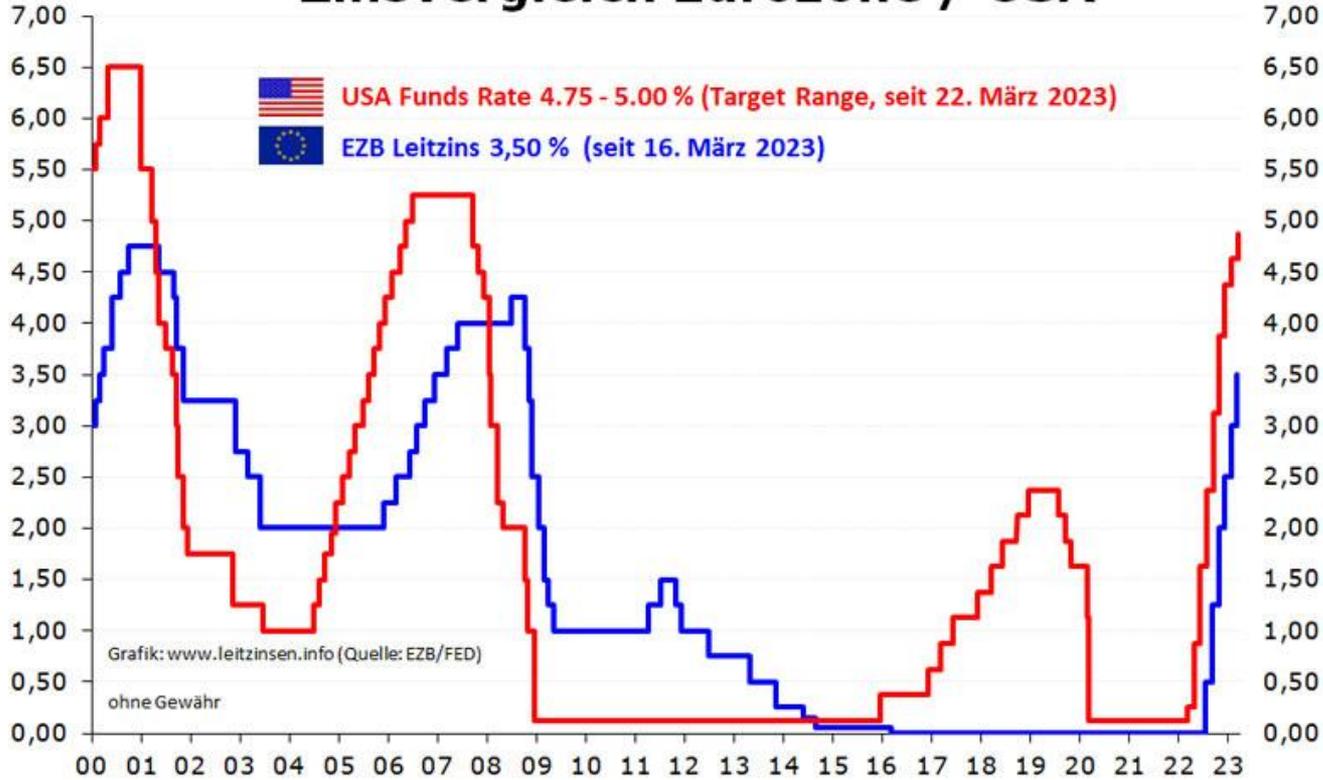
## Staatsverschuldung USA (Mrd. USD)



# Staatsverschuldung EU/ Euro-Zone (Bill. EUR)



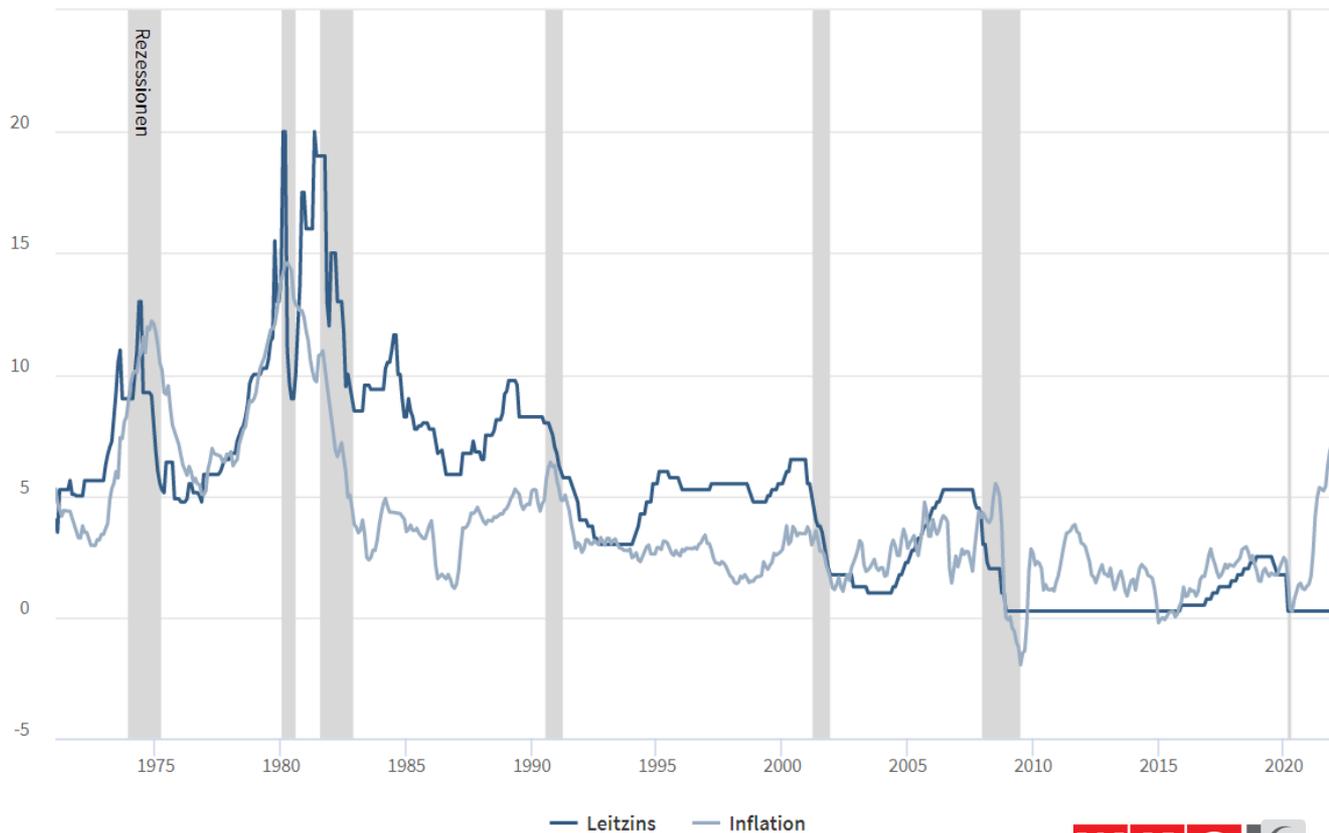
# Zinsvergleich Eurozone / USA



# Abnehmender Inflationsdruck ermöglichte Zinssenkungen im Falle von Rezessionen

US-Verbraucherpreise in % ggü. Vj. und US-Leitzins in %

infina.at



Quellen: FactSet, Metzler; Stand: Mai 2022 (Inflation), Juni 2022 (Leitzins)

# Angst vor Zombieunternehmen: Droht eine Insolvenz-Welle?

Corona hat die deutsche Wirtschaft in die größte Krise der Nachkriegszeit gestürzt. Trotzdem gehen die Zahl der Unternehmensinsolvenzen zurück. Ein gewolltes Paradox. Aber das dicke Ende könnte noch kommen.



Seit 01.08.2022: strengere Richtlinien für die Vergabe von Immobilienkrediten

[infina.at](https://www.infina.at)



# BUNDESGESETZBLATT FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2022

Ausgegeben am 17. Juni 2022

Teil II

230. Verordnung: Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung und  
Änderung der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung

230. Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-  
Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung erlassen und die Vermögens-, Erfolgs-  
und Risikoausweis-Verordnung geändert wird

## Artikel 1

Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) über Maßnahmen zur Begrenzung  
systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung bei Kreditinstituten  
(Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – KIM-V)

## Hintergrund zur KIM-V

Das FMSG in Zusammenarbeit mit der FMA beabsichtigte, den Immobilienmarkt zu stabilisieren, in dem der **Zugang zu Immobilienfinanzierungen erschwert** wird und somit die Immobilientransaktionen insgesamt minimiert werden mit dem Ziel, die in letzter Zeit laufend wachsenden Immobilienpreise einzudämmen.

Ein weiterer Hintergrund ist die **Stabilisierung von Banken** aufgrund der in den letzten Jahren sehr aggressiven Kreditvergabe.

## Diese Mindeststandards gelten ab August 2022 bei der Kreditvergabe

# 20%

Eigenkapitalquote



20 Prozent des Kaufpreises - inklusive Nebenkosten - muss in Form von Eigenkapital aufgebracht werden.

# 40%

Kreditrate vom verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen



Die Kreditrate darf max. 40 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens betragen.

# 35

Jahre Kreditlaufzeit



Die Laufzeit des Kredits darf 35 Jahre nicht mehr übersteigen.

## Zweck

Diese Verordnung legt 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 fest.

## Anwendungsbereich

Die festgelegten Maßnahmen sind von CRR-Kreditinstituten\* gemäß § 1a Abs. 1 Z 1 BWG mit Sitz im Inland, CRR-Kreditinstituten, die gemäß § 4 Abs. 4 BWG konzessioniert sind, sowie von CRR-Kreditinstituten aus Mitgliedstaaten, die in Österreich gemäß § 9 Abs. 1 BWG über eine Zweigstelle tätig werden, einzuhalten.

\* CRR-Kreditinstitute unterliegen der EU-Eigenmittelverordnung und betreiben das Einlagen- und das Kreditgeschäft. CRR steht für Capital Requirements Regulation.

## Anwendungsbereich ergänzt seit 1.4.2023

Die in dieser Verordnung festgelegten Maßnahmen sind auf private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden, bei denen es sich um keine Zwischenfinanzierungen (§ 3 Z 4) handelt.

## Obergrenzen

gültig ab 01.08.2022 für neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen:

1. Beleihungsquote **90%** (BELQ)
2. Schuldendienstquote **40%** (DSTI)
3. Maximale Laufzeit **35** Jahre (LZ)

## Besonderheiten

- Geringfügigkeitsgrenze (Anpassung mit 1.4.2023)
- Institutsbezogene Ausnahmekontingente (Anpassung mit 1.4.2023)
- Institutsspezifische Ausnahmekontingente (Anpassung mit 1.4.2023)

- Wohnimmobilienfinanzierungen = ist die Summe des neuen Kredites UND aller bereits bestehenden Wohnimmobilienfinanzierungen (bei diesem Kreditinstitut)
- Immobilienmarktwert = „Marktwert“ der als Sicherheit dienenden Immobilien, abzgl. Vorlasten (höchstens in Höhe der eingetragenen Hypothek)
- Es muss jedenfalls eine dingliche Sicherheit geben
- Sonstige Sicherheiten CRR/ jeweils institutsspezifischer Ansatz  
(CRR: *Capital Requirements Regulation/ Kapitalanforderungsverordnung*)

$$\text{Beleihungsquote} = \frac{\sum \text{private Wohnimmobilienfinanzierungen}}{\sum \min(\text{Immobilienmarktwert} - \text{Vorlasten}; \text{Hypothek}) + \text{sonstige Sicherheiten}_{CRR}}$$

- Gesamtschuldendienst = die Summe aus Zins- und Tilgungsleistungen **sämtlicher** Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers ... (auf Jahresbasis)
- Rechnerisch ist bei Krediten von laufender Tilgung mit **konstanten** Annuitäten auszugehen
- Bei mehreren Kreditnehmern (oder Bürgen) werden laufende Verbindlichkeiten ebenso berücksichtigt

$$\text{Schuldendienstquote} = \frac{\text{Gesamtschuldendienst}}{\text{Einkommen}}$$

- Grundsätzlich wird auf die **Echtrate** des Kredits abgestellt. Variable Zinsen wirken bei der DSTI daher geringer als Zinsen für Fixzinskredite.
- **Empfehlung FMSG bei „variablen“ Krediten:** DSTI von max. 30!
- Neukreditvergabe von variablen Krediten steht „unter Beobachtung“!

$$\text{Schuldendienstquote} = \frac{\text{Gesamtschuldendienst}}{\text{Einkommen}}$$

- Einkommen ist das jährliche Einkommen gemäß §2 Abs. 2 EStG.
- Einkommen ist daher der Gesamtbetrag der Einkünfte aus den in §2 Abs. 3 EStG aufgezählten (7) Einkunftsarten – nach Steuern und Abgaben
- Betrachtungszeitraum: die letzten drei Jahre und die Entwicklung
- Nachhaltige Transferzahlungen (Geldleistungen zB Kindergeld, auf die Anspruch besteht) werden hinzugefügt

$$\text{Schuldendienstquote} = \frac{\text{Gesamtschuldendienst}}{\text{Einkommen}}$$

- Maximal 20 % von der Produktion des vorangegangenen Halbjahres
- Alternative 1: Fokussierung auf Ausnahmetatbestände
- Alternative 2: Fokussierung auf Zielgruppen/ z.B. Eigenkunden
- Monatliches Monitoring mit anschließender Kommunikation
- Abhängig von der Geschäftsentwicklung kann es im letzten Drittel einer Periode (Juni, Dezember) verstärkt zu Ausnahmeengpässen kommen
- Achtung: abnehmende Geschäftstätigkeit führt zu kleineren Ausnahmekontingenten

- Eintragung einer Simultanhypothek (HBH ü/120 % vom Kreditbetrag ist der neue Standard) – gilt auch für Zwischenfinanzierungen bei Wohnungsverkauf und Ablöse von Darlehen; alternativ RAO für die beabsichtigte Verpfändung
- Zusätzliche Eigenmittel zB durch Zuwendung Dritter
- Möglichkeiten für zusätzliche Besicherung zB Verpfändung von Lebensversicherungen, Bar-Guthaben von Dritten (Familie)
- Abdeckung von Finanzierungbestandteilen mit einem Konsumkredit zB für Einrichtung (hat jedoch Auswirkung auf DSTI aufgrund kürzerer Laufzeit)

- CHECK: wurden alle Einkünfte berücksichtigt
- Maximierung bzw. Verlängerung von Kreditlaufzeit (bis 35 Jahre in AT)
- Prüfung ob weitere Kreditnehmer oder Bürgen aufgenommen werden können (Betrachtung wie bei Kreditnehmern)
- Modellierung bei „Zwischenfinanzierungen“ – Laufzeitgestaltung zwecks Kreditratenoptimierung

- Vertragsänderungen bei bestehenden Krediten, soweit eine Novation unterstellt wird (vertragliche Ersetzung eines bestehenden Schuldverhältnisses durch Schaffung eines neuen)
- Baukonten, die bereits vor dem 01.08. errichtet wurden und erst später in einen langfristigen Kredit konvertiert werden
- Jegliche Zwischenfinanzierung von Eigenmitteln aus Liegenschaftsverkäufen
- Vorfinanzierung von Förderungen

- Finanzierungen von Häusern auf Pachtgründen
- Ankauf von Genossenschaftswohnungen
- Vorfinanzierung der Umsatzsteuer bei Anlegerwohnungen
- Sofern der Verkehrswert nach Fertigstellung kleiner als die Herstellkosten ist (Häuslbauer)
- Kredite, wo in der Vergangenheit eine Zusage erteilt wurde, der Kreditvertrag aber erst später ausgestellt wird

- Kreditlaufzeiten von 35 Jahren sind nun „salonfähig“
- Endalterregelungen werden überarbeitet (... gesetzlich initiiert)
- Wissen über Ausnahmeregelungen von Banken – Expertise erforderlich!
- Haushaltsrechnungen werden angepasst (zB fiktive Zinssätze)
- Der Wertansatz der Sicherheiten wird überprüft und angepasst
- Kreditinstitute werden generell nach neuen und kreativen Lösungen suchen

- Im Zweifel lange Kreditlaufzeiten (kurze Kreditlaufzeiten können die künftige Kreditfähigkeit von Kreditnehmern nachhaltig einschränken!)
- Frühzeitige Eigenmittelbeschaffung (soweit das möglich ist)
- Stärkere Einbindung von Dritten um Eigenmittel oder den DSTI darstellen zu können (Stichpunkt Familienverbund)
- Vereinbarung wann ergänzende Sicherheiten künftig freigegeben werden
- Gezielter Einsatz von Eigenmitteln um BELQ zu verbessern

### Probleme in der Praxis

- Zwischenfinanzierungen und Baukonten sind auch von der KIM-V erfasst
- Besserverdiener sind oft schlechter gestellt
- Jungfamilien und Pensionisten scheitern bei der Kreditbeantragung bzw. an den harten Vorgaben
- Ungleiche Handhabung innerhalb der Kreditinstitute

## KIM-V – Hürden der Verordnung

infina.at

Immobilienkredit-Regeln: Finanzmarktaufsicht prüft  
Lockerung - Österreich - VIENNA.AT

Besuchen



## FSMG: Pressemitteilung vom 06.12.2022

Das FSMG ersucht die FMA um Ausarbeitung eines Konzepts zur **Weiterentwicklung der KIM-V** bezüglich kurzfristiger Zwischenfinanzierungen zum Erwerb einer neuen Immobilie in Verbindung mit der Veräußerung einer bereits vorhandenen Immobilie sowie bezüglich nicht-rückzahlbarer Zuschüsse von Gebietskörperschaften als Grundlage für eine FSMG-Entscheidung zu Beginn des Jahres 2023.

# BUNDESGESETZBLATT

## FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2023

Ausgegeben am 30. März 2023

Teil II

79. Verordnung: Änderung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-  
Verordnung und der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung

79. Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-  
Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung und die Vermögens-, Erfolgs- und  
Risikoausweis-Verordnung geändert werden

### Artikel 1

Änderung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung

## Anpassung folgender Bereiche durch Verordnung

- Zwischenfinanzierung
- Vorfinanzierung von Bauspardarlehen und Förderkrediten
- Bemessungsperiode
- Institutsbezogene Ausnahmekontingente von Kreditinstituten
- Geringfügigkeitsgrenzen

## Begriffsbestimmung Neu: Zwischenfinanzierung

- Private Wohnimmobilienfinanzierungen ...
- mit einer Laufzeit von max. 2 Jahren
- Tilgung der Zwischenfinanzierung muss entweder aus dem **Verkaufserlös** einer Immobilie (im Sinne §3 Abs. 4a ff.)) oder aus einer **Förderung** für Bau oder Erwerb einer Wohnimmobilie (im Sinne §3 Abs. 4a ff.)) erfolgen

## Wesentliche Eckpunkte bei Abschluss der Zwischenfinanzierung

- Immobilie steht im Eigentum des Kreditnehmers
- Wird die Immobilie vom Kreditnehmer oder Angehörigen (im Sinne §72 StGB) bewohnt, muss eine eintragungsfähige Pfandurkunde vorhanden sein
- Wird die Immobilie fremdgenutzt, dann muss eine HBH einverleibt werden
- Kreditsumme zuzüglich Vorlasten darf 80 % des Marktwerts der Immobilie nicht übersteigen

## Umsetzungsbeispiel aus der Gruppe der österreichischen Sparkassen

- Bestehende Wohnimmobilienkredite der zu verkaufenden Immobilie zählen dann nicht in den DSTI der Langfristfinanzierung, wenn sie mit der Zwischenfinanzierung tatsächlich abgedeckt werden
- Die Zinsen für die Zwischenfinanzierung müssen hingegen in der Berechnung zum DSTI der Langfristfinanzierung berücksichtigt werden

## Wesentliche Eckpunkte bei Abschluss der Zwischenfinanzierung

- Förderung muss Geldleistung (= nicht rückzahlbarer Zuschuss) sein
- Fördergeber im Sinne KIM-V können sein: Staaten bzw. Zentralbanken, regionale oder lokale Gebietskörperschaften, öffentliche Stellen
- Zum Auszahlungszeitpunkt der Zwischenfinanzierung muss verbindliche Förder- und Auszahlungszusage vorliegen

## Begriffsbestimmung Neu: Vorfinanzierung Bauspardarlehen und Förderkredite

- Kredite ...
- mit einer Laufzeit von max. 2 Jahren
- Tilgung der Vorfinanzierung muss entweder aus Darlehen einer **Bausparkasse (im Sinne §3 Abs. 5a)** oder aus einem **Förderkredit** (eines Rechtsträgers siehe weiter oben) für diese private Wohnimmobilie (**im Sinne §3 Abs. 5b**) erfolgen

# KIM-V Änderung seit 01.04.2023

## Praxisbeispiel: Zwischenfinanzierung

Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler

## Berechnung Eigenmittel lt. KIM-V:

Verkehrswert Wohnung	EUR 500.000
Davon 80%	EUR 400.000 (=Höhe Zwischenfinanzierungskredit)
- Vorlasten auf Wohnung	EUR 200.000 (werden über ZWF-Kredit abgedeckt)
- <u>Finanzierungskosten ZWF</u>	EUR x.xxx (z.B. Grundbuchseintragung)
= Eigenmittel für Antrag	EUR 200.000

### Benötigter langfristiger Kredit:

Baukosten Haus	EUR	1.000.000
- Eigenmittel	EUR	200.000
- sonstige Eigenmittel EUR	EUR	xx.xxx
- WBF-Kredit	EUR	100.000
+ Zinsen Zwischenfin.*	EUR	44.640
+ Zinsen Vorfinanzierung**	EUR	11.160
= Langfristiger Kredit	EUR	755.800 (+ Nebenkosten wie Bearbeitungsgebühr etc.)

\* EUR 400.000, 5,5%, EUR 1.860 p.M. --> EUR 44.640 für 24 Monate

\*\* EUR 100.000, 5,5%, EUR 465 p.M. --> EUR 11.160 für 24 Monate

Je nachdem was finanziert wird, müssen wir entsprechend besichern:

**1. ZWF des Verkaufserlöses einer im Eigentum des Kreditnehmers stehenden Wohnimmobilie, die von diesem selbst oder von seinen nahen Angehörigen (gem. § 72 StGB – siehe Anhang) bewohnt wird (Haupt- oder Nebenwohnsitz)**

Pfandvertrag:

HBH über 115% der Kreditsumme mit EPU

Keine vorzeitige Gegenzeichnung der Hypo (Urkunde wird erst im Zeitpunkt einer notwendigen Verbücherung gegengezeichnet)

**2. ZWF des Verkaufserlöses einer sonstigen Immobilie**

Pfandvertrag:

HBH über 115% der Kreditsumme

Eintragung im Grundbuch ohne unnötigen Verzug, längstens 6 Monate nach Vereinbarung der Finanzierung oder Sicherstellung, dass erst nach grundbücherlicher Eintragung ausgezahlt wird

**3. ZWF einer Förderung einer Gemeinde, eines Bundeslandes, des Bundes oder einer öffentlichen Stelle für den Bau/Sanierung oder Erwerb von Wohnimmobilien, die nicht zurückzuzahlen ist (Zuschuss)**

### Neu: optionale Betrachtung ist möglich

Der aktuelle **ODER** der vorangegangene Durchrechnungszeitraum, je nachdem in welchem Durchrechnungszeitraum die Summe der Kreditsummen der vom Kreditinstitut neu vereinbarten Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2 höher ist.

## Einführung von Untergrenzen bei den institutsspezifischen Kontingenten

- BELQ: 20% (unverändert), aber mindestens EUR 1,00 Mio. falls höher
- DSTI: 10% (unverändert), aber mindestens EUR 0,50 Mio. falls höher
- Laufzeit: 5% (unverändert), aber mindestens EUR 0,25 Mio. falls höher
- Gesamt: 20% (unverändert), aber mindestens EUR 1,00 Mio. falls höher

## Adaptierung der Berechnungsvorschriften

- Kreditnehmerbezogene Grenze (§5 Z1): EUR 50.000
- Kreditnehmerbezogene Grenze (§9 Abs.1) bei zwei Kreditnehmer gilt: für Ehegatten, eingetragene Partner oder Lebensgemeinschaft EUR 100.000
- Institutsbezogenes Kontingent (§5 Z2): 2% der Wohnimmobilienfinanzierungen

## Aussagen des FMSG zu künftigen, weiteren Anpassungen

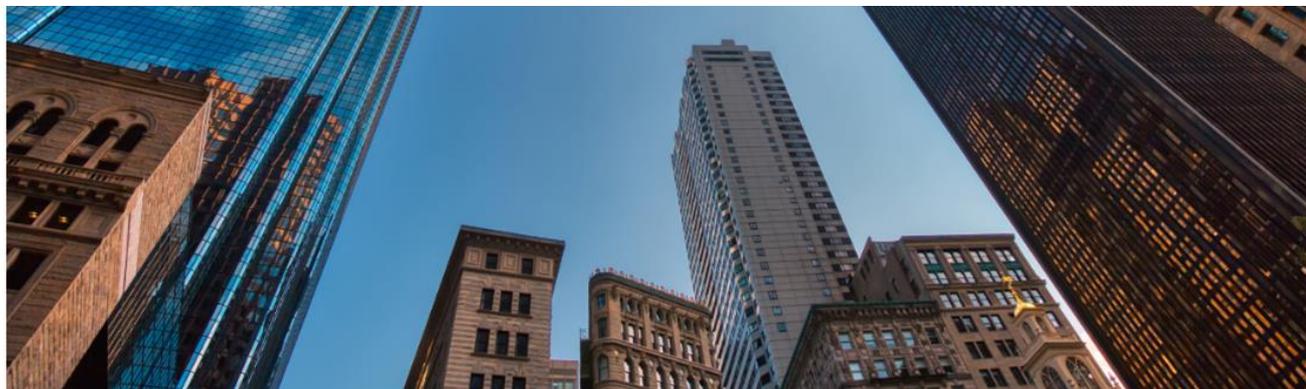
- Das Gremium sieht die Notwendigkeit von KIM-V als bestätigt an
- Im internationalen Vergleich gibt es bereits „großzügige“ Ausnahmekontingente
- Neu vergebene Kredite mit variabler Verzinsung („nicht nachhaltig“) sind seit Mitte 2022 deutlich gestiegen. Nochmaliger Hinweis auf die aktuelle Leitlinie und eine mögliche künftige Begrenzung der Schuldendienstquote (DSTI) auf 30%.

FMA verordnet höheren Kapitalpuffer für Banken

[infina.at](https://www.infina.at)

**Die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)  
verordnet Österreichs systemrelevanten Banken  
die Aufstockung ihrer Kapitalpuffer um  
insgesamt 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.**

22. Dezember 2022 | Pressemitteilung



## Prüfung der Kreditwürdigkeit - § 9 HIKrG für Kreditgeber und Kreditvermittler

- Eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit vor Abschluss eines Kreditvertrages durch den Kreditgeber
- Kreditvermittler hat zu unterstützen und muss die vom Verbraucher erhaltenen **Angaben dem Kreditinstitut korrekt vorlegen** (HH-R)
- Prüfung darf sich NICHT hauptsächlich darauf stützen, dass „der Wert der unbeweglichen Sache“ zunimmt (außer Bau/Sanierung)
- Kreditgewährung darf NUR erfolgen, wenn die Verpflichtungen erfüllt werden
- Ablehnung: der Verbraucher ist unverzüglich zu informieren

Kreditvermittler werden JETZT noch wichtiger!

[infina.at](https://www.infina.at)

Der Markt für Wohnbaukredite wird immer unübersichtlicher:

- Regulatorik
- EK-Anforderungen
- Zinsentwicklung (DSTI)
- Kreditmodelle (Angebotsbreite)
- Bearbeitungskapazitäten

**Kunden verlieren Orientierung und benötigen mehr Expertise.  
Der ungebundene Kreditvermittler wird noch stärker (an)gefordert!**

## Jetzt kommt unsere Zeit!

Unsere Kunden haben Fragen und brauchen Experten mit Weitblick und Beratungskompetenz

[infina.at](https://www.infina.at)



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

Teil 2: 15.45 – 17.15 Uhr  
Neuerungen zum Seniorenkredit bei der  
Kreditvermittlung



Pablo Viveros, MSc, Infina Partner  
Wohnbau-Finanz-Experte  
Interessenvertreter für  
Seniorenkredite



Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler

- Überblick: Thema & Zielgruppe
- Bisherige Ausgangslage
- Änderungen ab 01.05.
- Praxisbeispiele, Fallstricke & Tipps

# Seniorenkredite: Überblick

Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler

**Problemfeld:** Kredite für Ältere – zu alt für die Banken?

infina.at

ALTERSDISKRIMINIERUNG

Kreditwürdig auch im hohen Alter



### Ab welchem Alter darf ich noch einen Kredit erhalten?

- Warum ist es legitimer, dass ein 35-Jähriger einen Kredit erhält und ein 80-Jähriger nicht?
- Wer entscheidet darüber? Die Bank? Der Gesetzgeber? Die Kund:innen selbst?
- Wird nicht ohnehin die Immobilie finanziert?
- Ab wann ist man „alt“?

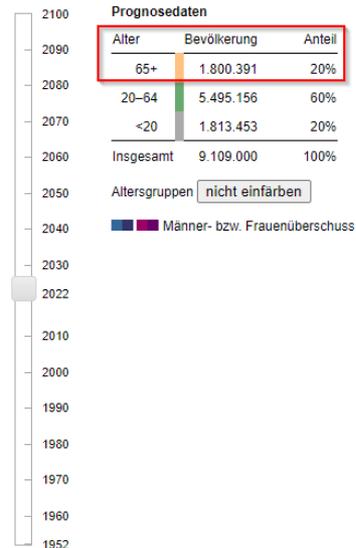
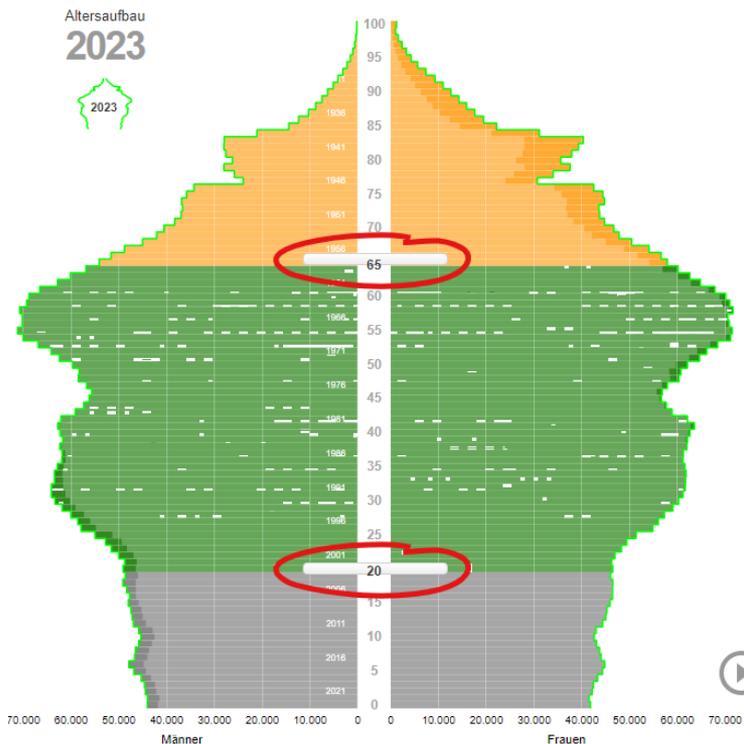
### Die Nachfrage bei „Älteren“ hat verschiedene Gründe ...

- Sanierung und/oder Modernisierung von Immobilien (ESG)
- Bereits vorhandene Kredite sollen später zurückgezahlt/ angepasst werden
- Vorhandenes Immobilienvermögen ist illiquide, muss aber erhalten werden
- Es wird Liquidität für Gesundheit und Pflege benötigt

# Seniorenkredite: Zielgruppe

# 2023: Altersverteilung in Österreich

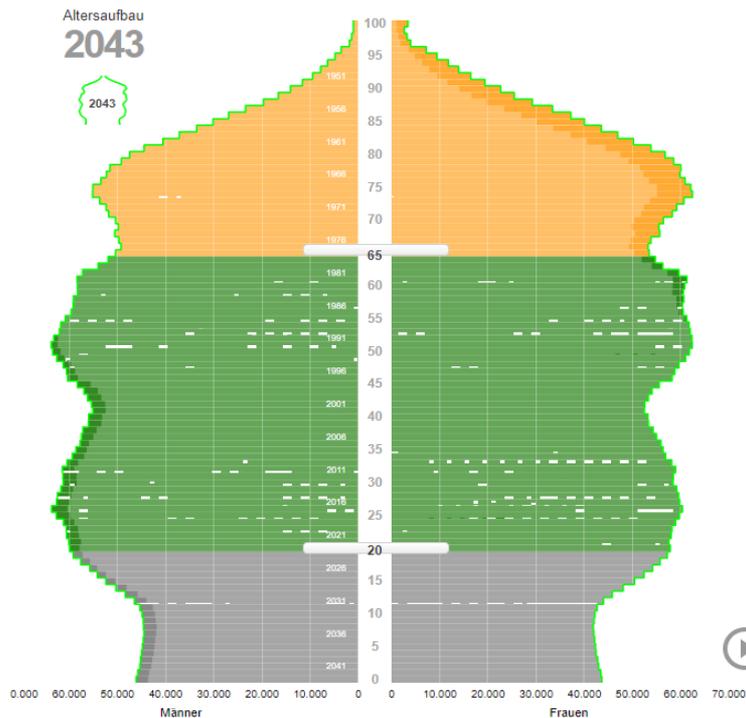
Bevölkerungspyramide Österreich 1952-2100 - Prognose



Weitere Informationen  
Diese Grafik einbetten® Statistik Austria 2022 STATAtlas

# 2043: Altersverteilung in Österreich

Bevölkerungspyramide Österreich 1952-2100 - Prognose



Prognosedaten

Alter	Bevölkerung	Anteil
65+	2.557.916	26%
20-64	5.299.577	54%
<20	1.882.778	19%
Insgesamt	9.740.271	100%

Altersgruppen

Männer- bzw. Frauenüberschuss

Weitere Informationen  
Diese Grafik einbetten © Statistik Austria 2022 STATAtlas

# Seniorenkredite: bisherige Ausgangslage

Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler

### Kredite für ältere Kreditnehmer **DERZEIT** noch mit Hürden

- Laufzeitbegrenzung durch statistische Lebenserwartung/ Endalterregelungen
- Rückzahlung muss durch laufendes Einkommen erfolgen können (Rente, Mieten)
- Vorhandenes Vermögen wird außer Acht gelassen (keine Substanzkredite)
- Es fehlen bankintern Standards für mögliche Folgeprozesse (Verlassenschaft)

### Kredite für ältere Kreditnehmer **DERZEIT** noch mit Hürden

- Laufzeitbegrenzung durch statistische Lebenserwartung/ Endalterregelungen
- Rückzahlung muss durch laufendes Einkommen erfolgen können (Rente, Mieten)
- Vorhandenes Vermögen wird außer Acht gelassen (keine Substanzkredite)
- Es fehlen bankintern Standards für mögliche Folgeprozesse (Verlassenschaft)

# Änderungen Kreditvergabe: KIM – VO

infina.at



Eigenkapital Quote

BELQ bis 90%



Verschuldungsquote

DSTI max. 40%



Laufzeiten

Endalter i.d.R. 80 J

# Problemfeld: Endalter



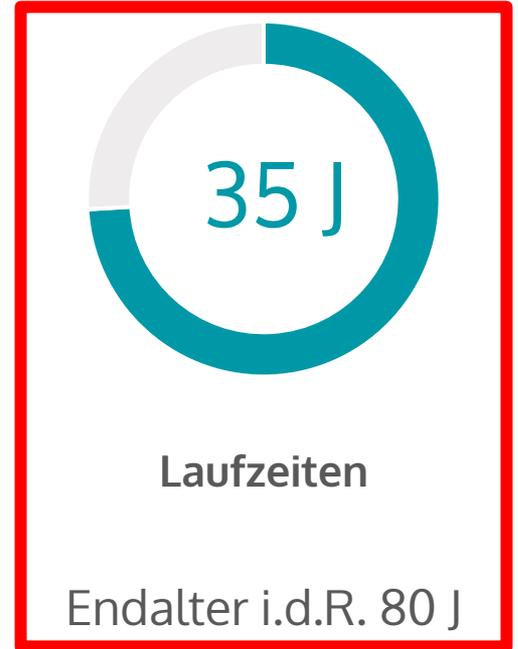
Eigenkapital Quote

BELQ bis 90%



Verschuldungsquote

DSTI max. 40%



Laufzeiten

Endalter i.d.R. 80 J

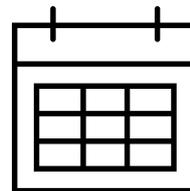
# Problemfeld: Endalter

infina.at



Laufzeiten

Endalter i.d.R. 80 J



**35 Jahre** sind grundsätzlich **salonfähig** geworden

Bisher jedoch **nicht für Personen ab 50!**

**Grund:** Kredit muss mit 75/80 zurückgezahlt sein

→ jedoch institutsbezogen

### Kredite für ältere Kreditnehmer **DERZEIT** noch mit Hürden

- Laufzeitbegrenzung durch statistische Lebenserwartung/ Endalterregelungen
- Rückzahlung muss durch laufendes Einkommen erfolgen können (Rente, Mieten)
- Vorhandenes Vermögen wird außer Acht gelassen (keine Substanzkredite)
- Es fehlen bankintern Standards für mögliche Folgeprozesse (Verlassenschaft)

# Problemfeld: Leistbarkeit



Eigenkapital Quote

BELQ bis 90%



Verschuldungsquote

DSTI max. 40%

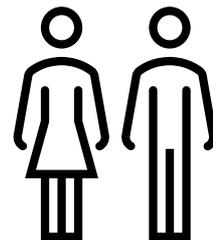


Laufzeiten

Endalter i.d.R. 80 J

# Problemfeld: Leistbarkeit

infina.at



Die Kreditrate darf 40% des Gesamteinkommens nicht überschreiten

- **Gesamtbetrachtung** der **Familie** bei Jungfamilien (nicht jedoch bei Pensionist:innen)
- Erwartung einer **Pensionslücke**
- **Zusatzeinkommen** werden häufig **nicht angesetzt**

Verschuldungsquote

DSTI max. 40%

= **DebtServiceToIncome**

### Konsequenzen der aktuelle Regelungen:

- Meist defensiver Umgang mit der Zielgruppe der „Älteren“
- Eingeschränkter Zugang zur Immobilie bzw. zum Immobilienkredit
- Stichwort: Diskriminierung

# Seniorenkredite: Änderungen ab 01.05.2023

Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler

## Die Politik hat sich des Thema angenommen

- Änderung des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz per 1.5.2023
- Rückzahlung der „jeweils“ fälligen Verbindlichkeit muss wahrscheinlich sein
- Dienende Vermögenswerte müssen eine hinreichende Gewähr für die Abdeckung der Verbindlichkeiten bieten
- Tilgung, Verwertung können über die statistische Lebenserwartung hinausgehen

## Änderung des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes

Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, BGBl. I Nr. 135/2015, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 199/2021, wird wie folgt geändert:

*1. Dem § 9 Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:*

„Selbst wenn es – etwa im Hinblick auf das Alter des Verbrauchers oder seinen Gesundheitszustand – konkrete Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Verbraucher während der Vertragslaufzeit versterben könnte, kann diese Möglichkeit unberücksichtigt bleiben, wenn

1. **wahrscheinlich ist, dass der Verbraucher zu Lebzeiten den jeweils fälligen Verpflichtungen**, die im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag stehen, voraussichtlich vertragsgemäß nachkommen wird, und
2. der Wert der unbeweglichen Sache oder des Superädifikats oder der Wert anderer als Sicherheiten **dienender Vermögenswerte** des Verbrauchers **hinreichende Gewähr** für die Abdeckung der im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag stehenden Verbindlichkeiten und eventuellen Verwertungskosten bietet.“

*2. Dem § 31 wird folgender Abs. 7 angefügt:*

„(7) § 9 Abs. 5 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2023 tritt mit 1. April 2023 in Kraft.“

## Der Vermögensübergang im Todesfall ist zu berücksichtigen

- Kündigungsrecht für Kreditgeber (§ 990 ABGB) „allein für Todesfall“ ist nicht wirksam
- Eintritt der Erben als Rechtsnachfolger (Übernahme Kredittilgung)
- Kreditinstitute müssen interne Verfahren festlegen (§ 33 Abs. 6 BWG)
- Erben können künftig die Immobilie selbst verwerten, um den Kredit rückzuzahlen

### Kreditinstitute werden sich an die Zielgruppe langsam anpassen

- Kreditinstitute passen Endaltergrenzen bereits punktuell an
- Ausweitung und Anpassung des Produktangebots wird folgen
- Achtung: Öffnung ist abhängig von der Strategie der Kreditinstitute
- KIM-V: Anpassungen werden erwartet

## Neuerungen zum Seniorenkredit

infina.at

Kredite im Alter: Senioren und ihre Chance auf Geld von der Bank - KreditVergleich

Besuchen



# Seniorenkredite: Praxisbeispiele, Tipps & Lösungsansätze

Österreichs größter unabhängiger Kreditvermittler

# Lösungen: Leistbarkeit

infina.at



Verschuldungsquote

DSTI max. 40%

Gesamtbetrachtung der **Familie** bei Jungfamilien  
(nicht jedoch bei Pensionist:innen)

**+ Bankkriterien kennen / Informationen zur  
Erbfolge einholen**

Erwartung einer **Pensionslücke**

**+ Pensionskontoauszüge anfordern (Zusatz-,  
Auslandspensionen)**

Zusatz Einkommen werden häufig **nicht angesetzt**

**+ Sondertilgungen einbauen, endfällige Kredite  
wählen**

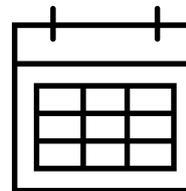
# Lösungen: Endalter

infina.at



**Laufzeiten**

Endalter i.d.R. 80 J



Bisher jedoch **nicht** für **Personen ab 50!**

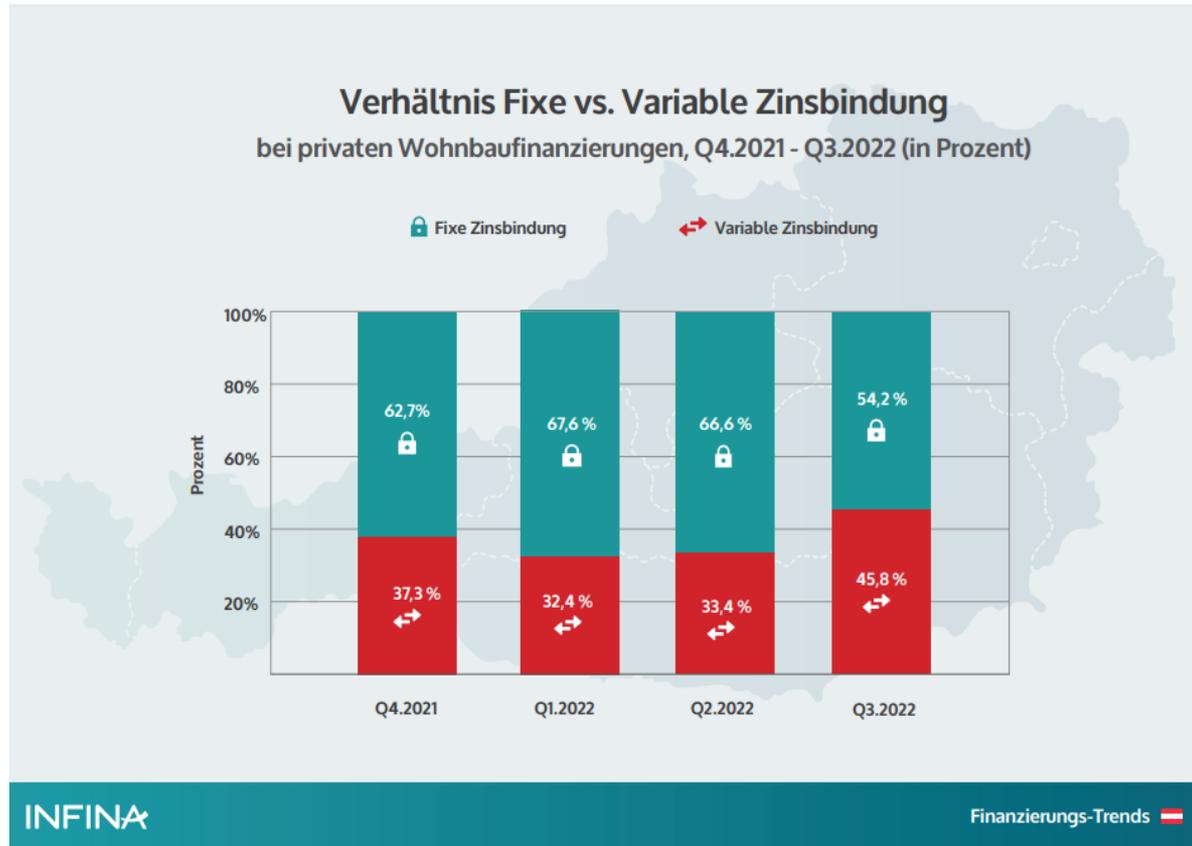
**Grund:** Kredit muss mit 75/80 zurückgezahlt sein

- + **Endalter Institutsbezogen** (80+, 95, 99+)
- + flexible Banken & **Bausparkassen** bedenken
- + neue **endfällige Produkte**
- + **ausländische** (deutsche) **Institute**

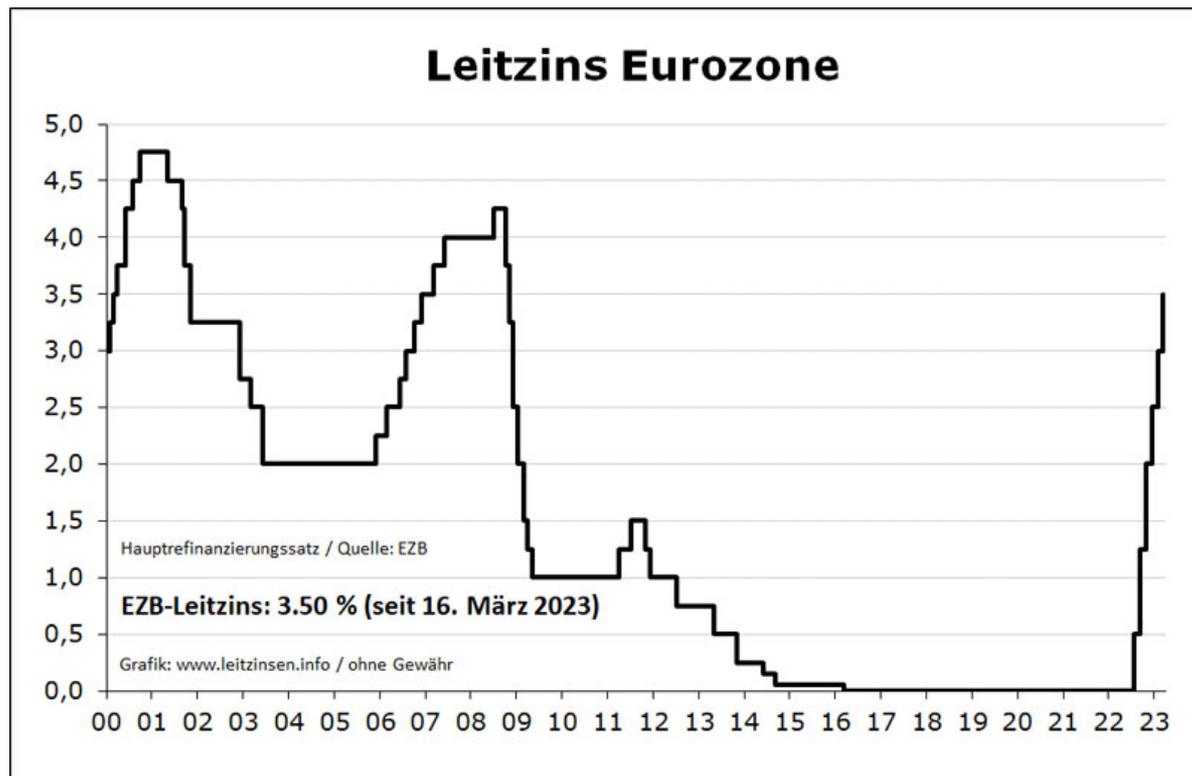
### Kernfragen für Kreditnehmer

- Wie hoch können die Kreditzinsen künftig steigen?
- Wie lange dauert die Phase steigender Zinsen?
- Über welche Absicherung/ Liquidität verfüge ich, falls die Zinsen weiter steigen?
- Kann ich aus einer Fixzinsvereinbarung auch vorzeitig aussteigen?

# Aktuelle Trends: Neugeschäft – fixer vs. variabler Zins?



## EZB Leitzins: seit der Euroeinführung im Mittelfeld



## EUR INT RATE SWAP (ANN/6MO) 10 vs. 30 YEARS, Stand 01.01.2023

EUR 1Y IRS	3,2525	-0,02	➔	EUR 10Y IRS	3,1840	-0,01	➔
EUR 2Y IRS	3,3760	-0,01	➔	EUR 11Y IRS	3,1820	-0,01	➔
EUR 3Y IRS	3,2908	-0,01	➔	EUR 12Y IRS	3,1777	-0,01	➔
EUR 4Y IRS	3,2460	-0,01	➔	EUR 13Y IRS	3,1478	-0,03	➔
EUR 5Y IRS	3,2243	-0,01	➔	EUR 14Y IRS	3,1487	-0,01	➔
EUR 6Y IRS	3,2033	-0,01	➔	EUR 15Y IRS	3,1237	-0,01	➔
EUR 7Y IRS	3,1867	-0,01	➔	EUR 20Y IRS	2,9130	-0,01	➔
EUR 8Y IRS	3,1820	-0,01	➔	EUR 25Y IRS	2,6990	-0,00	➔
EUR 9Y IRS	3,1810	-0,01	➔	EUR 30Y IRS	2,5190	-0,01	➔

### Es gibt weiterhin Sonderprodukte

- Finanzierungen mit Beleihungsquote (BELQ) größer 90 % wie z.B. 100 % bis 110 %
- Die Überschreitung der Schuldendienstquote (DSTI) von 40 % auf 50 %
- Österreichische Kreditinstitute verfügen über Ausnahmekontingente
- Deutsche Kreditinstitute haben andere Gestaltungsmöglichkeiten/ Spielräume

## Es gibt weiterhin Sonderprodukte

- Finanzierungsmodelle mit längeren Kreditlaufzeiten größer 35 Jahre verringern die Rückzahlungsrate massiv
- Lange Laufzeiten und flexible Rückzahlungsmodelle schaffen Liquiditätsvorteile
- Auch Zwischenfinanzierungen sind bei einigen Banken nach wie vor möglich

**Wichtig ist ein breiter Marktüberblick, um die verfügbaren Optionen zu erhalten.**

## Generationenberatung

- Themen, wie zB die Übergabe bestehender Vermögenswerte, sollten in der Familie offen angesprochen werden
- Es sollten die persönlichen Präferenzen und Optionen erarbeitet werden
- Welche Möglichkeiten der Unterstützung bestehen innerhalb der Familie
- Eventuell wird ein Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater einbezogen

**Ziel: Erschließung neuer/ gemeinsamer Möglichkeiten innerhalb der Familie**

## Neuerungen zum Seniorenkredit

infina.at

Kredite im Alter: Senioren und ihre Chance auf Geld von der Bank - KreditVergleich

Besuchen



### Was braucht es für eine erfolgreiche Abwicklung einer Finanzierung

**Am wichtigsten ist das persönliche Gespräch mit Expert:innen.** Darin werden alle möglichen Optionen am Markt bewertet. Als Voraussetzung gelten:

- Objektive Beratung, transparenter Marktüberblick und Kreditvergleich
- Marktgröße/ Relevanz des Vermittlers, der bei den Banken etabliert sein sollte
- Angebots- und Abwicklungsbreite bei Kreditinstituten (überregional, regional)
- Umfassende Produktkenntnisse und Dokumentation der Beratung/ Vermittlung

**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**



Kontaktdaten

**Christoph Kirchmair & Pablo Viveros**



**infina.at**

**Mail:** christoph.kirchmair@infina.at

**Telefon:** +43 512 584 380 190

**Mobil:** +43 664 340 59 40

Brixner Straße 2/4  
6020 Innsbruck

**Mail:** pablo.viveros@infina-partner.at

**Telefon:** +43 1 317 88 70

**Mobil:** +43 677 628 16 333

Kolschitzkygasse 15/15  
1040 Wien