

KURZ ZITIERT

Für und Wider die Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien

Seit der Verschärfung der Kreditrichtlinien im Bereich der Wohnbaufinanzierung ist die Nachfrage um bis zu 70 Prozent eingebrochen. Nun hat das Finanzmarktstabilitätsgremium Lockerungen empfohlen.



» Die Lockerungen gehen nicht weit genug, wir brauchen im Sinne der Konjunkturbelebung eine echte Trendwende. «

Josef Herk,
Präsident WKO Steiermark



» Die Frage des leistbaren Wohnens lässt sich nicht über Kredite lösen, die für die Betroffenen nicht leistbar sind. «

Nina Tomaselli, Finanz- und
Wohnbausprecherin der Grünen



» Dass der Wert einer Eigentumswohnung im Rahmen einer Zwischenfinanzierung zumindest teilweise als Eigenkapital angerechnet werden kann, ist ein Schritt in die richtige Richtung. «

Martin Prunbauer, Präsident
des Österreichischen Haus- und
Grundbesitzerbundes (ÖHGB)



IMMOBILIENKREDITE

KREDITKLEMME SOLL GELOCKERT WERDEN

Auf die Kritik an den strengeren Vergaberegeln für Immobilienkredite, die seit August 2022 mit der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) in Kraft sind, wird die Finanzmarktaufsicht (FMA) mit einer Lockerung für Zwischenfinanzierungen reagieren. Wenn der Wohnsitz des Kreditnehmers und seiner Angehörigen gewechselt wird, soll die Zwischenfinanzierung vom Anwendungsbereich der KIM-VO ausgenommen werden.

Dabei darf diese Zwischenfinanzierung im Hinblick auf das Verwertungsrisiko bis zu 80 Prozent des gemäß CRR geschätzten Marktwerts der zu veräußernden Immobilie betragen und für eine maximale Laufzeit von zwei Jahren vereinbart werden. Zur Vermeidung übermäßiger Schwankungen empfiehlt das Gremium, eine Untergrenze von einer Million Euro für das Ausnahmekontingent eines Kreditinstituts vorzusehen. Das FMSG empfiehlt der FMA weiters, die Vorfinanzierungen von nicht-rückzahlbaren Zuschüssen durch Gebietskörperschaften in Höhe dieser Zuschüsse für einen maximalen Zeitraum von zwei Jahren ebenfalls vom Anwendungsbereich der KIM-V auszunehmen, da diese Form der öffentlichen Zuschüsse die Verschuldung von Kreditnehmern nur vorübergehend erhöht.

Vorgeschlagen wurde diese Ausnahmeregelung, die mit 1. April in Kraft treten soll, vom bei der OeNB angesiedelten Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG). An der generellen Verschärfung der Kreditvergaberegulungen wird aber weiterhin festgehalten.

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) begrüßt erwartungsgemäß die Lockerung, es sollten jedoch weitere Lockerungen und Unterstützungen folgen, so ÖHGB-Präsident Martin Prunbauer, der als nächsten Schritt Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer, insbesondere bei der erstmaligen Anschaffung einer Immobilie vorschlägt.

Nina Tomaselli, Finanz- und Wohnbausprecherin der Grünen, verteidigt die strengen Vorgaben: „Es blieb der FMA gar nichts anderes übrig, als verpflichtende Regeln einzuführen (...) Gerade in Zeiten hoher Zinsen, die für Kreditnehmer:innen noch höhere monatliche Belastungen bedeuten, sind diese Kredit-Mindestanforderungen wichtiger denn je zuvor. Eine starke Aufweichung wäre geradezu absurd.“ Tomaselli verweist darauf, dass der geplatzte Traum vom Eigenheim vor allem das Ergebnis von spekulationsgetriebenen Immobilien- und Bodenpreisen sei.