

Kreditvergabe den Bedürfnissen anpassen!

Das Abgehen der EZB von ihrer jahrelangen Nullzinspolitik im Juli 2022 und die mittlerweile zehnte Erhöhung des Leitzinses sowie die im August 2022 erlassene KIM-Verordnung der Finanzmarktaufsicht mit bindenden Regeln für die Vergabe von Krediten bringen den heimischen Immobilienmarkt in Turbulenzen.

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



Die Auswirkungen dieser Maßnahmen sind unübersehbar: Die Zinsen für Wohnkredite sind rasant nach oben geklettert und die Vergabe von Wohnbaurdarlehen ist stark rückläufig. Als weitere Folge dieser Maßnahmen hat das Transaktionsvolumen stark nachgelassen und die Anzahl der Baugenehmigungen ist deutlich zurückgegangen. Der Erwerb von Wohneigentum, insbesondere für junge Familien und den Mittelstand, wurde damit beträchtlich erschwert. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich an. Demnach ist die Bauwirtschaft von der KIM-Verordnung stark betroffen.

KIM-Verordnung nicht wirksam

Die KIM-Verordnung wurde mit dem Argument eingeführt, eine Überhitzung des Immobilienmarktes zu verhindern. Doch mittlerweile sind diese Maßnahmen nicht mehr wirksam, da sich der Immobilienmarkt drastisch verändert hat. Besonders im Bereich des Neubaus und des Erwerbs von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen müssen bestehende Spielräume optimal genutzt werden. Die Verordnung ist in der aktuellen Situation aufgrund ihrer starren Vorgaben, wie einer maximalen Kreditlaufzeit von 35 Jahren, einem erforderlichen Eigenkapitalanteil von 20 Prozent und einer Schuldendienstquote von 40 Pro-

zent, zu unflexibel. So macht es keinen Sinn, die Schuldendienstquote mit einem einheitlichen Prozentsatz festzulegen, da die Haushaltsfinanzen höchst unterschiedlich sind. Haushalte mit höherem Einkommen können und möchten möglicherweise höhere Kreditraten tragen.

Menschen sollen nicht daran gehindert, sondern im Gegenteil dabei ermutigt und unterstützt werden, Eigentum zu erwerben. Es ist höchst an der Zeit, eine dynamische Anpassung an die veränderten Umstände vorzunehmen. Zusätzlich sollten auch weitere Möglichkeiten geschaffen werden, zumindest den ersten Eigentumserwerb zu erleichtern. ●