

Handlungsbedarf bei der KIM-Verordnung

von Leon Protz



Christoph Kirchmair © Anna Fichtner/Infina

Die restriktiveren KIM-V-Vorgaben treffen Jungfamilien mit beschränkten Anfangseinkommen und oft geringen Eigenmitteln besonders hart. Eine wesentliche Hürde stellt die maximale Verschuldungsquote von 40 Prozent des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens bei einer Kredithöchstlaufzeit von 35 Jahren dar. Ursache dafür ist, dass die KIM-V die spezifische Lebenssituation von Jungfamilien – etwa Weiterbildungs- und Karenzzeiten – nicht ausreichend berücksichtigt. Das zeigen auch österreichweite Daten von Infina, einem Vergleichsportale für Kredite: 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 Prozent auf 36,9 Prozent 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 Lebenshaltungskosten – 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 Prozent 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.

Die KIM-V beschränkt zunächst die maximale Laufzeit von Immobilienkrediten mit 35 Jahren. Die Regulierung sieht jedoch Ausnahmekontingente für maximal 20 Prozent des Kreditvolumens eines Kreditinstitutes in Summe vor, wobei lediglich 5 Prozent 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 Prozent des Haushalts-Nettoeinkommens) nicht zu überschreiten. Die Problematik zeigt folgender Fall einer Jungfamilie, welche im Januar 2022 eine Eigentumswohnung mit einer Netto-Kreditsumme 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 Prozent, 35 Jahre Laufzeit, 25 Jahre Fixzinsbindung). Die KIM-V begrenzt durch die 40 Prozent-Regel die maximale monatliche Kreditrate auf 1.312 Euro. Im Juli 2023 würde die monatliche Kreditrate bei einem aktuellen Fixzinssatz von 3,875 Prozent nominal (gleiche Laufzeit und Fixzinsperiode) für die Familie jetzt bei 1.550 Euro liegen und damit deutlich über der 40 Prozent-Regel der KIM-V.

„Seit Inkrafttreten der KIM-V haben sich wirtschaftliche Rahmenbedingungen massiv verändert. Eine Erhöhung des maximalen 5 Prozent-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.