

Reden wir über Geld



ÜBER GELD SPRICHT MAN NICHT? ... SOLLTEN WIR ABER!

Immobilienkredite - was ist neu?

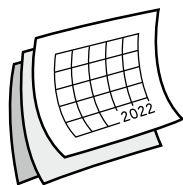
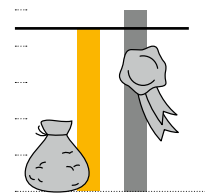
Die von der FMA erlassene Verordnung soll sicherstellen, dass Immobilienkredite – auch bei einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage – leistbar bleiben.

Die neuen Bedingungen für Wohnimmobilienkredite für Privatpersonen seit 1. August 2022

Die gesamten jährlichen Rückzahlungen (inklusive Zinszahlungen) aller Kredite eines Kunden dürfen nicht mehr als 40 % des Jahresnettoeinkommens ausmachen.

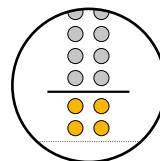


Alle Wohnimmobilienkredite müssen besichert sein, wobei die Kredithöhe maximal 90 % der Sicherheiten betragen darf. Das bedeutet, dass für einen Kredit von € 100,- Sicherheiten im Wert von mindestens € 111,- an die Bank verpfändet werden müssen. Als Sicherheiten gelten nicht nur Hypotheken, sondern auch Finanzsicherheiten wie Aktien, Anleihen, Gold, Bargeld und Versicherungen.



Die Kreditlaufzeit darf maximal 35 Jahre betragen.

Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000,- sind von diesen Vorgaben ausgenommen, um etwa Renovierungen und Sanierungen zu erleichtern.



Es gibt begrenzte Ausnahmekontingente für jede Bank für Kunden, die trotz guter Bonität die Kriterien nicht erfüllen.



An einem konkreten Beispiel sieht das wie folgt aus:

Sie kaufen eine Wohnung und nehmen dafür einen Kredit in der Höhe von € 300.000,- auf, den Sie zu einem effektiven Fixzins von 2,5% 20 Jahre lang abbezahlen wollen. Die monatliche Rate beträgt dann rund € 1.600,- – dafür müssen Sie ein Netto-Jahreseinkommen von zumindest € 48.100,- nachweisen. Für Ihren Kredit in der Höhe von € 300.000,- müssen Sie an die Bank Sicherheiten von mindestens € 333.000,- verpfänden.

Dass Ihre gesamten jährlichen Rückzahlungen insgesamt nicht mehr als 40% Ihres Jahresnettoeinkommens ausmachen dürfen, ist deshalb wichtig, damit Sie für unvorhersehbare Ereignisse wie Krankheit oder Arbeitslosigkeit Reserven aufbauen und auch von einem verminderten

Einkommen die Kreditraten noch bezahlen können. Sollten Sie den Kredit einmal nicht mehr zurückzahlen können, könnte es zu einem Zwangsverkauf Ihrer Wohnung kommen. Wenn dann auch noch die Immobilienpreise stark sinken, müssten Sie Ihre Wohnung zu einem geringeren Preis verkaufen, als Sie beim Erwerb bezahlt haben. In diesem Fall könnten Sie bei einem zu hohen Anteil an Fremdfinanzierung den Kredit nicht vollständig tilgen. Sie würden am Ende ohne Wohnung und mit einem Berg an Schulden dastehen.

Bitte versuchen Sie, sich nicht übermäßig zu verschulden und Ihre Immobilie nicht zu stark durch Fremdmittel zu finanzieren!

—> Hintergrund

Die Risiken am österreichischen Immobilienmarkt steigen laut einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank stark an. Um die Stabilität des Bankensystems und die Finanzmarktstabilität insgesamt zukünftig zu gewährleisten, hat die FMA auf Empfehlung des Finanzmarktstabilitätsgremiums den Kreditinstituten verpflichtende Standards für die Vergabe von Immobilienkrediten vorgeschrieben. Es ist im Interesse aller Marktteilnehmer, den Aufbau eines systemischen Risikos zu verhindern, da Finanzkrisen sehr teuer sind und Steuergeld kosten, das dann für andere Zwecke wie Schulen, Pensionen und Gesundheitsversorgung fehlt.

—> weitere Ausgaben

→ 17 Anlageberatung
 → 18 ETFs
 → 19 Strukturvertrieb
 redenwiruebergeld.fma.gv.at

—> Finanz ABC

Auf unserer Website finden Sie wichtige Basisinformationen:
www.fma.gv.at ▶ Finanz ABC
 ▶ Kredit

Das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG)

hat die Aufgabe, Gefahren für die Finanzmarktstabilität zu erkennen und der FMA Maßnahmen zu empfehlen. Es besteht aus Mitgliedern von Finanzministerium, Fiskalrat, OeNB und FMA.

Hypothek

Im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht auf eine Liegenschaft zur Kreditbesicherung.

KIM VO

= Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung dient zur Begrenzung systemischer Risiken

IMPRESSUM:

Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)
 Otto-Wagner-Platz 5
 1090 Wien
 Tel.: +43 1 249 59 0
 Fax: +43 1 249 59 5499
 E-Mail: fma@fma.gv.at