

04.10.2023 | Vertrieb

## Wohnkredite: Fast zwei Drittel werden momentan variabel verzinst

Wer einen Wohnkredit aufnimmt, bekommt derzeit zu fast zwei Dritteln einen variabel verzinsten Vertrag. Vor den Gefahren warnt die FMA seit Jahren. Aus heutiger Sicht hält die Behörde die seit August 2022 geltende strenge KIM-Verordnung aufrecht.



© Eigens / stock.adobe.com

Wie die Redaktion berichtete, sah das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) in seiner Sitzung vom 2. Oktober [keinen Grund, die KIM-Verordnung zu ändern](#), die seit August 2022 strengere Kreditvergaberichtlinien von den Banken einfordert. Die Gefahren für die Finanzmarktstabilität sind aus der Sicht des Gremiums nicht vorüber. Einen Schatten auf den Markt wirft auch der hohe Anteil variabler Kredite. Dieser ist erneut gestiegen, wie Daten der Europäischen Zentralbank (EZB) zeigen.

### Hohe variable Verzinsung

Im Juli wurden in Österreich fast 63 Prozent der Immobilienkredite an Privathaushalte variabel verzinst vergeben. Zum Vergleich: In Deutschland sind es momentan 13,6 Prozent. Bereits seit Jahresbeginn liegt der variable Anteil beim Neugeschäft in Österreich konsequent über 50 Prozent. Noch im März des Vorjahres hatte der Anteil neu verbogener variabler Kredite nur 28 Prozent betragen.

In Österreich wird traditionell sehr viel variabel verzinstes Geld aufgenommen beziehungsweise vergeben: Zu Beginn 2015 waren es noch 87 Prozent. Die Finanzmarktaufsicht (FMA) warnt seit Jahren davor. Der Anteil ist in den vergangenen Jahren auch aufgrund der Behördenwarnungen und der Erwartung, dass die Zinsen wieder steigen könnten, gesunken.

### Spekulation auf sinkende Zinsen

Dass der variable Anteil seit diesem Jahr wieder so stark ansteigt, dürfte zwei Gründe haben. Zum einen dürften Kreditnehmer teils auf variabel verzinsten Verträge ausweichen, wenn sie die Schuldendienstquote von 40 Prozent verfehlen, die seit der KIM-VO im fixverzinsten Bereich gilt. Zum anderen spekulieren viele Anleger auf sinkende Zinsen. Sie greifen zu einem variablen Kredit, der momentan in der Regel sogar etwas teurer ist, in der Hoffnung, dass die EZB bald die Zinsen senkt und damit auch ihre Kredite billiger werden.

Es gibt aber Hinweise, dass die Entscheidung für einen variablen Kredit nicht nur beim Kunden, sondern auch beim Berater und der Bank liegt: Beim größten Kreditmakler Infina werden – in einer kompletten Umkehrung des Markttrends – 80 Prozent fixverzinst vermittelt, wie es dort heißt. Die Ansicht, dass die EZB unmittelbar vor Zinssenkungen stehe, teile man keineswegs, betont Infina-Geschäftsführer Christoph Kirchmair. Der Preisdruck, auf den die Notenbank schaut, sei weiter hoch. Wenn man sich ausreichend Zeit nehme, die Kunden dahingehend zu beraten, würde sich die Mehrheit für einen Fixzinskredit entscheiden. (em)