



Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass es viele verschiedene Arten von Finanzierungen gibt. Je nach Anlass, Dauer und Möglichkeiten können vor allem die Eigen- und die Fremdfinanzierung unterschieden werden. Eigenfinanzierung heißt, man finanziert durch eigene Mittel. Zum Beispiel: Man hat Geld über Jahre angespart und finanziert sich ein eigenes Auto damit.

Unter Fremdfinanzierung hingegen versteht man fremde Mittel, also z.B. Geld von Banken. Dieses fremde Geld muss in der Regel mit Zinsen und Gebühren etc. wieder zurückbezahlt werden. Alle Details dazu werden in Verträgen festgehalten und man verpflichtet sich mit der Unterschrift, diese Rückzahlungen einzuhalten. Insgesamt kann jede Art von Fremdfinanzierung mit Risiken verbunden sein. Meist ist diese auch teurer. Daher sollte man immer zuerst die eigenen Bedürfnisse prüfen und bewusst entscheiden, ob man diese Verbindlichkeiten auch wirklich eingehen möchte und kann. Persönliche Fragen, wie z.B. „Brauche ich das wirklich?“ oder „Wie lange habe ich Nutzen aus den angeschafften Dingen?“, können Klarheit bringen und vor kritischen bzw. schlechten Entscheidungen schützen.

Rechtzeitiges Ansparen und die Zahlung des Gesamtpreises ist immer die sicherste Methode, um sorgenfrei ans Ziel zu kommen. Darüber hinaus hat die sofortige Bezahlung des Gesamtbetrages weitere Vorteile, wie z.B.

- ⇒ Rabatte bzw. Skonti können erhebliche finanzielle Vorteile bringen und/oder
- ⇒ es entstehen keine weiteren Verpflichtungen (z.B. wie bei Leasing eine Vollkaskoversicherung abschließen zu müssen) und/oder
- ⇒ keine monatliche Belastung durch Raten usw.

Auch Fremdfinanzierungen bieten Vor- und Nachteile. Ein wesentlicher Nachteil von Fremdfinanzierungen sind i.d.R. höhere Gesamtkosten im Vergleich zur sofortigen Bezahlung des

Gesamtbetrages. Wenn sich die Frage nach einer Fremdfinanzierung stellt, sollten wichtige grundsätzliche Punkte bedacht werden, die wir hier näher erläutern wollen.

Belastung für Haushaltsbudget

Durch Fremdfinanzierungen entstehen in der Regel Finanzierungskosten. Diese und die Rückzahlung des Kreditbetrages reduzieren das frei verfügbare Haushaltsbudget. Im Fall einer Ratenzahlung wirkt sich das in einer Erhöhung der monatlichen Fixkosten aus. Kommt es zu einem Zahlungsverzug, entstehen erhebliche Mehrkosten durch Verzugszinsen und den Zinseszinsseffekt. Während der Vertragslaufzeit können Gründe eintreten, die es den Schuldner:innen nicht mehr möglich machen, monatliche Fixkosten, Lebensunterhalt sowie die Zahlungsverpflichtungen aus der Fremdfinanzierung zu begleichen. Haushaltsbudgets werden oft zu knapp kalkuliert und es bleiben nur wenige oder überhaupt keine Spielräume.

Umso wichtiger ist die sorgfältige Planung und eine genaue Kalkulation einer allfälligen Fremdfinanzierung, um das Risiko einer Überschuldung für Kreditnehmer:innen bestmöglich vermeiden zu können. Voreilige Entscheidungen über Vertragsabschlüsse oder -auflösungen können unangenehme Folgen und hohe Kosten nach sich ziehen. Bevor man sich für eine Fremdfinanzierung entscheidet, sollte man nachstehende Fragen für sich selbst durcharbeiten und ehrlich beantworten:

- ⇒ Ist es wirklich notwendig, dieses Vorhaben sofort zu realisieren?
- ⇒ Könnte ich vorher den Rechnungsbetrag beziehungsweise einen Teilbetrag ansparen?
- ⇒ Gibt es vielleicht kostengünstigere Möglichkeiten für die Umsetzung?
- ⇒ Ist die Rückzahlung noch leistbar, wenn weitere Ausgaben dazukommen, bei Preissteigerungen oder bei einer Einkommensverschlechterung?



Checkliste anlegen

Vor einer Fremdfinanzierung ist eine sorgfältige Planung unumgänglich.

Es empfiehlt sich, eine Checkliste mit folgenden Punkten zu erstellen:

- ⇒ Ich habe mir mein zur Verfügung stehendes Budget genau angesehen. Ich habe mir alle Anteile meiner Ausgaben realistisch überlegt und kalkuliert. Dazu zählen fixe Kosten, wie z.B. Miete, Strom, Kreditrückzahlungen, und variable Kosten, wie z.B. Lebensmittel, Freizeit und auch ein Sparbudget. Die Kreditrate ist somit als fixe Ausgabe eingeplant und kann wie vereinbart bezahlt werden.
- ⇒ Auch bei Einkommensverschlechterung durch z.B. Arbeitsplatzverlust kann ich meine Kreditrate zeitgerecht begleichen.
- ⇒ Ich bin bereit, wenn nötig, anderswo auf gewohnte Dinge zu verzichten.
- ⇒ Ich habe mir Vergleichsangebote von mindestens zwei Anbieter:innen nach den „Europäischen Standardinformationen“ besorgt und kann mit den vorhandenen Daten eine aussagekräftige Vergleichsrechnung anstellen (vgl. S. 10, Kapitel „Vorvertragliche Informationspflicht“).
- ⇒ Ich habe den Kreditvertrag inkl. des Kleingedruckten genau durchgelesen. Ich habe dazu (alle für mich nötigen) Rückfragen beim Kreditgeber bzw. bei der Kreditgeberin gestellt und alle notwendigen Informationen von meinem:meiner Vertragspartner:in eingefordert.
- ⇒ Ich habe die Informationen für mich kontrolliert und alle Angaben überprüft. Bei Bedarf habe ich mir dazu Unterstützung im persönlichen Umfeld geholt.
- ⇒ Bei Bedarf habe ich mir danach/zusätzlich Unterstützung zum Verständnis des Gelesenen (z.B. durch den Verein für Konsumenteninformation oder die Arbeiterkammer) organisiert.
- ⇒ Mir ist bewusst, dass ich eine andere Person, sollte diese für mich bürgen, in große Schwierigkeiten bringe, wenn ich meine Raten nicht

fristgerecht bezahle. Im Gegenzug sollte ich mir selbst auch immer sehr gut überlegen, für wen oder wann ich büрге.

- ⇒ Ich habe mir einen generellen Kostenüberblick zur Investition erstellt. Ich habe eventuelle weitere Kosten bei meiner Budgetplanung berücksichtigt. Ich habe auch einen Kostenüberblick für die Zukunft erstellt und verändernde Umstände (z.B. Einkommens-, Zinsveränderungen usw.) mit eingeplant.
- ⇒ Ich habe mindestens einmal über die mögliche Entscheidung geschlafen. Bei weitreichenden Entscheidungen habe ich mehrere Tage oder sogar Wochen gewartet, um wirklich Klarheit darüber zu haben, ob ich die Finanzierung immer noch für richtig erachte.

Achtung bei Erstinformationen und Angeboten übers Internet

Im Netz werden viele Kredit- und Finanzierungsrechner angeboten. Diese können lediglich eine erste Einschätzung der möglichen Kosten geben und stellen in der Regel eine unverbindliche Erstinformation dar. Oft fehlen wichtige Parameter, die für die Beurteilung und einen zuverlässigen Kostenvergleich nötig sind.

Erst mit der Eingabe bzw. Bekanntgabe der persönlichen Daten (diese sind notwendig für die Prüfung der Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer:innen) kann von Seiten eines Geldinstituts ein seriöses Angebot erstellt werden. Dieses kann jedoch erheblich von den Erstinformationen abweichen und muss als tatsächliche Rechengröße für eine Kostenanalyse herangezogen werden.

Tip: Wählen Sie den persönlichen/direkten Kontakt zur kreditgebenden Institution. Holen Sie dort alle entsprechenden Daten ein, lassen Sie sich in einem persönlichen Beratungsgespräch das Finanzierungsangebot erklären und fragen Sie nach, warum das Angebot im Vergleich gut sein soll.



Näheres zum Kredit

Kredit kommt vom lateinischen Wort „credere“, das mit „glauben“ oder „vertrauen“ übersetzt wird. Kreditgeber:innen vertrauen darauf, dass sie das Geld, das sie verliehen haben, samt Zinsen von den Kreditnehmer:innen wieder zurückbekommen. Kredite können nach verschiedenen Kriterien eingeteilt werden. Gängig ist eine Unterscheidung nach der Verwendung des finanzierten Betrages.

Hier sind vor allem üblich:

- ⇒ **Verbraucher- oder Konsumkredite.** Von einem Verbraucherkredit spricht man, wenn der Kreditvertrag zwischen einem Unternehmen und Verbraucher:innen zu privaten Zwecken abgeschlossen wird. Daher wird dieser häufig auch Privatkredit genannt. Gesetzliche Regelungen dazu finden sich u.a. im Verbraucherkreditgesetz (Details dazu weiter unten).
- ⇒ **Immobilien- und Hypothekarkredite.** Dabei handelt es sich um Kredite zur Finanzierung von Immobilien, wie z.B. Häuser oder Eigentumswohnungen. Hier ist u.a. eine Regelung der FMA (Finanzmarktaufsicht) relevant, die sogenannte KIM-Verordnung, die seit 2022 besondere Vergabekriterien für Immobilienkredite in Österreich vorsieht (Details dazu weiter unten).

Weitere gängige Fremdfinanzierungsmöglichkeiten, die am Geldmarkt angeboten werden, unterscheiden sich z.B. nach Zugänglichkeit, Höhe der Kreditbeträge oder Rückzahlungsmodalitäten wie etwa

- ⇒ **Sofortkredite (Klickkredite) bzw. Minikredite.** Dabei handelt es sich um Kredite, die i.d.R. online angeboten werden und rasches, unkompliziertes Geld versprechen. In der Praxis gängige Beträge für Klickkredite reichen bis zu 75.000 Euro. Der Begriff der Minikredite wird in der Praxis oft bei Geldbeträgen bis etwa 3.000 Euro verwendet.

- ⇒ **Ratenkredite/Ratenkäufe.** Dabei wird der Kaufpreis nicht wie beim Barkauf auf einmal bei Übergabe der Ware bezahlt, sondern auf mehrere nachfolgende Teilzahlungen aufgeteilt. Neben den Teilzahlungen sind einmalige Anzahlungen bei diesen Angeboten üblich. Mit der Möglichkeit, einen Rechnungsbetrag in Raten zu zahlen, wird oft fälschlich der Eindruck erweckt, dass man sich Dinge kaufen kann, die in Wirklichkeit das aktuelle eigene Budget überschreiten. Besonders im Versandhandel sind Ratenkäufe oft besonders teuer (effektiver Jahreszins bis zu 20 %).

- ⇒ **Leasing.** Diese Finanzierungsform ist besonders gängig bei Fahrzeugen. Ein Autoleasingvertrag berechtigt die Leasingnehmer:innen durch Zahlung eines Entgeltes (Leasingrate) zur Benützung des Fahrzeuges. Während der Vertragslaufzeit bleibt das Auto im Eigentum der Leasinggeber:innen.

- ⇒ **Fremdwährungskredite.** Dabei handelt es sich um eine Kreditform, die in anderen Währungen (z.B. Schweizer Franken, US-Dollar oder Japanische Yen) aufgenommen wird. Der Grund lag in der Vergangenheit zumeist in der Annahme günstigerer Kreditzinsen. Die Neuaufnahme von Fremdwährungskrediten wurde 2008 von der FMA verboten. Diese bietet dazu weitere Informationen unter www.fma.gv.at/kredit/sie-haben-einen-fremdwaeh-rungskredit.

- ⇒ **Kredite zwischen Privatpersonen.** Auch im Privatbereich (meist im Verwandten- bzw. Bekanntenkreis) wird häufig Geld ge- oder verborgt. Hier sind die Beziehungsaspekte (wie z.B. Gefahr von Streitigkeiten oder emotionaler Druck) genauso zu beachten wie steuerliche und rechtliche. Im Zweifelsfall Hilfe bzw. Rücksprache mit Notarinnen oder Notaren/Rechtsanwältinnen oder Rechtsan-



wälten einholen. Es empfiehlt sich, darüber hinaus für Beweis Zwecke einen schriftlichen Kreditvertrag aufzusetzen, auch wenn mündliche Verträge möglich sind. Mittlerweile gibt es auch Plattformen, die Kredite zwischen zwei Privatpersonen anbieten, wobei die rechtliche Situation dazu in Österreich nicht klar definiert ist.

Wer darf Verträge abschließen? Geschäftsfähigkeit

In Österreich gelten folgende Regeln zur Geschäftsfähigkeit:

- ⇒ Kinder unter 7 Jahren sind nicht geschäftsfähig. Sie dürfen altersübliche, geringfügige Geschäfte des täglichen Lebens abschließen, wie Kauf von Süßigkeiten oder Comic-Heften.
- ⇒ Kinder und Jugendliche zwischen 7 und 14 Jahren gelten als unmündige Minderjährige und sind beschränkt geschäftsfähig. Sie dürfen ebenfalls altersübliche, geringfügige Geschäfte tätigen, wie z.B. Kauf von Büchern, Schreibwaren, Kinokarten etc., und ein für sie vorteilhaftes Geschenk annehmen.
- ⇒ Jugendliche zwischen 14 und 18 Jahren gelten als mündige Minderjährige und sind ebenfalls beschränkt geschäftsfähig. Sie können über geschenktes oder selbstverdientes Geld, wie z.B. Taschengeld, Lehrlingseinkommen, frei verfügen, solange ihr Lebensunterhalt dadurch nicht gefährdet wird. Das Risiko liegt allerdings beim Unternehmen.
- ⇒ Mit 18 Jahren ist man volljährig und damit voll geschäftsfähig.

Neben der vollen Geschäftsfähigkeit spielen auch andere Faktoren für eine Kreditvergabe eine Rolle. Bevor eine Bank einen Kredit vergibt, muss die Bonität von Kreditnehmer:innen geprüft werden. Unter Bonitätsprüfung versteht man die Prüfung der Kreditwürdigkeit, also die finanzielle Zuverlässigkeit. Dazu gehören z.B. die Einkommenssituation oder bereits bestehende Kreditverpflichtungen. Kreditraten müssen ge-

mäß dem Kreditvertrag bezahlt werden. Zahlen Kreditnehmer:innen die Rate nicht, kann der:die Kreditgeber:in den gesamten Kreditbetrag unter bestimmten Voraussetzungen auf einmal zurückverlangen. Dies ist in der Regel sehr nachteilig, weil Kreditnehmer:innen diesen Betrag meist nicht einfach so zur Verfügung haben.

Zinsen bei einer Fremdfinanzierung

Zinsen sind der Preis für das Geld, das man ver- oder ausborgt. Für das Guthaben am Bankkonto bekommt man z.B. Habenzinsen gutgeschrieben. Bei einer Fremdfinanzierung sind Zinsen zu bezahlen. Dabei spricht man auch von Sollzinsen. Je nach Kreditvertrag kann dieser Sollzinssatz gleichbleibend (fix) oder veränderbar (variabel) sein und es können sich somit auch die Kreditrückzahlungen nach oben oder nach unten verändern.

Beide Verzinsungen bergen Vor- und Nachteile. Finanzierungen mit fixen Zinssätzen lassen sich leichter kalkulieren, da man im Vorfeld schon genau weiß, wie hoch der Zinssatz ist. Sie haben jedoch den Nachteil, dass man von Zinssenkungen nicht profitiert. Variable Verzinsungen machen es schwer, die Gesamtkosten zu kalkulieren. In den letzten Jahren waren die Zinslage und schwankende Zinsen vermehrt im Fokus. Verbraucher:innen mit variabel verzinsten Krediten waren mit starken Erhöhungen der Zinszahlungen konfrontiert, was bei vielen Haushaltsbudgets zu starken Belastungen, finanziellen Sorgen bis hin zu Zahlungsausfällen führte.

Die Frage, ob fix oder variabel verzinsten Kredit, sollte somit vor Kreditabschluss besonders sorgsam überlegt und kalkuliert werden.

Weitere Fachinformationen zum Thema Zinsen finden sich z.B.

- beim **Sozialministerium**
www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Finanzierung/Bankgeschaeft/Kreditver

traege_-_fixe_vs._variable_Verzinsung.html

- bei der **Arbeiterkammer**

www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/Geld/Kredite/FAQ_Zinsen_2022.pdf

oder

- beim **Verein für Konsumenteninformation**

<https://konsument.at/was-tun-bei-steinigenden-kreditzinsen>

Verbraucherkreditgesetz (VKrG) und Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)

Aufgrund von EU-Vorgaben gibt es derzeit zwei unterschiedliche Gesetze, die den Bereich der Fremdfinanzierungen betreffen:

⇒ das Verbraucherkreditgesetz (VKrG) und

⇒ das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)

Diese beiden Gesetze beinhalten wichtige Vorgaben. Das VKrG erfasst dabei alle von Kreditgeber:innen vergebenen Personalkredite, Überziehungsmöglichkeiten auf einem laufenden Konto, Ratenzahlungen für Verbraucher:innen und Finanzierungsleasingverträge. Das HIKrG regelt alles, was mit dem Erwerb von Eigentum oder Sicherheitsrechten (Pfandrecht) an unbeweglichen Sachen zu tun hat, wie z.B. die Immobilienkredite.

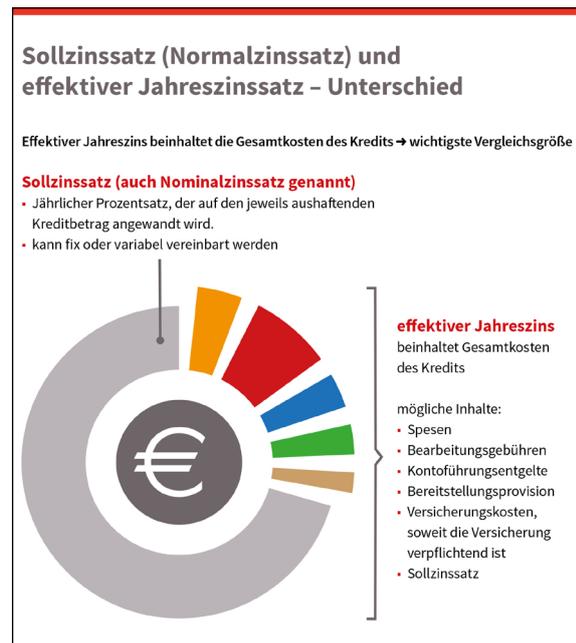
Wesentliche Bestimmungen des VKrG

1. Effektiver Jahreszins als Vergleichsgröße

Das wichtigste Kriterium für die Vergleichbarkeit von Finanzierungsangeboten ist der effektive Jahreszins. Er ist ein jährlicher Prozentsatz der Kosten und drückt somit die Kreditkosten (Zinsen, Provisionen, diverse Spesen, Gebühren, Kontoführungsgebühren ...) für die Verbraucher:innen als jährlichen Prozentsatz des Gesamtkreditbetrages aus. Durch die verpflichtende Angabe des effektiven Jahreszinses soll eine europaweite Vergleichbarkeit von Kreditangeboten erreicht werden.

Achtung: Der effektive Jahreszins ist nur ein jährlicher Prozentsatz der Kosten. Die Gesamtkosten der Fremdfinanzierung hängen wiederum von vielen Faktoren ab und müssen neben dem Kreditbetrag im Kreditvertrag ausgewiesen sein.

Der effektive Jahreszins ist höher als der Sollzinssatz, da er die Kosten und Spesen berücksichtigt, wie folgend dargestellt:



Effektiver Jahreszins, Gesamtkosten und Kreditbetrag müssen im Kreditangebot und -vertrag ersichtlich sein. Ist der Abschluss eines Versicherungsvertrages die Voraussetzung für die Gewährung eines Kredits, dann muss sich die Versicherungsprämie im effektiven Jahreszins ebenfalls niederschlagen. Neben dem effektiven Jahreszins sollten auch vor einer Vertragsentscheidung die Gesamtkosten (evtl. Anzahlungen oder Eigenleistungen zu Vertragsbeginn, Vertrags- und Bearbeitungsgebühren, monatlich verrechnete Kredit-/Leasingraten ...) einer Fremdfinanzierung zum Vergleich herangezogen werden. Auch indirekte Kosten, wie z. B. die Verpflichtung zu Kreditrestschuldversicherungen, sollten berücksichtigt werden. (vgl. Zeitschrift KONSUMENT, 10/2012, S. 44 ff., Verein für Konsumenteninformation, Wien.)



Die Gesamtkosten hängen von vielen einzelnen Faktoren ab, wie z.B. von den unterschiedlichen Formen der Rückzahlung (z.B. Ratenzahlung oder endfällige Tilgung, hohe Anfangszahlungen etc.)

2. Vorvertragliche Informationspflicht

Das kreditgebende Unternehmen unterliegt der vorvertraglichen Informationspflicht, d.h., es muss dem:der Kreditnehmer:in ein **Europäisches Standardinformationsblatt (ESIS)** übergeben. Dieses Formular enthält umfassende Informationen zu Kosten und sonstigen Kreditbedingungen. Damit können Verbraucher:innen europaweit Kreditangebote anhand einheitlicher Parameter (Gesamtkreditbetrag, Barzahlungspreis, effektiver Jahreszins usw.) vergleichen. Auch beim Abschluss von Leasingverträgen müssen Verbraucher:innen im Vorfeld die gleichen Informationen erhalten wie bei Bankkrediten.

3. Prüfung der Kreditwürdigkeit

Die Kreditgeber:innen sind zu einer sorgfältigen Prüfung der Kreditwürdigkeit der Verbraucher:innen verpflichtet. Unter Kreditwürdigkeitsprüfung versteht man, dass die Kreditgeber:innen prüfen und bewerten, ob finanziellen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachgekommen werden kann. Je nach Bank werden unterschiedliche Daten herangezogen, wie z. B. Selbstauskünfte der Konsument:innen, Daten von Bankenwarnlisten, sonstigen Kreditauskunften oder öffentlichen Registern. Auch laufende Finanzierungen, Zahlungsunregelmäßigkeiten, Kontoverhalten und andere Angaben, wie Alter oder Beruf, können miteinbezogen werden. Ergibt diese Prüfung Zweifel an der Fähigkeit der Verbraucher:innen, die Pflichten aus dem Kreditvertrag zu erfüllen, so müssen sie über diese Bedenken informiert werden (Warnpflicht).

4. Rücktritt von Kreditverträgen

Verbraucher:innen können innerhalb von 14 Ta-

gen von Kreditverträgen zurücktreten. Davon ausgenommen sind Finanzierungsleasingverträge. Für Hypothekarkredite gilt ein maximal 2-tägiges Rücktrittsrecht (Werktage), wenn der Vertrag innerhalb von 2 Tagen nach Erhalt der vorvertraglichen Informationen abgeschlossen wurde. Treten Verbraucher:innen von einem Vertrag über die Lieferung von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen zurück, so gilt der Rücktritt auch für einen damit verbundenen Kreditvertrag.

5. Vorzeitige Rückzahlung

Grundsätzlich

- besteht ein Recht auf vorzeitige Rückzahlung und es
- müssen die Kosten des Rückzahlungsrechtes je nach Vertrag einzeln beurteilt werden.

Zu den Kosten des Rückzahlungsrechtes gilt im Detail: Bei Verbrauchercreditverträgen mit ausschließlich variabler Verzinsung kann jederzeit zurückgezahlt werden, ohne dass dafür ein Pönale für die vorzeitige Rückzahlung verrechnet werden darf. Bei Verträgen mit Fixzinssätzen darf pro Jahr ein Betrag von 10.000 Euro vorzeitig zurückbezahlt werden. Ist der Betrag der vorzeitigen Rückzahlung höher, darf die Entschädigung, die von Kreditnehmer:innen verlangt werden kann, maximal 1 % des vorzeitig zurückbezahlten Betrages ausmachen. Die Entschädigung darf den Betrag der Zinsen nicht übersteigen, den die Kreditnehmer:innen bis zum Ende der ursprünglich vereinbarten Laufzeit des Kredits zahlen hätten müssen.

Immobilien- und Hypothekarkredite

Seit 2016 gibt es für Hypothekarkredite ein eigenes Gesetz, das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG). Für Hypothekarkredite ergänzt seit 1.8.2022 die KIM-VO (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung) der Finanzmarktaufsicht (FMA) die gesetzlichen Bestimmungen. Das HIKrG setzt in manchen



Punkten Ergänzungen zum VKrG, so zum Beispiel was die Prüfung der Kreditwürdigkeit betrifft: Kommt die Bank zu dem Ergebnis, dass es unwahrscheinlich ist, dass der Kredit zurückbezahlt werden kann, darf sie ihn nicht gewähren (= Kreditvergabeverbot). Dieses Kreditvergabeverbot wird nach Umsetzung der neuen Verbraucher-kreditrichtlinie auch für Verbraucherkreditverträge gelten, wobei derzeit noch nicht klar ist, ab wann (Stand 04/2024).

Auch für eine vorzeitige Rückzahlung bei Hypothekarkreditverträgen kann eine Kündigungsfrist vereinbart werden. Bezahlt man in dieser Frist zurück, darf die Bank eine angemessene Entschädigung verlangen.

Durch die Regelungen der FMA (KIM-VO) wurden nochmals strengere Regeln bei der Vergabe von Immobilienkrediten für Kreditnehmer:innen eingeführt. Überschuldung im Immobilienbereich war in der Vergangenheit bereits öfter Auslöser von großen Finanzkrisen, die letztlich die gesamte Wirtschaftslage eines oder mehrerer Länder betroffen haben. Die neue Verordnung soll Risiken bei der Vergabe von Immobilienkrediten begrenzen und so Zahlungsausfälle minimieren. vgl. www.derstandard.at/story/2000136789500/hoehere-huerden-fuer-wohnkredite-was-ab-august-gilt (2024-06-05)

Als Hauptgründe für diese Verordnung nennt die FMA, dass „(...) bei der Kreditvergabe die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen muss.“

vgl. www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/ (2024-06-05)

Es ist somit im Interesse der Finanzmarktstabilität, dass Hypothekarkredite nur an Personen vergeben werden, bei denen eine Rückzahlung sicher erscheint. Daher gilt:

- Die Beleihungsquote darf 90 % des Werts der Immobilie (oder anderer Sicherheiten) nicht überschreiten. Weil meist noch Nebenkosten hinzukommen – angenommen werden 10 % –, braucht der:die Kreditnehmer:in Eigenmittel

in der Höhe von 20 %.

- Die Schuldendienstquote darf bei maximal 40 % liegen. Die jährlichen Rückzahlungen aller Kredite dürfen also maximal 40 % des Jahresnettoeinkommens der Kreditnehmerin bzw. des Kreditnehmers ausmachen.
- Die Kreditlaufzeit darf maximal 35 Jahre betragen.

Finanzierungen bis zur Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 sind von den genannten Vorgaben ausgenommen. Damit sollen Renovierungen und Sanierungen – und der Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – erleichtert werden. vgl. www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Aktuelles/Konsumentenfragen/Vergaberegeln-bei-Immobilienkrediten.html (2024-06-05)

Tipps und Informationen

- **Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz:**
 - ⇒ www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Finanzierung/Verbraucherkredit/Was_ist_zu_ueberlegen__bevor_man_einen_Kredit_aufnimmt_.html
- **Arbeiterkammer: Thema Kredite/Zinsen**
 - ⇒ Leitfaden zu Krediten: https://ooe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/geld/kredite/Kreditangebote_-_Vergleichen_und_Verhandeln.html
 - ⇒ Kreditvergleich der AK OÖ (11/2023), Details dazu z.B. www.nachrichten.at/wirtschaft/variable-kredite-drei-prozentpunkte-teuer-als-im-vorjahr;art15,3896256
- **Verbraucherzentrale: Leitzinserhöhung**
 - ⇒ www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/sparen-und-anlegen/leitzins-was-bedeutet-die-erhoehung-77248
- **Beispiele für Kredit- bzw. Finanzierungsrechner:**
 - ⇒ www.infina.at/kreditrechner
 - ⇒ www.zinsen-berechnen.de/finanzrechner/kredit-finanzierung.php