

Eigenheim-Kauf in Wien: Traum oder unerfüllbarer Wunsch?

Eigenheimkauf in Wien bleibt für viele Haushalte unerschwinglich. Seit 2024 stiegen die Kreditbelastungen trotz Regelungen.



Nachrichten AG

Wien, Österreich - Der Kauf eines Eigenheims bleibt für viele Haushalte, insbesondere in Wien, eine erhebliche Herausforderung. Im Juni 2025 müsste ein durchschnittliches Doppelverdienerpaar 53% seines Nettoeinkommens für die Kredittilgung einer 90 m²-Neubauwohnung aufbringen. Diese Belastung zeigt sich trotz einer Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr, als noch 61% des Einkommens benötigt wurden, berichtet **vienna.at**.

Die Finanzmarktaufsicht (FMA) hat für eine nachhaltige Schuldendienstquote eine Obergrenze von maximal 40% des Einkommens empfohlen, doch viele Banken haben diese Regelung nur begrenzt in Anspruch genommen. Dies steht im

Kontrast zu den hohen Immobilienpreisen, die nach wie vor ein drängendes Problem darstellen. Zudem haben die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) nachgelassen, was die Situation für Kreditsuchende weiter kompliziert.

Kritik an den Regelungen und der FMA

Die KIM-Verordnung, die die Kreditvergabe reguliert und seit Ende Juni 2025 nicht mehr rechtlich bindend ist, sah vor, dass Banken einen Eigenkapitalanteil von mindestens 20% und eine Schuldendienstquote von maximal 40% verlangen müssen. Interessanterweise entsprachen vor Inkrafttreten dieser Verordnung 90% der vergebenen Kredite nicht den Kriterien. Trotz der zeitlichen Beschränkungen haben etwa 87% der neuvergebenen Kredite in der zweiten Jahreshälfte 2024 den KIM-Kriterien entsprochen. Dennoch kritisieren sowohl Banken als auch die Politik, darunter Vertreter wie Reinhard Langthaler und Johannes Wild, die FMA, während FMA-Chef Helmut Ettl sich auf Empfehlungen seit 2016 beruft.

Ein erhebliches Volumen ungenutzter Ausnahmen, das sich auf rund 600 Millionen Euro beläuft, zeigt, dass die KIM-VO nicht der limitierende Faktor für die Kreditvergabe ist. Viele Banken haben daher weniger als die Hälfte ihres Ausnahmekontingents genutzt.

Empfehlungen für Kreditnehmer

Um in der aktuellen Situation von steigenden Zinsen und Inflationsraten besser gewappnet zu sein, empfiehlt das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG), in den kommenden Kreditverhandlungen auf Fixzinsmodelle zu setzen. Im April 2025 wurden 1.577 Millionen Euro an Neukrediten vergeben, wobei 88% zu festen und nur 12% zu variablen Zinssätzen angeboten wurden. Der Fixzinsanteil hat in den letzten Jahren zugenommen und liegt seit Mitte 2023 bei über 75% der Neuvergaben, wie [fmsg.at](https://www.fmsg.at) berichtet.

Die Situation auf dem Immobilienkreditmarkt hat sich seit der Einführung der KIM-VO zwar verbessert, bleibt jedoch herausfordernd. Insbesondere der Anstieg der Kredite mit variabler Verzinsung seit Mitte 2022 verdeutlicht die wachsenden Risiken für Kreditnehmer.

Zukunftsausblick und Risiken

Eine vorausschauende Vorbereitung auf mögliche zukünftige Szenarien ist entscheidend. Dies umfasst Zinserhöhungen, wirtschaftliche Rückgänge sowie potenzielle Kreditausfälle. Ein aktuelles **Whitepaper von Deloitte** weist auf die Wichtigkeit hin, diesen Herausforderungen mit maßgeschneiderten Lösungen begegnen zu können. Workshops zur Diskussion spezifischer Risiken und Maßnahmen sind ebenfalls im Angebot, um sowohl den Immobilien- als auch den Finanzsektor zu unterstützen.

Details	
Ort	Wien, Österreich
Quellen	• www.vienna.at • www.fmsg.at • www.deloitte.com

Besuchen Sie uns auf: die-nachrichten.at