

## Wieviel Einkommen benötigt man für einen Wohnbaukredit?

Markus Gramann



### Zusammenfassung

Durch die Verschärfung der Kriterien für die Wohnbaukreditvergabe Anfang Juli 2022 und dem steigenden Zinsniveau können im Vergleich zum Vorjahr deutlich weniger Immobilienkredite an Verbraucher und Verbraucherinnen vergeben werden. Bei einer genaueren Betrachtung von Einkommen, Zinssatz und Kreditvergaberichtlinien lassen sich auch erste quantitative Tendenzen ableiten.

### Einleitung

Der Median des Nettomonatseinkommens von Vollzeitbeschäftigten wurde seitens der Statistik Austria im Jahr 2020 mit EUR 2.452 ermittelt.<sup>1</sup> Durch die Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien (KIM-V)<sup>2</sup> sind Kreditinstitute (bis auf wenige Ausnahmen) dazu angehalten folgende Mindestkriterien bei der Prüfung von Wohnbaukreditanträgen zu berücksichtigen:

<b>Maximale Beleihungsquote:</b>	<b>90%</b>
<b>Maximale Schuldendienstquote:</b>	<b>40%</b>
<b>Maximale Kreditlaufzeit:</b>	<b>35 Jahre</b>

---

<sup>1</sup> <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/nettomonatseinkommen> (Abruf: 26.10.2022)

<sup>2</sup> Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung, 1.8.2022-30.06.2025

## 1. Die Entwicklung des kurzfristigen Zinsniveaus

Während 2021 der 3-Monats-Zinssatz noch negativ notierte (ca. - 0,55%), ist derzeit (Stand: Oktober 2022) mit einem Zinsausgangsniveau in Höhe von ca. + 1,58% zu rechnen. D.h. die Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Finanzierungszinssatzes ist innerhalb eines Jahres um mehr als +2,00% angestiegen.

Die Auswirkung des Zinsanstieges wird sich bei **bestehenden variabel verzinsten Krediten** besonders stark manifestieren.

Am Beispiel des jährlichen Zinsaufwandes lässt sich für eine EUR 400.000 Kreditausleihe zeigen, dass bei einer angenommenen Kreditmarge in Höhe von 1,50% im **Jahr 2021** ein **Zinsaufwand in Höhe von ca. EUR 4.000** verrechnet wurde. Seit Oktober **2022** ist für dieselbe Ausleihe ein **Zinsaufwand von ca. EUR 12.000** zu berücksichtigen! Aus nachfolgender Abbildung 1 kann man den kurzfristigen Verlauf der Zinssatzentwicklung entnehmen:<sup>3</sup>

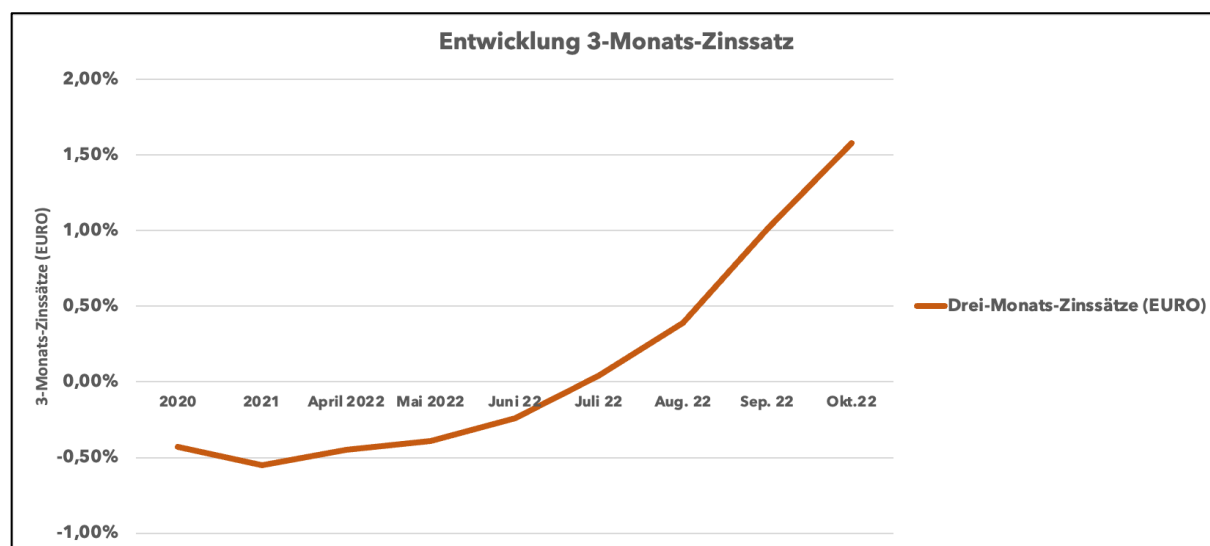


Abbildung 1: Entwicklung 3-Monats-Zinssatz 2020-2022

<sup>3</sup> Eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Daten der Deutschen Bundesbank, [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsTab=0&tsId=BBK01.ST0316&listId=www\\_sgeldmkt\\_gmt\\_neu&id=0&startDate=2022-08&dateSelect=2022](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsTab=0&tsId=BBK01.ST0316&listId=www_sgeldmkt_gmt_neu&id=0&startDate=2022-08&dateSelect=2022) (Abruf: 27.10.2022)

## 2. Ein Rückblick in das Jahr 2021

### Welches Haushaltseinkommen hätte man 2021 beispielhaft für einen variabel verzinsten Kredit in Höhe von EUR 400.000 aufbringen müssen?

Im Jahr 2021 hätte man bei den gegenwärtigen Kreditvergaberichtlinien beispielsweise für einen variabel verzinsten Kredit in Höhe von EUR 400.000 eine **monatliche Kreditrate von rund EUR 1.500** in die Haushaltsrechnung einplanen müssen. Das erforderliche **Mindesthaushaltseinkommen** hätte sich unter Berücksichtigung der KIM-V Regulierung **auf rund EUR 3.800** belaufen müssen.

Als Modellannahmen wurde eine Kreditlaufzeit von 25 Jahren, ein negativer 3-Monats-Euribor (-0,50%) zuzüglich einer Zinsmarge in Höhe von 150 Basispunkten (1,50%) als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die jeweiligen fiktiven Werte – rückblickend – für das **Jahr 2021** auf:

2021							
Fiktive Modellrechnung							
Kaufpreis Wohnimmobilie	20% Mindest Eigenmittel	Kreditbedarf	3-M-Euribor Indikator (Beispiel)	Annahme Zinsmarge Bank	Zinssatz Klient	Monatliche Kreditrate (Annuität) LZ: 25 Jahre	Erforderliches Netto (min.) Haushaltseinkommen
300.000 €	60.000 €	240.000 €	-0,50%	1,50%	1,00%	904 €	2.261 €
400.000 €	80.000 €	320.000 €	-0,50%	1,50%	1,00%	1.206 €	3.015 €
500.000 €	100.000 €	400.000 €	-0,50%	1,50%	1,00%	1.507 €	3.769 €
600.000 €	120.000 €	480.000 €	-0,50%	1,50%	1,00%	1.809 €	4.522 €
700.000 €	140.000 €	560.000 €	-0,50%	1,50%	1,00%	2.110 €	5.276 €
800.000 €	160.000 €	640.000 €	-0,50%	1,50%	1,00%	2.412 €	6.030 €

Abbildung 2: Monatliche Kreditraten und Mindesthaushaltseinkommen (Jahr 2021)

### 3. Die variable Zinssituation im Oktober 2022

**Welches Haushaltseinkommen benötigt man 2022 für einen variabel verzinsten Kredit in Höhe von EUR 400.000 aufbringen müssen?**

Für dasselbe Kreditvolumen (EUR 400.000) ist in diesem Modell derzeit ein **Mindesthaushaltseinkommen in Höhe von rund EUR 4.800** erforderlich.

Im Vergleich zum Vorjahr (2021) ist ein rund 20%ig höheres Einkommen nachzuweisen!

Gleichzeitig ist auch mit einer **deutlich höheren monatlichen Kreditrate** zu kalkulieren. Im **Jahr 2021** musste mit einer monatlichen Kreditrate in Höhe von ca. **EUR 1.500**, seit **Oktober 2022** ist mit einem Aufwand in Höhe von rund **EUR 1.900** zu kalkulieren.

2022		Fiktive Modellrechnung					
Kaufpreis Wohnimmobilie	20% Mindest Eigenmittel	Kreditbedarf	3-M-Euribor Indikator (Beispiel)	Annahme Zinsmarge Bank	Zinssatz Klient	Monatliche Kreditrate (Annuität) LZ: 25 Jahre	Erforderliches Netto (min.) Haushaltseinkommen
300.000 €	60.000 €	240.000 €	1,60%	1,50%	3,10%	1.151 €	2.877 €
400.000 €	80.000 €	320.000 €	1,60%	1,50%	3,10%	1.534 €	3.835 €
500.000 €	100.000 €	400.000 €	1,60%	1,50%	3,10%	1.918 €	4.794 €
600.000 €	120.000 €	480.000 €	1,60%	1,50%	3,10%	2.301 €	5.753 €
700.000 €	140.000 €	560.000 €	1,60%	1,50%	3,10%	2.685 €	6.712 €
800.000 €	160.000 €	640.000 €	1,60%	1,50%	3,10%	3.068 €	7.671 €

Abbildung 3: Monatliche Kreditraten und Mindesthaushaltseinkommen (Jahr 2022)

## 4. Fixzinskredite als Alternative?

In Hinblick auf den gegenwärtigen Inflationsdruck ist ein Ende der Zinserhöhungen im Moment (Stand: Oktober 2022) nicht absehbar.

Die österreichische Nationalbank hat am 14.10.2022 die aktuelle **HVPI-Inflationsrate** für 2022 mit **8,50%** prognostiziert, während für **2023** weiterhin mit einer **Inflationsrate in Höhe von 6,40%** gerechnet wird.<sup>4</sup>

Vor diesem Hintergrund wurden in einer Modellrechnung die fiktiv fixverzinsten Kreditraten abgebildet. Ausgehend von einer Gesamtlaufzeit von 25 Jahren wurde eine Fixzinsphase im Ausmaß von 15 Jahren angenommen. Unter diesen Prämissen und der Annahme einer Kreditmarge in Höhe von 1,50% wird in diesem Modell mit einem **Fixzinssatz von ca. 4,50%** kalkuliert.

Bei einer **fix verzinsten Ausleihe in Höhe von EUR 400.000** wäre mit einer monatlichen Kreditrate in Höhe von ca. EUR 2.200 und einem erforderlichen Mindesthaushaltseinkommen in Höhe von ca. EUR 5.600 zu rechnen.

2022		Fiktive Modellrechnung					
Kaufpreis Wohnimmobilie	20% Mindest Eigenmittel	Kreditbedarf	Annahme 15-Jahres SWAP (EUR)	Annahme Zinsmarge Bank	Zinssatz Klient	Monatliche Kreditrate (Annuität) LZ: 25 Jahre	Erforderliches Netto (min.) Haushaltseinkommen
300.000 €	60.000 €	240.000 €	3,00%	1,50%	4,50%	1.334 €	3.335 €
400.000 €	80.000 €	320.000 €	3,00%	1,50%	4,50%	1.779 €	4.447 €
500.000 €	100.000 €	400.000 €	3,00%	1,50%	4,50%	2.223 €	5.558 €
600.000 €	120.000 €	480.000 €	3,00%	1,50%	4,50%	2.668 €	6.670 €
700.000 €	140.000 €	560.000 €	3,00%	1,50%	4,50%	3.113 €	7.782 €
800.000 €	160.000 €	640.000 €	3,00%	1,50%	4,50%	3.557 €	8.893 €

Abbildung 4: Fiktive Kreditrate bei Fixzinskrediten (2022)

<sup>4</sup> <https://www.oenb.at/Presse/20221014.html> (Abruf: 27.10.2022)

## 5. Conclusio

Die österreichische Nationalbank hat bereits im Juni 2022 auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes hingewiesen. Für Wien wurde beispielsweise eine 40%ige Abweichung der Preisentwicklung bei Wohnimmobilien im Verhältnis zur Entwicklung der Faktoren im Fundamentalpreisindikator festgestellt.<sup>5</sup>

Hohe Immobilienpreise gepaart mit verschärften Kreditvergaberichtlinien und steigenden Zinsen leiten ein **vorläufiges Ende der Immobilienrally** ein.

Ein abschließender Blick auf das **verfügbare Nettohaushaltseinkommen** zeigt, dass 50% der Haushalte mit einem jährlichen Nettoeinkommen von weniger als EUR 39.988 (= ca. EUR 3.332 p.m.) und 75% der Haushalte mit weniger als EUR 59.178 (=ca. EUR 4.931 p.m.) leben.<sup>6</sup> Personen, die beabsichtigen Wohnimmobilien mit einem Marktwert von mehr als EUR 500.000 zu veräußern, stehen vor diesem Hintergrund im Vergleich zum Vorjahr einem eingeschränkteren Nachfragemarkt gegenüber.

### Privatuniversität Schloss Seeburg

Seeburgstraße 8  
5201 Seekirchen am Wallersee  
Telefon: +43 6212 2626 0  
E-Mail: markus.gramann@uni-seeburg.at

### FIIMAK - Akademie für Finanzen, Immobilien und Management

Eduard-Bodem-Gasse 5-7/G6  
6020 Innsbruck  
Telefon: + 43 512 214 555 30  
E-Mail: office@fiimak-akademie.at

Ass.-Prof. Dr. Markus Gramann ist Professor für Immobilienmanagement an der Privatuniversität Schloss Seeburg und Geschäftsführer der FIIMAK - Akademie für Finanzen, Immobilien und Management GmbH.

**Jetzt zur kostenlosen Newsletter Anmeldung:** [www.fiimak-akademie.com/infomaterial-anfordern/](http://www.fiimak-akademie.com/infomaterial-anfordern/)  
**Weiterführende Infos** zu Aus- und Weiterbildungsprogrammen: [www.immobilienakademie.online](http://www.immobilienakademie.online)

Disclaimer: Alle Ausführungen sind trotz sorgfältiger Aufbereitung ohne Gewähr.

---

<sup>5</sup> <https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html> (Abruf: 27.10.2022)

<sup>6</sup> <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/haushaltseinkommen> (Abruf: 28.10.2022)