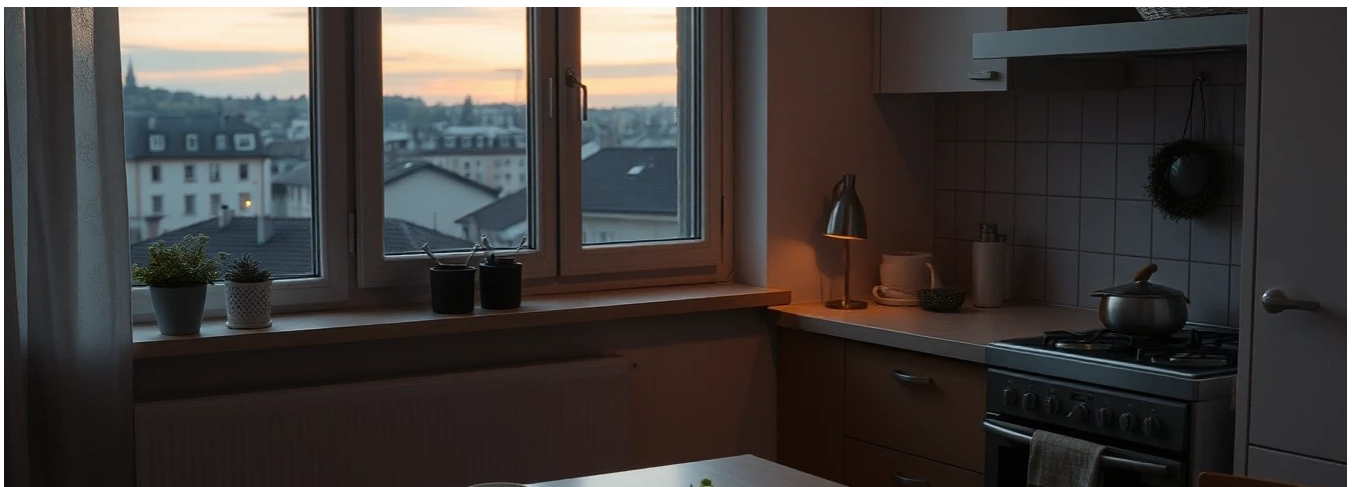


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wohnkredit und Jahresgehalt: Warum eine leistbare Quote noch keinen entspannten Monat ergibt

Die FMA-Leitlinien richtig einordnen und Jahresgehalt, monatlichen Geldfluss sowie Reserven für eine eigene Leistbarkeitsprüfung trennen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Auf Jahresbasis sieht die geplante Kreditrate machbar aus. Im gewöhnlichen Monat bleibt trotzdem wenig übrig, weil ein Teil des Einkommens als Sonderzahlung kommt oder zusätzliche Ausgaben unregelmäßig anfallen. Das ist kein Rechenwiderspruch. Eine aufs Jahr bezogene Kennzahl und das tatsächlich verfügbare Monatsbudget beantworten unterschiedliche Fragen.

Die derzeitige Aufsichtsorientierung richtig benennen

Die FMA nennt für solide Wohnimmobilienkreditvergabe derzeit unter anderem eine Beleihungsquote von höchstens 90 Prozent, eine jährliche Kreditbelastung von höchstens 40 Prozent des Jahresnettoeinkommens und eine Laufzeit von höchstens 35 Jahren. Sie beschreibt dabei Ausnahmen und den Spielraum der Banken. Die frühere KIM-Verordnung galt bis Juni 2025; die aktuellen Empfehlungen sollten deshalb nicht einfach als unveränderte starre KIM-Pflicht bezeichnet werden. [\[AT-FMA\]](#)

Das ist keine Kreditusage und keine persönliche Budgetempfehlung für jeden Haushalt. Eine Bank prüft die konkrete Finanzierung nach ihren maßgeblichen Standards. Auch ein Kredit innerhalb einer genannten Quote kann für deinen Alltag unbequem oder zu riskant sein. Umgekehrt lässt sich aus einem einzelnen abweichenden Wert keine pauschale Entscheidung der Bank vorhersagen.

Jahresnetto und laufenden Geldfluss getrennt erfassen

Liste zunächst die tatsächlich erwarteten Nettoeinkünfte auf und kennzeichne sichere laufende Einnahmen, Sonderzahlungen und unsichere Bestandteile. Ordne den Eingang den Monaten zu, in denen das Geld verfügbar ist. Verwende nicht dieselbe Sonderzahlung gleichzeitig für Urlaub, Jahresversicherung und zusätzliche Kreditreserve.

Beispiel, ausschließlich zur Veranschaulichung: Ein Haushalt erhält gemeinsam 4.000 Euro netto in gewöhnlichen Monaten und erwartet insgesamt 56.000 Euro netto im Jahr. Eine Rate von 1.500 Euro entspricht 18.000 Euro jährlich, also rund 32,1 Prozent dieser Jahreseinkünfte. In einem gewöhnlichen Monat sind es jedoch 37,5 Prozent der laufenden 4.000 Euro. Weitere Kredite und die genaue bankseitige Berechnung sind in diesem vereinfachten Beispiel nicht berücksichtigt.

Beide Werte können rechnerisch richtig sein. Der erste beschreibt einen Jahresvergleich, der zweite den gewöhnlichen Zahlungsmonat. Es wäre falsch, einen davon als alleinigen Beweis zu verwenden, dass die Finanzierung passt. Entscheidend ist zusätzlich, wann welche anderen Ausgaben zu bezahlen sind.

Ausgaben nicht nur nach Durchschnitt betrachten

Unsere redaktionelle Empfehlung: Führe neben dem monatlichen Grundbudget einen Kalender der größeren Jahreszahlungen. Ergänze Mobilität, Betreuung, Versicherungen, Lebenshaltung und die laufenden Objektkosten mit deinen eigenen Belegen. Bei einem Wohnungskauf sind Zahlungen an die Eigentümergemeinschaft und mögliche zusätzliche Belastungen nicht mit der persönlichen Kreditrate erledigt.

Prüfe außerdem den Zustand der Immobilie. Eine niedrige Kreditrate kann mit hohem kurzfristigem Renovierungsbedarf zusammentreffen. Kosten, die für den konkreten Erwerb oder eine notwendige Arbeit benötigt werden, stehen später nicht mehr als freie Reserve zur Verfügung. Trenne deshalb Kaufmittel, geplante Arbeiten und einen tatsächlich verfügbaren Notpuffer.

Einen einfachen Belastungstest rechnen

Verändere nicht sofort alle Annahmen gleichzeitig. Prüfe zunächst einzeln, was bei weniger verfügbarem Einkommen, höheren laufenden Kosten oder einem später veränderten Zinssatz passiert. Bei einem variablen Kredit oder nach einer Fixzinsphase sind unterschiedliche Belastungsszenarien relevant. Frage die Bank nach verständlichen Tilgungsplänen und den vertraglichen Anpassungsmechanismen.

Ein weiterer frei gewählter Test lautet: Wie verändert sich dein Monatsüberschuss, wenn unerwartet 300 Euro zusätzliche Ausgaben entstehen? Dieser Betrag ist keine allgemeine Sicherheitsgrenze. Er dient nur dazu, deine eigene Rechnung auf eine nachvollziehbare Veränderung zu prüfen. Ein Restbetrag von null heißt praktisch, dass weitere Überraschungen an anderer Stelle aufgefangen werden müssten.

Die Bankentscheidung und deine Entscheidung auseinanderhalten

Eine Finanzierungszusage bestätigt nicht automatisch, dass du jede Lebensplanung unverändert finanzieren kannst. Besprich absehbare Änderungen und stelle Rückfragen zu Gesamtkosten, Zinsbindung, Tilgung und Bedingungen. Unverbindliche Beispielrechnungen sollten klar von einem konkreten Angebot unterschieden werden.

Am Ende brauchst du beides: die fachlich geprüfte Finanzierung und ein selbst verstandenes Haushaltsbudget. Die Jahresquote ist ein Orientierungspunkt. Ein belastbarer Zahlungsplan zeigt zusätzlich, ob die Rate auch in den Monaten funktioniert, in denen keine Sonderzahlung eingeht und trotzdem eine größere Rechnung ansteht. Der Artikel ersetzt keine individuelle Finanzierungsberatung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Laufendes Monatsnetto

Trag das Nettoeinkommen ein, das in einem gewöhnlichen Monat sicher eingeht, getrennt je Person.

02 / Sonderzahlungen und Unsicheres

Trag Sonderzahlungen und unsichere Einkommensteile mit dem Monat ein, in dem sie voraussichtlich eingehen.

03 / Geplante Kreditrate

Trag die monatliche Rate laut Angebot ein und bis wann der Zinssatz gilt.

04 / Grundbudget pro Monat

Trag Lebenshaltung, Mobilität, Betreuung, Versicherungen und laufende Wohnkosten aus deinen eigenen Belegen ein.

05 / Größere Jahreszahlungen

Liste größere jährliche Zahlungen mit Fälligkeitsmonat und Betrag auf, damit du siehst, wann es eng wird.

06 / Monatsrest nach Rate

Rechne Monatsnetto minus Grundbudget minus Rate und trag den Rest für einen gewöhnlichen Monat ein.

07 / Belastungstest

Trag ein, wie sich dein Monatsrest ändert, wenn eine von dir gewählte Zusatzausgabe auftritt oder das Einkommen sinkt.

08 / Nächster Schritt

Welche Fragen klärst du mit der Bank, etwa Tilgungsplan oder Zinsanpassung, und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[AT-FMA\] Wohnimmobilienkredite](#)

Finanzmarktaufsicht Österreich; abgerufen 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WR26-AT-06-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.