WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH
Die Finanzdienstleister

Fachverband Finanzdienstleister
Bundessparte Information und Consulting
Wirtschaftskammer Österreich
Wiedner Hauptstraße 63 | 1045 Wien
T 05 90 900-4818| F 05 90 900-4817
E finanzdienstleister@wko.at
W https://wko.at/finanzdienstleister

Datum
16.06.2025

Stellungnahme zum Entwurf eines Rundschreibens zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten (§ 5 Abs. 1 KI-RMV)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Einbringung einer Stellungnahme zum Entwurf eines Rundschreibens zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten (§ 5 Abs. 1 KI-RMV) (RS-Entwurf) und dürfen dazu wie folgt Stellung nehmen:

1. Grundsätzliche Bewertung

Wir teilen das Ziel, eine verantwortungsvolle und nachhaltige Immobilienkreditvergabe sicherzustellen. Gleichzeitig sehen wir in der derzeitigen Fassung des Rundschreibens die Gefahr einer faktischen Fortführung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungs-Verordnung (KIM-V) in unveränderter Form – mit spürbaren Einschränkungen für Haushalte, die Realwirtschaft und das Wohnbaufinanzierungsgeschäft.

Wir begrüßen die Klarstellung, dass es sich beim Rundschreiben um eine aufsichtliche Orientierungshilfe handelt und keine verbindliche Rechtsvorschrift im Sinne einer Verordnung. Dennoch ist angesichts der Praxisrelevanz des Rundschreibens entscheidend, dass die vorgestellten Richtwerte nicht de facto als „harte“ Vergabekriterien in den Markt zurückkehren – gerade vor dem Hintergrund der bewusst mit Ablauf des 30.06.2025 aufgehobenen KIM-V. Die Unterscheidung zwischen regulatorischer Erwartungshaltung und verpflichtender Norm sollte in der Auslegungspraxis, Kommunikation gegenüber Marktteilnehmern und Bankenaufsicht eindeutig erkennbar bleiben.

2. Kritische Anmerkungen

a) De-facto-Verlängerung der KIM-V:

Der Entwurf übernimmt mit einer maximalen Schuldendienstquote von 40%, einer maximalen Beleihungsquote von 90% und einer maximalen Laufzeit von 35 Jahren sowie dem Ausnahmekontingent von 20% **exakt die Kernvorgaben der ausgelaufenen KIM-V**. Dies steht im Spannungsverhältnis zur Entscheidung des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) vom 02.12.2024, dass die KIM-V nicht verlängert und mit Ablauf des 30.06.2025 auslaufen soll. Begründet wurde diese Entscheidung damit, dass die Voraussetzungen für die KIM-V nicht mehr vorliegen, weil kein systemisches Risiko mehr bestehe, unter anderem aufgrund gestiegener Eigenkapitalquoten und rückläufiger Ausfallsraten bei Wohnimmobilienkrediten. Eine de-facto-Verlängerung der KIM-V ohne entsprechende Anpassungen ist somit **objektiv nicht nachvollziehbar**.

b) Eingeschränkter wirtschaftlicher Spielraum:

Der österreichische Immobilienkreditmarkt hat nach einem Rückgang im Jahr 2023 im Jahr 2024 wieder um 8,7% zugelegt. Im ersten Quartal 2025 lag das Neugeschäftsvolumen 62% über dem Vorjahreszeitraum. Dies zeigt eine Erholung des Marktes, aber auf weiterhin reduziertem Niveau (nur etwa halb so hoch wie im Boomjahr 2022). In dieser Phase würde ein zu restriktives Regelwerk die Nachfrage erneut bremsen.

c) Auswirkungen auf leistbares Wohnen und soziale Teilhabe:

Von Kreditrestriktionen sind vor allem junge Familien, Alleinerziehende, Berufseinsteiger und Senioren betroffen. Diese Gruppen verfügen nicht immer über die erforderlichen Eigenmittel, die zur Einhaltung einer Beleihungsquote von maximal 90% erforderlich ist, sind aber bonitätsmäßig solide. Leistbares Wohnen droht somit erneut zur Herausforderung zu werden – mit volkswirtschaftlich unerwünschten Nebenwirkungen.

3. Konkrete Änderungsvorschläge

a) Erhöhung der Schuldendienstquote auf maximal 45% und Berücksichtigung von hohen Nettoeinkommen (Punkt 2.2.1 des RS-Entwurfs):

Die Schuldendienstquote sollte auf maximal 45% erhöht werden. Diese könnte z.B. bei einem Haushaltsnettoeinkommen von über 5.000,- Euro oder bei gebundenen Fixzinskrediten mit einer Laufzeit von mindestens 20 Jahren anwendbar sein. Ein höheres frei verfügbares Einkommen erhöht die Tragfähigkeit und langfristige Zinssätze reduzieren das Risiko von Belastungssprüngen.

Es gibt keine nachvollziehbaren Gründe, warum die Schuldendienstquote bei hohen Einkommen starr bei 40% liegen sollte. Wir sind der Ansicht, dass alle Einkünfte, die über 7.000,- Euro netto pro Monat liegen (und nicht für andere Kredite verwendet werden), zur Gänze zur Tilgung herangezogen werden können. Eine Person, die beispielsweise über ein monatliches Nettoeinkommen von 20.000,- Euro verfügt, wird grundsätzlich nicht 14.000,- Euro zur Bestreitung des Lebensunterhalts benötigen. Dieser Umstand wird in der KIM-V nicht berücksichtigt und findet auch im RS-Entwurf keinerlei Beachtung.

b) Erhöhung der Beleihungsquote auf maximal 95% (Punkt 2.2.2 des RS-Entwurfs):

Die Beleihungsquote sollte auf maximal 95% erhöht werden und bei Vorliegen einer Wohnbauförderung, staatlicher Bürgschaften oder einer nachrangigen Sicherstellung zur Anwendung kommen. Die Eigenmittelknappheit ist (entsprechende Bonität vorausgesetzt) eine Haupteinstiegshürde für interessierte Käufer.

c) Erhöhung der maximalen Laufzeit auf 40 Jahre (Punkt 2.2.3 des RS-Entwurfs):

Bei Fixzinsvereinbarungen von mindestens 20 Jahren Laufzeit oder bei Zielgruppen mit stabilem Pensionsbezug sollte eine maximale Laufzeit der Finanzierung von 40 Jahren möglich sein. Mit einer längeren Laufzeit wird auch die monatliche Belastung gesenkt, wodurch langfristige Zinsbindungen attraktiver werden.

d) Ausnahmen (Punkt 2.3 des RS-Entwurfs):

Aus unserer Sicht sollte das Ausnahmekontingent temporär auf 30% erhöht werden und bis Mitte 2026 gelten. Dies ist durch Nachholeffekte nach restriktiver Kreditvergabe unter der KIM-V sowie durch Zinssenkungen seit Mitte 2024 begründet.

4. Abschließende Anmerkungen

Die Kreditvermittlung durch gewerbliche Vermögensberater und Plattformanbieter ist ein wesentlicher Bestandteil der wohnwirtschaftlichen Wertschöpfungskette. Ebenso sind die Kreditinstitute selbst gefordert, durch differenzierte und praxistaugliche Vergabestrategien zur Stabilität und Zugänglichkeit des Kreditmarktes beizutragen. Die aktuelle Marktsituation - geprägt von sinkenden Zinsen, wieder zunehmender Nachfrage und einem knappen Angebot - erfordert realitätsnahe, verhältnismäßige Leitlinien, um dringend benötigte Investitionen in Wohneigentum, Sanierungen und Bauwirtschaft zu ermöglichen. Gemeinsam kann so ein nachhaltiger Impuls gesetzt werden, der sowohl die Finanzmarktstabilität stärkt als auch wirtschaftliche Belebung und sozialen Ausgleich fördert.

Ein zu striktes Festhalten an den Parametern der **auslaufenden** KIM-V würde hingegen wichtige Chancen für den Eigentumserwerb, Energieeffizienzmaßnahmen und die regionale Entwicklung vergeben. Aus Sicht der Kreditwirtschaft und des Verbraucherschutzes ist es geboten, solide, aber flexible Maßstäbe zu verankern, die verantwortungsbewusste Finanzierung ermöglichen - für breite Bevölkerungsschichten ebenso wie für den wirtschaftlichen Aufschwung insgesamt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
FACHVERBAND FINANZDIENSTLEISTER

KommR Mag. Hannes Dolzer
Fachverbandsobmann

Mag. iur. Helya Sadjadian, LL.M.
Geschäftsführerin