

FMA-RUNDSCHREIBEN ZUR SOLIDEN VERGABE VON PRIVATEN WOHNIMMOBILIENKREDITEN (§ 5 ABS. 1 KI-RMV)

WOHNIMMOBILIENKREDITVERGABE-RUNDSCHREIBEN

Dokumentennummer: 02/ 2025
Veröffentlichungsdatum: 26.06.2025

WIK-Rundschreiben

INHALT

1	Einleitung	3
1.1	Gegenstand	3
1.2	Rechtsgrundlage und Rahmenbedingungen.....	3
1.2.1	§ 39 BWG	4
1.2.2	§ 5 Abs. 1 KI-RMV.....	4
1.2.3	EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe.....	4
1.2.4	CRR 3	5
1.3	Anwendungsbereich.....	6
2	Solide private Wohnimmobilienkreditvergabe	6
2.1	Überblick.....	6
2.2	Anforderungen.....	6
2.2.1	Schuldendienstquote.....	6
2.2.2	Beleihungsquote	7
2.2.3	Laufzeit	7
2.3	Ausnahmen	8
2.4	Überprüfung der Kreditvergabestandards	8
ANNEX	10

1 EINLEITUNG

1.1 GEGENSTAND

- (1) Vor dem Hintergrund, dass die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V)¹ nicht über den 30. Juni 2025 hinaus verlängert wird, hat das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) in seiner Sitzung vom 2. Dezember 2024 die FMA ersucht, geeignete Maßnahmen zur Sicherung der von der KIM-V etablierten Vergabestandards zu prüfen. In der Pressemitteilung zur Sitzung vom 26. Februar 2025 hat das FMSG darauf hingewiesen, dass eine nachhaltige Kreditvergabe für die Stabilität des Finanzmarkts essenziell bleibt und folgende Leitlinie befürwortet: „*Leitlinie zu den Vergabestandards: Das Gremium betont, dass die Beleihungsquote nicht mehr als 90 %, die Schuldendienstquote nicht mehr als 40 % und die maximale Laufzeit nicht mehr als 35 Jahre betragen soll. Der Anteil der Kredite, die diese Kriterien nicht erfüllen, soll nicht mehr als 20 % der Neukreditvergabe in einem Quartal ausmachen.*“²
- (2) Dieses Rundschreiben der FMA definiert somit die aufsichtliche Erwartungshaltung, soll als Orientierungshilfe dienen, wie die Kreditvergabe nach soliden Kriterien für private Wohnimmobilienfinanzierungen erfolgen soll, und gibt konkret die Rechtsansicht der FMA hinsichtlich der Auslegung des § 5 Abs. 1 der KI-RMV und der sich daraus ergebenden Verhaltenspflichten wieder.
- (3) Dieses Rundschreiben stellt keine Verordnung dar. Es gibt Rechtsauffassungen und daraus abgeleitete Verhaltensempfehlungen der FMA wieder. Über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Rechte und Pflichten können aus Rundschreiben nicht abgeleitet werden³. Ob durch die Nichteinhaltung des Rundschreibens gesetzliche Bestimmungen verletzt wurden, wird von der FMA im Einzelfall geprüft.

1.2 RECHTSGRUNDLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

- (4) Nach Auslaufen der KIM-V gibt es für Kreditinstitute keine verpflichtenden makroprudenziellen Vorschriften zu den Kreditvergabestandards mehr. Unabhängig davon gibt es jedenfalls seit der Implementierung von Basel II durch die CRD⁴ die Vorgabe, dass die zuständigen (mikroprudenziellen) Behörden ein solides Risikomanagement und eine solide

¹ BGBl. II Nr. 230/2022 idF BGBl. II Nr. 157/2024

² Presseaussendung zur 44. Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums. <https://www.fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2025/44te-sitzung.html>

³ Gemäß § 69 Abs. 5 des Bankwesengesetzes – BWG, BGBl. Nr. 532/1993 idF, hat die FMA bei der Vollziehung ihrer Aufgaben die von der europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) beschlossenen Leitlinien (Guidelines), Empfehlungen (Recommendations), Standards und anderen Maßnahmen anzuwenden; daher werden das BWG und die darauf beruhenden Verordnungen durch die FMA im Sinne der Publikationen der EBA ausgelegt. Sollten sich diese Publikationen in der Zukunft inhaltlich ändern bzw. ergänzt werden, könnte sich auch die Auslegung des BWG durch die FMA ändern.

⁴ Richtlinie 2006/48/EG über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute (Neufassung), welche durch die Richtlinie 2013/36/EU aufgehoben wurde.

Risikoabdeckung zu gewährleisten haben. Art. 79 CRD VI⁵ fordert von den zuständigen Behörden, „*dass die Kreditvergabe nach soliden, klar definierten Kriterien erfolgt und das Verfahren für die Genehmigung, Änderung, Verlängerung und Refinanzierung von Krediten klar geregelt ist*“ (s. § 5 Abs. 1 KI-RMV⁶). Gleichzeitig gibt es durch die EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe (KV-GL)⁷ weitgehende Präzisierungen dazu. Die FMA hat sich zu den EBA-Leitlinien compliant erklärt und legt sie ihrer Verwaltungspraxis zugrunde.

- (5) Private Wohnimmobilienfinanzierungen fallen auch in den Anwendungsbereich der FMA-MS-K⁸. Dieses Rundschreiben ist komplementär dazu zu sehen, da für einen Teil des Kreditgeschäftes, die privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, Details des Kreditvergabeprozesses ausgelegt werden. Dabei trägt das Rundschreiben den Kriterien einer verhältnismäßigen Anwendung, der Art, dem Umfang und der Komplexität dieser speziellen Kreditgeschäfte, Rechnung.

1.2.1 § 39 BWG

- (6) § 39 Abs. 1 BWG normiert, dass die Geschäftsleiter eines Kreditinstitutes oder eines gemäß § 30 Abs. 6 BWG verantwortlichen Unternehmens bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters im Sinne des § 84 Abs. 1 AktG anzuwenden haben. Dabei haben sie sich insbesondere *über die bankgeschäftlichen und bankbetrieblichen Risiken zu informieren, diese durch angemessene Strategien und Verfahren zu steuern, zu überwachen und zu begrenzen* sowie über Pläne und Verfahren gemäß § 39a BWG zu verfügen. Weiters haben sie auf die Gesamtertragslage des Kreditinstitutes Bedacht zu nehmen.

1.2.2 § 5 ABS. 1 KI-RMV

- (7) Gemäß § 5 Abs. 1 KI-RMV haben Kreditinstitute einerseits dafür zu sorgen, dass die Kreditvergabe nach *soliden, klar definierten Kriterien* erfolgt und andererseits die *Verfahren für die Genehmigung, Änderung, Verlängerung und Refinanzierung von Krediten nachvollziehbar geregelt und schriftlich dokumentiert sind*.

1.2.3 EBA-LEITLINIEN ZUR KREDITVERGABE

- (8) Von den Anforderungen, die auf die Governance der Kreditvergabe abzielen, ist insbesondere Kapitel 4.2 KV-GL in diesem Kontext relevant, wo eine *Umsetzung des Kreditrisikoappetits mithilfe geeigneter Parameter und Limite, die auch die Kundensegmente, Währungen und Arten von Sicherheiten umfassen*, gefordert wird. Bei privaten Wohnimmobilienfinanzierungen wird daher der Risikoappetit jedenfalls hinsichtlich der Dimensionen Besicherung, Laufzeit und

⁵ Richtlinie (EU) 2024/1619 zur Änderung der Richtlinie 2013/36/EU im Hinblick auf Aufsichtsbefugnisse, Sanktionen, Zweigstellen aus Drittländern sowie Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsrisiken.

⁶ Verordnung der Finanzaufsichtsbehörde (FMA) über die ordnungsgemäße Erfassung, Steuerung, Überwachung und Begrenzung der Risikoarten gemäß § 39 Abs. 2b BWG (Kreditinstitute-Risikomanagementverordnung – KI-RMV).

⁷ EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung, EBA/GL/2020/06.

⁸ FMA-Mindeststandards für das Kreditgeschäft und andere Geschäfte mit Adressenausfallsrisiken FMA-MS-K (Neufassung 2022).

Schuldendienstquote (DSTI) festgelegt und begründet. Die gemäß Kapitel 4.3 KV-GL zu definierenden Strategien und Verfahren setzen dies dann konkret um.

- (9) Von den spezifischen Bestimmungen hinsichtlich der Prüfung der Kreditwürdigkeit von Verbraucher:innen sind in diesem Zusammenhang folgende von besonderer Relevanz: Rz 96 KV-GL verlangt, dass *im Einklang mit den einschlägigen Verbraucherschutzgesetzen⁹ geprüft wird, inwieweit der Kreditnehmer in der Lage ist und zukünftig in der Lage sein wird, den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen, dabei ist insbesondere die Quelle der Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers unter Berücksichtigung spezifischer Merkmale des Darlehens – wie zum Beispiel Art, Laufzeit und Zinssatz – zu bewerten.* Rz 98 KV-GL führt weiters aus, dass *bei der Beurteilung der Fähigkeit des Kreditnehmers, seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen, die Institute und Kreditgeber die relevanten Faktoren berücksichtigen sollten, die sich auf die gegenwärtige und zukünftige Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers auswirken könnten, und bestrebt sein sollten, die Entstehung von übermäßigen Härten und Überschuldung zu vermeiden.* Rz 101 KV-GL verlangt, dass *zur Beurteilung der Fähigkeit des Kreditnehmers, den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen, die Institute und Kreditgeber geeignete Methoden und Ansätze verwenden sollten.*
- (10) Rz 107 KV-GL ist insbesondere bei Finanzierungen mit variablen Zinsen relevant: *„Als Bestandteil der Kreditwürdigkeitsprüfung sollten die Institute und Kreditgeber Sensitivitätsanalysen durchführen, die potenzielle negative Ereignisse in der Zukunft widerspiegeln: eine Verringerung des Einkommens, eine Anhebung der Zinssätze im Falle von Darlehensverträgen mit variablem Zinssatz, eine negative Tilgung des Darlehens und Ballonzahlungen oder aufgeschobene Zahlungen der Tilgung oder der Zinszahlungen.“*

1.2.4 CRR 3

- (11) Hinsichtlich Risikopositionen, die mit Grundpfandrechten auf Immobilien besichert sind, normiert Art. 124 Abs. 3 CRR letzter Unterabsatz: *„Für die Zwecke des Unterabsatzes 1 Buchstabe d sehen Institute Kreditvergaberichtlinien in Bezug auf die Entstehung von durch Immobilien besicherten Risikopositionen vor, die die Bewertung der Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers umfassen. Die Kreditvergaberichtlinien umfassen die einschlägigen Parameter für diese Bewertung und deren jeweilige Höchstwerte.“* Dadurch wird für den überwiegenden Teil der privaten Wohnimmobilienfinanzierungen verpflichtend festgelegt, dass die DSTI ein entscheidender Parameter der Kreditvergabeentscheidung zu sein hat und konkrete Werte festzulegen und einzuhalten sind.

⁹ In Österreich ist in diesem Kontext § 9 HiKrG zu nennen.

1.3 ANWENDUNGSBEREICH

- (12) Dieses Rundschreiben richtet sich an CRR-Kreditinstitute gemäß § 1a Abs. 1 Z 1 BWG mit Sitz im Inland, CRR-Kreditinstitute, die gemäß § 4 Abs. 4 BWG konzessioniert sind (Drittlandzweigstellen), sowie an CRR-Kreditinstitute aus Mitgliedstaaten, die in Österreich gemäß § 9 Abs. 1 BWG über eine Zweigstelle tätig werden.
- (13) Die dargelegten Standards sind auf private Wohnimmobilienfinanzierungen gemäß § 6a Abs. 2 Z 1 VERA-V¹⁰ idgF anwendbar.

2 SOLIDE PRIVATE WOHNIMMOBILIENKREDITVERGABE

2.1 ÜBERBLICK

- (14) In Einklang mit Rz 85, 96, 98, 101, 102 bis 109 sowie mit Anhang 1 KV-GL werden neben der Bonitätsbeurteilung in jedem Fall folgende drei Faktoren als Kriterien für die Kreditentscheidung herangezogen (was jedoch nicht davon entbindet, alle anderen in der KV-GL genannten oder sonst relevanten Faktoren ebenfalls heranzuziehen):
1. Die Schuldendienstquote (DSTI), wie in § 23h BWG und § 6a Abs. 2b VERA-V definiert, in Zusammenschau mit der Laufzeit als Kriterium für die Leistbarkeit des Kredits iSd Rz 96 und 98 KV-GL,
 2. die Besicherung, gemessen an der Beleihungsquote, wie in § 23h BWG und § 6a Abs. 2a VERA-V definiert, sowie
 3. die Laufzeit der zu genehmigenden privaten Wohnimmobilienfinanzierung.

2.2 ANFORDERUNGEN

- (15) Eine solide Kreditvergabe liegt vor, wenn hinsichtlich der in Rz 14 genannten drei Faktoren Folgendes gilt. Davon abweichend kann eine solide Kreditvergabe auch bei Erfüllung der gemäß 2.3 definierten Kriterien angenommen werden.

2.2.1 SCHULDENDIENSTQUOTE

- (16) Um die Leistbarkeit sicherzustellen – wobei unter Leistbarkeit zu verstehen ist, dass der Kredit aus dem verfügbaren Einkommen zurückgeführt werden kann und nicht auf die Verwertung von Sicherheiten zurückgegriffen werden muss – ist generell ein Richtwert für eine Schuldendienstquote von 40 % in Verbindung mit einer maximalen Laufzeit von 35 Jahren beachtlich. Der Richtwert wird bei Finanzierungen, wo die Zinsbindungsfrist geringer ist als die Laufzeit der Finanzierung, reduziert, um dem Zinsänderungsrisiko adäquat Rechnung zu tragen. Dabei ist die Reduktion der erforderlichen Höchst-DSTI umso größer, je größer die

¹⁰ Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) zum Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis (Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung – VERA-V), BGBl. II Nr. 471/2006 idF [BGBl. II Nr. 83/2025](#)

Differenz zwischen Zinsbindungsfrist und Laufzeit und je weiter der Zeitraum, für den der anwendbare Zinssatz nicht fixiert ist, in der Zukunft liegt.

- (17) Bei Finanzierungen mit einer Ursprungslaufzeit bis zu zwei Jahren, die vollständig aus einer anderen verlässlichen Einkommensquelle als dem Einkommen gemäß § 6a Abs. 2b Z 4 VERA-V rückgeführt werden, insbesondere bei Zwischenfinanzierungen (gemäß § 6a Abs. 2 Z 15 VERA-V), kann die Schuldendienstquote als unerheblich betrachtet werden.
- (18) Falls auch Finanzierungen mit einer Laufzeit über zwei Jahren angeboten werden, die die Anforderungen der Rz 46 der FMA-FXTT-MS¹¹ erfüllen, die vollständig oder teilweise aus einer anderen verlässlichen Einkommensquelle als dem Einkommen gemäß § 6a Abs. 2b Z 4 VERA-V rückgeführt werden, kann eine andere Berechnungsweise gewählt werden, um die tatsächlich aus dem Einkommen gemäß § 6a Abs. 2b Z 4 VERA-V zu bestreitenden Rückzahlungen entsprechend in der maßgeblichen DSTI abzubilden. Die Bestimmungen der VERA-V bleiben dadurch unberührt.

2.2.2 BELEIHUNGSQUOTE

- (19) Da das Risiko besteht, dass das erwartete, für die Berechnung der Schuldendienstquote herangezogene Einkommen entweder nicht in der erwarteten Höhe und/oder nicht über den gesamten Zeitraum des Kredits generiert wird, werden ab einer im Verhältnis zur Bonität und zum Einkommen des/der Kreditnehmers:in zu definierenden Kredithöhe Sicherheiten verlangt. Ausnahmen für Zwischenfinanzierungen¹² sind dabei zulässig.
- (20) Das Risiko, dass beispielsweise aufgrund von Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit, Arbeitsunfähigkeit, Versterben, Straftaten, Haftungsverpflichtungen, Spielsucht, etc., der Kredit nicht wie geplant bedient werden kann, kann auch durch eine sorgfältige Bonitätsprüfung und Restschuldersicherung nicht so weit reduziert werden, dass es unerheblich ist.
- (21) In jedem Fall werden ab einer Kredithöhe von EUR 50 000,-¹³ (EUR 100 000,- unter den in § 6a Abs. 2c VERA-V genannten Voraussetzungen) Sicherheiten verlangt, die ausreichen, um die Finanzierung vollständig abzudecken. Als Richtwert gilt eine Beleihungsquote von maximal 90 % bei Kreditvergabe.

2.2.3 LAUFZEIT

- (22) Die Laufzeit steht mit den erwarteten Einkommensströmen des/der Kreditnehmers:in im Einklang und gemäß Rz 104 KV-GL sind die Lebenserwartung, die Reduktion des Einkommens aufgrund von Pensionierung und die mit steigendem Lebensalter steigenden Risiken adäquat

¹¹ FMA-Mindeststandards zum Risikomanagement und zur Vergabe von Fremdwährungskrediten und Krediten mit Tilgungsträgern (Neufassung 2023).

¹² Wie in § 6a Abs. 2 Z 15 VERA-V definiert.

¹³ Entsprechend der in § 6a Abs. 2 Z 14 VERA-V definierten Geringfügigkeitsgrenze.

zu berücksichtigen. Laufzeiten über 35 Jahren sind nur in klar definierten und begründeten Ausnahmefällen vertretbar.

2.3 AUSNAHMEN

- (23) Abweichend von den in 2.2 definierten Anforderungen, kann eine solide Kreditvergabe dann vorliegen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
1. In den internen Kreditvergabestandards sind die Bedingungen für eine von den in 2.2 genannten Anforderungen abweichende Behandlung klar und quantitativ definiert. D.h., es kann ex ante nachvollzogen werden, unter welchen Umständen, z.B. ausgehend vom herrschenden Zinsniveau und von der Zinsbindungsfrist, in welchen konkret definierten Fällen Ausnahmen gemacht werden können.
 2. Es werden betragsmäßige Limite für Ausnahmen sowohl für Einzelexposures als auch für die Gesamtheit der privaten Wohnimmobilienfinanzierungen außerhalb des Bereiches „Markt“ definiert.¹⁴
 3. Jede Anwendung der gemäß Z 1 und 2 definierten abweichenden Kreditvergabestandards wird dokumentiert, wobei insbesondere festgehalten wird, warum diese den Kriterien für eine Ausnahme genügt und welchen Einfluss die Ausnahmen auf das Gesamtportfolio haben (s. Vorgaben zum Monitoring in Kapitel 8.2 KV-GL sowie alle Vorgaben der FMA-MS-K hinsichtlich Dokumentation – insbesondere Rz 32 bis 35 und 40 FMA-MS-K). Außerdem werden die Berichtspflichten hinsichtlich Ausnahmen im Risikobericht beachtet (s. FMA-MS-K Rz 77 lit. n).

2.4 ÜBERPRÜFUNG DER KREDITVERGABESTANDARDS

- (24) Die Sicherstellung solider Kreditvergabestandards wird von der FMA tourlich auf Basis der entsprechenden Meldungen gemäß Anlage H der VERA-V überwacht und bei Management- und Aufsichtsgesprächen sowie im Rahmen der aufsichtlichen Überprüfung (SREP) adressiert. Als Ausgangspunkt für die Überwachung dient die Berechnung des Anteils jener neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, bei denen einer oder mehrere der in diesem Rundschreiben dargelegten Richtwerte für Laufzeit, Schuldendienstquote oder Beleihungsquote überschritten werden. In Fortführung der Berechnungspraxis für die Zwecke der KIM-V wird dieser Anteil auf Basis des aktuellen oder des vorangegangenen Durchrechnungszeitraums von einem Halbjahr (jeweils die Zeiträume von 1. Jänner bis 30. Juni sowie von 1. Juli bis 31. Dezember), berechnet. Liegt der auf diese Weise festgestellte Anteil über 20 % oder über EUR 1 Mio., je nachdem, welcher der beiden Beträge höher ist, wird aufsichtsseitig eine individuelle Beurteilung vorgenommen, ob die Kreditvergabe und die gemäß Rz 23 abweichend definierten Kreditvergabestandards des Instituts einer soliden

¹⁴ S. bereits FMA-MS-K Kapitel 4 und Kapitel 5.1.

Kreditvergabe gemäß den in diesem Rundschreiben in 1.2 genannten regulatorischen Vorgaben entsprechen.

- (25) Ob die Vergabe von privaten Wohnimmobilienfinanzierungen den internen Richtlinien entspricht, insbesondere die korrekte Anwendung der Ausnahmeregelungen, wird von der Internen Revision des Kreditinstituts regelmäßig überprüft.¹⁵

¹⁵ Vgl. dazu Rz 38 und 41 der FMA-Mindeststandards für die Interne Revision.

ANNEX

Illustratives Beispiel zu Rz 18

Eine private Wohnimmobilienfinanzierung in Höhe von EUR 500 000,- soll einerseits durch eine Sondertilgung nach 5 Jahren Laufzeit (in Höhe von EUR 250 000,-) sowie durch monatliche Rückzahlungen getilgt werden. Die Sondertilgung stammt aus dem Erlös einer vertragsmäßig auslaufenden Erlebensversicherung, für die vom Kreditnehmer keine weiteren Zahlungen mehr zu leisten sind und die an das KI verpfändet wurde, und kann daher als eine verlässliche Einkommensquelle gemäß Rz 18 betrachtet werden. Für die Berechnung der für diese Finanzierung relevanten DSTI kann die Sondertilgung in Höhe von EUR 250 000,- vom Kredit abgezogen werden. Das bedeutet, dass nur die Rückzahlung der verbleibenden EUR 250.000,- sowie der laufenden Zinsen und Gebühren - wobei für die ersten 5 Jahre die Zinsen für EUR 500 000,- zu berücksichtigen sind - im Zähler der DSTI anzusetzen sind.