

Fakten zu Wohnbaukrediten nach der KIM-V

Weltweit übliche Standards für nachhaltige Kreditvergabe – jetzt wieder mehr Spielraum für Kreditgeber –
Sicherheitsanker für Kreditnehmer:innen – Abschwächung der Immobilienblase

Was sollte die KIM-V bewirken?

- In der Nullzinsphase der EZB stiegen die Immobilienpreise im Verhältnis zu den Einkommen in Österreich wesentlich stärker als in anderen europäischen Ländern.
- Sinkende Leistbarkeit wurde mit immer höherem Kreditvolumen ausgeglichen, was die Preise weiter in die Höhe trieb, Verschuldung und Kreditrisiko erhöhte und ein Systemrisiko aufbaute.
- Nationale Empfehlungen des FMSG an die Banken seit 2016 und internationale Mahnungen von IWF, EZB, ESRB blieben ohne Effekt.
- Daher beauftragte FMSG die FMA im Jahr 2022, nachhaltige Kreditvergabe über die KIM-V durchzusetzen.

⇒ Einführung KIM-V fiel 2022 zusammen mit Zinswende der EZB: Schnell steigende Zinsen senkten Kreditnachfrage in ganz Europa.

Vorgaben für nachhaltige Kreditvergabe (KIM-V) entsprachen weltweiten Standards

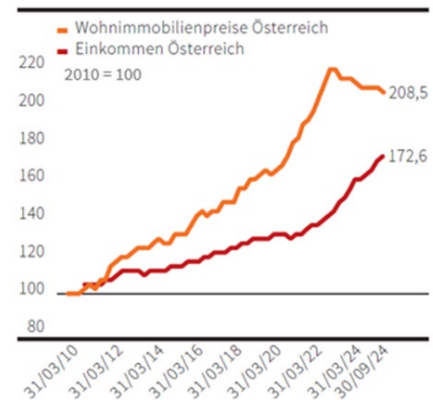
- Eigenmittel einbringen (<90% Beleihungsquote).
 - Kreditrate mit ausreichend Puffer für unerwartete Entwicklungen (<40% vom Jahresnetto, <35 Jahre Laufzeit).
- ⇒ Ähnliche Kriterien sind weltweit gängig, vielerorts strenger (z.B. Irland). Dabei geht es typischerweise um 1. den Schutz der Kreditnehmer:innen vor Überschuldung, 2. die Verhinderung von Kreditblasen.
- 20% Ausnahmekontingent wurde kaum genutzt, da die hohen Zinsen die Nachfrage generell drückten (im 2. Hj 2024 wären €600 Mio. zusätzlicher Kredite möglich gewesen).
 - Zusätzliche Ausnahmen in der KIM-V: Kredite < €50k (Paare < €100k) für Modernisierungen ebenso ausgenommen wie Zwischenfinanzierungen

Mehr Spielraum durch FMA-Rundschreiben

- KIM-V ist am 30.6.2025 ausgelaufen – Vergabe ist jetzt zu über 90% nachhaltig (2022: 13%).
- Zinssenkungen, gestiegene Löhne und niedrigere Preise kurbelten Kredite 2025 schon wieder deutlich an (bei noch geltender KIM-V).
- Standards sind nicht mehr rechtlich verbindlich, sondern „Erwartung“: Dadurch gibt es mehr Spielraum für Kreditgeber, die zusätzlich eigene Standards festlegen können, z.B.: höhere Kreditrate bei höheren Einkommen.

⇒ Leistbarer Wohnraum bleibt große Herausforderung.

Immobilienblase 2010-2022



Von 2010-2022 verdoppelten sich die Immobilienpreise – Einkommen stiegen nur um 50%.

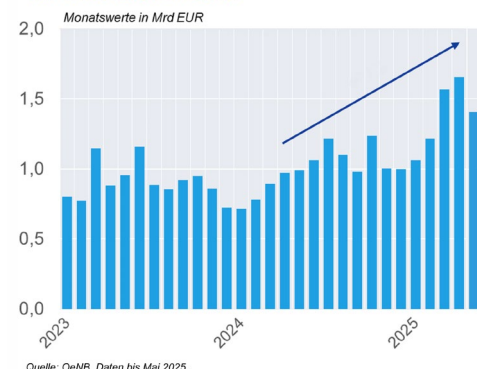
In Europa übliche Maßnahme



30 von 34 EWR-Ländern (grün) verordnen Standards für Wohnbaukredite.

Wohnkredite wachsen gesund

Neukreditvergabe an österr. Haushalte für Wohnbauzwecke



Quelle: OeNB, Daten bis Mai 2025.

Jänner bis Mai 2025 plus 61% gegenüber Vorjahr bei noch geltender KIM-V.