



SOLIDE VERGABESTANDARDS FÜR PRIVATE WOHNIMMOBILIENKREDITE

Erläuterung der Berechnungen der Aufsicht, die zur Überwachung der Einhaltung der soliden Kreditvergabestandards gem. Wohnimmobilienkreditvergabe-Rundschreiben (WIK-RS) herangezogen werden

Stand 17. November 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Anwendungsbereich.....	5
Geringfügigkeitsgrenze.....	5
Zwischenfinanzierung.....	5
Berechnungen für die Überwachung der soliden Kreditvergabestandards.....	6
Anhang 1 – Neufinanzierungen <small>Bemessungsperiode</small>	8
Anhang 2 – Neufinanzierungen mit Überschreitung.....	9

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Berechnungen für die Geringfügigkeitsgrenze gem. § 6a Abs. 2 Z14 VERA-V.....	6
Tabelle 2: Berechnungen für das Ausnahmekontingent.....	7

Zweck dieses Dokuments

In diesem Dokument wird erklärt, welche Berechnungen die Aufsicht zur Überprüfung der Kreditvergabestandards im Sinne der RZ 24 des WIK-RS¹ verwendet.

RZ 24 des WIK-RS erklärt: „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 (...).“

Dabei werden folgende Richtwerte herangezogen:

- (1) 90% für die **Beleihungsquote** iSd § 6a Abs. 2a VERA-V²
- (2) 40% für die **Schuldendienstquote** iSd § 6a Abs. 2b VERA-V
- (3) 35 Jahre für die **Laufzeit** iSd § 6a Abs. 2 Z 13 VERA-V

Bei Krediten bis zu EUR 50.000 bzw. EUR 100.000 bei Paaren als gemeinsame Kreditnehmer, sind die Richtwerte nicht maßgeblich (kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze).

¹ Siehe [FMA-Rundschreiben - FMA Österreich](#)

² 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.

Hinweise zu den Meldebestimmungen gem. § 6a VERA-V

ANWENDUNGSBEREICH

Das WIK-RS ist maßgeblich für private Wohnimmobilienfinanzierungen von CRR-Kreditinstituten³, bei denen es sich nicht um Zwischenfinanzierungen (RZ 12 WIK-RS) handelt.

GERINGFÜGIGKEITSGRENZE

Als „geringfügig“ werden in der Meldung all jene Kredite erfasst, bei denen gemäß § 6a Abs. 2 Z 14 bzw. Abs. 2c Z 1 VERA-V die Gesamtverschuldung aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen höchstens EUR 50.000 bzw. EUR 100.000 für Paare beträgt. Es gibt dafür keine weiteren Kriterien.

ZWISCHENFINANZIERUNG

„Zwischenfinanzierung“ sind all jene Kredite, die den Kriterien in § 6a Abs. 2 Z 15 VERA-V entsprechen. Die in Abschnitt 2.2 des WIK-RS dargelegten Anforderungen beziehen sich nicht auf Zwischenfinanzierungen. Die Auswahl der Kredite, welche vom Anwendungsbereich des WIK-RS erfasst sind, erfolgt durch Wahl des Wertes [3 ... keine Zwischenfinanzierung gemäß § 6a Abs. 2 Z 15 VERA-V] sowie [2 ... nicht geringfügig] im entsprechenden Filter des Schaubilds C.1. in der VERA-H Meldung.

³ CRR-Kreditinstitute gemäß § 1a Abs. 1 Z 1 BWG mit Sitz im Inland, CRR-Kreditinstitute, die gemäß § 4 Abs. 4 BWG konzessioniert sind, sowie CRR-Kreditinstitute aus Mitgliedstaaten, die in Österreich gemäß § 9 Abs. 1 BWG über eine Zweigstelle tätig werden.

BERECHNUNGEN FÜR DIE ÜBERWACHUNG DER SOLIDEN KREDITVERGABESTANDARDS

Tabelle 1: Berechnungen für die Geringfügigkeitsgrenze gem. § 6a Abs. 2 Z14 VERA-V

POSITION	BERECHNUNGSVORSCHLAG
Gesamtverschuldung aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen	Summe der neu vereinbarten Finanzierung (gemäß § 6a Abs. 2 Z 1a VERA-V) zuzüglich des aushaftenden Restbetrags sämtlicher bestehender privater Wohnimmobilienfinanzierungen des Kreditnehmers/der Kreditnehmer sowie zuzüglich privater Wohnimmobilienfinanzierungen des Kreditnehmers/der Kreditnehmer gegenüber dritten Kreditgebern. Ist ein Kreditnehmer Schuldner einer weiteren privaten Wohnimmobilienfinanzierung, bei welcher er gemeinsam mit einer oder mehreren dritten Personen Kreditnehmer ist, so ist diese weitere Kreditverbindlichkeit in der Gesamtverschuldung mit ihrem gemäß § 6a Abs. 2c VERA-V berechneten Anteil zu berücksichtigen.
Kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze	Kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze: EUR 50.000. Bei neu vereinbarten Finanzierungen, deren gemeinsame Kreditnehmer Ehegatten, eingetragene Partner oder Personen sind, die gemäß § 72 Abs. 2 StGB miteinander in Lebensgemeinschaft leben, erhöht sich dieser Betrag auf die doppelte Summe (EUR 100.000).
Einhaltung der Geringfügigkeitsgrenze bei neu vereinbarter Finanzierung	<i>Gesamtverschuldung aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen ≤ kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze</i>

Tabelle 2: Berechnungen für das Ausnahmekontingent

POSITION	BERECHNUNGSVORSCHLAG
Bemessungsperiode	Der aktuelle oder der vorangegangene Durchrechnungszeitraum, je nachdem in welchem Durchrechnungszeitraum die Summe der Kreditsummen der vom Kreditinstitut neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gemäß § 6a Abs. 2 Z 1a VERA-V höher ist.
Neufinanzierungen mit Überschreitung	Summe der Kreditsummen im jeweiligen Durchrechnungszeitraum der neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen (gemäß § 6a Abs.2 Z 1a VERA-V), die nicht unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze (gemäß § 6a Abs. 2 Z 14 VERA-V) fallen und die eine oder mehrere Obergrenzen überschreiten ; siehe orange markierte Positionen aus Anhang 2 mit Filter : <ul style="list-style-type: none"> ■ Geringfügigkeitsgrenze: [2...nicht geringfügig] ■ Zwischenfinanzierung: [3...keine Zwischenfinanzierung gemäß...]
Neufinanzierungen <small>Bemessungsperiode</small>	Summe der Kreditsummen der innerhalb der Bemessungsperiode neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen (gemäß § 6a Abs.2 Z 1a VERA-V), die nicht unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze (gemäß § 6a Abs.2 Z 14 VERA-V) fallen; siehe orange markierte Positionen aus Anhang 1 mit Filter : <ul style="list-style-type: none"> ■ Geringfügigkeitsgrenze: [2...nicht geringfügig] ■ Zwischenfinanzierung: [3...keine Zwischenfinanzierung gemäß...]
Gesamtvolumen des Ausnahmekontingents	Gesamtvolumen des Ausnahmekontingents = $\max(0,2 * (\text{Neufinanzierungen}_{\text{Bemessungsperiode}}); 1.000.000)$
Einhaltung der Erwartungen an die institutsbezogenen Ausnahmekontingente	Neufinanzierungen mit Ueberschreitung ≤ Gesamtvolumen des Ausnahmekontingents

ANHANG 1 – NEUFINANZIERUNGEN BEMESSUNGSPERIODE

Anlage H VERA-V – C.1 Schuldendienstquote (DSTI) in Laufzeitbändern

Lage der Liegenschaft:	[2 ... Wien 3 ... Landeshauptstädte (ohne Wien) 4 ... Übrige Regionen]
Verwendungszweck:	[1 ... Eigenbedarf 2 ... Vermietung]
DSTI-Bänder:	[1 ... <= 10 % 2 ... > 10 % bis 20 % 3 ... > 20 % bis 30 % 4 ... > 30 % bis 40 % 5 ... > 40 % bis 50 % 6 ... > 50 % bis 60 % 7 ... über 60 % 8 ... nicht zuordenbar]
Geringfügigkeitsgrenze:	[1...geringfügig 2...nicht geringfügig]
Zwischenfinanzierung:	[1 ... Zwischenfinanzierung mit Tilgung aus Verkauf gemäß § 6a Abs 2 Z 15 lit. a VERA-V 2 ... Zwischenfinanzierung von Förderungen gemäß § 6a Abs 2 Z 15 lit. b VERA-V 3 ... keine Zwischenfinanzierung gemäß § 6a Abs. 2 Z 15 VERA-V]

Anmerkung zu den Filteroptionen:

Orange markierte Positionen zeigen die Werte, die zur Berechnung verwendet werden.
Grau markierte Positionen bedeuten, dass optional Filter gesetzt werden.

- Neufinanzierungen mit Überschreitung: Summiere **nur** nicht geringfügige [2]
- Neufinanzierungen Bemessungsperiode: Summiere **nur** nicht geringfügige [2]

	LZ bis 12 M	LZ > 12 bis 24 M	LZ > 24 bis 60 M	LZ > 60 bis 120 M	LZ > 120 bis 180 M	LZ > 180 bis 240 M	LZ > 240 bis 300 M	LZ > 300 bis 360 M	LZ > 360 bis 420 M	LZ > 420 bis 480 M	LZ > 480 M	LZ nicht zuordenbar	Hievon: Anfänglich zins-/tilgungsfrei	Hievon an junge
Einteilung nach Beleihungsquote														
0 bis 50 %	3100000	3100005	3100010	3100020	3100030	3100040	3100050	3100060	3100070	3100080	3100090	3100100	3100110	3100120
> 50 % bis 60 %	3110000	3110005	3110010	3110020	3110030	3110040	3110050	3110060	3110070	3110080	3110090	3110100	3110110	3110120
> 60 % bis 70 %	3120000	3120005	3120010	3120020	3120030	3120040	3120050	3120060	3120070	3120080	3120090	3120100	3120110	3120120
> 70 % bis 80 %	3130000	3130005	3130010	3130020	3130030	3130040	3130050	3130060	3130070	3130080	3130090	3130100	3130110	3130120
> 80 % bis 90 %	3140000	3140005	3140010	3140020	3140030	3140040	3140050	3140060	3140070	3140080	3140090	3140100	3140110	3140120
> 90 % bis 100 %	3150000	3150005	3150010	3150020	3150030	3150040	3150050	3150060	3150070	3150080	3150090	3150100	3150110	3150120
> 100 % bis 110 %	3160000	3160005	3160010	3160020	3160030	3160040	3160050	3160060	3160070	3160080	3160090	3160100	3160110	3160120
> 110 % bis 120 %	3170000	3170005	3170010	3170020	3170030	3170040	3170050	3170060	3170070	3170080	3170090	3170100	3170110	3170120
> 120 %	3180000	3180005	3180010	3180020	3180030	3180040	3180050	3180060	3180070	3180080	3180090	3180100	3180110	3180120
Nicht zuordenbar	3190000	3190005	3190010	3190020	3190030	3190040	3190050	3190060	3190070	3190080	3190090	3190100	3190110	3190120
Unbesichert	3111000	3111005	3111010	3111020	3111030	3111040	3111050	3111060	3111070	3111080	3111090	3111100	3111110	3111120
Hievon: Anfänglich zins-/tilgungsfrei	3112000	3112005	3112010	3112020	3112030	3112040	3112050	3112060	3112070	3112080	3112090	3112100		
Hievon an junge Kreditnehmer	3113000	3113005	3113010	3113020	3113030	3113040	3113050	3113060	3113070	3113080	3113090	3113100		

ANHANG 2 – NEUFINANZIERUNGEN MIT ÜBERSCHREITUNG

Anlage H VERA-V – C.1 Schuldendienstquote (DSTI) in Laufzeitbändern

Lage der Liegenschaft:	[2 ... Wien 3 ... Landeshauptstädte (ohne Wien) 4 ... Übrige Regionen]
Verwendungszweck:	[1 ... Eigenbedarf 2 ... Vermietung]
DSTI-Bänder:	[1 ... <= 10 % 2 ... > 10 % bis 20 % 3 ... > 20 % bis 30 % 4 ... > 30 % bis 40 % 5 ... > 40 % bis 50 % 6 ... > 50 % bis 60 % 7 ... über 60 % 8 ... nicht zuordenbar]
Geringfügigkeitsgrenze:	[1...geringfügig 2...nicht geringfügig]
Zwischenfinanzierung:	[1 ... Zwischenfinanzierung mit Tilgung aus Verkauf gemäß § 6a Abs 2 Z 15 lit. a VERA-V 2 ... Zwischenfinanzierung von Förderungen gemäß § 6a Abs 2 Z 15 lit. b VERA-V 3 ... keine Zwischenfinanzierung gemäß § 6a Abs. 2 Z 15 VERA-V]

	LZ bis 12 M	LZ > 12 bis 24 M	LZ > 24 bis 60 M	LZ > 60 bis 120 M	LZ > 120 bis 180 M	LZ > 180 bis 240 M	LZ > 240 bis 300 M	LZ > 300 bis 360 M	LZ > 360 bis 420 M	LZ > 420 bis 480 M	LZ > 480 M	LZ nicht zuordenbar	Hievon: Anfänglich zins-/tilgungsfrei	Hievon an junge	
Einteilung nach Beleihungsquote															
0 bis 50 %	3100000	3100005	3100010	3100020	3100030	3100040	3100050	3100060	3100070	3100080	3100090	3100100	3100110	3100120	
> 50 % bis 60 %	3110000	3110005	3110010	3110020	3110030	3110040	3110050	3110060	3110070	3110080	3110090	3110100	3110110	3110120	
> 60 % bis 70 %	3120000	3120005	3120010	3120020	3120030	3120040	3120050	3120060	3120070	3120080	3120090	3120100	3120110	3120120	
> 70 % bis 80 %	3130000	3130005	3130010	3130020	3130030	3130040	3130050	3130060	3130070	3130080	3130090	3130100	3130110	3130120	
> 80 % bis 90 %	3140000	3140005	3140010	3140020	3140030	3140040	3140050	3140060	3140070	3140080	3140090	3140100	3140110	3140120	
> 90 % bis 100 %	3150000	3150005	3150010	3150020	3150030	3150040	3150050	3150060	3150070	3150080	3150090	3150100	3150110	3150120	
> 100 % bis 110 %	3160000	3160005	3160010	3160020	3160030	3160040	3160050	3160060	3160070	3160080	3160090	3160100	3160110	3160120	
> 110 % bis 120 %	3170000	3170005	3170010	3170020	3170030	3170040	3170050	3170060	3170070	3170080	3170090	3170100	3170110	3170120	
> 120 %	3180000	3180005	3180010	3180020	3180030	3180040	3180050	3180060	3180070	3180080	3180090	3180100	3180110	3180120	
Nicht zuordenbar	3190000	3190005	3190010	3190020	3190030	3190040	3190050	3190060	3190070	3190080	3190090	3190100	3190110	3190120	
Unbesichert	3111000	3111005	3111010	3111020	3111030	3111040	3111050	3111060	3111070	3111080	3111090	3111100	3111110	3111120	
Hievon: Anfänglich zins-/tilgungsfrei	3112000	3112005	3112010	3112020	3112030	3112040	3112050	3112060	3112070	3112080	3112090	3112100			
Hievon an junge Kreditnehmer	3113000	3113005	3113010	3113020	3113030	3113040	3113050	3113060	3113070	3113080	3113090	3113100			