

## **FMA setzt neue Regeln für Wohnkredite: Sicherheit vor dem Auslaufen!**

Die FMA legt neue Kriterien für Wohnkredite in Österreich fest, während die KIM-Verordnung am 30. Juni 2025 ausläuft.



**Österreich** - In der aktuellen Diskussion um die Wohnkreditvergabe in Österreich treten der Finanzmarktaufsicht (FMA) neue Richtlinien in den Vordergrund. Zwischen Jänner und April 2025 wurden in Österreich 5,2 Milliarden Euro an Wohnbaukrediten vergeben, was einem signifikanten Anstieg von zwei Dritteln im Vergleich zu den Vorjahren entspricht. Der Anstieg ist vor allem auf das gesunkene Zinsniveau zurückzuführen. Diese Entwicklung wird begleitet von der bevorstehenden Auslauf der KIM-Verordnung (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung) am 30. Juni 2025. Die FMA reagiert auf die bevorstehenden Änderungen mit einem Rundschreiben zur „soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten“ ([vol.at](https://www.vol.at)).

Die KIM-Verordnung, die am 1. August 2022 in Kraft trat, wurde als Antwort auf das Auseinanderdriften von Immobilienpreisen und Einkommen seither notwendig. Ziel war es, systemische Risiken durch übermäßige Kreditvergabe zu minimieren und die Rückzahlungsfähigkeit der Kreditnehmer zu fördern. Nach Ablauf der Verordnung wird die direkte Kontrolle über die Banken bei der Vergabe von Immobilienkrediten entfallen. Die FMA wird jedoch den Wohnimmobiliensektor weiterhin genau beobachten ([kpmg-law.at](https://www.kpmg-law.at)).

## Neue Vergabekriterien

Das Rundschreiben der FMA stellt die neuen Vergabekriterien vor, die vor allem auf drei Grundregeln basieren: Die maximale Beleihungsquote darf 90 Prozent nicht überschreiten, die Kreditrate sollte maximal 40 Prozent des Jahres-Nettoeinkommens ausmachen und die maximale Laufzeit von 35 Jahren empfohlen wird, um die Kreditnehmer möglichst vor der Pension schuldenfrei zu machen. Diese Vorgaben sind in vielen EU-Ländern gängig und dienen als Richtwert für eine solide Kreditvergabe. Banken sind jedoch berechtigt, von diesen Kriterien abzuweichen, solange sie nachweisen, dass die Risiken durch ihre interne Risikostrategie abgedeckt sind ([die Presse](#)).

Obwohl die neuen Regeln rechtlich nicht bindend sind, könnte das Abweichen von den Vorgaben für Banken zu höheren Kapitalanforderungen führen. Die FMA hat betont, dass die Überwachung des Wohnimmobilienmarktes auch in Zukunft von großer Bedeutung bleibt, insbesondere da seit 2010 ein stetiges Auseinanderdriften von Immobilienpreisen und Einkommen zu beobachten ist. Es besteht ein reales Risiko für die finanzielle Stabilität, wenn sich die starken Preisentwicklungen bei gleichzeitig wachsender Kreditausreichung fortsetzen ([kpmg-law.at](https://www.kpmg-law.at)).

## Zukunft der Wohnimmobilienfinanzierung

Die Abwicklung der KIM-Verordnung bringt unweigerlich Fragen

zur zukünftigen Gestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Österreich auf. Die FMA hat klargemacht, dass sie auch nach dem Auslaufen der KIM-Verordnung keine Nachlässigkeit bei der Kreditvergabe dulden wird. Es ist wahrscheinlich, dass die Banken auch weiterhin ihre Kreditvergabepraktiken anpassen müssen, um finanzielle Risiken zu vermeiden und eine nachhaltige Finanzierungsstrategie zu verfolgen.

Gleichzeitig bleibt zu beobachten, wie sich der Markt entwickelt und inwieweit neue Angebote oder alternative Finanzierungsformen in den Vordergrund rücken könnten. Die Herausforderungen, die sich aus der steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien und den überbewerteten Preisen ergeben, bleiben ein zentrales Thema für die Branche und die Kreditinstitute in den kommenden Monaten (**vol.at**).

Details	
<b>Vorfall</b>	Finanzmarkt
<b>Ort</b>	Österreich
<b>Quellen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="http://www.vol.at">www.vol.at</a></li><li>• <a href="http://www.diepresse.com">www.diepresse.com</a></li><li>• <a href="http://www.kpmg-law.at">www.kpmg-law.at</a></li></ul>

**Besuchen Sie uns auf: [die-nachrichten.at](http://die-nachrichten.at)**