



Landeshauptmann Anton Mattle
1. Landeshauptmann Stv. Philip Wohlgemuth

An den
Vorstand der
Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)
Otto-Wagner-Platz 5
1090 Wien
per Mail an: begutachtung@fma.gv.at

Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck
0512/508-2000
landeshauptmann@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at

Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und
Datenschutz unter www.tirol.gv.at/information

LHAM-FA-10/10-2025
Innsbruck, 16.06.2025

Konsultation Rundschreiben zur soliden Vergabe von Wohnimmobilienkrediten

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf das Ersuchen vom 27.05.2025 wird seitens des Landes Tirol zum FMA-Rundschreiben zur Vergabe von Wohnimmobilienkrediten nachfolgende Stellungnahme abgeben.

Die mit Ende Juni 2025 auslaufende KIM-Verordnung (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung) hat massive Auswirkungen auf die Schaffung von Eigentum und somit auch auf die heimische Bauwirtschaft. Durch überschießende Regelungen wurde der Wunsch nach Eigentum als soziale Absicherung im Alter massiv eingeschränkt und verhindert. Die KIM-Verordnung hat, neben anderen Faktoren, federführend dazu beigetragen, dass die österreichische Bauwirtschaft in der Krise steckt, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Angst um Ihre Beschäftigung haben und zusätzlich hatte die KIM-Verordnung aufgrund der Einschränkungen bei der Eigentumsbeschaffung auch negative Auswirkungen auf die Mietpreise.

Es darf darauf hingewiesen werden, dass Österreichs Quote der notleidenden Kredite (NPL-Quote) im Wohnimmobiliensektor deutlich unter zwei Prozent liegt und die Regelungen der KIM-Verordnung ohne Zweifel überschießend sind. Diese ausufernden Vorgaben der Finanzmarktaufsichtsbehörde haben dazu geführt, dass KreditnehmerInnen sich zum Nachteil der österreichischen Wirtschaft an Banken im nahegelegenen Ausland gewandt haben, was eindeutig nicht das Ziel einer österreichischen Regulierungsbehörde sein kann.

Diesbezüglich darf auf die Beschlusslage der Landeshauptleute- und Landesfinanzreferentinnen- und Landesfinanzreferentenkonferenz verwiesen werden:

Landeshauptleutekonferenz vom 27. November 2024 (VSt-26/597):

Die Landeshauptleutekonferenz erinnert an die zahlreichen Beschlüsse der Länder zur KIM-V, insbesondere ihren Beschluss vom 3. November 2023, und den Beschluss der Landeswohnbaureferentinnen- und Landeswohnbaureferentenkonferenz vom 6. September 2024, mit dem der Herr Bundesminister für Finanzen, das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) und die Finanzmarktaufsichtsbehörde aufgefordert wurden, eine Lockerung der KIM-V für die Finanzierung von Wohnraum für den Eigenbedarf und für den Bereich der Sanierung herbeizuführen oder die KIM-V vorerst auszusetzen oder gänzlich auslaufen zu lassen und fordert die Bundesregierung auf, entsprechend tätig zu werden.

Landesfinanzreferentinnen- und Landesfinanzreferentenkonferenz vom 25. April 2025 (VSt-26/599):
Die Landesfinanzreferentinnen- und Landesfinanzreferentenkonferenz erinnert an die zahlreichen Beschlüsse der Länder zur KIM-V und an die Maßgabe des Regierungsprogramms der Bundesregierung, wonach die Erleichterung beim Erwerb von leistbarem Wohnungseigentum unmissverständlich als prioritäres Ziel festgelegt wurde. Hinsichtlich der Novelle der VERA-V und der angedachten FMA-Leitlinien werden der Herr Bundesminister für Finanzen, das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) und die Finanzmarktaufsichtsbehörde aufgefordert, **keine der KIM-V gleichartigen, beschränkenden Vorgaben einzuführen** und die Bundesregierung aufgefordert, entsprechend tätig zu werden.

Weiters darf unsererseits auf die **Beschlusslage der Tiroler Landesregierung vom Leitantrag der letzten Regierungsklausur vom 21. Jänner 2025** verwiesen werden:

„Die Tiroler Landesregierung spricht sich gegen eine Verlängerung der KIM-Verordnung (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung) aus, welche mit 30.06.2025 auslaufen wird. Die Tiroler Landesregierung fordert die Finanzmarktaufsicht auf, keine beschränkenden Nachfolgeregelungen zu treffen.“

Die Ankündigung für das Auslaufen der KIM-Verordnung wird positiv gesehen. Der Einführung von gleichlautenden, beschränkenden Vorgaben über die Hintertür wird jedoch eine klare Absage erteilt.

Das FMA-Rundschreiben zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten (§ 5 Abs. 1 KI-RMV) wäre eine eindeutige Verlängerung der Vorgaben aus der KIM-Verordnung. Vielmehr würde es bei der Schuldendienstquote sogar zu einer nochmaligen, völlig überschießenden Verschärfung kommen, indem bei einer variablen Verzinsung noch schärfere Vorgaben zur Anwendung gelangen.

Auch wenn der Entwurf des Rundschreibens in Rz. (3) betont, dass aus dem Schreiben keine über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehenden Rechte und Pflichten abgeleitet werden könnten, wird in Rz. (2) u.a. festgehalten, dass damit die aufsichtsbehördliche Erwartungshaltung definiert und konkret die Rechtsansicht der FMA wiedergegeben werde.

Somit handelt es sich bei diesem Rundschreiben, trotz fehlendem Verordnungscharakter, um eine eindeutige Verlängerung der KIM-Verordnung über die Hintertüre und um ein Ignorieren sämtlicher oben angeführter Beschlusslagen. Zudem stellen die Pläne der FMA einen eindeutigen Widerspruch zum Regierungsprogramm der österreichischen Bundesregierung dar, in dem die Erleichterung beim Erwerb von leistbarem Wohnungseigentum unmissverständlich als prioritäres Ziel festgelegt wurde.

Aufgrund der Tatsache, dass es laut Finanzmarktstabilitätsgremium im Wohnimmobilienkreditbereich kein Systemrisiko mehr gibt, entbehrt das geplante Rundschreiben der FMA jeder sachlichen Grundlage.

Dieser weiteren Beschränkung von Wohnimmobilienfinanzierungen wird unmissverständlich eine Absage erteilt, da negative soziale und wirtschaftliche Auswirkungen unvermeidbar wären. Überschießende Regelungen, welche keine faktenbasierte Grundlage haben und den österreichischen Wirtschaftsstandort massiv schwächen sowie negative Auswirkungen auf unsere Gesellschaft haben, werden vom Land Tirol abgelehnt. Österreichische Regulierungsbehörden sollten sich vielmehr dazu bekennen, dem Wohlstand in unserem Land nicht zu schaden, sondern im konstruktiven Diskurs mit sämtlichen Stakeholdern gerechtfertigte Vorgaben im Sinne der Gesamtgesellschaft zu erarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Anton Mattle
Landeshauptmann von Tirol



Philip Wohlgemuth
1. Landeshauptmann-Stellvertreter