

383 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVIII. GP

Bericht des Finanzausschusses

über den Antrag 397/A(E) der Abgeordneten Dr. Barbara Kolm, Kolleginnen und Kollegen betreffend Wohnbaukredite leistbar machen – die KIM-Verordnung muss dauerhaft weg

Die Abgeordneten Dr. Barbara **Kolm**, Kolleginnen und Kollegen haben den gegenständlichen Entschließungsantrag am 11. Juli 2025 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„Die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) wurde im August 2022 von der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) erlassen. Die KIM-VO sollte zur Stabilisierung des Immobilienmarktes beitragen und die Kreditvergabe verantwortungsvoll gestalten, hat aber dazu geführt, dass es durch die strengen Vorgaben für die Vergabe von Wohnbaukrediten für einen Großteil der Bevölkerung fast unmöglich wurde, einen Wohnbaukredit zu erhalten und somit Eigentum zu schaffen.

Laut KIM-VO durfte die Rückzahlungsrate für Immobilienkredite an Private maximal 40 Prozent des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens ausmachen, der Eigenmittel-anteil mindestens 20 Prozent betragen, und die Maximallaufzeit des Kredites bei 35 Jahren liegen. Die Auswirkungen der Verordnung waren dramatisch. Die Immobilien-Branche prognostizierte bis 2026 einen Rückgang der jährlichen freifinanzierten Wohnungsfertigstellungen um 90 Prozent. Nicht zuletzt aufgrund der Regelung, 20 Prozent an Eigenmitteln aufzubringen zu müssen, bekommen in Österreich etwa Jungfamilien für ihre Erstwohnung keinen Wohnkredit. Damit wird die Bevölkerung aktiv vom Eigentum abgehalten und zur Miete gezwungen.

Das Wohnungsangebot ist knapp, und viele Menschen arbeiten nur noch für die nächste Monatsmiete, ohne sich etwas schaffen zu können. Das hat vielen Österreichern, insbesondere jungen Familien, jegliche Perspektive genommen und auch die Bauwirtschaft zerstört.

Mit Ende Juni 2025 ist diese Verordnung rechtlich ausgelaufen. Die KIM-VO wurde vom Finanzmarktstabilitätspremium evaluiert und aufgrund des fehlenden systemischen Risikos am Immobilienmarkt nicht verlängert.

Dennoch soll diese Verordnung aus Sicht der FMA weitergelebt werden – ein massiver Angriff auf die Eigentumsfreiheit, eine Bevormundung mündiger Bürger und der Geschäftsbanken. Auch das Finanzmarktstabilitätspremium hat empfohlen, dass die Banken weiterhin verantwortungsvolle Vergabestandards einhalten sollten. „Das solle auch so bleiben: Wer sich nicht an die Empfehlungen halte, werde genau geprüft, so seine Warnung an die Banken“, so eine höchste bedenkliche „Empfehlung“ von FMA-Vorstand Helmut Ettl in einem Interview mit der Vorarlberger Nachrichten Ende Juni 2025.

Kritik an der Position der FMA gibt es von Vertretern der Banken- und Immobilienbranche, aber auch von Wirtschaftsvertretern und Politikern: „Das Auslaufen der KIM-Verordnung kann nicht durch ein Rundschreiben der Finanzmarkt-aufsicht durch die Hintertür unterlaufen werden“, so WK-Bankenobmann Michael Höllerer. Die Industriellenvereinigung ordnet eine überbordende Regulierung, wodurch der Wohnungsmarkt unnötig gebremst werde. VP-Generalsekretär Nico Marchetti bezeichnete die Pläne als „ein Paradebeispiel für Überregulierung“. Die Regeln würden vor allem jungen Menschen den Weg zum Eigenheim verbauen. Die FPÖ kritisiert die KIM-Verordnung seit deren Einführung und hat mehrfach deren vorzeitige Abschaffung gefordert, ohne Erfolg.

Die Einführung der KIM-VO fiel mit dem Ende der Nullzinsphase zusammen und erfolgte damit zu einem ungünstigen Zeitpunkt. Bis Herbst 2023 stieg der EZB-Leitzins auf 4,5 Prozent. Ab Sommer 2024 gab es schrittweise Leitzins-Senkungen – auf aktuell 2,15 Prozent. Trotz der starken Zinssteigerungen habe es im privaten Sektor kaum Kreditausfälle gegeben. „Wir wissen, dass Eigenheimfinanzierungen halten und es kaum Ausfälle gibt, selbst in Krisenzeiten. Daher bitte Schluss mit unnötigen Einschränkungen“, so Johannes Wild, WKÖ NÖ-Obmann der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Mit dieser Empfehlung bleibt die FMA auf ihrem wirtschaftsfeindlichen Kurs und torpediert einen dringend notwendigen Aufschwung in der Bauwirtschaft. Und dies trotz der niedrigen Ausfallsquote notleidender Kredite. Damit werden Investitionen behindert, Wohnraum verteurt und Betriebe verunsichert. Es braucht keine Verschärfungen, sondern das sofortige Ende dieser praxisfernen Kreditvergaberegeln. Der Wirtschaftsstandort Österreich braucht endlich wieder Planungssicherheit, leichtere Finanzierungsbedingungen und eine Rückbesinnung auf unternehmerische Freiheit. Wer investieren will, darf nicht länger durch überzogene Vorschriften ausgebremst werden.

Wir fordern daher einen Kurswechsel – hin zu einer Politik, die Leistung belohnt, Verantwortung ermöglicht und dem Wirtschaftsstandort eine echte Perspektive gibt. Gerade in der aktuellen schwierigen Situation braucht es eine Deregulierung, um leistbares Wohnen und mehr private Immobilienentwicklung zu ermöglichen.

„Das Schaffen von Wohnraum muss wieder finanziert werden. Die Vergabekriterien der KIM-Verordnung (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung) verhindern die Vergabe von Krediten und damit das Schaffen von Eigentum. Wir fordern die ersatzlose Streichung dieser eigentumsfeindlichen Verordnung.“

Gerade Familien sollen sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden wieder einfacher erfüllen können. Eigentum ist eine wichtige Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben.

Jetzt heißt es, genau darauf zu achten, dass die Einschränkungen bei Kreditvergaben auch in der Praxis dauerhaft vom Tisch sind.“

Der Finanzausschuss hat den gegenständlichen Entschließungsantrag in seiner Sitzung am 20. Jänner 2026 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligte sich außer der Berichterstatterin Abgeordnete Dr. Barbara **Kolm** der Abgeordnete Mag. Arnold **Schiefer**.

Bei der Abstimmung fand der gegenständliche Entschließungsantrag der Abgeordneten Dr. Barbara **Kolm**, Kolleginnen und Kollegen nicht die Zustimmung der Ausschussmehrheit (**für den Antrag: F, dagegen: V, S, N, G**).

Zum Berichterstatter für den Nationalrat wurde Abgeordneter Kai Jan **Krainer** gewählt.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Finanzausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle diesen Bericht zur Kenntnis nehmen.

Wien, 2026 01 20

Kai Jan Krainer

Berichterstattung

Andreas Ottenschläger

Obmann