

Die KIM-V läuft aus - und dann?

Kaum eine andere Verordnung war umstrittener als diese im Bereich der Wohnimmobilienfinanzierungen. Ihre Vorgaben sollte die Qualität der nachhaltigen Kreditvergabe steigern, meinte die Aufsicht. Ihre Vorgaben schränkte die Möglichkeiten der Finanzierung zu stark ein, meinten andere. Im Sommer 2025 läuft die KIM-V aus. Nach welchen Gesichtspunkten werden dann Immobilienkredite vergeben? Wir fragen, unsere Expertinnen und Experten antworten – 3 x 3.

			
Eineitung	Wir erachten das Auslaufen der KIM-Verordnung als positives Signal für den Immobilienkreditmarkt. In Zusammenspiel mit einem sinkenden Zinsniveau sowie einer Entspannung der Inflationsentwicklung erwarten wir eine steigende Kreditnachfrage.	Aus Sicht der BKS Bank hat die Aufsicht mit dem Auslaufen der KIM-V per 01.07.2025 das richtige Zeichen gesetzt. Wir erwarten dadurch eine Erholung am Immobilienmarkt, wobei immer noch sowohl hohe Baukosten als auch deutlich gestiegene Lebenshaltungskosten die Nachfrage an Wohnbaufinanzierungen begrenzen werden. Weitere (erwartete) Zinssenkungen könnten hier Entlastung bringen.	Wir begrüßen das Auslaufen der KIM-Verordnung und erwarten, nicht zuletzt dadurch eine Belebung der Kreditnachfrage. Auch weitere Faktoren wie die sinkende Inflation und weitere Zinssenkungen sollten den Gesamtmarkt bei der Immobilienkreditvergabe wieder stützen.
Die KIM-V trifft Vorgaben zur Beleihungs-, Schuldendienstquote und Laufzeit. Welche Regelungen werden ab Sommer 2025 nach dem Ende der KIM-V angewendet werden?	Wie auch schon vor der KIM-Verordnung ist die Voraussetzung jeder Immobilienfinanzierung in der BAWAG Gruppe die Leistbarkeit der monatlichen Kreditbelastung sowie die Besicherungssituation durch die Pfandliegenschaft. Die Kriterien der KIM-Verordnung finden sich in unseren Vergaberichtlinien wieder und werden sich auch nach Auslaufen der Richtlinie nicht wesentlich ändern. Die BAWAG wird auch weiterhin ihre Verantwortung wahrnehmen und eine risikobewusste Kreditvergabe bei hypothekarisch besicherten Wohnbaukrediten durchführen.	In der BKS Bank gab es schon vor der KIM-V nachhaltige Kreditvergabestandards, insbesondere eine sorgfältige Prüfung der Rückzahlungsfähigkeit der Kunden. Der Kreditnehmer muss sich die Rückzahlung leisten können, ohne dadurch über Gebühr belastet zu werden. Diese Prinzipien und die Beachtung angemessener Laufzeiten bzw. Besicherungssituationen bleiben in der BKS Bank AG nach wie vor aufrecht und sichern eine risikoadäquate Kreditvergabe.	Die KIM-Verordnung war insbesondere bei der Finanzierung von Wohnraum vor allem für die junge Generation in Österreich nicht förderlich. Wichtig für uns ist es sicherzustellen, dass sich junge Menschen den Erwerb von Eigentum auch in Zukunft leisten können. Das wesentliche Kriterium der Immobilienkreditvergabe in der UniCredit Bank Austria ist und bleibt jedoch die Leistbarkeit, etwa im Rahmen einer umfangreichen Haushaltsrechnung. Ganz grundsätzlich werden sich also die Vergabekriterien nicht wesentlich ändern, da in unserem Haus schon davor klare Standards gegolten haben, die auch weiterhin Bestand haben.

<p>War die KIM-V wirklich so einschränkend? Wer profitiert vom Wegfall, und in welchem Ausmaß?</p>	<p>Nach einer langjährigen Niedrigzinsphase ist das Gesamtvolumen an Immobilienkrediten aufgrund mehrerer Faktoren wie einem steigenden Zinsumfeld, der hohen Inflation und wesentlich höheren Baukosten sowie der neuen Bestimmungen der KIM-Verordnung deutlich zurückgegangen. Die Kreditvergabe in der BAWAG Gruppe wurde bereits vor Einführung der KIM-Verordnung durch Kreditrisikofaktoren, wie Beleihungs- und Schuldendienstquote, entsprechend den klar definierten Vorgaben unseres Hauses bestimmt. Durch den Wegfall der KIM-V erwarten wir in erster Linie eine Belebung der Bauwirtschaft, bankseitig ergibt sich dadurch eine höhere Flexibilität in begründeten Einzelfällen wie zum Beispiel bei der Finanzierung von Jungfamilien.</p>	<p>Die KIM-V hatte nicht nur Auswirkungen auf die Kreditvergabe von Banken, sondern machte sich neben der Zins- und Baukostenentwicklung in der gesamten Immobilienbranche bemerkbar. Das Auslaufen der KIM-V sollte daher neben einer steigenden Kreditnachfrage in der gesamten Baubranche einen Aufschwung bringen. Durch das Auslaufen der KIM-V besteht bei der Kreditvergabe wieder die Möglichkeit, mehr Flexibilität in begründeten Ausnahmefällen zu zeigen, insbesondere bei kurz- bis mittelfristigen Zwischenfinanzierungen und bei der Eigenheimschaffung von Jungfamilien.</p>	<p>In der UniCredit Bank Austria wurde das Risiko bei der Kreditvergabe bereits vor Einführung der KIM-VO nach objektiven Standards gesteuert, unterstützt durch klar definierte Kreditrisiko-Indikatoren – ähnlich der Beleihungs- oder Schuldendienstquote. Vom Wegfall der KIM-VO sind in erster Linie Erleichterungen für Jungfamilien, bei Zwischenfinanzierungen und der Vorfinanzierung von Förderdarlehen zu erwarten. Klar ist zudem, dass der Gesamtmarkt bei der Immobilienkreditvergabe in den vergangenen Jahren aufgrund zahlreicher Faktoren wie der hohen Inflation, den gestiegenen Baukosten, dem angespannten Immobilienmarkt, den gestiegenen Zinsen und nicht zuletzt wegen der neuen Bestimmungen zur Kreditvergabe stark zurückging.</p>
<p>Wie werden wir eigentlich künftig wohnen? Und welche Rolle werden klimaeffiziente Gebäude dabei spielen?</p>	<p>Wohnbaugebäude spielen eine Schlüsselrolle beim Übergang zu einer nachhaltigeren Zukunft. Energieeffizienz im Wohnbau gewinnt permanent an Bedeutung, schlägt sich bereits jetzt im Preis eines Gebäudes nieder und beeinflusst die Bewertung einer Liegenschaft. Während im Neubau Energie- und Klimaeffizienz bereits Berücksichtigung finden rückt auch die Bodenversiegelung immer mehr in den Fokus. Die Sanierung und Energieeffizienzverbesserung bei bestehenden Gebäuden ist somit von enormer Wichtigkeit.</p>	<p>Die Leistbarkeit ist und bleibt nach wie vor der ausschlaggebende Faktor beim Kauf einer Immobilie. Daher geht der momentane Trend hin zu Eigentum mit kleineren Grundflächen. Die Energieeffizienz spielt eine zunehmende Rolle – auch im Zusammenhang mit der Förderlandschaft -, wodurch wir eine Zunahme von Finanzierungen im Bereich thermischer Sanierung von Bestandsgebäuden feststellen. Die Steigerung der Energieeffizienz bewirkt zudem eine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilie.</p>	<p>Energieeffizientes Wohnen wird immer wichtiger und sollte auch weiterhin auf der politischen Agenda stehen. Angesichts der gestiegenen Energiekosten gibt es in ganz Österreich eine klare Bereitschaft der Bevölkerung und auch der Bauträger, Wohnraum so energieeffizient wie möglich zu gestalten. Im Neubau ist energieeffizientes Bauen bereits zum Standard geworden und aufgrund der Rahmenbedingungen unverzichtbar.</p>