

Finanzmarktaufsicht  
Bereich Integrierte Aufsicht  
Otto-Wagner-Platz 5  
1090 Wien

Abteilung für Finanz- und Steuerpolitik  
Wiedner Hauptstr. 63 | Postfach A-1045  
Wien

T +43 (0) 5 90 900-DW | F + 43 (0) 5 90 900-113739  
E [Erich.Kuehnelt@wko.at](mailto:Erich.Kuehnelt@wko.at)  
W <http://wko.at>

per E-Mail:  
[christoph.seggermann@fma.gv.at](mailto:christoph.seggermann@fma.gv.at)  
[jan.suesserott@fma.gv.at](mailto:jan.suesserott@fma.gv.at)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
FMA-LE0001.210/0001 -INT/2022	FSP/17/22/EK/SS Mag. Erich Kühnelt	3739	20.05.2022

**Begutachtung: Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) und Änderung der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung (VERA-V)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftskammer Österreich nimmt aus gesamtwirtschaftlicher Sicht zum Entwurf wie folgt Stellung:

**I. Allgemeines**

Vorweg weisen wir darauf hin, dass einseitige Maßnahmen zur Eindämmung der Immobilienpreise über Einschränkungen in der Kreditvergabe kritisch sind. Es müsste ein Gesamtpaket geschaffen werden, das Verbesserungen im Förderwesen, Überlegungen zum Umgang mit Leerstand, Senkungen der (Pfandrechts-)Eintragungsgebühren und ein flexibleres Mietrechtswesen enthält. Regionale Unterschiede bei den Einkommensniveaus und Immobilienpreisen sollten berücksichtigt werden.

Unsere Kernanliegen zur KIM-V sind:

- Spezifikation des Vorhabenszwecks - Anwendung der Verordnung nur auf Kauf/Bau von Wohnimmobilien zur Eigennutzung - Ausnahmen vom Anwendungsbereich für andere Vorhabenszwecke
- Keine Ausnahmekontingente für einzelne Kennzahlen, sondern Anwendung eines Gesamtausnahmekontingentes von 30 % des neu vergebenen Kreditvolumens und Berechnung der Ausnahmekontingente auf Grundlage der Vorperiode (Mit diesem praktikablen Ansatz wäre schon zu Beginn der Meldeperiode die Höhe des Ausnahmekontingentes klar, womit deren grundsätzliche Mess- und Steuerbarkeit sichergestellt wäre.)
- Geringfügigkeitsgrenze: Abstellen nur auf im eigenen Institut vergebene Wohnbaufinanzierungen; Anhebung der Grenze von 40.000 Euro auf 100.000 Euro
- Inkrafttreten erst mit 1.1.2023
- Anhebung der Beleihungsquote auf 100 %

## II. Im Detail

### 1. Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V)

#### **Spezifikation des Vorhabenszwecks - Anwendung der Verordnung nur auf Kauf/Bau von Wohnimmobilien - Ausnahmen vom Anwendungsbereich für andere Vorhabenszwecke**

Eine Spezifikation hinsichtlich Vorhabenszweck (Definition des Vorhabenszwecks der vom Anwendungsbereich der geplanten KIM-V umfasst sein soll) ist notwendig, um das systemische Risiko im Wohnimmobilienbereich zielgerichtet begrenzen und unerwünschte Nebeneffekte reduzieren zu können. Es sollte der Anwendungsbereich der geplanten KIM-V ausschließlich auf den Vorhabenszweck Kauf/Bau von eigengenutzten Wohnimmobilien als Hauptwohnsitz beschränkt sein, da andere, wie vor allem

- Sanierungen,
- Zwischenfinanzierungen (sowohl Bausparzwischenfinanzierungen als auch institutseigene Zwischenfinanzierungen),
- Finanzierung von Genossenschaftsanteilen,
- Finanzierung von geförderten Krediten/Wohnbauförderungsdarlehen,
- Umschuldungen von Fremdbanken,
- Immobilienverzehrcredite,
- Erben- und Ehegattenauszahlungen (Auszahlungen an Pflichtteilsberechtigte sowie im Scheidungsfall die in der Immobilie verbleibende Person) sowie
- bereits sichere Sondertilgungen innerhalb von 3 Jahren, die nicht aus laufenden Haushaltseinkommen bedient werden müssen,

keine Auswirkungen auf eine befürchtete Immobilienpreisblase haben.

#### **Sanierungen und geförderte Kredite:**

Der vorliegende Entwurf der KIM-V sieht in § 3 Z 1 lit. a zwar bereits den Anwendungsbereich „Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien“ vor, wie jedoch der Begründung des vorliegenden Entwurfs zu § 3 entnommen werden kann, sind unter Bau auch Bauarbeiten zur Erhaltung oder Sanierung von Wohnimmobilien zu verstehen.

Gerade im Hinblick auf die Bestrebungen auf EU-Ebene zur Dekarbonisierung und im Hinblick auf das politische Ziel der Forcierung der „Pflege daheim“, wofür gerade für ältere Menschen eine barrierefreie Ausgestaltung des Wohnraums erforderlich ist, sowie im Hinblick auf die Erfüllung der ESG-Ziele erscheint die Ausnahme von Sanierungskrediten wichtig. Im Falle von Sanierungen steigern die baulichen Maßnahmen den Wert einer bereits bestehenden Wohnimmobilie und tragen zu nachhaltigerem Wohnen bei (wie z.B. im Falle einer nachträglichen Errichtung einer Photovoltaik-Anlage oder den Austausch der Heizungsanlage hin zu ökologischeren Anlagen). Sanierungskredite werden vor allem unter ökologischen Aspekten eine größere Rolle spielen und als umfassende Sanierungen (Gebäudehülle, Heizsystem, gegebenenfalls Barrierefreiheit) höhere Finanzierungsvolumina generieren.

Was die öffentlich geförderten Kredite betrifft, so unterliegen diese bereits der Vermutung der nachhaltigen Kreditvergabe, da Förderungen nur unter Einhaltung entsprechend strenger Kriterien vergeben werden dürfen.

Gerade Finanzinstitute, die die Finanzierungen von Wohnbauförderkrediten exklusiv oder im großen Ausmaß in den jeweiligen Bundesländern abwickeln, wären stark von einer Einbeziehung

dieser Förderfinanzierungen in die privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gemäß § 4 betroffen. Im § 5 Abs. 2 Z 3 des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes wurden daher „Kreditverträge, die mit einem begrenzten Kundenkreis im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen im Gemeinwohlinteresse geschlossen werden, sei es zinslos oder zu einem niedrigeren als den marktüblichen Zinssatz ...“ ausdrücklich ausgenommen. Diese Finanzierungen sollten daher unbedingt auch aus dem Anwendungsbereich des § 2 KIM-V ausgenommen werden.

#### **Zwischenfinanzierungen mit einer Laufzeit von bis zu 3 Jahren:**

Ein weiteres wichtiges Kernanliegen ist die Ausnahme von Zwischenfinanzierungen mit einer Laufzeit von bis zu 3 Jahren vom Anwendungsbereich der KIM-V.

Die kurzfristige, im Regelfall unbesicherte Vorfinanzierung bzw. Zwischenfinanzierungen von Wohnimmobilienkrediten ist üblich und notwendig, sodass die Vorfinanzierung von Baukosten, Begleichung von Kaufpreisen, Baufortschrittszahlungen, Bankgarantien im Rahmen des Bauträgervertragsgesetzes sowie von gebundenen Eigenmitteln dargestellt wird. Es handelt sich um Finanzierungen, die aus bestehenden Liegenschaften, anderen gebundenen Eigenmitteln oder Förderkrediten abgedeckt werden.

Daher plädieren wir für eine Ausnahme von Zwischenfinanzierungen von bis zu 3 Jahren Laufzeit, da kurzfristige Zwischenfinanzierungen die Kennzahlen maßgeblich verfälschen. Zwischenfinanzierungen stellen in der Praxis für Kreditnehmer eine essenzielle Finanzierungsform dar, um sich Wohnraum schaffen bzw. um den Wohnraum ihren aktuellen Lebensverhältnissen anpassen zu können (wie z.B. Anschaffung einer größeren Wohnung/Haus bei Familiengründung oder Verkleinerung des Wohnraumes bei Senioren).

Die kurzfristige Vor-/Zwischenfinanzierung ist auch nicht geeignet den Immobilienpreis zu beeinflussen, da sie lediglich der Liquiditätsüberbrückung dient. Zudem stellen kurzfristige Zwischen- bzw. Vorfinanzierungen nicht den Zustand der langfristigen Finanzierung des Projektes dar. Durch die Berücksichtigung dieser Finanzierungsform kommt es zu einer Verzerrung des Gesamtbildes (insbesondere zu einer verzerrten Darstellung der BELQ), das die wirkliche Risikosituation nicht widerspiegelt. Die Banken müssten somit für diese Finanzierungsform die Ausnahmekontingente in Anspruch nehmen. Aufgrund der Tatsache, dass diese Finanzierungsform für Kreditkunden in der Praxis ein technisches Instrument zur Abwicklung einer Wohnraumfinanzierung darstellt, würde das Ausnahmekontingent rasch ausgeschöpft werden.

Für die Beurteilung der Finanzierungskriterien soll ausschließlich der Vergleich der reinen Gesamtinvestitionskosten mit den langfristigen Verbindlichkeiten maßgeblich sein. Die Berücksichtigung dieser Vor- und Zwischenfinanzierungen in der geplanten Verordnung hat darüber hinaus zur Folge, dass Wohnimmobilienkredite - auch aus technischen Gründen über unterschiedliche Konten dargestellt - zweimal in der VERA-H-Meldung Eingang finden. Es entsteht dadurch ein verfälschtes Bild der Gesamtsituation.

#### **Finanzierung von Genossenschaftsanteilen und Mietwohnungen:**

In § 3 Z 1 lit. a wird festgelegt, dass Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien für den Bau oder Erwerb von Wohneigentum umfasst sind. Dem Wortlaut auf Seite 15 der KIM-V, Erläuternde Bemerkungen (EB) zu § 5 zufolge wird der Geltungsbereich jedoch auch auf Beiträge zur Mitgliedschaft in Wohnbaugenossenschaften ausgedehnt:

„Dies betrifft beispielsweise Fremdkapitalfinanzierungen für Beiträge zur Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft gemäß § 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes - WGG, BGBl. Nr. 139/1979, welche Wohnungen ausschließlich an Mitglieder vermietet.“



Fremdkapitalfinanzierungen in Mietwohnungen sollten nicht in den Geltungsbereich der KIM-V fallen. Hier wird weder eine Wohnimmobilie gebaut noch erworben. Wie in den EB zu § 5 auf Seite 15 auch festgehalten wird, sind diese Kredite weniger risikoreich.

Auch wenn aus dem Entwurf kein Zweifel besteht, dürfen wir aufgrund der eventuell missverständlichen EB zu § 5 eine Klarstellung anregen, dass Kredite für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen jedenfalls nicht in den Anwendungsbereich der KIM-V fallen und daher nicht von der Definition von § 3 umfasst sind. Eine Ausnahme dieser Finanzierungen über die Geringfügigkeitsgrenze wäre somit nicht notwendig.

#### **Erben- und Ehegattenauszahlungen:**

Erben- und Ehegattenauszahlungen sowie bereits bekannte Sondertilgungen, die nicht aus dem laufenden Haushaltseinkommen bedient werden müssen, sollten ebenfalls ausgenommen werden, weil diese nicht auf den Regulierungszweck der Maßnahmen abzielen.

#### **Umschuldungen von Fremdbanken:**

Wir gehen davon aus, dass Umschuldungen von Fremdbanken, bei denen der Kreditnehmer durch die Aufnahme eines neuen Kredites bei einem anderen Kreditinstitut eine bestehende Finanzierung zur Gänze tilgt, vom Anwendungsbereich der KIM-V ausgenommen sind, da derartige Umschuldungen per se keine Eigenmittel vorsehen und auch keine Auswirkung auf die Immobilienpreisentwicklung gegeben ist. Da sich mit der Umschuldung der Kreditbetrag nicht erhöht, sondern ausschließlich ein Wechsel des Kreditinstituts stattfindet, scheint aus makroprudenzieller Sicht die Anwendung der KIM-V nicht erforderlich. Aus diesem Grund sollten Umschuldungen von Fremdbanken aus dem Anwendungsbereich ausgenommen werden.

#### **Immobilienverzehrcredite:**

Eine Laufzeitobergrenze von 35 Jahren ist grundsätzlich zu befürworten. Allerdings sollten Immobilienverzehrcredite gemäß § 2 Abs. 15 HlKRG vom Anwendungsbereich der KIM-V ausgenommen werden, da diese Kredite ohne konkret vorgegebene Laufzeit vergeben werden dürfen. Der Kreditgeber kann laut Gesetz erst mit dem Tod oder dem Auszug aus der Wohnimmobilie eine Rückzahlung fordern.

Natürlich können Kredite dieser Art rechnerisch von den Obergrenzen der Beleihungs- und Schuldendienstquote umfasst werden, insbesondere als die Schuldendienstquote für eine Laufzeit von 35 Jahren kalkuliert und einer Bewilligung zugrunde gelegt werden kann. Derzeit angebotene Produkte sind der Höhe nach mit 40 % bzw. 50 % des Beleihwertes der Wohnimmobilie begrenzt und können nach dem Tod des Kreditnehmers durch Verkauf der Immobilie abgedeckt werden. Es besteht trotz unbestimmter Laufzeit weder ein Risiko für die Bank (sehr geringe Beleihungsquote, hinreichende Gewähr für die Abdeckung des Kredites samt evtl. Kosten), noch für den Kunden durch die fiktiv berechnete Schuldendienstquote von max. 40 % auf eine Laufzeit von 35 Jahren. In diesem Zusammenhang sollte die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, auch Lebenszeit- und Lebenswertcredite, Generationenkredite oder ähnlich gestaltete Produkte als Sonderform von Verzehrcrediten zu betrachten.

Derartige Produkte, die zur Absicherung grundsätzlich im ersten grundbücherlichen Pfandrang verbüchert werden, beinhalten somit kein Risiko, beeinflussen den Wohnimmobilienmarkt nicht und stellen im Gesamtpaket einer im Sinne der geplanten Verordnung eingeräumten Wohnimmobilienfinanzierung eine Erleichterung für den Kunden dar. Immobilienverzehrcredite sollten daher ebenso wie Lebenszeit- und Lebenswertcredite als Sonderform der Immobilienverzehrcredite vom Verordnungsentwurf explizit ausgenommen werden.

## **Keine Ausnahmekontingente für einzelne Kennzahlen, sondern nur Anwendung eines Gesamtausnahmekontingentes von maximal 30 % des neu vergebenen Kreditvolumens**

### **Berechnung der Ausnahmekontingente**

Hinsichtlich der vorgesehenen Ausnahmekontingente für die Neugeschäftsvergabe (20 % bei BELQ, 10 % bei Schuldendienstquote (DSTI), 5 % bei Laufzeit sowie ein Gesamtausnahmekontingent von maximal 20 % des neu vergebenen Kreditvolumens) sehen wir eine **hohe Komplexität**. Aufgrund der unterschiedlichen Kontingente für die genannten Kennzahlen und des Gesamtausnahmekontingents ist eine effiziente Steuerung und Überwachung für die Banken nur schwer möglich. Dies ist vor allem dem Umstand zuzurechnen, dass es eine zeitliche Verzögerung zwischen Kreditgenehmigung und tatsächlicher Zusage des Kunden und Durchführung des Geschäftes gibt. Im Rahmen der Bewilligung ist nicht sicher, ob der Kunde das Objekt tatsächlich erwirbt bzw. das Angebot des Institutes tatsächlich annimmt. Dieser Umstand erschwert das Monitoring, ob Kredite noch im Rahmen von Ausnahmekontingenten einzelner Kennzahlen vergeben werden können, oder ob ein solches bereits erreicht ist.

Ein freies Kontingent muss bereits bei der Angebotslegung geprüft werden, unabhängig ob das Finanzierungsangebot angenommen wird oder nicht. Es kommt somit zu einer Blockade bzw. Einschränkung des Kontingentvolumens. Konstellationen, wie auch das Zurückziehen von Angeboten bzw. bereits bewilligter Finanzierungszusagen (Kauf der Immobilie kommt beispielsweise nicht zustande) lassen eine Überwachung des Ausnahmekontingents kaum zu.

Die praktische Umsetzung der Ausnahmekontingente ist somit in der vorgeschlagenen Form nicht durchführbar. Das Neugeschäft kann nicht antizipiert werden, womit eine Feststellung der finalen Volumina erst am Ende der Betrachtungsperiode möglich ist. Ein tägliches Monitoring in Form einer Limitkontrolle auf Einzelbankebene ist im standardisierten Massengeschäft in der Praxis nicht leibar.

Vor diesem Hintergrund sollten die Ausnahmekontingente des § 6 auf Basis der Kreditvergaben des vergangenen Halbjahrs errechnet werden. Mit diesem Ansatz wäre für die Meldeperiode schon anfangs klar, welches Ausnahmekontingent zur Verfügung steht. Da in der Regel die Kreditvergabe konstant ist, gleichen sich über den Zeitverlauf etwaige höhere Kontingente mit niedrigeren aus. Das würde eine grundsätzliche Messbarkeit und Steuerbarkeit der Ausnahmekontingente sicherstellen.

### **Höhe des Gesamtausnahmekontingents**

Wir verstehen, dass die Inanspruchnahme der vorgesehenen Ausnahmekontingente verwendet werden soll, um den Banken entsprechende Flexibilität bei der Gewährung von Krediten zu ermöglichen.

Umso wichtiger ist, dass die angeführten Finanzierungsformen aus dem Anwendungsbereich der KIM-V ausgenommen werden, um den gesunden Finanzierungsbedarf der Kunden auch weiterhin decken zu können sowie die Flexibilität der Banken bei der Kreditvergabe zu erhalten, indem nur ein Gesamtausnahmekontingent von maximal 30 % des neu vergebenen Kreditvolumens eingeführt wird, das es den Banken ermöglicht, entsprechend risikobasiert und dem Bedarf der Kunden entsprechend das Ausnahmekontingent zu nutzen.

## **Obergrenze und Ausnahmekontingent bei der Schuldendienstquote (§ 4 Z 2 iVm § 6 Z 2)**

Sollte an den individuellen Freigrenzen bei den unterschiedlichen Kennzahlen festgehalten werden, weisen wir in Bezug auf die Schuldendienstquote auf folgende Problematik hin:

Der Entwurf sieht in § 4 Z 2 eine Schuldendienstquote von 40 % vor. Diese Vorgabe trägt jedoch bestimmten praktischen Gegebenheiten bei der Kreditvergabe nur unzureichend Rechnung. Dies betrifft insbesondere Privatpersonen mit hohem Einkommen, den Bereich der Vermietung sowie selbständig Erwerbstätige, die neben der privaten Wohnbaufinanzierung auch betriebliche Kredite aufgenommen haben (die ebenfalls einzurechnen sind). In diesen Fallkonstellationen ist die derzeit vorgesehene 40%-Quote unangemessen, weil eine höhere Schuldentilgungsquote als bei Kreditnehmern im Regelfall geleistet werden kann. Bei jüngeren Kreditnehmern kann mit einem steigenden Einkommen in der Kreditlaufzeit gerechnet werden. Um in diesen Fällen trotzdem eine Kreditvergabe zu ermöglichen, muss das in § 6 Z 2 vorgesehene Ausnahmekontingent von 10 % bei der Schuldendienstquote in Anspruch genommen werden. Dieses wird jedoch sehr rasch ausgeschöpft sein. Vor diesem Hintergrund sollte das Ausnahmekontingent bei der Schuldendienstquote in § 6 Z 2 auf 20 % angehoben werden.

## **Geringfügigkeitsgrenzen (§ 5)**

### **Kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze (Abs. 1)**

§ 5 Abs. 1 sieht eine kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze für neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen vor, wenn die Summe sämtlicher aushaftender Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers höchstens 40.000 Euro beträgt. Nach den EB soll es Kreditinstituten dadurch ermöglicht werden, u.a. Finanzierungen zur Durchführung von Sanierungen von den Maßnahmen auszunehmen.

In den überwiegenden Fällen werden Finanzierungen von Sanierungen bzw. geförderte Finanzierungen über der vorgesehenen kreditnehmerbezogenen Geringfügigkeitsgrenze von 40.000 Euro liegen.

Demnach sollte die Geringfügigkeitsgrenze in Abs. 1 auf 100.000 Euro angehoben und in den EB klargestellt werden, dass zur Berechnung dieser Grenze jeweils nur auf Wohnimmobilienfinanzierungen im eigenen Institut abzustellen ist und somit keine Kreditverbindlichkeiten bei Dritten zu berücksichtigen sein sollen.

§ 9 des Entwurfes der KIM-V sieht vor, dass die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze anhand der Gesamtverschuldung des Kreditnehmers aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen zu berechnen ist, wobei auch Kreditverbindlichkeiten gegenüber dritten Kreditgebern zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang dürfen wir darauf hinweisen, dass derzeit hierfür keine Detailinformationen - weder in der KSV-Auskunft noch in den Systemen - vorhanden sind und somit ein entsprechender Implementierungsaufwand gegeben ist. Weiters dürften die Daten bei Einholung der Information betreffend Verschuldung bei Drittinstituten über Selbstauskunft des Kunden wohl nicht in der geforderten Qualität vorliegen. Es sollte daher nur auf die im eigenen Institut vergebenen Wohnbaufinanzierungen abgestellt werden, da auch nur diese das Risiko des Instituts beeinflussen.



Für den Fall, dass dies keine Berücksichtigung findet, gehen wir davon aus, dass es sich bei dieser Geringfügigkeitsgrenze um eine Kreditnehmergrenze handelt und bei mehreren Kreditnehmern daher eine Vervielfachung dieser Grenze auf Basis der Anzahl der Kreditnehmer zur Anwendung kommt. Wir ersuchen um diesbezügliche Klarstellung.

### **Institutsbezogene Geringfügigkeitsgrenze (Abs. 2)**

Wir erachten zudem eine Obergrenze von 2 % in diesem Zusammenhang als zu restriktiv. Unter Risikogesichtspunkten und hinsichtlich einer einfacheren Handhabung ist es vertretbar, alle Fremdkapitalfinanzierungen, welche in die Geringfügigkeitsgrenze fallen, von der Berechnung des Ausnahmekontingents auszunehmen.

Wenn Kredite unterhalb einer Bagatellgrenze als nicht systemkritisch angesehen werden, sollte dies durchgängig der Fall sein. Darüber hinaus tragen Kredite zu Sanierungszwecken nicht zum dynamischen Preiswachstum im Immobiliensektor bei.

Weiters benachteiligt diese Kontingentierung kleinere Banken, weil diese kein so hohes Neugeschäftsvolumen aufweisen. So würde z.B. bei einem Neugeschäft von 1 Mio. Euro das Ausnahmekontingent lediglich 20.000 Euro betragen.

Darüber hinaus sind die Berücksichtigung der Obergrenze sowie die Berechnung des Überschreitungsüberlaufs für Kleinkredite in Bezug auf den Risikogehalt überschießend komplex. Eine einfachere Handhabung ist wünschenswert, Kleinkredite wären grundsätzlich auszunehmen. Die Umsetzung der Ausnahmekontingente und Geringfügigkeitsgrenzen stellt die Banken in der Praxis auch vor große Herausforderungen was das Monitoring betrifft. Sollte die FMA an der 2-%-Grenze festhalten, regen wir jedenfalls eine Klarstellung an, dass der Referenzzeitpunkt für die Berechnung der 2-%-Grenze immer das letzte gemeldete Halbjahr sein muss, da die VERA-H eine halbjährliche Meldung ist und nur diese Daten zur Verfügung stehen. Das betrifft auch die Möglichkeit der Datenverfügbarkeit für die Aufsicht.

### **Zur Begründung der Änderung der VERA-V zu Z 6 (§ 17 Abs. 23)**

Darin wird eine Übergangsbestimmung vorgesehen, laut der Kreditinstitute die Überschreitung der Geringfügigkeitsgrenze für die Meldung zum Stichtag 31.12.2022 einmalig anhand der Gesamtverschuldung des Kreditnehmers zu berechnen haben. Die Verwendung der Gesamtverschuldung (aller Finanzierungen und keiner Einschränkung nur auf private Wohnbaufinanzierungen) führt jedoch zu einer Schlechterstellung. Wir sprechen uns daher gegen diese Übergangsbestimmung aus. Wie bereits oben angeführt, sollte nur auf die im eigenen Institut vergebenen Wohnbaufinanzierungen abgestellt werden.

### **Inkrafttreten - erst mit 1.1.2023**

Zum vorgeschlagenen Inkrafttreten der KIM-V und der VERA-V mit 1.7.2022 dürfen wir festhalten, dass dies angesichts der verspäteten Vorlage des Begutachtungsentwurfs und der Komplexität des Regelwerks nicht realistisch ist. Dies vor allem aufgrund der Tatsache, dass durch die Einführung von konkreten Details, verschiedenen Grenzen und durch Änderungen zu bisherigen VERA-H-relevanten Rollen, ein hoher sowohl prozessualer (v.a. Änderungen im Kreditvergabeprozess) als auch technischer Implementierungsaufwand besteht, welcher in der vorgegebenen Frist nicht in ausreichendem Maße umgesetzt werden kann.

Sämtliche erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung der KIM-V in den Banken benötigen eine mehrmonatige Vorlaufzeit. Dies betrifft insbesondere die prozessuale Ausrollung und umfang-

reiche IT-technische Anpassungen in den bankinternen Systemen. Vor diesem Hintergrund sollte die KIM-V erst am 1.1.2023 in Kraft treten.

Dieses Inkrafttretensdatum würde auch mit der vorgesehenen erstmaligen VERA-H-Meldung (Stichtag 31.12.2022) übereinstimmen.

Neben den zuvor genannten Kernanliegen bestehen die nachfolgenden Anliegen der Kreditwirtschaft:

#### **Berechnung der Schuldendienstquote (§ 8)**

Durch die Anforderung unabhängig vom tatsächlichen Tilgungsplan eine laufende Tilgung mit über die gesamte Laufzeit konstanten Annuitäten darzustellen, ergeben sich Verwerfungen bei Krediten mit kürzeren Laufzeiten. Ebenso leidet darunter die generelle Qualität und Aussagekraft der Kennzahl Schuldendienstquote. Ein DSTI von 20 % ist bei einer Kreditlaufzeit von 360 Monaten anders zu interpretieren als bei einer Kreditlaufzeit von 90 Monaten.

Um die beschriebene Problematik zu lösen, könnte der Gesamtschuldendienst auf Basis einer einheitlichen Laufzeit bzw. einer definierten Bandbreite berechnet werden. Besonders bei Kunden bester Bonität sind Laufzeiten unter 120 Monaten keine Seltenheit.

In beiden Fällen besteht aufgrund der kurzen Laufzeit keine Ausweitung des Kreditrisikos bzw. Auswirkung auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge der Stabilität des Finanzmarktes. Sollte ein Kunde durch ein unerwartetes Ereignis eine längere Kreditlaufzeit benötigen, kann auch nachträglich eine Prolongation auf eine - der KIM-V entsprechende - längere Gesamtlaufzeit erfolgen.

Durch eine Harmonisierung der Laufzeit auf eine Bandbreite von 25 bis 35 Jahren kann somit die Qualität der Kennzahl gesteigert werden. Ein Vergleich der einzelnen Kreditengagements wäre ohne diese Anpassung schwer anzustellen. Wir schlagen daher folgende Anpassung vor:

*§ 8. (2) Im Zähler der Schuldendienstquote gemäß Abs. 1 ist als Gesamtschuldendienst die Summe der Zins- und Tilgungsleistungen aus der Bedienung sämtlicher Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers, berechnet über den Zeitraum eines Jahres, anzusetzen. Zins- und Tilgungsleistungen des Kreditnehmers gegenüber dritten Kreditgebern sind ebenfalls zu berücksichtigen. Unabhängig vom tatsächlichen Tilgungsplan ist bei privaten Wohnimmobilienfinanzierungen rechnerisch eine fiktive Durchrechnung der laufenden Tilgung bis zu 35 Jahren und mit über die gesamte Laufzeit konstanten Annuitäten sowohl der bestehenden Finanzierungen als auch der neu vereinbarten Finanzierung möglich. Im Hinblick auf die neu vereinbarte Finanzierung ist von einer vollständigen Tilgung am Ende der Laufzeit auszugehen. [...]*

Weiters sollten bei der BELQ neben den CRR-Sicherheiten auch die einverleibungsfähigen Pfandbestellungsurkunden (EPUs) aufgenommen werden. Aufgrund der hohen Eintragungsgebühren im Grundbuch haben sich diese als Besicherungsform bewährt und könnten mit einem Haircut angerechnet werden.

#### **Einbeziehung von Bürgen und Zahlern und Einkommen von dritten Personen in der DSTI-Berechnung und VERA-H-Meldung:**

§ 8 des Entwurfes der KIM-V sieht vor, dass auch das Gesamteinkommen sowie der Gesamtschuldendienst von Bürgen und Zahlern bei der Berechnung der DSTI zu berücksichtigen ist.



Bei der Prüfung der Leistbarkeit wird gesetzeskonform auf die Kreditnehmer abgestellt und nicht auf eine Haftung als Bürge und Zahler, die eine Sicherheit darstellt und somit nicht in die Leistbarkeitsbeurteilung einfließt. Somit stellen alle Systeme, Prozesse und Kennzahlenberechnungen der Kreditfähigkeitsbeurteilung ausschließlich auf die Kreditnehmer selbst ab. Eine diesbezügliche Einbeziehung eines Bürgen und Zahlers erfolgt nicht. Dass ein Bürge und Zahler nun bei der Berechnung der DSTI wie ein Kreditnehmer zu berücksichtigen ist, lehnen wir deswegen grundlegend ab.

Die Kundenrolle „Bürge und Zahler“ besteht in der aktuellen VERA-H-Meldung nicht. Die Solidarkreditnehmergruppe wird betreffend DTI und DSTI gleichbehandelt. Falls nun - wie dem Begutachtungsentwurf zu entnehmen ist - die Intention besteht, dass der Bürge und Zahler für die Berechnung des DSTI berücksichtigt wird, stellt dies Herausforderungen an die Datenbereitstellung der Institute sowie eine signifikante Umstellung des Leistbarkeitsmodells zur Berechnung der Quoten (unterschiedliche Zusammensetzung von Solidarkreditnehmergruppen für DTI und DSTI) dar. Da diesbezüglich mit einem hohen Implementierungsaufwand zu rechnen sein wird, der entsprechende Vorlaufzeiten und die Umsetzung in den Inhouse-Systemen erfordert, erscheint eine rechtzeitige Berücksichtigung in der VERA-H-Meldung per 31.12.2022 nicht realistisch.

**Einbeziehung des Einkommens von dritten Personen, die weder Kreditnehmer noch Bürge sind:**

Die in § 8 Abs. 3 angeführte Formel zur Erhebung des zu berücksichtigenden Anteils von Drittverbindlichkeiten ist in der Praxis nicht umsetzbar, da es keine gesetzliche Grundlage gibt, Einkommensdaten von Nicht-Kreditnehmern (d.h. Einkommensdaten von Kreditnehmern an Drittverbindlichkeiten, die nicht an der neu vereinbarten Finanzierung beteiligt sind) zu erheben. § 23h BWG nimmt keinen Bezug auf Einkommensdaten oder ähnliches von Nicht-Kreditnehmern. Die Verordnung sollte daher im Sinne der gesetzesausführenden Funktion diese auch nicht verpflichtend vorschreiben.

#### **Ausnahmen für gehobene Privatkunden bester Bonität und entsprechender Liquidität**

Kunden, die ihren Kredit vollständig (Lombardfinanzierung) oder überwiegend mit Wertpapieren besichert haben, sollte der Kauf einer Immobilie nicht verweigert werden. Für diese Kunden greift jedoch die Beleihungsquote nach der KIM-V nicht.

Dies soll anhand des folgenden Beispiels aus der Praxis dargestellt werden:

Depotverpfändung mit einem Nominale von 1,4 Mio. Euro und einem „wirtschaftlichen Belehnwert“ von 0,9 Mio. Euro. Der anrechenbare Wert laut CRR beläuft sich lediglich auf 27.000 Euro. Dadurch entsteht eine sehr hohe Beleihungsquote, obwohl das Obligo nach internen Richtlinien hoch besichert und auch das Risiko der Kreditvergabe gering ist.

Beleihungsquote laut KIM-V:  
 $(800.000) / (\min(0;0) + 27.000) = 2.962 \%$

Beleihungsquote unter Berücksichtigung eines wirtschaftlichen Belehnwertes  
 $(800.000) / (\min(0;0) + 900.000) = 89 \%$

Verschärft wird diese Problematik damit, dass im Falle einer Besicherung durch Wertpapiere diese Quote durch die Banken direkt bei der Kreditvergabe nicht überprüft werden kann, zumal die aufsichtsrechtliche Anrechnung inklusive Haircuts und Inkongruenzen im Kreditrisiko-Standardansatz erst nachgelagert im eigens konzipierten Rechenkern berechnet wird.

Da der Entwurf der KIM-V überwiegend auf private Wohnimmobilienfinanzierungen abzielt, bei denen eine Sicherstellung auf den finanzierungsgegenständlichen Immobilien erfolgt, sehen wir eine Verzerrung und Benachteiligung für Kredite mit ausschließlich sonstigen Sicherheiten (insbesondere Lombardkredite).

Eine Anpassung sämtlicher hierzu relevanter Teilbereiche (hier besonders die unverhältnismäßige Betrachtung bei der Beleihungsquote im Vergleich zu Immobilien) der Verordnung ist aus unserer Sicht nicht sinnvoll. Erstens wären umfangreiche Abänderungen und Ausnahmeregelungen erforderlich, die die Anwendbarkeit der Verordnung nachteilig beeinflussen können und zweitens sind Finanzierungen mit ausschließlich sonstigen Sicherheiten nicht von einer möglichen auftretenden Volatilität des Immobilienmarktes betroffen bzw. besteht hier im Falle einer Verwertung kein Einfluss darauf. Aufgrund der fehlenden hypothekarischen Sicherstellung fehlt der relevante Bezug.

Folgende Regelungen können die aufgezeigte Problematik von Privatbanken lösen:

- Ausnahme von Lombardfinanzierungen.
- Ausnahme von Krediten, die durch Wertpapiere oder sonstige Sicherheiten vollständig wirtschaftlich besichert sind (Bewertung zum Marktpreis gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 68 CRR verbunden mit entsprechenden Haircuts (Belehnwerte)).
- Ausnahme von Finanzierungen an vermögende Privatkunden in den besten Bonitätsstufen - der Verbraucher gehört zur Gruppe jener Kunden, denen das interne Ratingsystem die höchstmöglichen Ratings auf der internen Ratingskala zuweist (analog Ausnahmen gemäß FMA-FXTT-MS Rz 34).
- Keine Berücksichtigung von endfälligen Krediten, mit maximal mittlerer Laufzeit, bei denen die Tilgung bereits bei der Vergabe durch ein vordefiniertes und grundsätzlich gesichertes Realisat gewährleistet werden kann.

Wir regen daher die Abänderung des § 3 Z 1 KIM-V wie folgt an:

„§ 3. Im Sinne dieser Verordnung bezeichnet der Begriff:

1. private Wohnimmobilienfinanzierung: Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien gemäß § 2 Z 46 BWG,

[...]

c) die mit einer Liegenschaft im Inland besichert werden oder zu denen eine einverleibungsfähige Pfandurkunde gewidmet wird ~~oder und~~

bb) ~~mit keiner Liegenschaft besichert werden, wenn~~ zumindest ein Kreditnehmer gemäß lit. b seinen Hauptwohnsitz im Inland hat, und

d) Ausnahmen

aa) die unter keine der Ausnahmen gemäß § 23h Abs. 3 BWG fallen;

bb) Lombardkredite, Kredite die durch Wertpapiere vollständig besichert sind

cc) Kredite die durch Wertpapiere oder sonstige Sicherheiten vollständig wirtschaftlich besichert sind. Die Bewertung erfolgt zum Marktpreis gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 68 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 verbunden mit entsprechenden Haircuts (Belehnwerte)

dd) Finanzierungen an vermögende Privatkunden in den besten Bonitätsstufen. Der Verbraucher gehört zur Gruppe jener Kunden des Kreditinstituts, denen das kreditinstitutsinterne Ratingsystem die höchsten für Privatkunden möglichen Ratings auf der kreditinstitutsinternen Ratingskala zuweist

ee) Endfällige Kredite mit maximal mittlerer Laufzeit, bei denen die Tilgung bereits bei der Vergabe durch ein vordefiniertes und grundsätzlich gesichertes Realisat gewährleistet werden kann (Liegenschaftsverkauf einer Liegenschaft ist nur in einem längerfristigen Zeitraum durchführbar);“

Die Begrenzung der Schuldendienstquote auf 40 % stellt bei einem durchschnittlichen Verbraucher eine adäquate Begrenzung dar. Es gibt allerdings auch Kunden bester Bonität, bei denen auch eine höhere DSTI keinerlei Einschränkung ihres Lebensstils darstellt, für das Risiko einer Zinssatzsteigerung genügend Puffer verbleibt und somit keine relevante Gefahr auf die Stabilität des Finanz- und Immobilienmarktes ausgeht.

Insbesondere Privatbanken mit ihrer Klientel erfahren mit der derzeitigen Fassung der KIM-V einen groben Einschnitt in ihr Geschäftsmodell.

Folgender zusätzlicher Absatz 6 in § 8 würde diese Problematik entschärfen. Die darin absolut gesetzte Grenze ist - sogar nach Berücksichtigung sämtlicher Lebensaufwendungen - hoch genug, um ein nennenswertes Risiko zu vermeiden:

(6) Ausgenommen vom Anwendungsbereich dieser Verordnung sind private Wohnimmobilienfinanzierungen mit einer Schuldendienstquote größer 40 %, sofern vom Einkommen gemäß Abs. 4 nach Abzug des Gesamtschuldendienstes gemäß Abs. 2 und sämtlichem weiteren Lebensaufwand ein absoluter Wert in Höhe von zumindest 50.000 Euro (p.a.) verbleibt.

### **Beleihungsquote vs. LTV**

Wir dürfen darauf hinweisen, dass im Mitgliederkreis (teilweise) eine Präferenz für die Anwendung des LTV (nach CRR) anstatt der Beleihungsquote besteht.

Sollte die Beleihungsquote zur Anwendung kommen, so sollte diese jedoch gemäß der maßgeblichen Verordnungsgrundlage des § 23h Abs. 2 Z 1 BWG herangezogen werden, die auf den Marktwert der als Sicherheit dienenden Immobilie Bezug nimmt (ohne Deckelung mit der eingetragenen Hypothek).

Die vorgeschlagene Formel zur Bestimmung der Beleihungsquote hat technische Nachteile: Fehlende Sensitivität in Bezug auf Eigenanteil: Unter Vernachlässigung von Vorlasten und anderen Sicherheiten hat die vorgeschlagene Formel nur in der Nähe der definierten Grenzwerte eine relevante Sensitivität auf den tatsächlichen Eigenfinanzierungsanteil des Kreditnehmers. Der Hypothekarbetrag orientiert sich naturgemäß am Kreditbetrag. Bei wesentlichen Eigenanteilen des Kreditnehmers (z.B. bei vermögenden Kunden) misst die Quote faktisch das Verhältnis zwischen Hypothek und Kredit. In dieser Situation ist die vorgeschlagene Quote als Risikometrik offensichtlich nur mehr von eingeschränkter Nützlichkeit. Der Anspruch des Kreditinstituts beschränkt sich im Wesentlichen auf das aushaftende Obligo, und eine höhere Hypothek verbessert nicht diesen Anspruch. Folglich ist der dominierende Risikotreiber bei Fragestellung, ob im Falle eines Ausfalls ein Verlust generiert wird, nicht die Höhe der Hypothek, sondern die Eigenschaft, ob und mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Hypothek in Höhe des aushaftenden Betrages realisiert werden kann. Die vorgeschlagene Quote trägt zur Messung dieses Sachverhalts nichts bei und unterschlägt die Tatsache, dass bei wesentlichem Eigenanteil der Marktwert der Immobilie deutlich über dem Kreditbetrag (und damit der Hypothek) liegt, und eine Realisierung der Hypothek in voller Höhe entsprechend wahrscheinlicher ausfällt.

### **Klarstellung Auswirkung Baukostenüberschreitung auf die Kennzahlen bzw. das Ausnahmekontingent**

Im Verordnungsentwurf ist nicht geregelt, wie in Fällen vorzugehen ist, für die eine Baukostenüberschreitung beantragt wird, das Ausnahmekontingent jedoch bereits aufgebraucht ist. Dies könnte zu Konstellationen führen, bei denen die Kunden ursprünglich die geforderten Grenzen zwar eingehalten haben, im Zuge der Baukostenüberschreitung (die aber eventuell nicht werterhöhend für die Immobilie ist) die Obergrenzen für die Beleihungsquote jedoch überschreiten.



Damit würde die Fertigstellung von Objekten verhindert werden und unter Umständen sogar eine negative Wertbeeinflussung mit sich bringen, da die ursprüngliche Berechnung des erwarteten Werts nach Baufertigstellung nicht erreicht wird. Noch drastischer wäre dies bei Fällen, die trotz Baukostenüberschreitung die Schuldendienstquote unverändert einhalten.

Dass dies kein theoretisches Szenario ist, zeigt die Entwicklung des Baukostenindex in den letzten Quartalen, siehe etwa die Presseaussendung der Statistik Austria vom 12.5.2022: [https://www.statistik.at/web\\_de/presse/128147.html](https://www.statistik.at/web_de/presse/128147.html).

Wir schlagen daher vor, dass (Nach-)Finanzierungen von Baukostenüberschreitungen von der Ausnahme in § 3 Z 2 letzter Satz umfasst sein sollen.

### **Anwendungsbereich (§ 2 KIM-V)**

Wir regen an, den Anwendungsbereich der KIM-V auch auf EU-Kreditinstitute, die in Österreich über die Inanspruchnahme der Dienstleistungsfreiheit tätig sind, auszudehnen. Am österreichischen Markt wird bereits beobachtet, dass Kreditvermittler mit deutschen Banken zusammenarbeiten, die - solange sie keine Niederlassung in Österreich haben - von den Regelungen der KIM-V nicht betroffen sein werden.

Die bisher von Banken gesichteten Unterlagen bei Umschuldungsfällen zeigen recht klar auf, dass hier eine standardisierte Abwicklung auf Basis eines Vermittlervertrages vorgenommen wird. Das ganze Vertragswerk ist bis auf die notwendigsten Ausfüllfelder standardisiert.

Interessant ist, dass beispielsweise bei einem Fall mit einem Volumen von 930.000 Euro eine Laufzeit von 55,5 Jahren vorgesehen ist, bei der eine Fixzinsphase von 15 Jahren vorhanden ist. Diese Gestaltung findet auch in der Darstellung der Höhe der Annuität Berücksichtigung:

„Das Darlehen ist wie folgt zurückzuzahlen: in Höhe von 1,000000 % jährlich vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch Tilgung ersparten Sollzinsen. Demnach sind 667 Annuitätsraten aus Sollzins und Tilgung zuzüglich sonstiger Kosten zu zahlen.“

Laut beiliegendem Tilgungsplan hat der Kunde in dem spezifischen Fall nach 40 Jahren - also Ende 2062 - von 930.000 Euro auf 356.000 Euro herunter getilgt (bei gleichbleibendem Zinssatz nach der Fixzinsphase), wobei der Kunde jetzt schon 48 Jahre alt ist. Fertig getilgt wäre der Kredit demnach 2077, also im Alter von 103 Jahren. Auch andere Parameter, wie zum Beispiel die mögliche Kredithöchstsumme in Relation zur Besicherung etc., entsprechen nicht den FMSG-Vorgaben.

### **2. Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung (VERA-V)**

Die Definition bei der Auszahlung aus mehreren Teilen sollte statt wie vorgesehen mit der Auszahlung des ersten Teils mit der Auszahlung des letzten Teils bzw. mit der ersten Ratenzahlung adaptiert werden, zumal das gesamte Haftungsvolumen erst zu diesem Zeitpunkt gegeben ist.

Aufgrund der bereits feststellbaren Rückgänge bei der Nachfrage nach Immobilienkrediten, die auf die stark gestiegenen Baukosten zurückzuführen sind, und den angekündigten Zinserhöhungen der EZB regen wir an, dass nach einem Jahr nach Inkrafttreten der Verordnung eine Analyse und Evaluierung durch die OeNB vorgenommen wird, um unerwünschte Effekte und ein zu starkes Abwürgen der Nachfrage rasch zu erkennen und gegebenenfalls gegensteuern zu können.

### III. Zusammenfassung

Die WKÖ sieht die vorgeschlagenen Einschränkungen insgesamt kritisch und schlägt vor:

- Anwendung der Verordnung nur auf Kauf/Bau von Wohnimmobilien zur Eigennutzung - Ausnahmen vom Anwendungsbereich für andere Vorhabenszwecke
- Anwendung eines Gesamtausnahmekontingentes von 30 % des neu vergebenen Kreditvolumens und Berechnung der Ausnahmekontingente auf Grundlage der Vorperiode
- Anhebung der Geringfügigkeitsgrenze von 40.000 Euro auf 100.000 Euro
- Inkrafttreten erst mit 1.1.2023
- Anhebung der Beleihungsquote auf 100 %
- Analyse und Evaluierung durch die OeNB ein Jahr nach Inkrafttreten der Verordnungen

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Ausführungen und unterstützen das Ersuchen der Bundesparte Bank und Versicherung um einem Termin mit der Aufsicht, um die Anliegen zu erläutern.

Freundliche Grüße



Dr. Ralf Kronberger  
Abteilungsleiter