

FMA-Vorgaben zur privaten Wohnimmobilienfinanzierung (KIM-V)

Bernhard Egger (WKÖ-Bundessparte Bank und Versicherung)
18. Juli 2022

Agenda

- **FMA-KIM-V auf einen Blick**
- **Historie der FMA-Befugnisse im Bereich Wohnimmobilienkredite und Maßnahmen des FMSG für mehr nachhaltige Immobilienkreditvergabe (2016 – 2022)**
- **Maßnahmen der Interessenvertretung / Argumente der Banken**
- **FMA-KIM-V (Regelungsdetails, Auswirkungen, Dauer)**
 - Anwendungsbereich
 - Obergrenzen
 - Geringfügigkeitsgrenzen / Ausnahmen
 - Berechnungsvorschriften der Beleihungsquote und Schuldendienstquote
 - zeitliche Planungen

FMA-KIM-V auf einen Blick

- Ab 1.8.2022 werden verbindliche Vorgaben der Aufsicht für die Vergabe von neuen Krediten zur Finanzierung von privaten Wohnimmobilien in Österreich gelten (sogen. **Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung**)
- Dauer der Maßnahmen: bis 30.6.2025
- Konkrete Vorgaben an die Banken:
 - maximale **Beleihungsquote** iHv 90% mit einem Ausnahmekontingent iHv 20%,
 - maximale **Schuldendienstquote** iHv 40% mit einem Ausnahmekontingent iHv 10% und
 - maximale **Laufzeit** iHv 35 Jahren mit einem Ausnahmekontingent iHv 5%.
 - Die Summe aller neu vergebenen Kredite, die innerhalb eines Halbjahres unter eines der oben angeführten Ausnahmekontingente fallen, darf maximal **20%** des neuvergebenen Kreditvolumens ausmachen.
 - personenbezogene Freigrenze iHv **50.000 EUR** (Summe aller privaten Wohnimmobilienfinanzierungen je Kreditnehmer)
- Zur Überwachung der Einhaltung der vorgegebenen Quoten durch die Banken müssen die Banken ihre Wohnimmobilien-Finanzierungen an die Aufsicht melden (sogen. VERA-Meldeverordnung).
- Zweck: „*Verminderung von festgestellten Veränderungen in der Intensität des **systemischen Risikos** bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien auf Basis der Empfehlungen des FMSG*“

➤ Maß Historie der FMA-Befugnisse im Bereich Wohnimmobilienkredite / Maßnahmen FMMSG

- 2016 ESRB-Warnung vor systemischen Risiken von Wohnimmobilienfinanzierungen in Österreich
- FMMSG-Empfehlung zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für zusätzliche Instrumente 2016
- ESRB-Empfehlung zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten 2017
- BGBl. I Nr. 136/2017: Schaffung des § 22b BWG (Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung) > entspricht iW dem heutigen § 23h BWG (Rechtsgrundlage für die KIM-V)
- In-Kraft-Treten des § 22b BWG am 1.7.2018
- Seither VERA-H-Meldewesen (§ 6a VERA-V) an OeNB/FMA über alle ausgereichten Wohnimmobilienfinanzierungen der Banken

Historie der FMA-Befugnisse im Bereich Wohnimmobilienkredite / Maßnahmen FMSG

Risiken in der Immobilienfinanzierung (§ 22 b BWG)

➤ FMSG-Empfehlung vom September 2016:

*.....nachhaltige Kreditvergabestandards in der Immobilienfinanzierung dauerhaft zu beachten sind, um den Aufbau systemischer Risiken zu vermeiden und Spekulation von der Wohnimmobilienfinanzierung fernzuhalten. Das FMSG wies in dem Zusammenhang unter anderem darauf hin, dass die **Beleihungsquote ausreichend konservativ** angesetzt werden sollte, um auch im Fall eines Immobilienpreisrückgangs ausreichende Sicherheit zu bieten. **Verschuldungs- und Schuldendienstquote** sollten die Rückzahlungsfähigkeit der Haushalte auch unter Stressszenarien einschließlich eines Zinsschocks gewährleisten. (EB zur KIM-V)*

➤ FMSG-Empfehlung vom September 2018:

Konkrete Empfehlungen zur nachhaltigen Wohnimmobilienkreditvergabe

- Eigenmittelanteil von 20%
- Begrenzung Schuldendienst (nicht mehr als 30-40% des Nettoeinkommens)
- Laufzeiten nicht länger 35 Jahre

➤ Maß Historie der FMA-Befugnisse im Bereich Wohnimmobilienkredite / Maßnahmen FMSG

➤ **FMSG-Sitzung Dezember 2021:**

„Dynamik des Anstiegs der systemischen Risiken weiter fortgesetzt.....Das Wachstum der Immobilienpreise und Immobilienkredite sei hoch geblieben, die Kreditzinsen befänden sich weiterhin auf einem Rekordtiefststand, und das Marktumfeld sei weiterhin von einem sehr hohen Wettbewerb geprägt. Der Anteil der variabel verzinsten Kredite sei zwar in den letzten Jahren deutlich gesunken, ein großer Teil der Kreditnehmer bleibe jedoch gegenüber kurzfristigen Zinsänderungen verwundbar. Ein großer Teil der neuvergebenen Immobilienkredite werde auch weiterhin mit überhöhten Schuldendienst- und Beleihungsquoten vergeben.“ (EB KIM-V)

➤ **ESRB-Empfehlung vom Februar 2022** für rechtlich verbindliche kreditnehmerbezogene Maßnahmen

➤ **FMSG-Sitzung 1.3.2022**, Empfehlung an die FMA für den Einsatz von Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung: Die Empfehlung des FMSG wurde im Wesentlichen 1:1 von der FMA in der KIM-V übernommen (Persönliche Freigrenze wurde noch von 40.000 EUR auf 50.000 EUR angehoben).

➤ **weitere FMSG-Empfehlung vom 1.3.2022** zu variabel verzinsten Verträgen: Kredite mit einer Laufzeit von über fünf Jahren, mit Zinsbindung kürzer als die Hälfte der Laufzeit, sollten Schuldendienstquote von nicht mehr als 30% aufweisen.

Wesentliche Argumente des FMSG / der Aufsicht in der Immobilienfinanzierung

(§ 22 b BWG)

- *Der Anteil der variabel verzinsten Kredite im Neugeschäft sei in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, aber mit knapp 40% zum dritten Quartal 2021 auch im Euroraum-Vergleich hoch geblieben.*
- *Der Anteil des Volumens an Neukrediten, die einen Schuldendienst von über 40% des Nettoeinkommens auswiesen, betrug im ersten Halbjahr 2021 18%.*
- *Deutlich mehr als die Hälfte des Neukreditvolumens im ersten Halbjahr 2021 wies eine Beleihungsquote, welche die Gesamtverschuldung in Relation zur hypothekarischen Besicherung und weiterer anrechenbarer finanzieller Sicherheiten setzt, von über 90% auf oder waren unbesichert.*
- *Preise für Wohnimmobilien in den vergangenen zehn Jahren beinahe stetig nach oben entwickelt und sich in Summe mittlerweile verdoppelt haben.*
- *Die Überbewertung der österreichischen Wohnimmobilienpreise wurde von der OeNB für das vierten Quartal 2021 auf 30% geschätzt, in Wien auf 36%.*
- *Der Bestand an Wohnbaukrediten wächst damit weiterhin sehr dynamisch und deutlich stärker als im Euroraum (Eurozone 5,4% im Vergleich zu 6,9% in Österreich im vierten Quartal 2021). Insgesamt macht der Bestand an Wohnbaukrediten inzwischen mehr als ein Drittel des inländischen Kreditexposures der österreichischen Banken aus und mehr als zwei Drittel des an private Haushalte vergebenen ausstehenden Kreditvolumens.*

Maßnahmen der Interessenvertretung / Argumente der Banken

BDO-Studie zur privaten Wohnimmobilienfinanzierung (Jänner 2022)

- Mietmarkt keine sinnvolle Alternative, weil Mieten ebenso stark angestiegen sind und langfristigen Vermögensaufbau erschweren.
- Lage in Österreich nicht mit historischen Immobilienkrisen vergleichbar, weil laufende Tilgung und strengere Bonitätsbeurteilung in Österreich Standard
- im Allgemeinen die Finanzierung von spekulativen Renditeobjekten Auslöser von Immobilienkrisen in der Vergangenheit war und nicht die Finanzierung für den eigenen Wohnbedarf.
- aufgrund der laufenden Tilgung die **Schuldendienstquote** viel wichtiger ist als die Beleihungsquote
- 67% des Neugeschäfts fix verzinst und variable Verzinsungen einem Zinsstress in der Leistbarkeitsrechnung unterliegen; somit potentieller Zinsanstieg bei Wohnfinanzierungen geringere Beeinträchtigung der Finanzmarktstabilität
- regulatorische Beschränkungen zB in der Schweiz den Preisauftrieb nicht verhindert haben, weil private Kreditvergabe durch Banken für Preisanstieg iW nicht verantwortlich
- Dekarbonisierung und Demographie zu höheren Investitionen (Sanierung von Bestandsgebäuden) führen.

Maßnahmen der Interessenvertretung / Argumente der Banken

- Vergabe von Wohnraumfinanzierungen unterliegt spätestens seit Inkrafttreten HIKrG 2016 strikten Einschränkungen
- Fremdwährungskredite zum privaten Wohnimmobilienerwerb seit 2008 verboten
- Die BDO-Studie legt klar dar, dass die Kreditvergabe bereits jetzt weitgehend nachhaltig ist und die Wohnimmobilienfinanzierung aufgrund der Systematik und Dimension in Österreich derzeit keine Gefährdung der Finanzmarktstabilität darstellt.
- Eigentumsrate in Österreich im Vergleich zu anderen europäischen Staaten noch immer niedrig (Nachholeffekt)
- viele Immobilien werden als Hauptwohnsitz erworben
- Preise steigen aufgrund Investorennachfrage, Steigerung der Bodenpreise, Lieferengpässen, Materialengpässen und steigenden behördlichen Anforderungen sowie zusätzlichen Kosten durch Nachhaltigkeitsanforderungen.

Maßnahmen der Interessenvertretung / Argumente der Banken

- verbindliche Übernahme der FMSG-Empfehlung in eine FMA-Verordnung zu starr
- Die Schuldentragfähigkeit (Schuldendienst) ist wesentlich wichtiger als der Eigenmittelanteil. Die 20%-Vorgabe ist in vielen Fällen zu starr, v.a. für junge Familien
- Auch wäre Differenzierung zwischen Eigennutzung und Vorsorgewohnung / Vermietungsobjekte sinnvoll gewesen. Weiters Differenzierung aufgrund regionaler Unterschiede wichtig.
- Unterschied, ob der Kredit fix-verzinst oder variabel. Wenn Kredit fixverzinst ist, hätte man großzügigere Quoten als bei variabel verzinsten Krediten vorsehen können.
- Anwendung KIM-V nur auf Kauf und Bau von Wohnimmobilien. Damit wären Sanierungen, geförderte Kredite, Umschuldungen und die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen ausgenommen gewesen.
- Auch Ausnahme für Zwischenfinanzierungen von bis zu 3 Jahren wäre notwendig gewesen.

FMA-KIM-V

➤ Zweck

Verminderung des systemischen Risikos bei Immobilienfinanzierungen

➤ Anwendungsbereich

- sogen. CRR-Kreditinstitute gemäß § 1a Abs 1 Z 1 BWG mit Sitz in Österreich
- österreichische Niederlassungen (Zweigstellen) von CRR-Kreditinstituten aus anderen EU-MS
- KIM-V gilt für private Wohnimmobilienfinanzierungen (Bau und Erwerb inkl. Sanierung), deren Kreditnehmer eine oder höchstens vier natürliche Personen (Verbraucher iSd KSchG) sind und die mit einer Liegenschaft im Inland besichert sind oder mit keiner Liegenschaft im Inland besichert sind, wenn zumindest ein Kreditnehmer Hauptwohnsitz im Inland hat
- gewisse Ausnahmen gem. § 23h Abs. 3 BWG (Prolongationen, gemeinnütziger Wohnbau)
- gewerblicher Wohnbau ist somit nicht umfasst
- Wohnimmobilien: Wohnungen oder Wohnhäuser, die vom Eigentümer oder Mieter bewohnt werden.

➤ Obergrenzen für neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen

- 90% für die Beleihungsquote
- 40% für die Schuldendienstquote
- maximale Laufzeit 35 Jahre

FMA-KIM-V

➤ **Geringfügigkeitsgrenze**

- Die Summe sämtlicher aushaftender Kreditverbindlichkeiten des einzelnen Kreditnehmers aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen einschließlich der neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierung darf höchstens 50.000 EUR betragen.
- Anteil aller auf Basis der Geringfügigkeitsgrenze vom jeweiligen Kreditinstitut neu vergebenen privaten Wohnimmobilienfinanzierungen darf nicht mehr als 2% des Gesamtvolumens an neuen Wohnimmobilienfinanzierungen betragen (institutsbezogenes Geringfügigkeitskontingent)

➤ **Ausnahmekontingente**

- 20% bei der Beleihungsquote
- 10% bei der Schuldendienstquote
- 5% bei der Laufzeitbeschränkung von 35 Jahren
- insgesamt über alle Quoten/Beschränkungen gelegt, dürfen die Ausnahmen nicht mehr als 20% der neu vergebenen Wohnimmobilienfinanzierungen betragen

FMA-KIM-V

➤ Berechnung der Beleihungsquote

$$\text{Beleihungsquote} = \frac{\sum \text{private Wohnimmobilienfinanzierungen}}{\sum \min(\text{Immobilienmarktwert} - \text{Vorlasten}; \text{Hypothek}) + \text{sonstige Sicherheiten}_{\text{CRR}}}$$

- Im Nenner ist Marktwert, höchstens bis zur eingetragenen Hypothek anzusetzen.
- Zu berücksichtigen sind sämtliche private Wohnimmobilienfinanzierungen zwischen demselben Kreditnehmer und demselben Kreditinstitut, nicht aber Kredite des Kreditnehmers bei dritten Kreditinstituten, zumal letztere für das Ausmaß der Besicherung des den Neukredit vergebenden Kreditinstituts nicht relevant sind.
- jedoch: Bestandskredite nur zu berücksichtigen, wenn es sich um private Wohnimmobilienfinanzierung handelt.
- Bestandskredite aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung müssen nicht (nachträglich) besichert werden, um die Beleihungsquote für eine neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierung einhalten zu können.
- Sonstige Sicherheiten: Besicherungen gem. Art. 197, 198 und 200 CRR (Schuldverschreibungen, Aktien in einem Hauptindex, OGAW > Subdepot bei Lombardfinanzierungen möglich)

FMA-KIM-V

➤ Beispiel für Beleihungsquote aus EB

Ein Kreditnehmer hat einen unbesicherten Kredit für sein gewerbliches Lokal aufgenommen, der aktuell noch in Höhe von 45 000 € aushaftet. Wenn der Kreditnehmer nun bei demselben Kreditinstitut einen Kredit zur privaten Wohnimmobilienfinanzierung in Höhe von 90 000 € aufnimmt, muss gemäß § 7 Abs. 2 lediglich für die Neukreditsumme eine grundbücherliche Sicherstellung in Höhe von 100 000 € erfolgen, um der Obergrenze für die Beleihungsquote zu entsprechen. Wären in der Beleihungsquote dagegen alle Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien zu berücksichtigen, müsste darüber hinaus für den Bestandskredit eine zusätzliche Sicherheitsleistung erfolgen, um der Beleihungsquote zu entsprechen. Ausgehend von einer 90%-igen Beleihungsquote müsste diese zusätzliche Sicherheitsleistung einen Wert von 50 000 € erreichen ($45\,000\text{ €} / 90\% = 50\,000\text{ €}$).

- grds können in BELQ nur im GB eingetragene Hypotheken angesetzt werden (unverzögliche Eintragung bzw. 6 Monate)
- Einverleibungsfähige Pfandurkunden (EPU) nur ansetzbar, wenn Anmerkung Rangordnung im GB

FMA-KIM-V

➤ Berechnung der Schuldendienstquote

$$\text{Schuldendienstquote} = \frac{\text{Gesamtschuldendienst}}{\text{Einkommen}}$$

- Im Zähler 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.
- Bei Schuldnermehrheiten sind die Zins- und Tilgungsleistungen aller Kreditnehmer zusammenzuzählen.
- Wenn einer der Schuldner zusätzlich eine Drittverbindlichkeit offen hat, ist diese anteilig zu berücksichtigen.
- Im Nenner ist als Einkommen das jährliche Einkommen gem. EStG nach Abzug von Steuern und Abgaben und zuzüglich Transferzahlungen (zB Familienbeihilfe, andere Sozialtransfers) anzusetzen.
- FMSG-Empfehlung, dass DSTI bei variabler Verzinsung nur 30% betragen soll, ist in KIM-V nicht abgebildet.

Ausblick

- Volumen der privaten Wohnimmobilienfinanzierungen wird auch ohne KIM-V zurückgehen (steigende Zinsen, steigende Baukosten etc.)
- Schwer prognostizierbar, wie sehr die KIM-V zu Dämpfungseffekten beitragen wird.
- Änderung des VERA-H-Meldewesens weiterhin fordern, wenn sich herausstellt, dass man für Sanierungen u.a. mit den Ausnahmekontingenten nicht das Auslangen findet.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

bernhard.egger@wko.at

