

Wirtschaftskammer Österreich

Wiedner Hauptstraße 63
A-1045 Wien

WIEN, AM 25. Juni 2021

Aufsichtliche Erwartungshaltung zur Umsetzung der Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung EBA/GL/2020/06 sowie im Zusammenhang mit nachhaltigen Kreditvergabestandards in der Wohnimmobilienfinanzierung

Sehr geehrter Dr. Rudorfer,

anlässlich des Geltungsbeginns der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung (EBA/GL/2020/06) am 30. Juni 2021 möchten wir die Kreditwirtschaft auf einige in diesem Kontext besonders relevante Punkte hinweisen.

1. Der Geltungsbeginn der EBA-Leitlinien hat sich aufgrund der COVID 19-Krise bereits wesentlich verzögert. Auch wenn die Kreditinstitute derzeit noch erhöhten administrativen Belastungen ausgesetzt sind, wird seitens der Aufsicht erwartet, dass die Bestimmungen vollinhaltlich ab 30. Juni 2021 eingehalten werden. Spätere Anwendungszeitpunkte sind ausschließlich in den in den Übergangsbestimmungen (Rz 22 der Leitlinien) und in den in Rz 19-21 genannten Fällen vorgesehen. Durch die gestaffelte Anwendung wird bereits dem Umstand Rechnung getragen, dass für bestehende Kredite/Darlehen manche Vorschriften eine längere Vorlaufzeit benötigen.
2. Die Leitlinien spezifizieren in einem hohen Detaillierungsgrad, welche Informationen einzuholen sind und welche Kriterien bei der Kreditvergabe jedenfalls zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus wird auch die Setzung konkreter Limits für die Kreditvergabekriterien verlangt. Die gegenständlichen EBA-Leitlinien fordern bzgl. der Kreditvergabe an Verbraucher, dass u.a. die Kennzahlen Schuldendienstquote und Beleihungsquote bei der Kreditwürdigkeitsprüfung und Kreditrisikoüberwachung zu berücksichtigen und Schwellenwerte dafür sowie für die Laufzeit festzulegen sind. Seitens der Aufsicht wird erwartet, dass die FMSG-Empfehlung bei der Festlegung der Schwellenwerte adäquat berücksichtigt wird. Allfällige Abweichungen bedürfen einer risikobasierten Begründung.
3. Die Oesterreichische Nationalbank und das Finanzmarktstabilitätsgremium haben festgestellt, dass die systemischen Risiken aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind: Das Wachstum der Immobilienkredite an private Haushalte und jenes der Wohnimmobilienpreise sind vor dem Hintergrund sehr niedriger Kreditzinsen und eines hohen Wettbewerbs deutlich beschleunigt und die Kennzahlen nach § 23h

Abs. 2 BWG haben sich verschlechtert. Auch der Internationale Währungsfonds hat erst am 15. Juni im veröffentlichten Staff Concluding Statement zur Artikel IV-Konsultation auf die steigenden Risiken hingewiesen und den österreichischen Stellen empfohlen, verbindliche Maßnahmen in Erwägung zu ziehen.

4. Auswertungen der Meldedaten zu den Wohnimmobilienfinanzierungen (VERA-H) zeigen, dass die Empfehlungen des 17. FMSG vom September 2018 (FMSG-Empfehlung) unzureichend umgesetzt wurden. So ist der Anteil der Kredite mit überhöhten Schuldendienst- und Beleihungsquoten erheblich und gegenüber dem Schnitt der letzten fünf Jahre weiter gestiegen. Die konkrete FMSG-Empfehlung besagt, dass in der Regel private Wohnimmobilienfinanzierungen Eigenfinanzierungsanteile von mindestens 20%, Laufzeiten von höchstens 35 Jahren und Schuldendienstquoten von höchstens 30% bis 40% des Nettoeinkommens aufzuweisen haben. In seiner letzten Sitzung am 18. Juni forderte das Gremium die Banken nochmals zur Einhaltung dieser für die österreichische Finanzmarktstabilität bedeutenden Empfehlung auf.
5. Der Überprüfung der Einhaltung der Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung wird in der aufsichtlichen Arbeit der kommenden Monate besonderes Augenmerk geschenkt werden, insbesondere den Vorschriften zur Kreditvergabe an Verbraucher und für Immobilienfinanzierungen.

Wir bitten um Weiterleitung des Schreibens an alle Kreditinstitute, die der direkten Aufsicht der FMA unterliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Finanzmarktaufsichtsbehörde
Für den Vorstand

Dr. Michael Hysek
Bereichsleiter

Priv. Doz. Mag. Dr. Markus Schwaiger
Direktor

elektronisch gefertigt

Signaturwert	eneyU/nK+IMlwMbyWBQaG+NaJjeNwYs1RrWFmUi/Wk542HsHIG8G1a4oJqmEy9oUjgpdDYS4azeJgS1q3KKBK A4H2DnuUHukVBJFS/1Lwa30RrFbi6c/ojX0CMexSMVCV0qrrroqRZI6NrIVPmQKxjt6s4EwsoiqnP3Z5Cj3MA 229ilHE9WgVdTph7Xpvr56pd5Vk/SVj4dckjBMFM6cK0Eeb16Sw3UYRRyhIazbzLiH5BSXubT/C3F6wF/J9 OlnVQ6CG2KKAGKGlNfezQBhaxsymE2B6nk/TfEK/TAnESCXJ+Z2MnWJQvaWEFVfJ4lilSntY/ki4BdOAOTwZ midkxg==	
	Unterzeichner	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
	Datum/Zeit-UTC	2021-06-25T13:03:31Z
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	532114608
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	