Österreichische Finanzmarktaufsicht (FMA)
Otto-Wagner-Platz 5
1090 Wien

Bundessparte Bank und Versicherung
Wiedner Hauptstraße 63 | Postfach 320
1045 Wien
T +43 (0)5 90 900-DW | F +43 (0)5 90 900-272
E bsbv@wko.at
W http://wko.at/bsbv

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sacharbeiter	Durchwahl	Datum
	BSBV 70/Dr. Egger	3137	31.10.2018

Änderung der VERA-VO (Einführung eines Meldewesens zu privaten Wohnimmobilienfinanzierungen); Begutachtungsentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Verordnungsentwurf, mit dem § 6a VERA-VO inkl. Anlage H, eingeführt werden soll, dürfen wir für die österreichische Kreditwirtschaft die folgende Stellungnahme abgeben:

Wir erachten die vorgesehene Kurzfristigkeit der Implementierung als äußerst kritisch. Die Auswirkungen der meldetechnischen Abwicklung ohne ausreichende Testmöglichkeiten stellen sowohl die Aufsicht als auch die meldepflichtigen Institute bzw. deren IT-Dienstleister (Rechenzentren, AuRep etc) vor kaum bewältigbare Herausforderungen. Auf Basis der bisherigen Erfahrungen ist daher ausreichend Zeit zur Stabilisierung der Meldeerfordernisse vorzusehen.

1. **Verschiebung der Erstmeldung um mindestens ein Jahr (auf Jahresultimo 2020)**

- In der SCom Abstimminstanz vom 25.9.2018 wurde beschlossen, dass die neue Meldung im gemeinsamen Meldewesen-Datenmodell umgesetzt wird. Die Finalisierung der entsprechenden Datenmodell-Spezifikation ist laut Datenmodell-Roadmap nicht vor Ende März 2019 vorgesehen. Weiterführend kann von Seiten BearingPoint mit der Implementierung (inkl. Prüfregeln) erst danach begonnen werden. Mit deren Fertigstellung kann frühestens Anfang Q4 2019 gerechnet werden. Erst ab diesem Zeitpunkt ist es den AuRep-Banken möglich, das System bankintern entsprechend anzupassen. Für die technische Umsetzung (Integration von Daten in Source-Systeme) und die Durchführung von Qualitätssicherungen steht daher bis zum ersten Meldetermin nicht ausreichend Zeit zur Verfügung. Um eine korrekte Implementierung zu gewährleisten ist eine Verschiebung der Erstmeldung daher unumgänglich.
- Die Stabilisierung neuer Meldeerfordernisse über das gemeinsame Meldewesen-Datenmodell (aktuell GKE und SHS-G sowie ab 2019 Resolution Planning/MREL) ist ein zentrales Anliegen. Eine übereilte Implementierung neuer Meldeanforderungen könnte die Stabilität des Datenmodells beeinträchtigen oder sogar gefährden. In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf die künftige Meldung zur Abwicklungsplanung (Resolution Planning/MREL) hinweisen, welche im Jahr 2020 vollständig im Datenmodell umgesetzt werden soll.
- Diverse Felder sind aktuell edv-mäßig in Datenbankformaten (teilweise) nicht vorhanden und daher auch nicht auswertbar (zB trifft das auf die Rz 6, 7, 19, 23 und

26 zu). Diese Felder müssen demzufolge zunächst technisch mit entsprechender Vorlaufzeit implementiert werden.

- Eine erste Datenerhebung zu privaten Wohnimmobilienfinanzierungen zum Jahresultimo 2019 führt dazu, dass bereits Mitte 2019 mit dem Aufbau des erforderlichen Datenbestands in der entsprechenden Meldestruktur begonnen werden muss. Diverse Felder im Schaubild der Meldung sind aktuell in internen Systemen (teilweise) nicht vorhanden und somit auch nicht auswertbar. Für die technische Implementierung und organisatorische Umsetzung (teilweise Neuorganisation des Krediteinräumungsprozesses und Schulungen) ist eine längere Vorlaufzeit notwendig.
- Die aktuell laufende Hypothekarkreditumfrage bietet derzeit schon einen hohen Detaillierungs- bzw. Informationsgrad, aus der die Aufsichtsbehörden bereits jetzt entsprechende Rückschlüsse über Risiken im Immobiliensektor ziehen können.

Die Kreditinstitute werden selbstverständlich zeitnahe mit den Vorbereitungen für die neue Meldung beginnen. Für AuRep-Banken bestehen jedoch technische und organisatorische Abhängigkeiten (wie im ersten Unterpunkt dargelegt), die jedenfalls abzuwarten sind und erst nach entsprechender Implementierung durch die AuRep mit der finalen Umsetzung durch die Banken begonnen werden kann. Um eine saubere, technische und organisatorische Implementierung der geplanten Meldung zu privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gewährleisten zu können, ist es notwendig, den meldepflichtigen Banken ausreichend Zeit zwischen der Veröffentlichung der Verordnung und der ersten Datenerhebung einzuräumen. Es ist daher unumgänglich, die **Erstmeldung um mindestens ein Jahr zu verschieben (Jahresultimo 2020).** Dadurch wäre gewährleistet, dass die Daten nach entsprechenden internen Testphasen in ausreichender Qualität erhoben werden können und die Meldung den regulatorischen Standards entspricht.

2. Bestandsdaten

Wir sehen es auch weiterhin kritisch, dass Bestandsdaten abgefragt werden (sowohl für den Eigenbedarf als auch für die Weitervermietung). Im Bestand befindet sich freilich eine Vielzahl von Darlehen, die technisch nicht nach den entsprechenden Definitionen der Aufsicht auswertbar sind und somit die Meldung verzerren würden. Aus diesem Grund ersuchen wir um Klarstellung, dass die Bestandsdaten kontinuierlich aufgebaut werden können und lediglich Finanzierungen umfassen, die ab dem ersten Meldestichtag vergeben werden.

Zudem ist zur technischen und organisatorischen Umsetzung noch anzumerken, dass die Erfassung und Überleitung der Daten zum Kreditvergabezeitpunkt an die Meldewesensysteme einen zusätzlichen Aufwand darstellt.

3. Abgabetermin

Rund um den in der Verordnung vorgesehenen Abgabetermin am 20. Bankarbeitstag konzentriert sich bereits eine Vielzahl an Meldungen (siehe nachfolgende, nicht vollständige Aufstellung):

- 16. Bankarbeitstag

- Granulare Krediterhebung (Instrument-, Finanz- und Sicherheitendaten)

- 20. Bankarbeitstag

- Wertpapiercube MonStat, ZinsStat, FMS
- Kreditcube MonStat, ZinsStat, FMS

- Einlagen und Sachkontencube MonStat, ZinsStat, FMS
- Prüf- und Kontrollwerte Cube für FMS, MonStat und ZinsStat
- Vermögensausweis unkonsolidiert (A1a, A1d, A3g)
- Erfolgsausweis unkonsolidiert
- Risikoausweis unkonsolidiert

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Meldung „Private Wohnimmobilienfinanzierung unkonsolidiert gemäß § 6a VERA-V“ zu Quartalsstichtagen zu erstellen wäre und damit auch mit der Abgabe der unterschiedlichen COREP und FINREP Meldungen zusammenfällt.

Im Hinblick auf die bereits jetzt bestehende Belastung stehen wir dem angedachten Abgabetermin kritisch gegenüber und schlagen stattdessen vor, den Abgabetermin auf den 45. Bankarbeitstag zu legen.

4. Noch zu klärende Aspekte

Um eine korrekte Implementierung der neuen Meldeanforderungen sicherstellen zu können, ersuchen wir um Klarstellung zu den folgenden, noch offenen Fragestellungen:

- Wird unter dem Begriff „Kreditvolumen“ iSd Definitionstabelle grundsätzlich der Buchwert (BW) oder der ONA-Wert (gem. Cubes) verstanden?

- Wir gehen davon aus, dass sämtliche Ratio-Kennzahlen direkt im Datenmodell bzw. im Beleg berechnet werden und somit keine separaten Bank-internen Berechnungen erforderlich sind. Ist diese Annahme korrekt?

- Klarstellung der Behandlung von **Zwischenfinanzierungen** bei der Kennzahlenberechnung: RZ 5 verlangt die Inkludierung von Zwischenfinanzierungen in das Immobilienneukreditvolumen. Was genau bedeutet diese Vorschrift für die Ermittlung der Kennzahl EFA (RZ 19)? Wären hier EFAs getrennt für die eigentliche Immobilien-Finanzierung und für die Zwischenfinanzierung zu berechnen oder eine einheitliche EFA für die Gesamtfinanzierung inkl. Zwischenfinanzierung? Ist der Wert des zwischenfinanzierten Objektes in die "Gesamtinvestitionskosten" einzubeziehen?

- Ad Anlage H – B.3 Eigenfinanzierungsanteil:
  Im Hinblick auf das Meldeformular „B.3 Eigenfinanzierungsanteil“ ersuchen wir um Klarstellung, was in der Spalte „Anzahl Kreditnehmer – Hiervon: unbesichert“ zu melden ist.

5. Definitionen

- **Finanzierungszweck „Eigenbedarf“**

Unter Eigenbedarf fallen finanzierte Wohnimmobilien, die „überwiegend“ der privaten Nutzung durch den Kreditnehmer selbst dienen. Es stellt sich die Frage, nach welchen Kriterien der überwiegende Verwendungszweck zu beurteilen ist (Nutzfläche, Wert, etc). Wir ersuchen diesbezüglich um Klarstellung.

- **Ausfallwahrscheinlichkeit und Verlustquote bei Ausfall**

Wir ersuchen um Klarstellung, dass die Anforderung zur Meldung der PD und LGD nicht für Banken gilt, die den Standardansatz verwenden. Die Definitionen im Textentwurf verweisen derzeit lediglich auf den IRB-Ansatz in der CRR.

- **Gesamtinvestitionskosten**

Aus unserer Sicht ist es in einigen Fällen nicht sinnvoll, die „Gesamtinvestitionskosten“ im Rahmen der Darlehensgenehmigung zu schätzen, da die Kennzahl dadurch kaum eine Aussagekraft hat (bspw bei Bauvorhaben). Die Gesamtinvestitionskosten sollten daher zur Berechnung des Eigenfinanzierungsanteils durch die Erwerbs- oder Errichtungskosten ersetzt werden.

- **Hypotheken**

Es sollte in sämtlichen Variablendefinitionen stehen, dass Hypotheken mit dem im Grundbuch eingetragenen gesicherten Betrag oder im Falle von Festbetragshypotheken dem niedrigeren, tatsächlich noch ausstehenden Restforderungsbetrag anzusetzen sind. Wenn weitere Liegenschaften einen Kredit absichern, dann muss unseres Erachtens auch eine anteilige Aufteilung des Restforderungsbetrages möglich sein. Wir ersuchen um Anpassung der Definitionen.

- **Beleihungsquote**

In den Definitionen ist vorgesehen, dass eine Gesamtbetrachtung pro Kreditnehmer erfolgt. Wenn ein Kreditnehmer mit weiteren Personen einen hypothekarisch besicherten Kredit hat, der auf mehreren Liegenschaften besichert ist, dann ist aus unserer Sicht nicht ganz eindeutig, wie die Berechnung und Aufteilung durchzuführen ist, da es zu komplexen Strukturen kommen kann. Aus diesem Grund sollte eine Umstellung erfolgen (Gesamtbetrachtung pro Liegenschaft oder Darlehen).

Dass lediglich eingebrachte, risikomindernde CRR-Sicherheiten bei der Berechnung der Beleihungsquote berücksichtigt werden dürfen, führt aus unserer Sicht dazu, dass die Beleihungsquoten verzerrt dargestellt werden. Institute, die die in der CRR vorgegebenen Anforderungen nicht erfüllen, können die zusätzlichen Sicherheiten nicht risikomindernd bei der Eigenmittelberechnung berücksichtigen und sind somit schlechter gestellt, als Kreditinstitute, die die Anforderungen in der CRR erfüllen. Wir würden vorschlagen, dass sämtliche Sicherheiten, die sich risikomindernd auswirken, berücksichtigt werden dürfen (bspw auch Ersatzsicherheiten iSd § 10 BSpG).

In der Ermittlung der Beleihungsquote dürfen nur jene Immobilienmarktwerte angesetzt werden, bei denen bereits die Eintragung im Grundbuch erfolgt ist. Bei Neubau bzw. Neukauf ist es jedoch gängige Praxis, dass die Grundbuchseintragung erst nachträglich erfolgt. Wenn diese Werte nicht angesetzt werden dürfen, ist die Beleihungsquote nicht korrekt dargestellt.

Die bisherige Praxis auch Hypotheken, deren Eintragung im Laufen ist, miteinzubeziehen bleibt leider völlig unberücksichtigt. Auch die avisierte Erleichterung in Gestalt der Berücksichtigung der hypothekarischen Besicherung bei einer Treuhandabwicklung unter festgelegten Rahmenbedingungen findet keine Berücksichtigung mehr.

- **Schuldenquote und Schuldendienstquote**

Die Schuldendienstquote und die Schuldenquote verlangen die Berücksichtigung aller Kreditverbindlichkeiten mit Verwendungszweck Wohnraumschaffung, egal ob die Rückzahlung aus dem Einkommen oder sonstigem Vermögen erfolgt. In der Praxis ist es durchaus üblich einen Überbrückungskredit für den Teil zu gewähren, der mit dem Verkauf der bisherigen Liegenschaft abgedeckt wird. Bei der Mitberechnung des Überbrückungskredites zur Gesamtverbindlichkeit bzw. beim Schuldendienst mit einer Rate auf die Kreditlaufzeit (ca. 3 Jahre) verfälschen sich die Kennzahlen DTI bzw. DSTI. Wir empfehlen, kurzfristige Überbrückungskredite (max. drei Jahre) für die Kennzahlen nicht zu berücksichtigen, sofern die Abdeckung aus sonstigem Vermögen darstellbar ist.

Weiters ist es aus unserer Sicht nicht eindeutig, wie bei der Berechnung der Schuldenquote bzw Schuldendienstquote vorgegangen werden soll, wenn ein Kreditnehmer mit anderen Personen einen weiteren Kredit hat bzw als Bürge für einen anderen Kredit haftet. Sind sämtliche Zins- und Tilgungszahlungen, die den Kreditnehmer vielleicht treffen könnten, er derzeit allerdings keine Zins- und Tilgungszahlungen leistet, zu berücksichtigen?
Wie ist mit der Wohnbauförderungen umzugehen, da diese unter gewissen Umständen nicht zurückbezahlt werden müssen?
Wir ersuchen diesbezüglich um Konkretisierung.

- **Diskrepanzen zwischen Definitionen**

Die Definition von Private Wohnimmobilienfinanzierung gemäß § 6a Abs. 2 Z 1 VERA-V-Entwurf orientiert sich weder an der ESRB-Definition von residential real estate (RRE) noch an der Definition gemäß EBA ITS 2.9 und ESRB zu commercial real estate (CRE). Weiters sollen gemischtgenutzte Wohnimmobilienkredite nach deren Überwiegen zugeordnet werden, während der EBA ITS 2.9 grundsätzlich eine Aufteilung der Immobilie vorsieht. Weitere Abweichungen bestehen in der Definition der Beleihungsquote bzw. Loan-to-value (LTV).
Es ist von übergeordneter Bedeutung, dass eine definitorische Konsistenz von bereits bestehenden europarechtlichen Definitionen (Art. 4 (1) Z 75 CRR, EBA ITS bzw. ESRB-Empfehlungen) für private und gewerbliche Immobilienkredite mit österreichischem Recht gewährleistet ist.

6. Weitere Anmerkungen

Weiters weisen wir darauf hin, dass gemäß Beilage H zum Entwurf der VERA-Meldeverordnung nicht nur Rohdaten einzumelden sind, sondern vom meldenden Institut gemäß den Formeln in den erläuternden Bemerkungen die diversen Kennzahlen zu errechnen, und diese nach volumensgewichteten Durchschnitten, Medianen und Quantilen zu clustern sind. Dies erfordert einen gewaltigen Mehraufwand im Vergleich zu den aktuellen Meldedaten und kann auch dazu führen, dass die Verformelung in den einzelnen meldenden Instituten im Detail unterschiedlich erfolgt und damit die eingemeldeten Kennzahlen und sonstigen Werte nicht vergleichbar sind. Es wäre daher anzudenken, dass die Institute nur die Rohdaten einmelden, und die weitere Verarbeitung durch die FMA erfolgt.

Viele der erforderlichen Informationen werden in den Systemen aktuell nicht gespeichert. Es müssen erst die Datenfelder dafür implementiert werden und nach der Implementierung kann für das Neugeschäft eine Befüllung erfolgen. Eine Umsetzung bis 30.06.2019 ist unrealistisch, für das Neugeschäft ab 1.7.2019 wären diese Informationen dementsprechend nicht verfügbar. Die Implementierung der Felder ist frühestens mit Ende 2019 abgeschlossen und könnte für das Neugeschäft ab 1.1.2020 befüllt werden.

Zwar wird eine Vielzahl von erforderlichen Daten im Zuge der Kreditprüfung erhoben, ist aber nicht EDV-mäßig erfasst und somit nicht auswertbar. Diese Umstellung erfordert einen technischen und organisatorischen Umstellungsaufwand, der in der kurzen gegebenen Zeit – zum geplanten Meldestichtag 31.12.2019 müssen die Daten bereits ab 1.7.2019 nach den neuen Erfordernissen vorliegen, sodass eine Vorlaufzeit von ca. 6 Monaten besteht – realistisch nicht leistbar ist bzw. zu keinen seriös belastbaren und vergleichbaren Zahlen führen würde.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Franz Rudorfer
Geschäftsführer
Bundessparte Bank und Versicherung