

Begründung

Allgemeiner Teil

Das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) hat im Juni 2016 einen „Hinweis zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für zusätzliche Instrumente“ (FMSG/2/2016) verabschiedet, in dem eine Rechtsgrundlage für zusätzliche makroprudenzielle Instrumente im Bereich der Immobilienkreditvergabe angeregt wird. Es soll ein Aufsichtsinstrument geschaffen werden, mit dem Kreditinstituten bestimmte Obergrenzen bei der Vergabe von Immobiliendarlehen vorgeschrieben werden können, um negative Auswirkungen von Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien auf die Finanzmarktstabilität zu verhindern. In Umsetzung dieses Hinweises hat der Bundesgesetzgeber mit dem Bundesgesetz BGBl. I Nr. 136/2017 § 22b des Bankwesengesetzes (BWG), BGBl. Nr. 532/1993, erlassen. Gemäß § 22b BWG kann die FMA auf Basis einer Empfehlung des FMSG und nach Einholung einer gutachtlichen Äußerung der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen durch Verordnung Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung erlassen. Denn eine nicht nachhaltige Immobilienkreditvergabe kann zu einer Anhäufung notleidender, ausfallgefährdeter oder ausgefallener Kredite in den Bankbilanzen und damit zu höheren systemischen Risiken mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität führen (vgl. ErlRV 1660 BlgNR 25. GP S. 20). Darüber hinaus haben solche Verluste negative Auswirkungen auf die Kreditversorgung der Realwirtschaft und somit auf die wirtschaftliche Entwicklung Österreichs.

Flankiert wird die Regelung des § 22b BWG durch die Meldevorschrift des § 74 Abs. 6 Z 3 lit. a BWG. Letztere Bestimmung ermächtigt die FMA, mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen vorzusehen, dass in den Meldungen gemäß der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung (VERA-V) auch Informationen gemäß § 22b Abs. 2 Z 1 bis 4 BWG über neu vereinbarte Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien in anonymisierter Form auszuweisen sind. Zweck ist die Beobachtung und Analyse makroprudenzieller Risiken im Immobilienbereich (vgl. ErlRV 1660 BlgNR 25. GP S. 24), deren Erkenntnisse letztlich zu Maßnahmen gemäß § 22b BWG führen können. Außerdem werden anhand von Meldungen gemäß § 74 Abs. 6 Z 3 lit. a BWG Einhaltung und Wirkung von gemäß § 22b BWG gegebenenfalls verordneten Obergrenzen aufsichtlich nachvollzogen.

Auf europäischer Ebene hat der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) am 31. Oktober 2016 in seiner Empfehlung zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ESRB/2016/14) die Errichtung eines Rahmens zur Überwachung der Entwicklungen in den Märkten für Wohn- und Gewerbeimmobilien empfohlen. Die Errichtung eines solchen Rahmens sei von entscheidender Bedeutung, um sicherzustellen, dass Verwundbarkeiten, die zu kommenden Finanzkrisen führen könnten, frühzeitig erkannt werden. Wie in der Empfehlung des ESRB dargelegt, benötigen Entscheidungsträger zur Erkennung der Bildung systemischer Risiken und zur Bewertung der Notwendigkeit von Interventionen auf makroprudenzieller Ebene bestimmte relevante Informationen, darunter zuverlässige Schlüsselindikatoren. Daher sollten bestehende Lücken bei der Verfügbarkeit der für solche makroprudenziellen Zwecke relevanten Daten über die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in der Union beseitigt werden.

Dieser Verordnungsentwurf sieht daher in Ausübung des § 74 Abs. 6 Z 3 lit. a BWG die Schaffung von Meldevorschriften zu Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien vor, um eine sorgfältige Analyse der Entwicklung systemischer Risiken im Bereich der Wohnimmobilienfinanzierung zu ermöglichen. Die neuen Meldungen beziehen sich auf die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten an Verbraucher. Wohnimmobilienfinanzierungen stellen in Österreich den größten Teil der Immobilienfinanzierungen dar, weswegen der Schaffung einer soliden Datenbasis für diese Art der Immobilienfinanzierung die höchste Priorität eingeräumt wurde.

Ergänzend ist im Entwurf außerdem die Abfrage von Informationen auf der Grundlage von § 74 Abs. 6 Z 3 lit. c BWG vorgesehen. Dies betrifft Informationen, die im Rahmen der mikroprudenziellen Aufsicht die Überwachung der Einhaltung der risikospezifischen Sorgfaltspflichten gemäß § 39 BWG im Zusammenhang mit der Immobilienkreditvergabe ermöglichen und die gleichzeitig für eine sorgfältige Analyse der Entwicklung makroprudenzieller Risiken im Zusammenhang mit Immobilienkrediten wesentlich sind. Konkret ist die Erhebung der in dieser Novelle vorgesehenen Daten wesentlich im Hinblick auf das mit Immobilienkrediten verbundene Kredit- und Gegenparteausfallrisiko (§ 39 Abs. 2b Z 1 BWG), das Zinsrisiko (§ 39 Abs. 2b Z 8 BWG), die Risiken, die aus dem makroökonomischen Umfeld erwachsen (§ 39 Abs. 2b Z 10 BWG) und das systemische Risiko, das vom meldenden Institut ausgeht (§ 39 Abs. 2b Z 14 BWG). Zudem erlauben diese Daten weitere Erkenntnisse betreffend das Konzentrationsrisiko (§ 39 Abs. 2b Z 2 BWG) und das Marktrisiko (§ 39 Abs. 2b Z 3 BWG).

Die im Verordnungsentwurf abgefragten Informationen beziehen sich auf die Kreditvergabepraxis beim Neugeschäft sowie – in eingeschränktem Umfang – auf den Kreditbestand.

Besonderer Teil

Zu Z 1 (§ 6a):

Zu Abs. 1:

§ 6a Abs. 1 sieht die Schaffung eines Meldewesens für die Vergabe privater Wohnimmobilienfinanzierungen durch meldepflichtige Institute vor, wobei Meldungen gemäß Anlage H zu erstatten sind.

Gemäß Abs. 1 sind die Meldungen zu privaten Wohnimmobilienfinanzierungen von CRR-Kreditinstituten mit Sitz im Inland sowie von inländischen Zweigstellen von CRR-Kreditinstituten zu erstatten. Weil das Geschäftsmodell solcher Institute miteinander vergleichbar ist, können Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken bei der Immobilienfinanzierung gemäß § 9 Abs. 7 in Verbindung mit § 22b BWG für beide gleichermaßen erlassen werden. Daher ist auch ihre gemeinsame Einbeziehung in den Melderkreis zur Analyse der bestehenden Risiken sowie der Einhaltung etwaiger Maßnahmen gemäß § 22b BWG geboten. Finanzierungen durch inländische Kreditinstitute, die keine CRR-Kreditinstitute sind, weisen dagegen aufgrund ihrer Geschäftsmodelle keinen signifikanten Zusammenhang mit den Risiken aus der Wohnimmobilienfinanzierung auf und haben daher auch keine Meldungen gemäß § 6a zu erstatten.

Gemäß Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Z 1 sollen nur Meldungen zu privaten Wohnimmobilienfinanzierungen in die Meldungen gemäß Abs. 1 einfließen. § 74 Abs. 6 Z 3 lit. a BWG berechtigt allgemein zur Erhebung von Informationen über neu vereinbarte Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien, das sind gemäß § 2 Z 46 BWG Darlehen und sonstige Fremdkapitalfinanzierungsvereinbarungen, die für den Bau oder Erwerb von Wohn- oder Gewerbeimmobilien bestimmt sind. Abs. 1 ist allerdings auf die Erhebung von privaten Wohnimmobilienfinanzierungen eingeschränkt, welche in Abs. 2 Z 1 als Fremdkapitalfinanzierungen definiert werden, die für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien durch natürliche Personen als Verbraucher bestimmt sind. Wohnimmobilienfinanzierungen stellen in Österreich den größten Teil der Immobilienfinanzierungen dar, weswegen der Schaffung einer soliden Datenbasis für diese Art der Immobilienfinanzierung die höchste Priorität eingeräumt wurde. Durch die Einschränkung auf Verbraucher als Kreditnehmer wird der gewerbliche Wohnbau vom Meldeumfang ausgenommen. Für den gewerblichen Wohnbau wären in wesentlichen Teilen andere Indikatoren maßgeblich als die in Anlage H abgefragten Kennzahlen für Kredite an Verbraucher.

Zu Abs. 2 Z 1:

Abs. 2 Z 1 definiert die gemäß Abs. 1 in der Meldung zu berücksichtigenden privaten Wohnimmobilienfinanzierungen und macht dabei gegenüber der Definition der Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien gemäß § 2 Z 46 BWG eine Reihe von Einschränkungen:

Gemäß lit. a ist die Meldung auf Fremdkapitalfinanzierungen für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien begrenzt. Unter Wohnimmobilien sind Wohnimmobilien gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 75 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, ABl. Nr. L 176 vom 27.06.2013 S. 1, zu verstehen, das sind Wohnungen oder Wohnhäuser, die vom Eigentümer oder Mieter bewohnt werden (vgl. ErlRV 1660 BlgNR 25. GP S. 20). Finanzierungen von Gewerbeimmobilien sind dagegen vom Meldeumfang ausgeschlossen. Sollte es sich um ein Objekt mit gemischter Nutzung handeln, so ist die Einteilung gemäß dem überwiegenden Verwendungszweck vorzunehmen.

Zum „Bau“ im Sinne von Abs. 2 Z 1 lit. a zählen neben Neubauten auch Bauarbeiten zur Erhaltung oder Sanierung von Immobilien. Bei der Frage, ob eine Fremdkapitalfinanzierung für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien bestimmt ist, kann bei der Befüllung des Meldetemplates grundsätzlich die Definition der Wohnungsbaukredite gemäß Anhang II Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 1071/2013 über die Bilanz des Sektors der monetären Finanzinstitute (Neufassung) (EZB/2013/33), ABl. Nr. L 297 vom 07.11.2013 S. 1, herangezogen werden: Wohnungsbaukredite sind demnach „Kredite, die für die Beschaffung von Wohnraum zur Eigennutzung oder Vermietung, einschließlich Wohnungsbau und Renovierungen, gewährt werden [...] Sie umfassen durch Wohneigentum besicherte Kredite, die zum Erwerb von Wohnraum dienen, und sonstige Wohnungsbaukredite, die auf persönlicher Basis gewährt oder durch andere Formen von Aktiva besichert werden. Wohnungsbaukredite an Einzelunternehmer/Personengesellschaften ohne Rechtspersönlichkeit sind von dieser Kategorie umfasst,

außer, wenn das berichtende [Institut] weiß, dass der Wohnraum hauptsächlich für geschäftliche Zwecke genutzt wird.“

Abs. 2 Z 1 lit. b schränkt das Meldeerfordernis auf Kredite an natürliche Personen als Verbraucher gemäß § 1 des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG), BGBl. Nr. 140/1979 ein, wodurch eine Trennung zum gewerblichen Wohnbau vollzogen werden soll, da für den gewerblichen Wohnbau in wesentlichen Teilen andere als die in Anlage H enthaltenen Indikatoren maßgeblich sind. Kredite zum Zwecke des Erwerbs oder der Errichtung eines unternehmerischen Beherbergungsbetriebes (z. B. Apartmenthäuser, Ferienwohnungen) fallen aufgrund des Abstellens auf den Verbraucherbegriff ebenfalls nicht unter diese Definition.

Jede private Wohnimmobilienfinanzierung ist einmalig in der Meldung zu berücksichtigen. Ist mehr als eine natürliche Person als Kreditnehmer im Kreditvertrag vermerkt, so sind die Kreditnehmer für die Zwecke der Berechnung der Kennzahlen gemäß Anlage H als ein Kreditnehmer zusammenzufassen.

Kredite an Miteigentümergeinschaften mit mehr als vier Miteigentümern werden von der Meldeverpflichtung ausgenommen (Abs. 2 Z 1 lit. b). Solche Kredite unterscheiden sich in ökonomischer Hinsicht wesentlich von regulären Wohnimmobilienkrediten an Verbraucher und spielen für die Immobilienrisikoanalyse nur eine untergeordnete Rolle. Insofern wird auch eine Gleichbehandlung mit den wirtschaftlich vergleichbaren Wohnungseigentümergeinschaften gemäß § 2 Abs. 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 hergestellt, welche als juristische Personen vom Meldeumfang ausgenommen sind. Kredite an vier oder weniger natürliche Personen als Verbraucher und Miteigentümer sind dagegen in der Meldung zu berücksichtigen. Durch die Einführung dieser einfach handhabbaren quantitativen Grenze sollen insbesondere Kredite an Miteigentümer im Familienkreis typischerweise Berücksichtigung finden.

In Abs. 2 Z 1 lit. c erfolgt schließlich eine geografische Einschränkung der in der Meldung zu berücksichtigenden Fremdkapitalfinanzierungen. Nachdem für die österreichische makroprudenzielle Aufsicht die Immobilienmarktentwicklungen in Österreich ausschlaggebend sind, erfolgt eine Einschränkung auf Wohnimmobilienfinanzierungen, welche durch eine Liegenschaft im Inland besichert sind. Die Lage der Liegenschaft determiniert außerdem die für die Meldung erforderliche geografische Zuordnung der Finanzierung innerhalb Österreichs. Wohnimmobilienfinanzierungen, die mit keiner Liegenschaft besichert sind, sind in der Meldung zu berücksichtigen, wenn zumindest ein Kreditnehmer seinen Hauptwohnsitz im Inland hat, weil der inländische Hauptwohnsitz diesfalls ein hinlängliches Indiz für den Zusammenhang mit dem österreichischen Immobilienmarkt darstellt. In diesem Falle erfolgt auch die geografische Zuordnung der Finanzierung im Inland gemäß Anlage H anhand des Hauptwohnsitzes des inländischen Kreditnehmers.

Abs. 2 Z 2 definiert den jungen Kreditnehmer: Dies ist ein Kreditnehmer, welcher zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Kredite an junge Kreditnehmer sollen in der Meldung gemäß Abs. 1 gesondert erhoben werden, da junge Kreditnehmer oftmals ein geringeres Einkommen aufweisen, was bei der allfälligen Setzung von Maßnahmen gemäß § 22b BWG entsprechend gewürdigt werden soll.

Abs. 2 Z 3 definiert den Verwendungszweck „Vermietung“: Unter diesen Verwendungszweck fallen insbesondere Vorsorge- und Anlagewohnungen. Kredite für Zwecke der gewerbsmäßigen Vermietung sind nicht zu melden, da sich das Meldeerfordernis gemäß Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Z 1 lit. b nur auf Kredite an Verbraucher bezieht. Nach der Rechtsprechung ist als annähernde Richtzahl davon auszugehen, dass ein Vermieter von nicht mehr als fünf Mietgegenständen noch als Verbraucher anzusehen ist (RIS-RS0065317 T1, OGH 5.5.2010, 7 Ob 78/10m).

Abs. 2 Z 4 definiert den Verwendungszweck „Eigenbedarf“: Hierunter ist jegliche Nutzungsform einer Wohnimmobilie zu verstehen, welche nicht in der Vermietung besteht. Dazu zählen insbesondere die private Nutzung einer Wohnimmobilie durch den Kreditnehmer selbst, die unentgeltliche Nutzung durch Dritte oder der Kauf oder Erwerb einer Wohnimmobilie als Kapitalanlage ohne Vermietung.

Abs. 2 Z 5 definiert die Beleihungsquote als Beleihungsquote im Sinne des § 22b Abs. 2 Z 1 BWG. Im Rahmen der Meldung gemäß § 6a misst die Beleihungsquote den Grad der Absicherung der Summe der an einen Verbraucher vergebenen Kredite zur privaten Wohnimmobilienfinanzierung im Sinne des Abs. 2 Z 1. Zu diesem Zweck werden die privaten Wohnimmobilienfinanzierungen des Kreditnehmers gegenüber dem meldenden Kreditinstitut dem Wert der Sicherheiten für diese Kredite gegenübergestellt. Es erfolgt somit eine Gesamtbetrachtung pro Kreditnehmer gegenüber dem meldenden Institut.

Die Berechnung der Beleihungsquote erfolgt anhand der folgenden Formel:

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

Im Zähler steht der am Meldestichtag aushaftende Restbetrag der vom meldenden Kreditinstitut an den Kreditnehmer vergebenen privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, wobei sowohl die im Berichtszeitraum als auch die zuvor vergebenen Finanzierungen zu berücksichtigen sind. Der Nenner besteht aus zwei Summanden: Der erste Summand stellt den Grad der hypothekarischen Absicherung der im Zähler angeführten Finanzierungen dar. Hypotheken sind dabei mit dem jeweils im Grundbuch eingetragenen Betrag zu berücksichtigen, höchstens aber mit dem Marktwert der Immobilie nach Abzug höherrangiger (bzw. dem anteilmäßigen Wert gleichrangiger) Vorlasten (vgl. Art. 229 Abs. 1 Unterabs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013). Unter dem Marktwert einer Immobilie ist dabei gemäß § 6a Abs. 2 Z 11 der gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 76 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 ermittelte Wert zu verstehen. Sollten mehrere Immobilien als Sicherheit dienen, so ist die Summe der jeweiligen Sicherungswerte zusammenzuzählen. Ist eine Hypothek zum Zeitpunkt der Kreditvergabe noch nicht im Grundbuch eingetragen, wird sie in der Beleihungsquote berücksichtigt, wenn das meldende Institut ihre unverzügliche Eintragung im Grundbuch plant. Der zweite Teil des Nenners umfasst die Werte zusätzlich eingebrachter, kreditrisikomindernder Sicherheiten mit Sicherheitsleistung gemäß Teil 3, Titel II, Kapitel 4, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (insbesondere Art. 197 bis 200). Eine Beschränkung auf ebendiese Sicherheiten ist insbesondere zum Zwecke der besseren Datenvergleichbarkeit sowohl national als auch international erforderlich.

Zur Durchführung der Meldung ist durch das meldende Institut pro Kreditnehmer eine Beleihungsquote zu berechnen. Gemäß Abs. 3 ist in Abschnitt D der Anlage H das am Meldestichtag ausstehende Kreditvolumen in den Feldern, die der Beleihungsquote am Meldestichtag entsprechen, zu berücksichtigen; in Abschnitt A bis C der Anlage H ist hingegen lediglich das Neukreditvolumen in den Feldern, die der Beleihungsquote zum Zeitpunkt der Neukreditvergabe entsprechen, zu berücksichtigen.

Abs. 2 Z 6 definiert die Schuldenquote als Schuldenquote im Sinne des § 22b Abs. 2 Z 2 BWG. Die Schuldenquote („debt-to-income – DTI“) stellt die Gesamtverschuldung des Kreditnehmers relativ zu seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Die Gesamtverschuldung umfasst hierbei sämtliche Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Neukreditvergabe. Dieses ausstehende Gesamtbligo wird dem Einkommen des Schuldners gegenübergestellt und liefert somit Erkenntnisse hinsichtlich dessen aggregierter Schuldentragfähigkeit.

Die Berechnung der Schuldenquote erfolgt anhand der folgenden Formel:

$$\text{Schuldenquote} = \frac{\text{Gesamtverschuldung}}{\text{Einkommen}}$$

Der Zähler „Gesamtverschuldung“ umfasst sämtliche bestehenden Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe. Dafür ist es erforderlich, dass das meldende Institut verhältnismäßige Handlungen setzt und diese dokumentiert, um die Gesamtverschuldung des Kreditnehmers zu eruieren. Reine Eventualverbindlichkeiten, wie Garantien und Bürgschaften, sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Neu vergebene private Wohnimmobilienfinanzierungen, die in mehreren Tranchen genutzt werden können, sind allerdings mit dem vereinbarten Gesamtrahmen in der Schuldenquote zu berücksichtigen. Als Einkommen ist das Einkommen gemäß Abs. 2 Z 12 anzusetzen.

Abs. 2 Z 7 definiert die Schuldendienstquote als Schuldendienstquote gemäß § 22b Abs. 2 Z 3 BWG. Die Schuldendienstquote („debt-service-to-income – DSTI“) ist eine Maßzahl für die Liquiditätssituation des Kreditnehmers. Die Schuldendienstquote stellt dar, welcher Anteil der laufenden Nettoeinkünfte des Kreditnehmers in einer Periode zur Begleichung sämtlicher in dieser Periode fällig werdender Zins- und Tilgungsleistungen aufgewendet werden muss.

Die Berechnung der Schuldendienstquote erfolgt anhand der folgenden Formel:

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

Der Zähler „Gesamtschuldendienst“ umfasst den jährlichen Schuldendienst (= Zins- und Tilgungszahlungen) des Kreditnehmers für sämtliche zum Zeitpunkt der Kreditvergabe bestehenden Kreditverbindlichkeiten einschließlich des in der Meldeperiode neu vergebenen Wohnimmobilienkredits. Der Nenner umfasst als Einkommen das jährliche Nettoeinkommen des Kreditnehmers gemäß Abs. 2 Z 12 zum Zeitpunkt der Kreditvergabe und entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen im Nenner der Schuldenquote gemäß Abs. 2 Z 6.

Abs. 2 Z 8 definiert den Eigenfinanzierungsanteil und setzt dabei die Gesamtinvestitionskosten ins Verhältnis zur Neukreditsumme. Die Differenz zwischen diesen Größen kennzeichnet den Anteil an den Investitionskosten, der vom Kreditnehmer aus selbst eingebrachten Mitteln bewältigt werden soll. Diese auch in der Kreditwirtschaft übliche Kennzahl gibt zusammen mit der Beleihungsquote Aufschluss über den Grad an Fremdkapitalhebelung, den ein Kreditnehmer bereit ist, einzugehen bzw. der Kreditgeber bereit ist, zu akzeptieren. Anhand von Veränderungen des Eigenfinanzierungsanteils und der Beleihungsquote soll die Gefahr der Entstehung spekulativer Preis-/Kreditspiralen beurteilt werden.

Die Berechnung des Eigenfinanzierungsanteils erfolgt anhand der folgenden Formel:

$$\text{Eigenfinanzierungsanteil} = \frac{\text{Gesamtinvestitionskosten} - \text{fremdfinanzierte Gesamtinvestitionskosten}}{\text{Gesamtinvestitionskosten}}$$

Die Gesamtinvestitionskosten spiegeln in dieser Formel die Gesamtkosten des Baus oder Erwerbs des Wohnobjekts wider, dazu zählen die Erwerbs- oder Errichtungskosten einschließlich sämtlicher anfallender Nebenkosten. Von diesen ist im Zähler das (aus Perspektive des Kreditnehmers) fremdfinanzierte Kreditvolumen abzuziehen, welches sich aus dem neu vergebenen Kredit zur Finanzierung des Wohnobjekts sowie aus allfälligem zusätzlichem, vom Kreditnehmer zum Zwecke des Erwerbs des Wohnobjekts aufgenommenem Fremdkapital zusammensetzt. Damit stellt der Zähler im Ergebnis die vom Kreditnehmer selbst eingebrachten Mittel dar. Für die Berechnung des Eigenfinanzierungsanteils ist es erforderlich, dass das Institut verhältnismäßige Handlungen setzt und dokumentiert.

Abs. 2 Z 9 definiert die Leveragequote als Verhältnis zwischen dem jeweiligen Kreditvolumen und der Summe der Marktwerte jener Immobilien, welche zumindest teilweise als Sicherheit für den im Zähler angeführten Wohnimmobilienkredit dienen. Die Leveragequote zeigt das Verhältnis der Fremdfinanzierung zu dem Marktwert der Immobilie (abzüglich Vorlasten) und ist ein Indikator für die Risikobereitschaft der Kreditgeber, Aufpreise für individuelle Präferenzen oder vom Kreditnehmer höher geschätzte Marktwerte zu finanzieren. Dies ist vor allem in einer spekulativen Preis-/Kreditspirale von Relevanz.

Die Berechnung der Leveragequote erfolgt anhand der folgenden Formel:

$$\text{Leveragequote} = \frac{\text{Neue private Wohnimmobilienfinanzierung}}{\sum(\text{Immobilienmarktwerte} - \text{Vorlasten})}$$

Im Zähler ist der neu vergebene Kredit zur Finanzierung des Wohnobjekts aufzunehmen. Der Nenner setzt sich aus der Summe der Marktwerte der als Sicherheiten dienenden Immobilien zusammen, von denen jeweils allfällige Vorlasten abzuziehen sind. Zu den als Sicherheiten dienenden Immobilien zählen auch Immobilien, auf denen zum Zeitpunkt der Kreditvergabe zwar noch keine Hypothek eingetragen ist, bei denen das meldende Institut aber eine unverzügliche Eintragung im Grundbuch plant. Als Vorlast ist der Nominalbetrag höherrangiger (bzw. der anteilmäßige Wert gleichrangiger) Hypotheken anzusetzen (vgl. Art. 229 Abs. 1 Unterabs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013).

Abs 2 Z 10 definiert anfänglich zins-/tilgungsfreie Fremdkapitalfinanzierungen. Bei in Bau befindlichen Immobilien beginnt die Frist zur Berechnung einer eventuellen zins- oder tilgungsfreien Periode mit Baufertigstellung, bei Auszahlungen in Tranchen beginnt die Frist zur Berechnung einer eventuellen tilgungsfreien Periode mit Auszahlung der ersten Tranche.

Abs. 2 Z 11 definiert den Marktwert von Immobilien als den Marktwert gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 76 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013.

Abs. 2 Z 12 definiert das Einkommen einer natürlichen Person als Kreditnehmer als jährliches Nettoeinkommen, das sind Bruttoeinkünfte abzüglich Steuern und Abgaben und zuzüglich regelmäßiger Transferleistungen. Dabei sind nur verifizierte, regelmäßige und nachhaltige Nettoeinkünfte zum Zeitpunkt der Kreditvergabe zu berücksichtigen.

Zu Abs. 3:

Meldeinhalte gemäß Abschnitt A bis C der Anlage H sind mit dem Kreditvolumen (Ausstehender Nominalwert einschließlich Zinsabgrenzungen) und den Kennzahlen zum jeweiligen Vergabezeitpunkt zu befüllen, nicht mit den Werten zum Meldestichtag. Die für die Zuordnung des Kreditvolumens relevanten Kennzahlen und Indikatoren sind ebenfalls zum Zeitpunkt der Kreditvergabe zu erheben.

Zu Abs. 4:

Als Meldeintervall sind halbjährliche Meldungen vorgesehen. Bei längeren Meldeintervallen könnte ein Risikoaufbau nicht rasch genug erkannt werden. Meldepflichtige Neukreditvolumina beziehen sich immer

auf im jeweiligen Berichtszeitraum (1. Jänner bis 30. Juni sowie 1. Juli bis 31. Dezember eines Jahres) vergebene melderelevante Neukreditvolumina. Meldepflichtig sind im Berichtszeitraum neu vergebene private Wohnimmobilienfinanzierungen einschließlich Kreditaufstockungen und Rahmenerhöhungen. Nicht umfasst sind jedoch bloße Prolongationen (vgl. § 22b Abs. 3 Z 1 BWG). Für die zeitliche Einordnung in den Berichtszeitraum ist der Zeitpunkt des Geschäftsbegins der jeweiligen Kreditvergabe (bzw. -aufstockung oder Rahmenerhöhung) relevant. Für Kredite, die in mehreren Tranchen genutzt werden können, ist als neu vergebene private Wohnimmobilienfinanzierung im Sinne des § 6a der zum Zeitpunkt des Geschäftsbegins vereinbarte Gesamtrahmen anzusehen.

Zu meldende Bestandsdaten beziehen sich auf den jeweiligen Meldestichtag.

Meldungen sind unverzüglich nach dem Meldestichtag, spätestens aber am 45. Bankarbeitstag nach dem Stichtag zu übermitteln. Durch diesen vergleichsweise späten Meldetermin (der Begutachtungsentwurf sah noch den 20. Bankarbeitstag vor) soll die Belastung für die Melder minimiert werden.

Zu Z 2 (§ 17):

Regelt das Inkrafttreten.

Zu Anlage H:

Anlage H ist von CRR-Kreditinstituten mit Sitz oder Zweigstelle im Inland gemäß § 6a des Verordnungsentwurfs zu befüllen. Um eine angemessene Beurteilung der Risikolage zu ermöglichen, ist eine Abfrage von volumengewichteten Durchschnitten, Medianen und Quantilen zu den Risikoindikatoren vorgesehen, sowie eine Zuordnung der Neukreditvolumina zu vorgegebenen Bandbreiten („Buckets“) von Risikoindikatoren, insbesondere der Indikatoren gemäß Abs. 2 Z 5 bis 9. Zusätzlich dazu erfolgt eine Abfrage der Volumina im Kreditbestand nach „Beleihungsquoten-Buckets“. Insbesondere im Interesse des Datenschutzes wird auf eine Meldung auf Einzelkreditebene verzichtet.

In Abschnitt A (Überblick Neukreditvergabe) sind allgemeine Kennzahlen für das gesamte Neukreditvolumen zu melden, gegliedert nach der Lage der als Sicherheit dienenden Liegenschaft bzw. bei unbesicherten Krediten nach dem Hauptwohnsitz des Kreditnehmers (Wien, Landeshauptstädte ohne Wien, übrige Regionen und Gesamtösterreich) sowie nach dem Verwendungszweck (Eigenbedarf und Vermietung). Eine geografische Aufgliederung der Neukreditvolumina ist erforderlich, da gemäß § 22b Abs. 4 Z 1 BWG der örtliche Anwendungsbereich von makroprudenziellen Maßnahmen gemäß § 22b BWG eingeschränkt werden kann. Um die für eine solche örtliche Einschränkung notwendige Datengrundlage zu schaffen und darüber hinaus allgemein eine fundierte Aussage über den Aufbau systemischer Risiken tätigen zu können, sollen Daten für Ballungszentren und ländliche Bereiche getrennt erhoben werden. Dies ist außerdem erforderlich, um lokale kreditfinanzierte Preisspiralen identifizieren zu können. Neben der getrennten Datenerhebung für Wien, alle weiteren Landeshauptstädte (ohne Wien) sowie für alle übrigen Regionen ist in den Abschnitten A und D eine zusätzliche Abfrage der Verteilungsmaße – das sind volumengewichteter Durchschnitt und Quantile der Verteilung – für Gesamtösterreich (ohne geographische Unterteilung) vorgesehen, da eine Aggregation der Verteilungsmaße mathematisch nicht möglich ist.

Weiters ist eine Unterscheidung zwischen Eigenbedarf und Vermietung erforderlich, da Risiken aus dem kreditfinanzierten Wohnimmobilienerwerb zum Zwecke der langfristigen Weitervermietung (zum Beispiel Anlage- oder Vorsorgewohnungen) anderer Natur sind als Risiken, die sich aus dem Immobilienerwerb für den Eigenbedarf ergeben. Des Weiteren ist eine solche Unterscheidung im Meldewesen erforderlich, um im Falle einer Maßnahmensetzung gemäß § 22b BWG eine sachliche Differenzierung zwischen diesen beiden Finanzierungsformen durchführen zu können.

In der Tabelle B.3 (Eigenfinanzierungsanteil) ist in der Spalte „Anzahl Kreditnehmer – Hievon: unbesichert“ jeweils die Zahl der Kreditnehmer anzugeben, die einen unbesicherten Kredit mit dem zum jeweiligen Feld korrespondierenden Eigenfinanzierungsanteil aufgenommen haben. Der Eigenfinanzierungsanteil setzt gemäß § 6a Abs. 2 Z 8 keine Besicherung des Kredits voraus.

Abschnitt C sieht gesonderte Meldungen für Kredite an junge Kreditnehmer vor, um im Falle der Erlassung von Maßnahmen gemäß § 22b BWG die Festsetzung unterschiedlicher Höchstgrenzen für unterschiedliche Kreditnehmergruppen zu ermöglichen. Ausschlaggebend für die Zuordnung von Solidarkreditnehmern ist der jüngste Vertragspartner.

Für in der Meldeperiode neu vergebene meldepflichtige Volumina sind pro vergebenem Neukredit folgende Daten zu erheben (Abschnitte A bis C): Eigenfinanzierungsanteil, Leveragequote und Beleihungsquote; des Weiteren die einkommensbasierten Kennzahlen Schuldenquote (DTI) und Schuldendienstquote (DSTI); ebenso anfängliche Laufzeit und Zinsbindung, das Risikogewicht sowie die Indikatoren „junger Kreditnehmer“ und „anfänglich zins-/tilgungsfrei“. Institute, welche für die melderelevanten Kredite aufgrund des verwendeten Kreditrisikoansatzes die Ausfallswahrscheinlichkeit

(„probability of default“ – PD) oder den Verlust bei Kreditausfall („loss given default“ – LGD) zum Zwecke der Eigenmittelunterlegung selbst berechnen, haben auch diese Größen für in der Meldeperiode neu vergebene meldepflichtige Volumina zu erheben. PD und LGD sind nur bei Verwendung eines auf internen Einstufungen basierenden Ansatzes gemäß Teil 3, Titel II, Kapitel 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 zu melden. Bei Verwendung des Standardansatzes sind daher PD und LGD nicht zu melden.

Risikogewichte sind im Sinne der einschlägigen Bestimmungen der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 zu befüllen, das ist bei Verwendung des Standardansatzes Teil 3, Titel II, Kapitel 2 sowie bei Verwendung eines auf internen Einstufungen basierenden Ansatzes Teil 3, Titel II, Kapitel 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013.

Für zum Ende der Meldeperiode ausstehende meldepflichtige Volumina ist pro Kreditnehmer eine Beleihungsquote für den Bestand zu erheben (Abschnitt D), die sich auf die Beleihungsquote am Meldestichtag bezieht.

Aufgrund der Heterogenität von Immobilienfinanzierungen sieht Anlage H für jene Ausnahmefälle, in denen eine Berechnung von Kennzahlen nicht möglich ist, Felder mit der Überschrift „nicht zuordenbar“ vor.