

Rakar Brigita

Von: Andrea Dienst <Andrea.Dienst@schoellerbank.at>
Gesendet: Freitag, 6. Mai 2022 16:06
An: freudenthaler@bankenverband.at; bernhard.egger@wko.at; bsbv; Begutachtung
Cc: Elisabeth Zehethofer; Maria Turba-Dworak
Betreff: Entwurf zu Verordnung der FMA über Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung bei Kreditinstituten (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung-KIM-V)

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

HINWEIS: Externer Absender

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Schoellerbank Aktiengesellschaft erlaubt sich, nachfolgend eine Stellungnahme zum FMO-VO-Entwurf zu nachhaltigen Immobilienkreditvergabe nach § 23h BWG abzugeben.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Schoellerbank AG, deren Geschäftsmodell das einer Privatbank mit Fokus auf dem Veranlagungsgeschäft ist.

Die Schoellerbank definiert ihre Zielkunden mit einem Veranlagungsbedarf ab €1 Mio., einem Vermögen ab €5 Mio. und Großanleger ab €10 Mio.

Dabei wird auf das potentielle Veranlagungsvolumen sowohl auf Einzelkundenebene als auch auf Ebene des Familienverbands abgestellt.

Das Kreditgeschäft in der Schoellerbank ist, wie in fast jeder Privatbank, als Cross Selling Produkt für vermögende Privatkunden zu sehen. Die Schoellerbank stellt Liquidität gegen Verpfändung von Wertpapieren zur Verfügung. So verhält es sich zumeist auch bei Finanzierungen von privaten Wohnimmobilien, da der Finanzierungsbedarf meist nur mittelfristig besteht. Diese sogenannten Lombardkredite stellen aus Sicht der Schoellerbank keinesfalls ein höheres Risiko dar als Kredite, die vollständig durch Hypotheken besichert sind, zumal entsprechende Haircuts bei der Verpfändung berücksichtigt werden. Die Risikotragfähigkeit unsres Instituts wird dadurch nicht verschlechtert, ganz im Gegenteil, ein eventuell eintretender Verfall der Immobilienpreise würde die Kreditqualität nicht beeinflussen bzw. im Worst Case eine leichtere Verwertbarkeit als eine Immobilie ermöglichen.

Obergrenze Beleihungsquote:

Der FMA Entwurf sieht im § 4 eine Obergrenze für die Beleihungsquote von 90% vor. Die Berechnungsformel gem. §7 enthält im Nenner Immobilienmarktwert (abzgl. Vorlasten) + sonstige CRR Sicherheiten.

Im Falle einer Besicherung durch Wertpapiere kann diese Quote durch die Schoellerbank AG bei der Kreditvergabe nicht eingehalten werden, zumal die aufsichtsrechtliche Anrechnung incl. Haircuts und Inkongruenzen im Kreditrisiko-Standardansatz erst nachgelagert im eigens konzipierten Rechenkern berechnet wird.

Auch die Hereinnahme einer "Einverleibungsfähigen Pfandurkunde - EPU" oder Zwischenfinanzierungen in Form 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, ist unter vorliegendem VO-Entwurf nicht mehr möglich.

Für die Schoellerbank als Privatbank ist es essentiell, zu dieser Problemstellung eine Lösung zu finden, da für das Klientel der Schoellerbank bei wertpapierbesicherten Immobilienkrediten mit dem derzeit vorgesehenen Ausnahmekontingent von 20% nicht das Auslangen gefunden werden kann.

Vorliegender VO-Entwurf würde aus Sicht der Schoellerbank zu einer nicht risikoadäquaten Einschränkung von Teilen der bankinternen Kreditvergabe führen, worin eine klare Wettbewerbsverzerrung für Privatbanken gesehen werden kann.

Folgende Vorschläge bringt die Schoellerbank, um die aufgezeigten Problematiken von Privatbanken zu lösen:

- Ausnahme von Lombardfinanzierungen
- Ausnahme von Krediten, die durch Wertpapiere oder sonstige Sicherheiten vollständig wirtschaftlich besichert sind (Bewertung zum Marktpreis gem. Art.4 Abs.1 Nr. 68 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 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
- 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.
-

Änderungen eingebettet im VO Entwurf (Änderungen in blauer Schrift hervorgehoben)

Begriffsbestimmungen

§ 3. Im Sinne dieser Verordnung bezeichnet der Begriff:

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

a) die für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 75 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 bestimmt sind,

b) deren Kreditnehmer eine oder mehrere, höchstens aber vier natürliche Personen als Verbraucher gemäß § 1 Abs. 1 Z 2 oder Abs. 3 des Konsumentenschutzgesetzes – KSchG, BGBl. Nr. 140/1979, sind,

c) die

aa) mit einer Liegenschaft im Inland besichert werden oder

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. Bewertung zum Marktpreis gem. 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)

Berechnung der Beleihungsquote

§7 (4) Im Nenner der Beleihungsquote gemäß Abs. 1 sind als „sonstige Sicherheiten“ kreditrisikomindernde Sicherheiten mit Sicherheitsleistung gemäß Teil 3, Titel II, Kapitel 4, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013

~~anzusetzen, die die Anforderungen des Teils 3, Titel II, Kapitel 4, Abschnitt 3, Unterabschnitt 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 erfüllen, die zur Besicherung einer gemäß Abs. 2 im Zähler berücksichtigten Finanzierung dienen und die nicht bereits gemäß Abs. 3 berücksichtigt werden. Sonstige Sicherheiten sind mit dem gemäß Teil 3, Titel II, Kapitel 4, Abschnitt 4, Unterabschnitt 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 berücksichtigungsfähigen Wert anzusetzen.~~

§7 (4) Im Nenner der Beleihungsquote gemäß Abs. 1 sind als „sonstige Sicherheiten“ kreditrisikomindernde Sicherheiten mit einem **Marktpreis gem. Art.4 Abs.1 Nr. 68 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 verbunden mit entsprechenden Haircuts (Belehnwerte)** anzusetzen

Herzlichen Dank im Voraus für die Berücksichtigung der Vorschläge der Schoellerbank, die für eine ganze Sparte der Privatbanken essentiell wären. Eine Adaptierung gegenständlicher Verordnung würde dazu führen, dass Privatbanken wie die Schoellerbank AG auch hinkünftig Finanzierungen zum Zwecke des privaten Wohnimmobilienenerwerbs anbieten können.

Freundliche Grüße

Andrea Dienst

Aufgrund der aktuellen Situation (Coronavirus) arbeiten wir für Sie derzeit vorwiegend aus unserem Home-Office.

Sie erreichen mich daher am besten per E-Mail oder unter meiner Mobiltelefonnummer: +43 664 814 24 48

[Zu unseren COVID-19-Sicherheitsmaßnahmen](#)

Was uns besonders freut - auch dieses Jahr wurden wir mehrfach ausgezeichnet und dürfen uns über den Titel "Beste Privatbank" freuen.

[Zu unseren Auszeichnungen](#)

Andrea Dienst
Strategisches Kreditrisikomanagement

Schoellerbank Aktiengesellschaft
Palais Rothschild
Renngasse 3
1010 Wien, Österreich
Tel. +43/1/534 71-1326, Mob.+43/664/814 24 48
Fax +43/1/534 71-441326
<http://www.schoellerbank.at>

Firmensitz: Wien
Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien, Firmenbuch Nr.: 103232m

Dieses E-Mail ist vertraulich und kann rechtlich geschützte Informationen beinhalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Adressat sind, sind Sie nicht autorisiert, diese Nachricht zu lesen, zu drucken, zu speichern, zu verarbeiten oder weiterzugeben. Wenn Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie dieses E-Mail, die angeschlossenen Dateien sowie alle Ausdrücke und Kopien. Jegliche Nutzung, Verbreitung, Vervielfältigung oder Offenlegung von einer anderen Person als dem beabsichtigten Empfänger ist strengstens verboten, und kann rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. Vielen Dank!