



LGT Bank AG  
Zweigniederlassung Österreich  
Bankgasse 9, A-1010 Wien

Tel. +43 1 22759-0, Fax +43 1 22759 6790  
lgt.austria@lgt.com, www.lgt.at, BIC BLFLATWW  
FN 383530s HG Wien, Sitz Wien, UID Nr. ATU57631067, DVR Nr. 3001583  
Eine Zweigniederlassung der LGT Bank AG eingetragen im  
Öffentlichkeitsregister des Fürstentum Liechtenstein;  
ÖR Nr.: 1122356-7, Sitz: 9490 Vaduz, MWST-Nr. 50119

## **Stellungnahme zur Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung und Änderung der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur beabsichtigten VO Stellung nehmen zu dürfen. Als Privatbank für wohlhabende Kunden mit sehr guter Bonität vergeben wir endfällige Lombardkredite im weiteren Sinne auf Basis vollständiger Besicherung durch Wertpapiere unter Anwendung einer sehr konservativen Sicherheitenbewertung. Darunter befinden sich auch kurzfristige Darlehen (Laufzeiten zwischen 1 und 12 Monaten), die zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien bestimmt sind und daher gemäß Legaldefinition (§ 2 Z 46 BWG) und den Erläuterungen zum OeNB-Datenmodell als Wohnimmobilienfinanzierungen zu klassifizieren sind – unabhängig davon, dass diese Finanzierungen ausschließlich mit bankfähigen Vermögenswerten (ohne Hypotheken) besichert ist.

Aufgrund der kurzen Laufzeiten und der Tatsache, dass nur CRR-Sicherheiten anrechenbar sind, kommt es zu einer Ungleichbehandlung bei der Berechnung der beabsichtigten Quoten gem. § 4 der VO und in weitere Folge auch zu einer – wohl nicht beabsichtigten – Wettbewerbsverzerrung. Des Weiteren stellt sich allgemein die Frage, ob die Anwendbarkeit auf nicht durch Hypotheken besicherte Wohnimmobilienfinanzierungen überhaupt beabsichtigt war.

### I. Zur Anwendbarkeit der beabsichtigten Verordnung (KIM-VO)

Die Anwendbarkeit der KIM-VO richtet sich danach, ob eine private Wohnimmobilienfinanzierung gemäß §3 der VO iVm. § 2 Z 46 BWG vorliegt.

In § 3 Z 1 lit c) sublit bb) der VO wird der Anwendungsfall auf Wohnimmobilienfinanzierungen ohne vorliegende Hypothek erweitert, wenn der Kreditnehmer ein Verbraucher ist und seinen Hauptwohnsitz im Inland hat. Damit sind sämtliche Kredite und Darlehen - unabhängig von der Laufzeit und Besicherung – erfasst, sobald der Kredit oder das Darlehen dem Erwerb oder Bau von Wohnimmobilien dient. Dies dürfte den ursprünglich beabsichtigten Schutzzweck übersteigen. Es ist auch in Zusammenschau mit den beabsichtigten Quoten nicht eindeutig erkennbar, dass kurzfristige Wohnimmobilienkredite mit ausschließlicher Wertpapierbesicherung (Lombard) in den Anwendungsbereich der IM-VO fallen sollen. Der Sonderfall kurzfristige Lombardfinanzierung i.w.S. dürfte das systemische Risiko für den Wohnimmobilienmarkt kaum erhöhen.

Ebenso stellt sich die Frage, ob die beabsichtigte Verordnung die österreichische Kreditlandschaft benachteiligt. Für den Fall, dass eine Wohnimmobilie zwar in Österreich liegt, das kreditgewährende Kreditinstitut im Ausland (EWR) sitzt und im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit in Österreich tätig wird, besteht wohl keine Pflicht für das ausländische Kreditinstitut derartige Quoten einzuhalten. Faktisch hat dies jedoch eine Auswirkung auf das systemische Risiko für den

Immobilienmarkt Österreich. Das inländische Kreditinstitut bzw. die Zweigniederlassung muss hingegen die Quoten zwingend einhalten und kann im besten Fall nur vom Ausnahmekontingent nach § 6 der VO Gebrauch machen. Demnach ist denkbar, dass das österreichische Kreditinstitut gegenüber dem ausländischen Institut diskriminiert wird. Zudem besteht die Gefahr der Umgehung indem auf Banken im benachbarten Ausland ausgewichen wird.

II. Zu den einzelnen Quoten:

1 ) Beleihungsquote 90%

Diese wird gemäß § 7 der beabsichtigten VO wie folgt berechnet:

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

Für den Sonderfall, dass keine hypothekarische Besicherung vorliegt, sind ausschließlich sonstige Sicherheiten (Bareinlagen, Schuldverschreibungen, Gold) zu berücksichtigen, die gemäß dem entsprechenden Teil der CRR anrechenbar sein müssen. CRR-Sicherheiten müssen den Anforderungen des Teils 3, Titel II, Kapitel 4, Abschnitt 3, Unterabschnitt 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR) entsprechen und sind vom Kreditinstitut mit jenem Wert zu berücksichtigen, der ihnen gemäß Teil 3, Titel II, Kapitel 4, Abschnitt 4, Unterabschnitt 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 im Hinblick auf die konkrete Finanzierung zukommt.

Eine Anrechnung von Aktien als Sicherheit ist nur möglich, wenn das Kreditinstitut die umfassende Methode zur Berücksichtigung von finanziellen Sicherheiten anwendet. Dies führt in der Praxis dazu, dass insb. Aktien und Investmentfondsanteile trotz starker Diversifizierung im Gesamtportfolio des Kunden und unter Anwendung eines konservativen Bewertungsansatzes nicht berücksichtigt werden dürfen und derartige Kredite somit gegenüber hypothekarisch besicherten Krediten eindeutig und ungerechtfertigt benachteiligt werden. Der Immobilienmarktwert bemisst sich gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 76 CRR nach einer Marktwertbewertung zum Bewertungstag und ist im wesentlichen ein Schätzwert auf Basis eines Gutachtens. Die Aktualisierung der Marktwerte erfolgt in wesentlichen höheren Intervallen. Teilweise erfolgen in den Kreditinstituten auch nur Plausibilisierungen der Schätzwerte. Gemäß Begründung zu § 4 soll es aber auf die erzielbaren Erlöse aus der Verwertung der Sicherheiten ankommen. Im Falle eines Ausfalles wird der realisierbare Wert wahrscheinlich niedriger sein als ein historisch ermittelter Marktwert.

Im Vergleich dazu erfolgt die Bewertung der Wertpapiere auf täglicher Basis anhand eines feststellbaren Preises an einem geregelten Markt wodurch Abwertungen umgehend berücksichtigt werden.

Es kommt daher zu einer Ungleichbehandlung von Wohnimmobilienkrediten bei ausschließlicher Wertpapierbesicherung, da keine höheren Risiken für den Immobilienmarkt im Vergleich zu einer Besicherung mittels Hypothek einhergehen. Im Gegenteil ist durch die bessere und nachvollziehbare Bewertung der Wertpapiersicherheiten mit Haircuts das Risiko sogar niedriger. Zudem verwendet ein Kreditinstitut für die interne Sicherheitenbewertung (nicht-CRR) auch zusätzlich Bewertungsabschläge und Diversifikationsabschläge.

Daher sehen wir die Verordnung der beabsichtigten Beleihungsquote als nicht geeignet an, um systemische Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien wettbewerbswährend zu reduzieren bzw. zu beschränken. Nach § 23h Abs. 2 BWG müssen die verordneten Maßnahmen dazu geeignet sein, die festgestellten Veränderungen in der Intensität des systemischen Risikos bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien zu vermindern. **Wir gehen davon aus, dass aufgrund einer Ungleichbehandlung von Immobiliensicherheiten zu sonstigen Sicherheiten gemäß CRR bei der vorgeschlagenen Berechnung der Beleihungsquote, die Quote nicht geeignet ist und daher auch nicht verordnet werden kann.**

## 2) Schuldendienstquote 40%

Diese wird gemäß der in § 8 der der beabsichtigten VO wie folgt berechnet:

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

Wir halten die Schuldendienstquote grundsätzlich für geeignet, das systemische Risiko zu vermindern. Wir möchten allerdings zu bedenken geben, dass bei kurzen Laufzeiten gemäß OeNB-Datenmodellbeschreibung ebenso eine Verzerrung auftritt. Das Datenmodell sieht hier vor, dass der Gesamtschuldendienst (Kreditbetrag und Zinsen) vollständig zu berücksichtigen ist.

Dies führt im Falle einer kurzfristigen Immobilienfinanzierung mit vollständiger Wertpapierbesicherung mit einer Laufzeit von zwölf Monaten dazu, dass die Quote von 40% nicht eingehalten werden könnte und der Kredit daher wettbewerbszerrend nicht mehr gewährt werden darf – trotz bester Bonität und vollständiger Besicherung. Die Rückführung erfolgt idR. nicht durch das Einkommen, sondern durch das Vermögen des Kunden. Gemäß Begründung zu §4 der beabsichtigten VO soll es bei der Verwendung der Quote auf die Liquidität des Kreditnehmers ankommen. Diese kann einerseits bei einem durchschnittlichen Kunden durch sein verfügbares Einkommen bemessen werden. Andererseits sind unserer Ansicht nach auch liquide Vermögenswerte, insb. jederzeit verwertbare Wertpapiere ebenso bei der Beurteilung der Liquidität des Kreditnehmers zu berücksichtigen. Zudem geben wir zu bedenken, dass es endbesteuerte Kapitalerträge gibt, welche nicht in der Einkommensteuererklärung ersichtlich sind. Diese können bei vermögenden Privatbanking-Kunden das Einkommen im Sinne der beabsichtigten VO durchaus übersteigen.

Dies benachteiligt kurzfristige Finanzierungen, die aufgrund der kürzeren Laufzeit und der guten Besicherung sowie bester Bonität der Kunden eigentlich ein niedrigeres systemisches Risiko für den Immobilienmarkt darstellen. Privatbanking-Kunden sind mit dem durchschnittlichen Wohnimmobilienkreditnehmer nicht vergleichbar und verfolgen oft das Ziel einer kurzfristigen Liquiditätsbereitstellung um ggf. eine langfristige Finanzierung zu optimieren.

III. Daher regen wir folgende Änderungen an:

- 1) Einschränkung des Anwendungsbereichs auf ausschließlich Hypothekarkredite, bei denen die Besicherung durch Wohnimmobilien erfolgt durch Streichung von § 3 Z 1 lit c) sublit bb) der beabsichtigten Verordnung

§ 3 sollte daher wie folgt lauten:

§ 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 mit einer Liegenschaft im Inland besichert werden ~~oder und~~  
**bb) mit keiner Liegenschaft besichert werden, wenn zumindest ein Kreditnehmer gemäß lit. b seinen Hauptwohnsitz im Inland hat, und**
  - d) ~~die~~ die unter keine der Ausnahmen gemäß § 23h Abs. 3 BWG fallen;

Wir gehen davon aus, dass Wohnimmobilienfinanzierungen mittels hypothekarischer Besicherung von den Tatbeständen erfasst sind. Zudem wird den Kreditinstituten auch eine Frist von sechs Monaten bis zur grundbücherlichen Eintragung gewährt. Eine Erweiterung der Tatbestände auf nicht durch Immobilien besicherte Finanzierungen ist uE nicht erforderlich.

Alternativ wäre auch eine Ausnahme denkbar, wonach kurzfristige, durch Wertpapiere vollständig besicherte Darlehen/Kredite, nicht in den Anwendungsbereich der VO fallen. Ergänzend wird davon ausgegangen, dass derartige Kredite die Quoten bereits bisher verzerrt haben und derartige Statistiken nur bedingt aussagekräftig waren.

- 2) Alternative Berechnung der Beleihungsquote, sodass Wertpapiersicherheiten vollständig berücksichtigt werden können

Sollte der Sonderfall Lombardkredit zur kurzfristigen Wohnimmobilienfinanzierung nicht bereits durch Neufassung von § 3 der IM-VO berücksichtigt werden können, so wäre die Berechnung der Beleihungsquote so anzupassen, dass keine Bedenken hinsichtlich der Gleichbehandlung der Marktteilnehmer bestehen und keine Wettbewerbsverzerrung am Markt daraus resultiert. Die aktuell beabsichtigte Quote führt dem Anschein nach zu einer Ungleichbehandlung von Sicherheiten bei gleichbleibendem systemischen Risiko.

- 3) Alternative Berechnung der Schuldendienstquote auf Basis von einer fiktiven Laufzeit

Sollte der Sonderfall Lombardkredit zur kurzfristigen Wohnimmobilienfinanzierung nicht bereits durch Anpassung von § 3 der IM-VO berücksichtigt werden können, so wäre die Berechnung der Schuldendienstquote so anzupassen, dass bei kurzfristigen Wohnimmobilienfinanzierungen von einer adäquaten fiktiven Laufzeit ausgegangen werden kann, um die Quote nicht zu verzerrern. Insbesondere dann, wenn die Laufzeit weniger als zwölf Monate beträgt und eine vollständige Besicherung durch Wertpapiere vorliegt. Die OeNB verwendet laut Begründung in ihren eigenen internen Modellen eine Durchschnittslaufzeit von 25 Jahren, die im Wesentlichen dem österreichischen historischen Durchschnitt entspricht.

Wir ersuchen höflichst um Berücksichtigung unserer Bedenken zu den einzelnen Punkten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Bernhard Schierl  
Risk & Security

Dr. Zeljko Peric  
Regulatory Compliance