Rakar Brigita

Von: Peter SAPL <peter.sapl@rbgt.raiffeisen.at>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 09:55
An: Begutachtung
Cc: Thomas SCHMATZBERGER
Betreff: KIM - Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung / Stellungnahme
Anlagen: Stellungnahme_KIM-V-2022.pdf

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übermitteln wir Ihnen innerhalb offener Frist unsere Stellungnahme zum Entwurf der KIM-V.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. (FH) Peter Sapl
Verbandsdirektor
Wirtschaftsprüfer & Steuerberater
Raiffeisenverband Tirol
6020 Innsbruck Michael-Gaismair-Straße 8
Tel.: +43 (512) 581159-20111
Fax: +43 (512) 581159-20115
Mobil: +43 664 8552655
E-Mail: peter.sapl@rbgt.raiffeisen.at

Die Kommunikation mit dem Raiffeisenverband Tirol per e-Mail dient ausschließlich zu Informationszwecken. Die Abgabe von rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen ist ausgeschlossen. Ausdrücklich wird auf die Möglichkeit des Missbrauches bei Kommunikation mittels e-Mail zum Beispiel durch Einsichtnahme Dritter oder Fehlleitungen hingewiesen. Der Raiffeisenverband Tirol übernimmt keine wie immer geartete Haftung für Schäden, die daraus entstehen können. Unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf www.raiffeisenverband-tirol.at. ZVR-Zahl: 895242717

Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf Kreditinstitute-Immobilienmaßnahmen-Verordnung (KIM-V)

von
Dir. Mag. (FH) Peter Sapl
Raiffeisenverband Tirol
Wirtschaftsprüfer & Steuerberater

© 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation 3

1.1. Erwartungshaltung des FMSG 3

1.2. Umsetzung durch die FMA 3

2. Gesellschaftspolitische Aufgabe lokaler KIs 3

2.1. Kreditvergabe i.Z. mit Schaffung von Wohnraum 3

2.2. Umfang der Kreditvergabe i.Z. mit der Schaffung von Wohnraum 5

2.3. Besondere Problematik der Situation in Tirol 5

3. Änderungswünsche 5

3.1. Ausnahme für junge Familien (Personen) für den eigenen Wohnbedarf 5

3.2. Ausnahmen für andere natürliche Personen für den eigenen Wohnbedarf 5

3.3. Änderungen in der KIM-VO (Entwurf) 6

4. Zusammenfassung 6

1. Ausgangssituation

1.1. Erwartungshaltung des FMSG

In der Presseaussendung zur 17. Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums vom 21. September 2018 wurde über die Vorstellung des Gremiums „zur nachhaltigen Kreditvergabe“ berichtet. Zu diesem Zeitpunkt wurde festgestellt, dass die „systemischen Risiken aus der Finanzierung von privaten Wohnimmobilien vor allem aufgrund der hohen Risikotragfähigkeit der Kreditgeber und der vergleichsweise geringen Haushaltsverschuldung“ begrenzt ist. Um dies auch für die Zukunft zu gewährleisten, wurden konkret folgende Richtwerte definiert:

- ein angemessenes Mindestmaß an Eigenmittel, das nicht unterhalb eines Richtwertes von 20 % liegen soll
- die Kreditlaufzeiten sollen nicht unverhältnismäßig lang ausfallen, Laufzeiten länger als 35 Jahre sollen die Ausnahme bleiben
- der Schuldendienst (laufende Bedienung der Kreditverbindlichkeiten im Verhältnis zum Nettoeinkommen) solle nicht mehr als 30 % bis 40 % betragen
- konservative Berechnung der Haushaltseinnahmen und -ausgaben

In der 31. Sitzung des FMSG vom 1. März 2022 empfiehlt das FMSG der FMA, eine maximale Beleihungsquote in Höhe von 90 %, eine Schuldendienstquote in Höhe von 40 % und eine Laufzeitbeschränkung in Höhe von 35 Jahren zu verordnen. Ein Ausnahmekontingent in Höhe von insgesamt 20 % soll den Kreditinstituten ausreichend Flexibilität gewährleisten.

1.2. Umsetzung durch die FMA

Die Finanzmarktaufsicht kommt dieser Aufforderung mit dem Entwurf zu einer diesbezüglichen Verordnung nach.

Im Rahmen der Umsetzung entspricht die FMA konkret der Empfehlung, das allgemein definierte Ausnahmekontingent sieht jedoch engere Grenzen vor.

2. Gesellschaftspolitische Aufgabe lokaler KIs

2.1. Kreditvergabe i.Z. mit Schaffung von Wohnraum

Es ist eine zentrale Aufgabe von Raiffeisenbanken (Genossenschaftsbanken), Einlagen aus der Region als Kredite für die Region zur Verfügung zu stellen. Es entspricht damit auch dem Selbstverständnis einer Raiffeisenbank, Menschen in der Region, dort wo es möglich ist, auch zu unterstützen. Wir sehen es daher als wichtigen Auftrag, Menschen in der Region bei der Wohnraumbeschaffung zu beraten, zu begleiten und ihnen die Anschaffung zu ermöglichen. Es kann nicht sein, dass – obwohl die Umstände umfassend geprüft wurden und diese zu einer positiven Entscheidung geführt haben – wegen Nichteinhaltung von Richtwerten dieser Auftrag nicht erfüllt werden kann.

Wenn nun junge Familien (Leute) durch die Kennzahlen (!) von der Schaffung von Eigentum ausgeschlossen werden, nimmt man diesen jungen Familien (Leuten) auch die Chance, an

der Wertsteigerung dieser Immobilien, die sich langfristig mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ergeben werden, zu partizipieren. Gleichzeitig wird aber – da die Zielsetzung des FMSG ja die Stabilität des Finanzmarktes ist und nicht der Schutz von Kreditnehmern vor einer Überschuldung – eine weit höhere Miete für das Wohnen als 40 % des Einkommens akzeptiert.

2.2. Umfang der Kreditvergabe i.Z. mit der Schaffung von Wohnraum

Bei den Tiroler Primärbanken wurden ca. 3,5 % an „Wohnbauvereinigungen“ vergeben. Mehr als 50 % der Summe aus Immobilien- und Konsumkrediten betreffen bei den Tiroler Primärbanken „Private Wohnraumfinanzierung“. Der Anteil der Kredite im Bereich „Privaten Wohnraumfinanzierung“ beträgt ca. 38 % des Gesamtkreditvolumens bei den Tiroler Primärbanken. Das heißt, hier handelt es sich um ein ganz zentrales Geschäftsfeld.

2.3. Besondere Problematik der Situation in Tirol

Die geplante Verordnung soll ohne spezifische Berücksichtigung besonderer Verhältnisse in einzelnen Bundesländern in Österreich umgesetzt werden. Dass diese Berücksichtigung sinnvoll wäre, ist selbstredend. Dass diese Umsetzung im Rahmen von Kennzahlen sehr schwierig ist, ist ebenfalls leicht nachvollziehbar.

Eine Analyse der Arbeiterkammer zeigt, dass das Einkommen der Tirolerinnen und Tiroler deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Diametral dazu entwickeln sich die Grundstückspreise und damit auch die Wohnungspreise in Tirol (siehe GEWINN Ausgabe 05/2022 – Grundstücke: Neue Rekordpreise). Das bedeutet, dass konkret die die Regelung des § 4 Z 2 KIM-VO (Entwurf) in vielen Fällen - über das Ausnahmekontingent gemäß § 6 Z 2 KIM-VO (Entwurf) von 10 % hinaus – ein Problem bei der Wohnraumschaffung von jungen Familien (Personen) entstehen wird.

3. Änderungswünsche

3.1. Ausnahme für junge Familien (Personen) für den eigenen Wohnbedarf

Der private „Häuslbauer“ und der private Käufer einer Eigentumswohnung für Zweck der Deckung des eigenen Wohnbedürfnisses sind nicht die Treiber der Immobilienpreisentwicklung. Diese negative Immobilienpreisentwicklung wird durch in- und ausländische Bauträger sowie Investoren verursacht, welche durch die „Flucht vor den Negativzinsen“ diese Preisspirale befeuern. Aus diesem Grunde sollten Finanzierungen der in diesem Punkte angeführten Kreditnehmergruppe zur Gänze von den Beschränkungen dieser Verordnung ausgenommen sein.

3.2. Ausnahmen für andere natürliche Personen für den eigenen Wohnbedarf

Die angeführte Personengruppe sollten von den Beschränkungen dieser Verordnung bei Einstellung einer entsprechenden Risikovorsorge in der Bilanz des finanzierenden Kreditinstitutes zur Gänze ausgenommen werden.

3.3. Änderungen in der KIM-VO (Entwurf)

Änderung des § 6 KIM-VO (Entwurf):

- Überschrift „Institutsbezogene Ausnahmen“
- § 6 Abs. 1: wie bisher unter § 6
- § 6 Abs. 2: *„Kreditvergaben in Zusammenhang mit der Deckung des eigenen Wohnbedürfnisses (Errichtung, Kauf, Erhaltung von Wohnimmobilien) an natürliche Personen bis zu einem Alter von höchstens 35 Jahren sind von den Beschränkungen des § 6 zur Gänze ausgenommen.“*
- § 6 Abs. 3*: „Kreditvergaben in Zusammenhang mit der Deckung des eigenen Wohnbedürfnisses (Errichtung, Kauf, Erhaltung von Wohnimmobilien) an natürliche Personen die nicht unter § 6 Abs. 2 fallen sind dann von den Beschränkungen des § 6 zur Gänze ausgenommen, wenn für das Risiko aus derartigen Finanzierungen ausreichend Vorsorge getroffen wurde. Eine derartig ausreichende Vorsorge liegt dann vor, wenn für Kreditvergaben nach diesem Absatz eine gewidmete Unterbewertung im Sinne des § 57 Abs. 1 BWG in definierter Höhe gebildet wird. Die definierte Höhe errechnet sich wie folgt: Risikopositionswert (Artikel 111 CRR) * Ausfallswahrscheinlichkeit (Artikel 4 Abs 1 Z 54 CRR) * Verlustquote bei Ausfall (Artikel 4 Abs 1 Z 55 CRR).“*

4. Zusammenfassung

Uns ist sehr wohl bewusst, dass durch die starke Preisentwicklung bei Immobilien die Gefahr eine Blase grundsätzlich gegeben ist. Auch sind für uns die Empfehlungen des FMSG als auch die Maßnahmen der FMA nachvollziehbar. Die neuen Regelungen treffen aber auch Kreditvergaben an natürliche (!) Personen für Zwecke des eigenen (!) Wohnbedarfes.
Insofern sehen wir die Verordnung als „überschießend“ an.

Innsbruck, 19.05.2022