

## Rakar Brigita

---

**Von:** Freudenthaler Mag. Bernhard <freudenthaler@bankenverband.at>  
**Gesendet:** Freitag, 20. Mai 2022 12:11  
**An:** Begutachtung  
**Cc:** BV Bankenverband  
**Betreff:** Stellungnahme des Bankenverbands zum Entwurf KIM-V  
**Anlagen:** Stellungnahme BV zu KIM-V.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

finden Sie unsere Stellungnahme innerhalb der offenen Begutachtungsfrist.

Mit freundlichen Grüßen  
Verband österreichischer  
Banken und Bankiers

Mag. Bernhard Freudenthaler

---

**bankenverband**

Verband österreichischer Banken & Bankiers  
A-1010 Wien, Börsegasse 11  
Telefon: +43 1 535 17 71 - 45  
e-mail: [freudenthaler@bankenverband.at](mailto:freudenthaler@bankenverband.at)  
[www.bankenverband.at](http://www.bankenverband.at)

An

Unser Zeichen | Our ref.      DW | Ext.      e-mail  
freudenthaler      45      freudenthaler@bankenverband.at

Ort, Datum | Date  
Wien, 20. Mai 2022

Betrifft: 1010 / Stellungnahme des Bankenverbands zur KIM-V

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zur Stellungnahme der Wirtschaftskammer, der wir uns vollinhaltlich anschließen, möchten wir gewisse Punkte noch deutlicher hervorheben:

- Die Beleihungsquote (BELQ) ist international unüblich. Auch der ESRB (sh. Empfehlung vom 2. Dez. 2021) hat bei seinen Vorschlägen auf die international weitaus verbreitetere Loan-to-value-Ratio abgestellt. Wir regen an, dass neben der BELQ jedenfalls auch die **LTV** (Definition gem. Art. 124 Z 5 des aktuellen KOM-Entwurfs zur CRR) als Alternative aufgenommen wird, bzw. überhaupt insgesamt der geeignetere Parameter wäre, da im Gegensatz zur BELQ keine Verzerrungseffekte vorkommen. Bei einer LTV von bis zu 80% sehen sowohl die Entwürfe zur Basel IV-Umsetzung eine günstigere Behandlung wie auch die Bestimmungen des Pfandbriefregimes eine Einbeziehung in den Deckungsstock vor. Daher schlagen wir entweder den LTV bis zu 80% vor, oder als Alternative zur BELQ.
- Jedenfalls sollten bei der BELQ neben den CRR-Sicherheiten auch die **einverleibungsfähigen Pfandbestellungsurkunden** (EPUs) aufgenommen werden. Aufgrund der hohen Eintragungsgebühren im Grundbuch haben sich diese als Besicherungsform bewährt und könnten mit einem Haircut angerechnet werden.
- **Sanierungskredite** werden vor allem unter ökologischen Aspekten künftig eine größere Rolle spielen. Solche Sanierungen sind wertsteigernd für die Objekte. Daher sollten diese aus der Definition des § 3 KIM-V **herausgenommen** werden. Aufgrund ihrer steigenden Bedeutung wäre jedenfalls die Grenze von EUR 40.000 zu gering und sollte auf mindestens EUR 100.000 angehoben werden.

- **Ausnahmen für gehobene Privatkunden.** Wie auch in der Stellungnahme der Wirtschaftskammer ausgeführt eignen sich die in der KIM-V vorgesehenen Parameter für diese Kundengruppe nicht. Wir schlagen daher vor, beispielsweise auf Antrag bei der FMA für dieses Segment, das in der Regel über Lombardfinanzierungen dargestellt wird, Ausnahmen vorzusehen, bzw. die Ausnahmen in § 3 zu erweitern.
- **Anwendungsdatum** – für eine ordnungsgemäße Implementierung der Detailvorgaben ist das vorgesehene Datum nicht möglich. Wir ersuchen, den Banken jedenfalls bis Jahresende Zeit für die Implementierung zu geben.

#### Zusätzliche Anmerkungen zur Beleihungsquote gem. KIM-V-Entwurf:

Hinsichtlich der Banken wird die Ansicht der Aufsicht geteilt, dass das Verhältnis loan to value ein wesentliches Kriterium bei der Kreditvergabe zur Risikosteuerung ist.

Die Beleihungsquote, wie sie derzeit in der KIM-Verordnung definiert ist, wird aber nicht als geeignete Kennzahl gesehen, um die Neukreditvergabe zu steuern:

- Durch die Deckelung des zur Besicherung dienenden Immobilienwertes mit der Nominale der Hypothek wird das Verhältnis „loan to value“ verzerrt dargestellt. Es stellt lediglich das Verhältnis der Hypothek zum Kreditbetrag gegenüber und lässt beispielsweise bei hohem Eigenmittelanteil des Kreditnehmers außer Acht, dass der Immobilienwert - und damit auch ein etwaiges Realisat daraus - bedeutend höher sein kann.
- Diese Begrenzung mit der Nominale bedeutet außerdem, dass sämtliche Fremdkapitalfinanzierungen mit zumindest 110 % hypothekarisch bzw. crr-fähig und damit über den Kreditbetrag hinaus besichert sein müssen, um die Obergrenze von 90 % nicht zu überschreiten (dies ist beispielsweise bei einer Darlehenshypothek, die max. 100% der Kreditsumme ausmachen darf, gar nicht möglich). Dies zeigt, dass mit dem Grenzwert von 90 % eine Obergrenze vorgegeben wurde, die Null Toleranz bei der Kreditbesicherung zulässt bzw. immer eine Überbesicherung voraussetzt – und dies unabhängig von der Bonität des Kunden. Dementsprechend ist es nicht realistisch, dass Portfolio betrachtend bessere Quoten als die Obergrenze von 90 % erreicht werden können.

Aus diesen Gründen wird die Deckelung des Marktwertes mit der Nominale der Hypothek und damit im Zusammenhang stehend auch der Grenzwert mit nur 90 % als überschießende Regelung und als Schlechterstellung Österreichischer Banken im EU Vergleich angesehen.

Untenstehendes Beispiel soll noch einmal zeigen, wie die Beleihungsquote durch die Deckelung mit der Nominale „systematisch nach oben verzerrt“ wird:

Neukreditvergabe:	€ 100.000,00
Liegenschaft ohne Fremde Lasten = Schätzwert:	€ 450.000,00
Best. Wohnimmobilienfinanzierung finanz. Bank	€ 300.000,00
Bestehende Hypothek:	€ 150.000,00
Neue Hypothek:	€ 120.000,00
Sonstige Sicherheiten:	€ 0,00

a. Beleihungsquote lt. KIM -V:

$$(100.000 + 300.000) / (\min(450.000; 150.000 + 120.000) + 0) = \mathbf{148\%}$$

b. Müsste der Marktwert der Immobilie (wie im EU Standard üblich) nicht mit der Nominale der Hypothek gedeckelt werden, würde das Ergebnis der Beleihungsquote wie folgt aussehen:

$$\text{Beleihungsquote: } (100.000 + 300.000) / (450.000 + 0) = \mathbf{89\%}$$

Fazit: so wie die Beleihungsquote lt. KIM-V derzeit berechnet werden muss,

- müsste in vielen Fällen in Bestandsverträge eingegriffen und dieses Obligo nachbesichert werden,
- bzw. der Kredit unabhängig vom Eigenmittelanteil immer überbesichert werden, um die Beleihungsquote des Kunden von 90% erfüllen zu können.

**Aus diesem Grund sehen wir die Deckelung des Marktwertes mit der Nominale der Hypothek als überschießend und ersuchen dringend davon abzusehen. Wird dem nicht nachgekommen, muss der Wert der Obergrenze deutlich nach oben gesetzt werden, um dem Bedürfnis der Kunden nach Finanzierungen zur Wohnraumschaffung als Bankinstitut entsprechen zu können.**

**Darüber hinaus wird die Ziffer 4 des § 6 (Institutsbezogenes Ausnahmekontingent) als gold plating erachtet und sollte ersatzlos gestrichen werden.** Diese Ziffer 4 bedeutet, dass 80% aller Neufinanzierungen allen Obergrenzen entsprechen müssen – anderenfalls verstößt das Bankinstitut gegen die KIM-V und sieht sich aufsichtsrechtlichen Konsequenzen gegenüber. Diese Einschränkung ist absolut überschießend und würde überproportional in die Kreditvergabepraxis der Institute eingreifen. Die Obergrenzen betreffend einzelner Kennzahlen und das diesbezügliche Ausnahmekontingent sind ausreichend.

Auch bei den CRR fähigen **sonstigen Sicherheiten** kommt es zu starken Verzerrungen betreffend der Beleihungsquote. Gerade bei der Verpfändung von Wertpapieren divergieren die Werte von Nominale, „wirtschaftlichem Belehnwert“ und anrechenbaren CRR Werten.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen  
Verband österreichischer  
Banken und Bankiers

Mag. Bernhard Freudenthaler