

FMA – Österreichische Finanzmarktaufsicht  
Otto-Wagner-Platz 5  
A-1090 Wien

Salzburg, am 03. Mai 2022

## **Stellungnahme Bankhaus C. Spängler zur KIM-V**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erlauben uns, Sie direkt für eine Replik auf den FMA-VO-Entwurf zur nachhaltigen Immobilienkreditvergabe nach §23h BWG zu kontaktieren. Unser Schreiben ist unabhängig von einer etwaigen konsolidierten Rückmeldung auf Verbandsebene bzw. nimmt eine solche nicht vorweg.

Die folgenden Ausführungen verstehen sich daher bezogen auf das Geschäftsmodell des Bankhauses C. Spängler.

Wir sehen in der VO eine grobe Wettbewerbsverzerrung für Banken unseres Zuschnittes bzw. für Banken mit unserem Klientel. Der vorliegende Entwurf funktioniert, ob der zu Grunde liegenden Kennzahlen, nur für den denkbar einfachsten Fall einer Immobilienfinanzierung (ein Kredit und dieser nur durch eine Hypothek besichert). Sobald andere Sicherheiten oder Mehrfachwidmungen, die in unserem täglichen Geschäft üblich sind, vorkommen, liefern die Kennzahlen keine vernünftig interpretierbaren Ergebnisse mehr. Damit geht allerdings keinesfalls eine risikoerhöhende oder preistreibende Wirkung einher.

Die größte Verzerrung geht dabei, auf Grund der rein regulatorischen Anrechnung von sonstigen Sicherheiten, von der Beleihungsquote aus. Dieser Umstand betrifft v.a. Finanzierungen, die mit Wertpapieren oder Fonds besichert sind, also klassische Lombardfinanzierungen. Diese sind keinesfalls mit einem höheren Risiko verbunden als hypothekarisch besicherte Kredite und haben keinerlei Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung bzw. ist das Risiko dieser Finanzierungen über weite Strecken völlig unabhängig von etwaigen negativen Entwicklungen auf den Immobilienmärkten bzw. Preiskorrekturen. Mit welcher Begründung soll man z.B. einem Kunden, der seinen Kredit vollständig mit Wertpapieren besichert (Lombardfinanzierung), den Kauf einer Immobilie verweigern? → Das Einhalten des Beleihungsquote reicht dafür jedenfalls nicht aus.

Dies ist für unser Institut vor allem auch deshalb von entscheidender Bedeutung, da wir ob unseres Klientels mit den jetzt vorgesehene Ausnahmekontingenten nicht das Auslangen finden.



Völlig zum Erliegen mit dem gegenständlichen VO-Entwurf kommen EPU besicherte Finanzierungen oder Finanzierungen mit Teileintragungen. Auch diese sind gerade bei bonitätstarken Kunden nichts Außergewöhnliches. Der durch die VO vorgegebene Zwang zur Eintragung eines möglichst hohen Betrages bedeutet für sich vor allem zusätzliche Kosten für alle Beteiligten, aber keine Risikoreduktion per se.

Ebenso von uns hinterfragt werden Teile des Konzeptes der Begrenzung der Schuldendienstquote. Viele unserer Kunden wollen bewusst schneller tilgen als ihnen u.a. auf Basis der möglichen maximalen Laufzeiten zugestanden werden könnte. Dies berücksichtigend, sollten auch Konstellationen bedacht werden, bei denen Kunden über so hohe Einkommen verfügen, bei welchen ein Überschreiten der vorgesehenen Schuldendienstfähigkeitsgrenze keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lebenshaltung der Kunden hat.

Alle diese Umstände führen zu einer nicht risikoadäquaten Einschränkung von Teilen unserer Kreditvergabe.

Um die aufgezeigten Problematiken zu lösen, gäbe es aus unserer Sicht folgende Möglichkeiten:

- Ersatz der Beleihungsquote durch eine Mindest-EM-Quote für Immobilienfinanzierungen unter der Berücksichtigung von Eigenmittelsurrogaten. → Liese sich wesentlich einfacher umsetzen und hätte eine ähnliche Wirkung auf die Limitierung der Belehnung von Immobilien (nicht zuletzt vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Anforderungen aus dem HIKrG). Weiters würden Banken mit konservativen Schätzwerten nicht benachteiligt. – u.a. verwenden wir seit Jahren zusätzliche Verkehrswertabschläge für Immobilien in Märkten mit starkem Preisaufrtrieb.
- Einschränkung der Gültigkeit der VO auf jenen Teil einer Finanzierung zur Wohnraumschaffung bzw. Sanierung, der tatsächlich durch eine Hypothek besichert ist → Wegfall der Geltungserweiterung, wenn zumindest ein Kreditnehmer seinen Hauptwohnsitz im Inland hat (§ 3 (1) c der VO)
- Ausnahme von Lombardfinanzierungen
- Ausnahme von Krediten die mit Wertpapieren zzgl. oder ausschließlich sonstigen Sicherheiten vollständig wirtschaftlich besichert sind
- Ausnahme von Finanzierungen an vermögende Privatkunden bester Bonität (analog der Regelung in den FMA-FXTT-MS)
- Die Schuldendienstquotengrenzen sollten immer nach der lt. VO maximalen Laufzeit berechnet werden, um nicht Kunden zu bestrafen, die schneller tilgen wollen und damit wesentlich schneller das tatsächliche Immobilienrisiko aus den Bankbüchern nehmen.
- Keine Berücksichtigung von endfälligen Krediten mit vordefiniertem und gesichert zur Verfügung stehendem Realisat (analog der Regelung in den FMA-FXTT-MS)



Wir erlauben uns Ihnen auf diesem Weg einen Änderungsvorschlag zu übermitteln. In der Folge finden Sie die hierfür, aus unserer Sicht, relevanten Punkte des VO-Entwurfes (Änderungen sind in grün und fett 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, und

c) die mit einer Liegenschaft im Inland besichert werden.

**d) Ausgenommen sind**

aa) die Ausnahmen gemäß § 23h Abs. 3 BWG,

**bb) Finanzierungen gemäß Z1 auf der Grundlage voller Wertpapier- oder sonstigen Besicherung (Basis wirtschaftliche Belehnwerte)**

**cc) Finanzierungen gemäß Z1 an vermögende Privatkunden mit bester Bonität.**

### **Berechnung der Beleihungsquote**

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

### **Berechnung der Schuldendienstquote**

§ 8. (2) Im Zähler der Schuldendienstquote gemäß Abs. 1 ist als Gesamtschuldendienst die Summe der Zins- und Tilgungsleistungen aus der Bedienung sämtlicher Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers, berechnet über den Zeitraum eines Jahres, anzusetzen. Zins- und Tilgungsleistungen des Kreditnehmers gegenüber dritten Kreditgebern sind ebenfalls zu berücksichtigen. Unabhängig vom tatsächlichen Tilgungsplan ist **bei privaten Wohnimmobilienfinanzierungen rechnerisch eine fiktive Durchrechnung der laufenden Tilgung bis zu 35 Jahre und** mit über die gesamte Laufzeit konstanten Annuitäten sowohl der bestehenden Finanzierungen als auch der neu vereinbarten Finanzierung **möglich**. Im Hinblick auf die neu vereinbarte Finanzierung ist von einer vollständigen Tilgung am Ende der Laufzeit auszugehen. **Bei endfälligen Krediten gemäß Rz. 46 der FMA-FXTT-MS (Gesicherte Realisate, etc.) ist keine Berücksichtigung im Gesamtschuldendienst im Sinne der o.a. Quotenberechnung erforderlich.**

Sind Kreditnehmer der neu vereinbarten Finanzierung mehrere Personen (§ 3 Z 1 lit. b) oder haften Personen für die neu vereinbarte 4 von 7 Finanzierung als Bürgen und Zahler (§ 1357 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs – ABGB, JGS Nr. 946/1811), ist die Summe der Zins- und Tilgungsleistungen aller Kreditnehmer und der Bürgen und Zahler zusammenzuzählen. Ist ein Kreditnehmer oder ein Bürge und Zahler der neu vereinbarten Finanzierung zu Zins- oder Tilgungsleistungen für eine weitere Kreditverbindlichkeit verpflichtet, bei welcher er gemeinsam mit einer oder mehreren dritten Personen Kreditnehmer ist, so sind die Zins- und Tilgungsleistungen aus dieser weiteren Kreditverbindlichkeit im Gesamtschuldendienst mit ihrem Anteil gemäß Abs. 3 zu berücksichtigen.

**(5) Ausgenommen vom Anwendungsbereich dieser Verordnung sind private Wohnimmobilienfinanzierungen mit einer Schuldendienstquote größer 40%, sofern vom Einkommen gemäß Abs. 4 nach Abzug des Gesamtschuldendienstes gemäß Abs. 2 und sämtlichem weiteren Lebensaufwand ein absoluter Wert in Höhe von zumindest EUR 50.000,00 (p.a.) verbleibt.**



Herzlichen Danke für Ihre Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen



Mag. Franz Welt  
Vorstand Banksteuerung  
Bankhaus Carl Spängler & Co.  
Aktiengesellschaft



Mag. Stefan Millinger  
Bereichsleitung Risikomanagement