

Begründung

Allgemeiner Teil

Verordnungszweck

Dieser Verordnungsentwurf dient der Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung von festgestellten Veränderungen in der Intensität des systemischen Risikos bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien auf Basis der Empfehlungen des Finanzmarktstabilitätsgremiums und der gutachtlichen Äußerung der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) gemäß § 23h BWG.

Bisherige Entwicklung

Bereits 2016 warnte der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) erstmals vor systemischen Risiken von Wohnimmobilienfinanzierungen in Österreich (Empfehlung zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ESRB/2016/14), ABl. Nr. C 31 vom 31.01.2017 S. 1). Das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) empfahl in weiterer Folge im Juni 2016 (Hinweis zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für zusätzliche Instrumente (FMSG/2/2016)) die Schaffung einer Rechtsgrundlage für zusätzliche makroprudenzielle Instrumente, um es der FMA zu ermöglichen, gewerblichen Darlehensgebern Begrenzungen bei der Vergabe von Immobiliendarlehen vorzuschreiben. Der Gesetzgeber erließ in weiterer Folge mit § 22b BWG in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 136/2017 eine solche gesetzliche Grundlage, die inhaltlich weitgehend unverändert dem heutigen § 23h BWG entspricht. In den Erläuterungen (ErlRV 1660 BlgNR 25. GP S. 2, 20 ff) heißt es dazu unter anderem, dass eine nicht nachhaltige Immobilienkreditvergabe zu höheren systemischen Risiken mit möglichen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität führen kann, da eine relevante Anhäufung notleidender, ausfallgefährdeter oder ausgefallener Kredite in den Bankbilanzen Auswirkungen auf die Banken und den Finanzmarkt haben können. Die Maßnahmen könnten eingesetzt werden, um relevanten Konzentrationen systemischer Risiken aus Immobilienfinanzierungen entgegenzuwirken. Die Maßnahmen könnten auch präventiv eingesetzt werden, um dem Aufbau systemischer Risiken aus Immobilienfinanzierungen entgegenzuwirken.

Mit dem Bundesgesetz BGBl. I Nr. 136/2017 wurde weiters § 74 Abs. 6 Z 3 lit. a BWG novelliert, um Meldungen für Zwecke des Monitorings und der Analyse makroprudenzieller Risiken im Immobilienbereich zu ermöglichen (vgl. ErlRV 1660 BlgNR 25. GP S. 24). Ein entsprechendes Meldewesen wurde 2019 in der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung (VERA-V), BGBl. II Nr. 471/2006, in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 14/2019 umgesetzt. Entsprechende Meldungen werden seit 1. Jänner 2020 von CRR-Kreditinstituten an die OeNB erstattet.

Das FMSG hat sich parallel dazu in mehreren Veröffentlichungen mit nachhaltigen Kreditvergabestandards in der Wohnimmobilienfinanzierung auseinandergesetzt:

In der 9. Sitzung vom 23. September 2016 (<https://fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2016/neunte-sitzung.html>) wies das FMSG darauf hin, dass nachhaltige Kreditvergabestandards in der Immobilienfinanzierung dauerhaft zu beachten sind, um den Aufbau systemischer Risiken zu vermeiden und Spekulation von der Wohnimmobilienfinanzierung fernzuhalten. Langfristige Stabilität in der Wohnbaufinanzierung sei für ausreichenden und leistbaren Wohnbestand und entsprechende Investitionen essenziell und gerade in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation von großem gesamtwirtschaftlichem Interesse. Das FMSG wies in dem Zusammenhang unter anderem darauf hin, dass die Beleihungsquote ausreichend konservativ angesetzt werden sollte, um auch im Fall eines Immobilienpreisrückgangs ausreichende Sicherheit zu bieten. Verschuldungs- und Schuldendienstquote sollten die Rückzahlungsfähigkeit der Haushalte auch unter Stressszenarien einschließlich eines Zinsschocks gewährleisten.

In der 17. Sitzung vom 27. September 2018 (<https://fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2018/17te-sitzung.html>) konkretisierte das FMSG seine Vorstellungen zur nachhaltigen Kreditvergabe. Derzeit seien die systemischen Risiken aus der Finanzierung von privaten Wohnimmobilien vor allem aufgrund der hohen Risikotragfähigkeit der Kreditgeber und der vergleichsweise geringen Haushaltsverschuldung begrenzt. Um dies auch für die Zukunft zu gewährleisten, seien nachhaltige Kreditvergabestandards wesentlich. Als nachhaltig erachtete das FMSG ein angemessenes Mindestmaß an Eigenmitteln der Kreditnehmer, wobei Eigenmittelanteile unterhalb eines Richtwertes von 20% als kritisch angesehen wurden. Kreditlaufzeiten sollten nicht unverhältnismäßig lang ausfallen – Laufzeiten länger als 35 Jahre die Ausnahme bleiben – und die Einkommensentwicklung der Kreditnehmer über den Lebenszyklus berücksichtigen. Um eine adäquate Begrenzung des Schuldendienstes (als Richtwert nicht mehr als 30% bis 40% im Verhältnis zum Nettoeinkommen) zu gewährleisten, erwartete sich das FMSG eine

konservative Berechnung der Haushaltseinnahmen und -ausgaben im Zuge der Kreditvergabe. Dabei sollten lediglich Einkommen, die verifiziert, regelmäßig und nachhaltig sind, berücksichtigt werden. Das FMSG wies dabei ausdrücklich darauf hin, dass es gemeinsam mit FMA und OeNB die Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt weiterhin beobachten wird. Sollten systemische Risiken aus der Immobilienkreditvergabe entstehen, könnte das FMSG der FMA Maßnahmen nach § 22b BWG (heute: § 23h BWG) empfehlen.

In der 30. Sitzung vom 13. Dezember 2021 (<https://fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2021/30tesitzung.html>) kam das FMSG zu dem Ergebnis, dass sich die Dynamik des Anstiegs der systemischen Risiken weiter fortgesetzt hat. Das Wachstum der Immobilienpreise und Immobilienkredite sei hoch geblieben, die Kreditzinsen befänden sich weiterhin auf einem Rekordtiefstand, und das Marktumfeld sei weiterhin von einem sehr hohen Wettbewerb geprägt. Der Anteil der variabel verzinsten Kredite sei zwar in den letzten Jahren deutlich gesunken, ein großer Teil der Kreditnehmer bleibe jedoch gegenüber kurzfristigen Zinsänderungen verwundbar. Ein großer Teil der neuvergebenen Immobilienkredite werde auch weiterhin mit überhöhten Schuldendienst- und Beleihungsquoten vergeben. Der FMSG-Leitlinie zur nachhaltigen Hypothekarkreditvergabe werde nicht in ausreichendem Ausmaß entsprochen. Auch wenn mitigierende Elemente – wie ein gut entwickelter Mietmarkt mit einem hohen Anteil gemeinnütziger Anbieter, eine relativ geringe Bedeutung von kreditfinanziertem Immobilienerwerb zur privaten Weitervermietung und im internationalen Vergleich hohe Einkommen und Vermögen sowie eine vergleichsweise geringe Verschuldung der österreichischen Haushalte – bestehen bleiben, hat das FMSG festgestellt, dass die steigenden systemischen Risiken große Relevanz für die Finanzmarktstabilität in Österreich haben können. Im Fall einer Immobilienkrise bestehe das Risiko einer Störung des Finanzsystems mit negativen Auswirkungen auf die Realwirtschaft. Daher sollten diese systemischen Risiken adäquat und rechtzeitig adressiert werden. Das FMSG erachtete daher Instrumente gemäß § 23h BWG als adäquate Maßnahmen.

Der ESRB hat in seiner Empfehlung „Recommendation on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector in Austria (ESRB/2021/11)“ vom 11. Februar 2022 unter anderem empfohlen, dass in Österreich rechtlich verbindliche kreditnehmerbezogene Maßnahmen zur Mitigierung der Risiken im Wohnimmobiliensegment aktiviert werden sollten. Der ESRB führt dazu sinngemäß aus, dass immobilieninduzierte Systemrisiken in der Vergangenheit zu hohen Verlusten für den Bankensektor und zu negativen Auswirkungen auf die Realwirtschaft geführt haben. Kreditnehmerbasierte Maßnahmen seien besonders geeignet, den Aufbau systemischer Risiken zu verhindern und die Resilienz des Finanzsystems zu stärken. Seit Ende 2019 hätten sich Immobilienkreditwachstum und Immobilienpreiswachstum in Österreich vor dem Hintergrund niedriger Zinsen deutlich beschleunigt und das Wachstum der verfügbaren Haushaltseinkommen deutlich übertroffen. Die Anteile von Krediten mit überhöhten Beleihungs- und Schuldendienstquoten seien weiter gestiegen und hätten ein substantielles Niveau erreicht.

In der 31. Sitzung am 1. März 2022 beschloss das FMSG eine Empfehlung für den Einsatz von Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung (FMSG/2/2022, <https://fmsg.at/publikationen/risikohinweise-und-empfehlungen/2022/empfehlung-fmsg-2-22.html>, im Folgenden: FMSG-Empfehlung). Darin wird der FMA empfohlen, Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken gemäß § 23h BWG für das Segment der privaten Wohnimmobilienfinanzierung einzusetzen. Konkret empfiehlt das FMSG eine maximale Beleihungsquote in Höhe von 90% mit einem Ausnahmekontingent in Höhe von 20%, eine maximale Schuldendienstquote in Höhe von 40% mit einem Ausnahmekontingent von 10% und eine maximale Laufzeit in Höhe von 35 Jahren mit einem Ausnahmekontingent von 5%. Insgesamt sollte die Summe aller neu vergebenen Kredite, die innerhalb eines Halbjahres unter eines der oben angeführten Ausnahmekontingente fallen, maximal 20% des neuvergebenen Kreditvolumens im selben Zeitraum ausmachen. Weiters empfiehlt das FMSG eine personenbezogene Freigrenze von 40 000 € für die Summe aller privaten Wohnimmobilienfinanzierungen je Kreditnehmer.

Begründend führt das FMSG aus, dass sich in den letzten beiden Jahren der Aufbau der systemischen Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung deutlich beschleunigt hat. Der weitere Anstieg im Wachstum der Immobilienpreise und Immobilienkredite sei eine Entwicklung, die auch im europäischen Vergleich auffällig ist. Das Marktumfeld in Österreich sei zudem geprägt von einem hohen Wettbewerb, einem hohen Anteil an variabel verzinsten Krediten, der viele Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer gegenüber steigenden Zinsen verwundbar macht, sowie hohen Schuldendienst- und Beleihungsquoten in der Neukreditvergabe. Die Immobilienpreise hätten sich in Österreich zwischen Ende 2010 und Ende 2021 verdoppelt, im Euroraum betrug der Anstieg im selben Zeitraum nur etwas mehr als ein Drittel. Das mittlere jährliche Immobilienkreditwachstum betrug seit Ende 2010 in Österreich 4,2%, im Euroraum 2,6%. Seit Ende 2019 habe sich das mittlere jährliche Immobilienkreditwachstum in Österreich

auf 6,1% beschleunigt (Euroraum 4,7%). Der Anteil der variabel verzinsten Kredite im Neugeschäft sei in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, aber mit knapp 40% zum dritten Quartal 2021 auch im Euroraum-Vergleich hoch geblieben. Der Anteil des Volumens an Neukrediten, die einen Schuldendienst von über 40% des Nettoeinkommens auswiesen, betrug im ersten Halbjahr 2021 18%. Deutlich mehr als die Hälfte des Neukreditvolumens im ersten Halbjahr 2021 wies eine Beleihungsquote, welche die Gesamtverschuldung in Relation zur hypothekarischen Besicherung und weiterer anrechenbarer finanzieller Sicherheiten setzt, von über 90% auf oder war unbesichert. Als risikoreduzierende Faktoren wirken der gut entwickelte Mietmarkt mit einem hohen Anteil gemeinnütziger Anbieter, die geringe Bedeutung von kreditfinanziertem Immobilienerwerb zur privaten Weitervermietung und ein im internationalen Vergleich hohes Einkommen und Vermögen der österreichischen Haushalte. Darüber hinaus ist die adäquate Kapitalausstattung des Bankensektors – auch aufgrund der vom Gremium empfohlenen makroprudenziellen Kapitalpuffer – ein wichtiger risikoreduzierender Faktor. Trotz dieser Faktoren besteht im Krisenfall das Risiko einer Störung von Teilen des Finanzsystems aufgrund erhöhter Verluste aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen für das Bankensystem mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Realwirtschaft. Das FMSG habe neben Maßnahmen gemäß § 23h BWG auch andere immobilienbezogene Maßnahmen evaluiert und festgestellt, dass Maßnahmen gemäß § 23h BWG angesichts der bestehenden systemischen Risiken das adäquate und effektive Mittel seien, um den weiteren Aufbau der systemischen Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung zu reduzieren. Die empfohlenen Maßnahmen hätten sich im internationalen Einsatz effektiv darin erwiesen, systemische Risiken zu reduzieren. Diese Maßnahmen reduzierten nicht nur die Verluste aus Immobilienkrediten für den Bankensektor und das damit verbundene Risiko für die Finanzmarktstabilität und die Realwirtschaft, sondern schützten auch Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer vor den Konsequenzen einer Überschuldung. Die intendierten Maßnahmen würden also die problematischen Aspekte der Immobilienkreditvergabe reduzieren wie zu geringe Besicherungen, zu hohe Schuldendienste und zu lange Laufzeiten. Gleichzeitig ermöglichten diese Maßnahmen weiterhin die Vergabe von Immobilienkrediten zu nachhaltigen Konditionen. Durch Ausnahmekontingente würde die notwendige Flexibilität gewährleistet werden. Sie ergäben sich aus der Abwägung zwischen der Notwendigkeit, den Aufbau der systemischen Risiken zu reduzieren und gleichzeitig ausreichend Flexibilität einzuräumen.

In der Presseaussendung zur 31. Sitzung des FMSG am 1. März 2022 (<https://fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2022/31te-sitzung.html>) konkretisierte das FMSG außerdem seine Leitlinie zur nachhaltigen Immobilienkreditvergabe an private Haushalte (siehe zur Leitlinie bereits oben zur 17. Sitzung vom 27. September 2018). Demnach sollten Kredite mit einer Laufzeit von über fünf Jahren, wenn die Zinsbindung kürzer als die Hälfte der Laufzeit des Kredits ist, eine Schuldendienstquote von nicht mehr als 30% aufweisen. Das FMSG hat angekündigt, die Entwicklungen in der Neukreditvergabe weiterhin genau zu beobachten und ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung des Anteils der variabel verzinsten Kredite zu legen.

Auf Basis der FMSG-Empfehlung hat die FMA gemäß § 23h Abs. 2 BWG eine gutachtliche Äußerung der OeNB über das Vorliegen von systemischen Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von privaten Wohnimmobilienfinanzierungen eingeholt. Gemäß § 23h Abs. 2 in Verbindung mit § 79 Abs. 4 BWG hat sich die FMA weitestmöglich auf das Gutachten der OeNB zu stützen und kann sich auf dessen Richtigkeit und Vollständigkeit verlassen, soweit dagegen keine begründeten Zweifel bestehen. Aus Sicht der FMA bestehen keine begründeten Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens der OeNB, weshalb sich die gegenständlichen Maßnahmen im Sinne der nachfolgenden Ausführungen auf dieses stützen.

Zusammenfassend stellt die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung gemäß § 23h Abs. 2 BWG fest, dass systemische Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität vorliegen. Ferner ergibt eine Gesamtbetrachtung, dass sich die Ausprägung systemischer Risiken aus den obengenannten Finanzierungen mit möglichen schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität und die Realwirtschaft erhöht haben (steigendes Systemrisiko) und damit aus Sicht der OeNB dringenden makroprudenziellen Handlungsbedarf begründen. Zu den identifizierten Risikofaktoren gehören neben dem anhaltenden Preis- und Kreditwachstum insbesondere auch die nicht-nachhaltigen Vergabestandards in Teilen des Marktes. Die diesbezügliche FMSG-Leitlinie sei bisher nicht in zufriedenstellendem Ausmaß eingehalten worden. Aus der modellbasierten Systemrisikoanalyse ergibt sich, dass von diesem signifikanten Anstieg in der Ausprägung systemischer Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien zudem das Risiko einer Störung des Finanzsystems mit möglichen schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf das Finanzsystem und die Realwirtschaft ausgeht und damit die Finanzmarktstabilität gefährdet ist. Festgehalten wird darüber hinaus, dass kreditnehmerbezogene Instrumente gemäß § 23h BWG sachlich geeignet, zielgerichtet und effektiv in der Adressierung der identifizierten steigenden Systemrisiken sind.

Es wird darüber hinaus festgestellt, dass kreditnehmerbasierte Instrumente gemäß § 23h BWG gegenüber anderen zur Verfügung stehenden Instrumenten das gelindeste Mittel sind.

Zu den gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 23h BWG

Gemäß § 23h Abs. 5 Z 1 BWG setzt der Erlass einer Verordnung über Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung gemäß § 23h Abs. 2 und 3 BWG das Erbringen der notwendigen Nachweise und Voraussetzungen systemischer Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien für die Gefährdung der Finanzmarktstabilität voraus. Systemisches Risiko ist dabei gemäß § 2 Z 41 BWG das Risiko einer Störung im Finanzsystem insgesamt oder von Teilen des Finanzsystems, die schwerwiegende negative Auswirkungen im Finanzsystem und in der Realwirtschaft nach sich ziehen kann. Zudem ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 23h Abs. 1 BWG das FMSG eine Empfehlung zur Ergreifung von Maßnahmen abzugeben hat, wenn es Veränderungen in der Ausprägung systemischer Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität feststellt. Bei dieser Feststellung hat das FMSG insbesondere zu berücksichtigen, ob sich aufgrund eines Anstiegs des Neugeschäfts von Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien sowie von Veränderungen der in § 23h Abs. 2 BWG genannten Kennzahlen bei neu vereinbarten Finanzierungen systemische Risiken aufbauen oder erhöhen. Dementsprechend müssen die in der Verordnung festgelegten Maßnahmen gemäß § 23h Abs. 2 BWG dazu geeignet sein, die festgestellten Veränderungen in der Intensität des systemischen Risikos bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien zu vermindern. Wie sich aus den Erläuterungen (ErlRV 1660 BlgNR 25. GP S. 2) ergibt, können Maßnahmen gemäß § 23h BWG auch präventiv eingesetzt werden, um dem Aufbau systemischer Risiken aus Immobilienfinanzierungen entgegenzuwirken.

Risikoindikatoren

Die OeNB hat in ihrer gutachtlichen Äußerung gemäß § 23h Abs. 2 BWG festgestellt, dass im Bereich der privaten Wohnimmobilienfinanzierung ein signifikanter Anstieg in der Ausprägung systemischer Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien festgestellt werden kann und dass daher in diesem Bereich insgesamt systemische Risiken vorliegen, die schwerwiegende negative Auswirkungen im Finanzsystem und in der Realwirtschaft nach sich ziehen können und damit die Finanzmarktstabilität gefährden.

Begründend führt die OeNB dazu zusammengefasst aus, dass die Entwicklung im Bereich der Wohnimmobilienfinanzierung klar auf steigende Gefahren hindeutet. Zu den identifizierten Risikofaktoren gehören neben dem anhaltenden dynamischen Preis- und Kreditwachstum insbesondere auch die nicht-nachhaltigen Vergabestandards in Teilen des Marktes, durch welche sich die Qualität des Kreditbestandes aufgrund des starken Anstiegs des Neugeschäftes schnell zu verschlechtern droht.

Die OeNB stellt dazu fest, dass sich die Preise für Wohnimmobilien in den vergangenen zehn Jahren beinahe stetig nach oben entwickelt und sich in Summe mittlerweile verdoppelt haben. Die Wohnimmobilienpreise entfernen sich weiter von ihren Fundamentalfaktoren, sodass die Preise in Österreich mittlerweile substanziell über den anhand eines Fundamentalpreisindikators gerechtfertigten Werten liegen. Die Überbewertung der österreichischen Wohnimmobilienpreise wurde von der OeNB für das vierten Quartal 2021 auf 30% geschätzt, in Wien auf 36%. Diese Entwicklungen mindern nicht nur die Leistbarkeit von Wohneigentum und führen zu vermehrter Kreditaufnahme durch private Haushalte, sondern sie machen den Markt auch anfällig für kreditfinanzierte Preisübertreibungen und damit für substanzielle Preiskorrekturen in der Zukunft.

Die OeNB stellt weiters fest, dass das jährliche Wohnbaukreditwachstum (Kredite an private Haushalte mit Verwendungszweck Schaffung und Erhalt von Wohnraum gemäß Monetärstatistik, wie z. B.: Ausleihungen, die für die Beschaffung von Wohnraum zur Eigennutzung oder Vermietung, einschließlich Wohnungsbau und Renovierungen, gewährt werden) seit mehr als zwei Jahren über 5% pro Jahr beträgt und im vierten Quartal 2021 auf nahezu 7% angestiegen ist. Die insgesamt neu vergebenen Kreditvolumina für Wohnbauzwecke steigen rasant. So lag das Neukreditvolumen im ersten Halbjahr 2021 um 37% höher im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr 2020, gemessen an der Anzahl der Neukredite betrug das Wachstum 18% – eine Entwicklung, die auf einen Anstieg der Kreditvolumina pro neu aufgenommenem Kredit hindeutet. Der Bestand an Wohnbaukrediten wächst damit weiterhin sehr dynamisch und deutlich stärker als im Euroraum (Eurozone 5,4% im Vergleich zu 6,9% in Österreich im vierten Quartal 2021). Insgesamt macht der Bestand an Wohnbaukrediten inzwischen mehr als ein Drittel des inländischen Kreditexposures der österreichischen Banken aus und mehr als zwei Drittel des an private Haushalte vergebenen ausstehenden Kreditvolumens. Konsolidiert beträgt der Anteil hypothekarisch besicherter Kredite unabhängig vom Zweck der Finanzierung 28% der Bilanzsumme des österreichischen Bankensektors. Kredite mit Wohnbauzweck haben unabhängig von der Besicherung einen Anteil von 15% an der Bilanzsumme oder 182% des Eigenkapitals des österreichischen

Bankensektors. Auch die wirtschaftliche Bedeutung der Wohnimmobilienfinanzierungen ist gestiegen. So beträgt der Bestand an Wohnbaukrediten in Relation zum Brutto-Inlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2021 32%. Die Sektoren Baugewerbe und Grundstücks- und Wohnungswesen trugen 2021 bereits 18% zur gesamten Bruttowertschöpfung bei und sind damit auch gesamtwirtschaftlich relevant. Der Anteil der immobilienbezogenen Aktivitäten an der gesamten Bruttowertschöpfung in Österreich steigt langsam an, während der Anteil in der Eurozone insgesamt im Fallen begriffen ist. Insgesamt haben 17% der österreichischen Haushalte einen mit Immobilien besicherten Kredit ausständig, innerhalb der Gruppe der Immobilieneigentümer beträgt der Anteil 35%.

Bei der Beurteilung der Veränderungen in der Intensität des systemischen Risikos anhand der Kennzahlen gemäß § 23h Abs. 2 BWG kommt die OeNB zum Ergebnis, dass die Kennzahlen klar auf steigende Gefahren hindeuten und der FMSG-Empfehlung (17. Sitzung vom 27. September 2018) auch nicht in zufriedenstellendem Ausmaß entsprechen. Der Anteil der Neukredite mit einem Schuldendienst über dem Niveau der FMSG-Empfehlung (40%) betrug im ersten Halbjahr 2021 demnach weiterhin 18%. Unter Zugrundelegung eines Nachhaltigkeitsniveaus von 80% für die Leveragequote, 90% für die Beleihungsquote und 20% für den Eigenfinanzierungsanteil beträgt der Anteil der nachhaltigen Neukredite jeweils unter 50%. Im Zeitverlauf der letzten zehn Jahre zeigt sich, dass Kennzahlen zu Leveragequote, Schuldendienstquote (DSTI), Laufzeit (LZ) und Schuldenquote (DTI) in den verfügbaren Zeitreihen seit 2011 (Leveragequote und DSTI) bzw. 2016 (LZ und DTI) relativ unverändert geblieben sind oder Verschlechterungen erfahren haben. Wie sich aus der gutachtlichen Äußerung der OeNB ergibt, wäre vor dem Hintergrund stetig gefallener Kreditzinsen (nach einem kurzzeitigen Anstieg in 2011 sind Einlage- und Kreditzinsen für das Neugeschäft seither stetig gefallen) ein Absinken der DSTI-Quoten auch bei nur mäßig steigenden Einkommen erwartbar gewesen. Dass sich diese Kennzahl dennoch nicht verbessert hat, deutet daher darauf hin, dass die günstigen Bedingungen zur Aufnahme von höheren Kreditsummen genutzt wurden. Die zunehmende Verschuldung der Kreditnehmer ist mithilfe des Indikators Verschuldungsquote (debt-to-income, DTI) deutlich zu erkennen. Der Anstieg der durchschnittlichen Kredithöhe von 155 000 € auf 193 000 € zwischen 2016 und 2019 bestätigt diese Entwicklung.

Die OeNB kommt daher zu dem Schluss, dass infolge der hohen Immobilienpreise die aktuell besonders günstigen Kreditkonditionen genutzt werden, um den Gesamtbetrag der Finanzierungen auszudehnen. Dies habe ein erhöhtes Risiko auf Ebene der Haushalte und des Bankensystems zur Folge. Anhaltend niedrige Kreditzinsen (und/oder Laufzeitstreckungen) erlauben eine höhere Kreditaufnahme bei gleichem Schuldendienst. Ein erhöhtes Risiko auf Ebene der Haushalte und des Bankensystems sind die Folge. Werden mit immer höheren Kreditvolumina stetig weiter steigende Kaufpreise finanziert, so droht eine sich selbst verstärkende Kredit-Preis-Spirale, die im Resultat eine kreditfinanzierte Hauspreisblase entstehen ließe. Die OeNB kommt weiters zum Schluss, dass eine übermäßige, über die Leistbarkeit und Schuldentragfähigkeit der österreichischen Haushalte hinausgehende Ausweitung der Kreditvergabe durch Banken hintanzuhalten ist. Dies sei vor dem Hintergrund der anhaltend steigenden Preise für Wohnimmobilien in Österreich aus Finanzmarktstabilitätsrisikoserwägungen essenziell.

Nachweis der Gefährdung der Finanzmarktstabilität (modellbasierte Systemrisikoanalyse)

Um beurteilen zu können, ob die identifizierten Risikoindikatoren eine Gefährdung der Finanzmarktstabilität bewirken, hat die OeNB im Rahmen ihrer gutachtlichen Äußerung auch eine modellbasierte Systemrisikoanalyse durchgeführt. Diese Analyse geht in insgesamt fünf Schritten vor. Die ersten beiden Schritte messen dabei das systemische Risiko im Sinne der Gefahr einer Störung im Finanzsystem insgesamt oder von Teilen des Finanzsystems, die schwerwiegende negative Auswirkungen im Finanzsystem und in der Realwirtschaft nach sich ziehen kann. Schritte 3 und 4 erlauben eine Einschätzung der Auswirkungen kreditnehmerbezogener Maßnahmen auf dieses systemische Risiko. Schritt 5 betrifft die Ermittlung des makroprudenziell geeigneten Zeitpunkts für die Setzung von Maßnahmen. Die verwendete Methodik erfüllt die Anforderungen der im Abschlussbericht der Working Group on Real Estate Methodologies formulierten Empfehlungen für eine quantitative Evaluierung von kreditnehmerbezogenen Instrumenten (ESRB, Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: residential real estate, September 2019, im Folgenden: ESRB 2019, abrufbar unter https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923_methodologies_s_assessment_vulnerabilities_macroprudential_policies~7826295681.en.pdf).

Modellbeschreibung:

Die Analyse basiert im ersten Schritt auf dem semi-strukturellen „Tool for Unobserved event Investigation“ (TUI-Modell), welches an der Reserve Bank of New Zealand entwickelt wurde. Das TUI-Modell wurde erstmals 2019 an das ökonomische und regulatorische Umfeld in Österreich angepasst und zur Analyse des Systemrisikos aus der Wohnimmobilienfinanzierung verwendet. Die

Auswirkungsabschätzung von verschiedenen adversen Szenarien auf die Qualität des Portfolios der Wohnbaukredite in Schritt 1 und die Quantifizierung des risikomitigierenden Effektes kreditnehmerbezogener Maßnahmen in Schritt 3 und 4 basieren auf diesen Modellrechnungen.

Mithilfe des TUI-Modells analysiert die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung anhand von modellbasierten Schätzungen, wie verschiedene ökonomische Stressszenarien die Performance des Wohnimmobilienkreditportfolios, gemessen an der Wahrscheinlichkeit, dass dem kreditgebenden Institut ein Verlust entsteht, beeinflussen. Die Analyse unterscheidet dabei zwischen Neukrediten und dem Bestand an Wohnimmobilienkrediten. In Abhängigkeit von den aktuell vorherrschenden Vergabestandards kann damit simuliert werden, wie sich die Vergabe von Neukrediten mit erhöhten Risikoparametern, das heißt den Kennzahlen gemäß § 23h Abs. 2 Z 1 bis 4 BWG bzw. § 6a Abs. 2 VERA-V, im Zeitverlauf auf die Qualität des Kreditportfolios auswirkt.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Kreditnehmer in Rückzahlungsschwierigkeiten geraten, hängt maßgeblich von der Situation am Arbeitsmarkt und der Höhe des monatlichen Schuldendienstes ab. Einkommensrückgang und Anstieg der Arbeitslosigkeit lassen die Wahrscheinlichkeit für Zahlungsschwierigkeiten im Stressszenario ansteigen. Ist der Schuldendienst im Resultat zu hoch oder das Einkommen stark gefallen, so können Kredite vermehrt nicht mehr bedient werden. Eine ähnliche Wirkung hat ein Anstieg der Arbeitslosigkeit im Stressszenario. In der Praxis haben Kreditinstitute auch die Möglichkeit, bei Zahlungsschwierigkeiten vor einer Fälligstellung und Inanspruchnahme der Hypothek etwa auch gemeinsam mit dem Kreditnehmer eine Umstrukturierung des Kredits durchzuführen oder Kredite an Dritte zu veräußern (etwa auch im Rahmen einer Verbriefung).

Diese Stresswahrscheinlichkeit bildet die Wahrscheinlichkeit für ein „stressed-sale event“ ab, den ersten Schritt im Ausfallsprozess, der dazu führt, dass der Kredit nicht mehr bedient werden kann. Im weiteren Verlauf kommt es zur Verwertung der Sicherheit seitens der Bank, das heißt die als Sicherheit dienende Immobilie wird veräußert. Das im Markt vorherrschende Preisniveau für Wohnimmobilien beeinflusst den Verkaufserlös im „stressed-sale event“. Je stärker der Preiseinbruch im jeweiligen Szenario, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass Kredite aufgrund von mangelnden Verkaufserlösen ausfallen. In diesem Schritt entscheidet sich, ob der Kreditnehmer ausfällt und der Bank ein Verlust entsteht. Die Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) wird im TUI-Modell berechnet als die Wahrscheinlichkeit, in Rückzahlungsschwierigkeiten zu kommen und anschließend nicht genügende Verkaufserlöse zur Verlustabdeckung zu generieren.

Die Modellsimulationen werden unter verschiedenen Annahmen zum ökonomischen Umfeld (makroökonomische Szenarien) wiederholt. Als Anker für die Szenarioanalyse dient das adverse Szenario aus dem Stresstest der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA-Stresstest, Szenario 2, abrufbar unter <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eu-wide-stress-testing>). Dieses Szenario entspricht in seiner Stärke dem adversen Szenario im Programm zur Bewertung des Finanzsektors des Internationalen Währungsfonds und der Weltbank (Financial Sector Assessment Program – FSAP 2019, vgl. IWF (2020), Górnicka, L. and L. Valderrama. 2020. “Stress Testing and Calibration of Macprudential Policy Tools”. IMF Working Paper WP/20/1652020). Darauf aufbauend erfolgt eine ceteris-paribus-Sensitivitätsanalyse der Modellergebnisse für alternative Spezifikationen des verwendeten makroökonomischen Szenarios (Szenarien 3 bis 5). Szenario 3 berücksichtigt einen stärkeren Wirtschaftseinbruch, Szenario 4 einen zusätzlichen Zinsschock und Szenario 5 ausgehend von Szenario 4 eine Wechselwirkung des Zinsschocks auf die Hauspreise, der zu einem Preisrückgang am Wohnimmobilienmarkt führt.

Ergebnisse des TUI-Modells:

Resultat der von der OeNB durchgeführten Modellanalyse sind in den verschiedenen Szenarien der Simulation die Wahrscheinlichkeiten, dass den kreditgebenden Instituten ein Verlust entsteht (PD, probability of default). Konkret bezeichnet hier PD die Wahrscheinlichkeit, dass ein Kreditnehmer den Kredit nicht bedient und anschließend nicht ausreichende Verkaufserlöse zur Verlustabdeckung zur Verfügung stehen.

Wie die OeNB ausführt, steigen die PDs in den vier definierten Stressszenarien mit steigendem wirtschaftlichen Stress erwartungsgemäß an. Dabei zeigt sich, dass die PDs für das Subportfolio der neu vergebenen Wohnbaukredite wesentlich stärker ansteigen als für das Gesamtportfolio der Wohnbaukredite. Ausgehend vom EBA-Baseline Szenario mit einer PD von 0,7% für das Gesamtportfolio der Wohnbaukredite und 1,5% für das Subportfolio der neu vergebenen Wohnbaukredite steigen die PDs im EBA adversen Szenario auf 4,7 % für das Gesamtportfolio, jedoch bereits auf 7,6% für das Subportfolio der neu vergebenen Wohnbaukredite an. Im härteren Szenario 3 steigen die Werte weiter auf eine PD von 6,4% für das Gesamtportfolio und 10,3% für das Subportfolio der neu vergebenen Wohnbaukredite und im wiederum strengeren Szenario 4 steigt die PD für das Gesamtportfolio weiter auf 6,6% und im Subportfolio der neu vergebenen Wohnbaukredite auf 10,5%. Im strengsten Szenario

werden PD Werte von 7,7% für das Gesamtportfolio und 11,8% für das Subportfolio der neu vergebenen Wohnbaukredite erreicht.

Die Sensitivitätsanalyse bestätigt, dass Veränderungen in einzelnen Inputparametern zu weitaus stärkeren Auswirkungen als im Szenario 2 führen können. Ein stärkerer Wirtschaftseinbruch (Szenario 3) oder Zinsanstieg (Szenario 4) haben im Vergleich miteinander ähnliche Effekte und können zusätzlich zu den Auswirkungen des adversen Szenarios einen Anstieg der PDs verursachen. Im extremsten und immobilienpezifischsten untersuchten Szenario 5 bewirkt der Zinsanstieg aus Szenario 4 einen noch stärkeren Rückgang der Hauspreise und damit der Sicherheitenwerte. Entsprechend steigen nicht nur die Schuldendienste für Kredite mit variabler Verzinsung stärker an und mehr Kreditnehmer geraten in Rückzahlungsschwierigkeiten, auch die Verwertungserlöse bei Ausfall sind geringer und es entstehen vermehrt Verluste auf der Bankenseite.

Die Modellierung zeigt, dass Risiken im Sinne erhöhter PDs besonders ausgeprägt in der Neuvergabe bestehen. Neu vergebene Kredite (hier: in den letzten drei Jahren vor Eintritt des Szenarios vergeben) haben besonders hohe Kreditsummen ausstehen und können je nach vorherrschenden Vergabestandards ein schlechteres Risikoprofil im Sinne hoher Leverage und hoher Schuldendienste aufweisen. Die erhöhte Risikoneigung in der Neuvergabe, dynamisch wachsende Preise und hoher Wettbewerbsdruck im österreichischen Bankensektor haben die Vergabestandards gemäß der durchgeführten Analyse im Zeitverlauf riskanter werden lassen. Die Ausfallswahrscheinlichkeiten für neu vergebene Kredite sind daher deutlich erhöht im Vergleich zum Gesamtportfolio und damit auch ein wichtiger Treiber für den Anstieg des Risikos im Gesamtportfolio.

Zur Quantifizierung der systemischen Auswirkungen der Risiken aus dem Wohnimmobilienportfolio wird das TUI-Modell in Schritt 2 der Analyse mit dem bestehenden und eigens für die Zwecke der Systemrisikoanalyse adaptierten OeNB-Stresstest kombiniert. Damit werden die Auswirkungen der erhöhten systemischen Risiken auf die Finanzmarktstabilität untersucht. Damit erfolgt eine Einbettung der Ergebnisse für Wohnbaukredite in ein allgemeines, systemweites Stressszenario. Dies wird damit begründet, dass Immobilienkrisen in der Regel nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit einer Wirtschafts- oder Finanzkrise, also in einem von weitreichenden ökonomischen Verwerfungen geprägten Umfeld, auftreten. Die Anstiege der Ausfallswahrscheinlichkeiten aus Schritt 1 werden als Input verwendet und deren systemische Auswirkungen geschätzt.

Zur Berechnung ihres Stresstests greift die OeNB auf das Stresstesting Framework ARNIE zurück. ARNIE ist bereits seit dem Programm zur Bewertung des Finanzsektors des Internationalen Währungsfonds und der Weltbank (Financial Sector Assessment Program – FSAP) 2013 jährlich im Einsatz und die Ergebnisse werden regelmäßig im jeweiligen Finanzmarktstabilitätsbericht der OeNB aggregiert veröffentlicht. Methodisch folgt der OeNB-Stresstest der Methodologie des EBA-Stresstests mit Anpassungen aufgrund der in Österreich verfügbaren Meldedaten sowie aufgrund für den österreichischen Bankensektor relevanter Risikotreiber. Die zum Zweck der Quantifizierung des von Wohnimmobilien ausgehenden systemischen Risikos durchgeführten Berechnungen basieren auf den qualitätsgesicherten Daten und Ergebnissen aus dem OeNB LSI & Systemstresstest 2021 und wurden von der OeNB für die Zwecke ihrer gutachtlichen Äußerung angepasst.

Die Ergebnisse des von der OeNB durchgeführten Stresstests zeigen eine weitere Verschlechterung der harten Kernkapital-Quote (CET1-Quote) auf Systemebene von 41 bis 53 Basispunkten (bps) gegenüber den regulären Stresstest-Ergebnissen durch die Berücksichtigung der systemischen Risiken aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gegeben die derzeit festgestellten Vergabestandards, die sich bis dato nicht ausreichend an der FMSG-Leitlinie zur nachhaltigen Immobilienkreditvergabe, welche im Jahr 2018 kommuniziert wurde, orientieren.

Zudem hat die OeNB in weiteren „Blick in die Zukunft“-Szenarios analysiert, wie sich die Risiken entwickeln würden, wenn die gegenwärtig sehr dynamischen Wachstumsraten des Wohnbauexposure für weitere fünf Jahre fortgeschrieben werden. Die OeNB hat auch für dieses Szenario die Abschätzung dieser längerfristigen Betrachtung wiederholt. Konkret wurde in diesen Szenarien unterstellt, dass das Exposure bereits über 5 Jahre um 7% jährlich gewachsen ist, bevor das Stressereignis eintritt, um zu zeigen, wie sich ein ungebremstes Kreditwachstum auf die Ergebnisse auswirken würde. Diese Wachstumsrate motiviert sich aus den beobachteten Wachstumsraten für Wohnbaukredite. Die weiter in die Zukunft gerichteten Berechnungen („Blick in die Zukunft“), für welche ein weiteres Wachstum der Wohnimmobilienkredite angenommen wird bevor der Krisenfall eintritt, zeigen eine weitere Verschlechterung der Ergebnisse um ca. den Faktor 1,5 des jeweiligen Szenarios.

Wie die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung ausführt, besteht ausgehend von den Ergebnissen des Stresstests unter Berücksichtigung der systemischen Risiken aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen im Rahmen des TUI-Modells in den untersuchten Stressszenarios das

Risiko, dass eine signifikante Zahl an Kreditinstituten ihre Gesamtkapitalanforderung im Rahmen des aufsichtlichen Überprüfungs- und Bewertungsprozesses (SREP, siehe § 70b BWG) unterschreiten würde. Eine solche Unterschreitung bzw. vorhersehbare Unterschreitung würde Frühinterventionsbedarf gemäß dem BaSAG auslösen und eine Rekapitalisierung wäre erforderlich. Bei nicht erfolgreicher Rekapitalisierung drohen Konzessionsentzug und Insolvenz, was wiederum zu einem Einlagensicherungsfall führen würde. Die Zahl der so betroffenen Institute verdreifacht sich durch die Berücksichtigung des zusätzlichen Stresses aus dem Wohnimmobilienkreditportfolio im adversen Szenario 5 im Vergleich zum regulären Stresstest. Dies zeigt, dass diese Auswirkungen auch maßgeblich auf systemische Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung zurückzuführen sind und nicht bloß auf sonstige im allgemeinen Stresstest berücksichtigte Risiken.

Negative Auswirkungen im Finanzsystem könnten dabei insbesondere durch das systemische Refinanzierungskostenrisiko verstärkt werden, da es im Zuge eines wirtschaftlichen Abschwungs oder einer Krise kurz- bis mittelfristig durch Bilanz- und Ratingverschlechterungen zu erhöhten Refinanzierungskosten für Banken kommen kann.

Was die Auswirkungen auf die Realwirtschaft anbelangt, führt die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung aus, dass eine Anhäufung von Verlusten im Bankensektor zu einer Einschränkung der Kreditvergabemöglichkeiten und einer höheren Bepreisung von Neukrediten führt. Zusammen mit dem erhöhten Volumen an notleidenden Krediten wirkt sich dies negativ auf das Investitionsverhalten und die Wirtschaftslage aus – eine Abwärtsspirale kommt in Gang. Der Rückgang in der Kreditvergabe infolge des adversen Szenarios führt zu einer Veränderung der aggregierten Nachfrage, von der die Wirtschaftssektoren unterschiedlich betroffen sind. Durch Veränderung der Umsätze im jeweiligen Sektor ändert sich der Beitrag zur Bruttowertschöpfung. Der Rückgang der Neukreditvergabe im Bereich privater Wohnbaufinanzierungen betrifft vor allem die NACE (Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft) – Sektoren mit Immobilienbezug: Bau von Gebäuden, Erschließung von Grundstücken, Bauträger, Vermittlung von Realitäten und Rechtsberatung. Die Evidenz zu den letzten Krisenperioden in Europa, zumeist in direktem Konnex zur globalen Finanz- und Wirtschaftskrise nach 2008, verdeutlicht dabei die erheblichen Kosten für die Realwirtschaft und das Staatsbudget. In der Periode von 2008 bis 2012 stieg die Quote notleidender Kredite („non performing loans“, NPL) in Österreich auf über 4% an, die Krise führte zu aggregierten Verlusten gemessen an einer Reduktion des BIP-Trends um 20% und zusätzlichen fiskalische Kosten von 5%. Allein die Kosten der Rekapitalisierung der Banken belief sich auf 4% des BIP. Die betrachteten Krisenerfahrungen haben langfristige Auswirkungen, inklusive allfällig geleisteter Staatshilfen, welche potenziell noch schwerwiegendere Auswirkungen auf Kosten des Staatshaushaltes und der Steuerzahler abgeschwächt haben. Aus der länderübergreifenden Betrachtung kann geschlussfolgert werden, dass ein aggregierter BIP-Verlust von 20-25% und fiskalische Kosten in Höhe von 5% des BIP als untere Schwelle für drohende realwirtschaftliche Kosten einer mit einer Immobilienkrise einhergehenden Wirtschaftskrise angesehen werden sollten.

Die gutachtliche Äußerung der OeNB zeigt daher systemische Risiken auf, die in adversen Szenarien zu schwerwiegenden negativen Auswirkungen im österreichischen Finanzsystem und in der Realwirtschaft führen können. Bereits im adversen EBA-Szenario ist auf Basis der Ergebnisse der Stresstests sowie internationaler Erfahrungen bei ähnlichen oder sogar niedrigeren PD-Anstiegen als vom TUI-Modell prognostiziert mit einer deutlichen Anzahl von ausfallgefährdeten Kreditinstituten und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Kreditintermediation zu rechnen. Damit sind hohe Kosten für die Realwirtschaft verbunden. Das adverse Szenario führt im System zu einem Absinken der CET1-Quoten, welches sich unter Berücksichtigung von weiteren Zinsanstiegen und Feedbackeffekten auf Hauspreise im Szenario 5 nochmals verstärkt. Entsprechend steigt auch die Anzahl der Institute, die regulatorische Kapitalschwellen unterschreiten. Davon ausgehend hat die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung daher festgestellt, dass im Bereich der privaten Wohnimmobilienfinanzierung ein signifikanter Anstieg in der Ausprägung systemischer Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien festgestellt werden kann und dass daher in diesem Bereich insgesamt systemische Risiken vorliegen, die schwerwiegende negative Auswirkungen im Finanzsystem und in der Realwirtschaft nach sich ziehen können und damit die Finanzmarktstabilität gefährden.

Zeitpunkt der Aktivierung von Maßnahmen gemäß § 23h BWG

Wie die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung ausführt, muss ein wirksamer Eingriff zur Reduktion systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung grundsätzlich umso intrusiver und prozyklischer ausfallen, je später die Maßnahme ergriffen wird. Minimalinvasive Maßnahmen, die beispielsweise langsam über ein Phasing-in eingeführt werden oder nah am aktuellen Marktstandard kalibriert werden, sind nur solange eine Option für die makroprudenzielle Aufsicht, wie sich die im Aufbau befindlichen Risiken auf niedrigem Niveau bzw. im Aufbau befinden. Haben sich ungewünschte Praktiken bereits im

Markt etabliert und sich systemische Risiken bereits materialisiert, so bleibt unter Umständen nicht mehr ausreichend Zeit, um die Entfaltung der vollen Wirksamkeit kreditnehmerbezogener Maßnahmen abzuwarten. In diesem Fall ergibt sich die Notwendigkeit für den Einsatz zusätzlicher oder alternativer Instrumente, welche auch die Risikotragfähigkeit für den gesamten Bestand erhöhen. Ein spätes Eingreifen verstärkt zudem den Finanzzyklus, weil die Phase des Aufschwungs länger anhält und die Übertreibungen durch fehlendes Eingreifen stärker ausgeprägt sind. Entsprechend muss auch die Maßnahme in ihrer Höhe den Risiken entsprechend kalibriert sein. Insbesondere wenn Maßnahmen am Höhepunkt des Zyklus oder sogar erst im beginnenden Abschwung gesetzt werden, haben sie das Potenzial, diesen unter Umständen zu verstärken und sogenannte „boom-bust cycles“ zu begünstigen.

Bei der Wahl des Zeitpunkts der Aktivierung von Maßnahmen ist zudem zu berücksichtigen, dass über die Adressierung der erhöhten Ausfallswahrscheinlichkeiten im Neukreditportfolio die Ausfallrisiken im gesamten Portfolio gemildert werden. Da kreditnehmerbezogene Instrumente über die Neuvergabe erst im Zeitablauf immer größer werdende Teile des Bestandes ausmachen, während der alte Bestand abreift, entfalten sie ihren vollen Effekt nicht sofort, sondern mittelfristig. Sie verbessern daher mit einer gewissen Zeitverzögerung das Risikoprofil des gesamten Portfolios. Durch die Adressierung der Risiken aus der Verschlechterung des Risikoprofils der Neuvergabe werden daher mittelfristig auch Bestandsrisiken gemildert. Eine dämpfende Wirkung der Maßnahmen auf das Kreditwachstum würde durch ein langsames Ansteigen des Gesamtvolumens der aushaftenden Portfolios die systemischen Auswirkungen zusätzlich mildern. Daher sind Maßnahmen gemäß § 23h BWG auch präventiv zu aktivieren, um dem Aufbau systemischer Risiken aus Immobilienfinanzierungen entgegenzuwirken (ErlRV 1660 BlgNR 25. GP S. 2).

Entsprechendes zeigt das im Rahmen der modellbasierten Risikoanalyse von der OeNB analysierte Szenario „Blick in die Zukunft“ (siehe die Begründung oben zur modellbasierten Systemrisikoanalyse Schritt 2 und 5). Demnach sind für den Fall, dass die bestehenden Risiken nicht zeitnah adressiert werden, durch das anhaltende, ungebremste Wachstum des Exposure im Krisenfall weit stärkere Auswirkungen auf das Bankensystem zu erwarten. Der Stresstest der OeNB zeigt in diesem Fall, dass sich binnen fünf Jahren die Risiken ca. um den Faktor 1,5 erhöhen würden, was entsprechend stärkere Implikationen für das Finanzsystem und die Realwirtschaft im Krisenfall nach sich ziehen würde. Die vorausschauende Zukunftsbetrachtung zeigt daher, dass eine frühzeitige Aktivierung von risikomitigierenden makroprudenziellen Instrumenten angezeigt ist, dementsprechend sind die Maßnahmen zu diesem Zeitpunkt zu ergreifen.

Verhältnis zwischen KIM-V und VERA-V

Im ersten und dritten Abschnitt der KIM-V sind Begriffsbestimmungen und Berechnungsvorschriften zur Sicherstellung einer einheitlichen Berechnung und Anwendung der Obergrenzen enthalten. Die Begriffsbestimmungen und Berechnungsvorschriften entsprechen grundsätzlich der Meldung zu Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien gemäß § 6a VERA-V. Die KIM-V berücksichtigt daher weitgehend auch die Begründung zur Änderung der VERA-V durch die Verordnung BGBl. II Nr. 14/2019 (abrufbar unter <https://www.fma.gv.at/national/fma-verordnungen/>) und die Implementierung der Meldung im Meldewesen der OeNB (siehe <https://www.oenb.at/wiki/display/GMD/VERA+H>). Soweit Abweichungen und Anpassungen gegenüber dem Meldewesen erforderlich sind (siehe dazu im Einzelnen die Begründung zu den §§ 3, 7 und 8), werden diese in der VERA-V ebenfalls vorgenommen und sind künftig auch bei der Meldung zu berücksichtigen (Art. 2 des vorliegenden Verordnungsentwurfs).

Besonderer Teil

Zu Art. 1 (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – KIM-V)

Zu § 1:

Erläuterung des Verordnungszwecks.

Zu § 2:

Legt den Anwendungsbereich der Verordnung im Sinne des Kreises der verpflichteten Institute fest. Demnach sind die Maßnahmen von CRR-Kreditinstituten mit Sitz im Inland sowie von inländischen Zweigstellen von CRR-Kreditinstituten einzuhalten. Umfasst sind auch inländische Zweigstellen von Kreditinstituten mit Sitz außerhalb der Mitgliedstaaten (siehe § 2 Z 13 BWG), die CRR-Kreditinstituten entsprechende Tätigkeiten ausüben und in Österreich gemäß § 4 Abs. 4 BWG konzessioniert tätig sind. Alle Institute im Anwendungsbereich haben die Obergrenzen gemäß § 4 anzuwenden, dies jedoch allein hinsichtlich neu vereinbarter privater Wohnimmobilienfinanzierungen. Finanzierungen durch inländische

Kreditinstitute, die keine CRR-Kreditinstitute sind, weisen dagegen aufgrund ihrer Geschäftsmodelle keinen signifikanten Zusammenhang mit den Risiken aus der Wohnimmobilienfinanzierung auf. Auf sie ist diese Verordnung daher nicht anwendbar. Der bankaufsichtsrechtliche Regulierungsrahmen, welcher auf Kreditinstitute aus Mitgliedstaaten die im Wege des freien Dienstleistungsverkehrs in Österreich tätig werden anzuwenden ist, wird durch § 9 BWG determiniert. Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung gemäß § 23h BWG werden von diesem nicht umfasst (vgl. § 9 Abs. 8 BWG). Eine Erstreckung des persönlichen Anwendungsbereichs der gegenständlichen Verordnung auf derartige Kreditinstitute ist daher nicht möglich.

Zu § 3:

§ 3 enthält Begriffsbestimmungen.

In Z 1 wird die private Wohnimmobilienfinanzierung definiert. Diese Definition ist für die KIM-V von zentraler Bedeutung, da die verordneten Maßnahmen gemäß § 4 nur auf die private Wohnimmobilienfinanzierung anwendbar sind. Die Definition entspricht grundsätzlich § 6a Abs. 2 Z 1 VERA-V und bezieht sich damit auf Finanzierungen, die für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien durch natürliche Personen als Verbraucher bestimmt sind. Die Kriterien gemäß Z 1 lit. a bis d sind kumulativ.

Gemäß lit. a ist die Definition auf Fremdkapitalfinanzierungen für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien begrenzt. Unter Wohnimmobilien sind Wohnimmobilien gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 75 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, ABl. Nr. L 176 vom 27.06.2013 S. 1, zu verstehen; das sind Wohnungen oder Wohnhäuser, die vom Eigentümer oder Mieter bewohnt werden (vgl. ErlRV 1660 BlgNR 25. GP S. 20). Auf Finanzierungen von Gewerbeimmobilien sind die Maßnahmen dieser Verordnung hingegen nicht anwendbar. Sollte es sich um ein Objekt mit gemischter Nutzung handeln, so ist die Einteilung gemäß dem überwiegenden Verwendungszweck vorzunehmen, bei anteilmäßig gleicher Nutzung ist die Maßnahme auf die Finanzierung anwendbar. Zum „Bau“ im Sinne von lit. a zählen neben Neubauten auch Bauarbeiten zur Erhaltung oder Sanierung von Immobilien. Bei der Frage, ob eine Fremdkapitalfinanzierung für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien bestimmt ist, kann das Institut wie auch bei der Meldung gemäß § 6a VERA-V auf die Definition der Wohnungsbaukredite gemäß Anhang II Teil 2 der Verordnung (EU) 2021/379 über die Bilanzpositionen der Kreditinstitute und des Sektors der monetären Finanzinstitute (Neufassung) (EZB/2021/2), ABl. Nr. L 73 vom 03.03.2021 S. 16, zurückgreifen: Wohnungsbaukredite sind demnach „Kredite, die für die Beschaffung von Wohnraum zur Eigennutzung oder Vermietung, einschließlich Wohnungsbau und Renovierungen, gewährt werden [...] Sie umfassen durch Wohneigentum besicherte Kredite, die zum Erwerb von Wohnraum dienen, und sonstige Wohnungsbaukredite, die auf persönlicher Basis gewährt oder durch andere Formen von Aktiva besichert werden. Wohnungsbaukredite an Einzelunternehmen/Personengesellschaften ohne Rechtspersönlichkeit sind von dieser Kategorie umfasst, außer, wenn [das berichtende Institut] weiß, dass der Wohnraum hauptsächlich für geschäftliche Zwecke genutzt wird“.

Lit. b schränkt die Definition auf Kredite an natürliche Personen als Verbraucher gemäß § 1 des Konsumentenschutzgesetzes – KSchG, BGBl. Nr. 140/1979, ein, wodurch eine Trennung zum gewerblichen Wohnbau vollzogen werden soll. Als Verbraucher gilt dabei auch ein Einzelunternehmer, wenn das Geschäft nicht zum Betrieb seines Unternehmens gehört (§ 1 Abs. 1 KSchG). Kredite zum Zwecke des Erwerbs oder der Errichtung eines unternehmerischen Beherbergungsbetriebes (z. B. Apartmenthäuser, Ferienwohnungen) fallen aufgrund des Abstellens auf den Verbraucherbegriff nicht unter die Definition der privaten Wohnimmobilienfinanzierung. Kredite an Miteigentümergeinschaften mit mehr als vier Miteigentümern werden von den Maßnahmen ebenfalls ausgenommen. Solche Kredite unterscheiden sich in ökonomischer Hinsicht wesentlich von regulären Wohnimmobilienkrediten an Verbraucher und spielen für die Risiken aus Wohnimmobilien nur eine untergeordnete Rolle. Insofern wird auch eine Gleichbehandlung mit den wirtschaftlich vergleichbaren Wohnungseigentümergeinschaften gemäß § 2 Abs. 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 hergestellt, welche als juristische Personen nicht unter lit. b fallen. Kredite an vier oder weniger natürliche Personen als Verbraucher und Miteigentümer sind dagegen zu berücksichtigen. Durch diese einfach handhabbare quantitative Grenze sollen insbesondere Kredite an Miteigentümer im Familienkreis typischerweise Berücksichtigung finden. Finanzierungen, deren Kreditnehmer sowohl natürliche Personen als Verbraucher gemäß lit. b als auch andere Personen sind, die nicht unter lit. b fallen, gelten nicht als private Wohnimmobilienfinanzierung. Auf sie sind die Maßnahmen dieser Verordnung daher nicht anwendbar.

In lit. c erfolgt schließlich eine geografische Einschränkung der in der Meldung zu berücksichtigenden Fremdkapitalfinanzierungen. Nachdem für die österreichische makroprudenzielle Aufsicht die Immobilienmarktentwicklungen in Österreich ausschlaggebend sind, und sich aus der gutachtlichen Äußerung der OeNB auch nur ein relevantes systemisches Risiko am österreichischen Wohnimmobilienmarkt ergibt, erfolgt eine Einschränkung auf Wohnimmobilienfinanzierungen, welche durch eine Liegenschaft im Inland besichert sind. Auf Wohnimmobilienfinanzierungen, die mit keiner Liegenschaft im Inland besichert sind, sind die Maßnahmen anzuwenden, wenn zumindest ein Kreditnehmer seinen Hauptwohnsitz im Inland hat, weil der inländische Hauptwohnsitz diesfalls ein hinlängliches Indiz für den Zusammenhang mit dem österreichischen Immobilienmarkt darstellt.

Gegenüber der Definition der privaten Wohnimmobilienfinanzierung gemäß VERA-V kommt mit lit. d als Klarstellung eine ausdrückliche Ausnahme von Finanzierungen gemäß § 23h Abs. 3 BWG neu hinzu. Unter § 23h Abs. 3 BWG fallen Prolongationen bestehender Finanzierungen, Finanzierungen, die einer Risikoklassifikation gemäß Art. 112 Buchstaben a bis e der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 zuzuordnen sind sowie Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien an Kreditnehmer, die gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, BGBl. Nr. 139/1979, als gemeinnützige Bauvereinigungen anerkannt sind. Finanzierungen im Sinne des § 23h Abs. 3 BWG sind gesetzlich von den Immobilienfinanzierungsmaßnahmen ausgenommen und werden daher auch von der Definition der privaten Wohnimmobilienfinanzierung ausgenommen. In der KIM-V ergibt sich die Ausnahme von Prolongationen vom Anwendungsbereich der Verordnung ergänzend auch aus der Einschränkung auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen gemäß Z 2, wobei Prolongationen und andere Änderungen der Laufzeit (vgl. auch ErlRV 1660 BlgNR 25. GP S. 22) nicht als Neuvereinbarung einer Finanzierung anzusehen sind (siehe sogleich). Eine entsprechende Einschränkung wird in § 6a Abs. 2 VERA-V durch die neu eingefügte Legaldefinition für neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen (§ 6a Abs. 2 Z 1a VERA-V) vorgenommen, welche inhaltlich der Z 2 (siehe sogleich) entspricht.

Z 2 definiert, unter welchen Umständen eine private Wohnimmobilienfinanzierung als neu vereinbart gilt, und ergänzt damit die Definition der privaten Wohnimmobilienfinanzierung gemäß Z 1. Nur private Wohnimmobilienfinanzierungen, die im Geltungszeitraum der Verordnung neu vereinbart werden, sind von den Maßnahmen betroffen. Aus dem Zeitpunkt der Neu-Vereinbarung ergibt sich auch der Stichtag, zu dem die Einhaltung der Obergrenzen zu prüfen ist. Als Zeitpunkt der Vereinbarung einer privaten Wohnimmobilienfinanzierung ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zwischen Kreditinstitut und Kreditnehmer anzusehen. Beim Ankauf bestehender Forderungen aus Kreditverträgen liegt keine neue Vereinbarung mit dem Kreditnehmer und daher auch keine neue Finanzierung im Sinne dieser Verordnung vor. Änderungen bestehender Finanzierungen gelten nur insoweit als neue Finanzierungen, als das Finanzierungsvolumen erhöht wird (etwa Rahmenaufstockungen). Prolongationen gelten hingegen nicht als Neu-Vereinbarung (siehe schon § 23h Abs. 3 Z 1 BWG). Keine Neu-Vereinbarung liegt etwa auch vor, wenn ein Kreditnehmer mehrere bei demselben Kreditinstitut laufende Wohnbaukredite in einem neuen gemeinsamen Kreditvertrag mit demselben Kreditinstitut konsolidiert. Im Ergebnis entspricht die Neu-Vereinbarung im Sinne der KIM-V dem Begriff des Neukredits im Meldewesen und nicht etwa dem dortigen Begriff der Neuverhandlung. Der Begriff der Neuverhandlung umfasst insbesondere auch Vertragsänderungen, die keine Neu-Vereinbarung im Sinne der KIM-V darstellen.

In Z 3 wird der für die KIM-V relevante Durchrechnungszeitraum definiert, der für die Zwecke der Berechnung der institutsbezogenen Obergrenze für geringfügige Finanzierungen gemäß § 5 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 sowie für die Berechnung des Ausnahmekontingents gemäß § 6 in Verbindung mit § 10 beachtlich ist. Für den ersten Durchrechnungszeitraum wird in § 11 eine Sonderbestimmung vorgesehen, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass dieser nur fünf Monate umfasst und daher von der allgemeinen Berechnungslogik abweicht.

Zu § 4:

Festlegung der Obergrenzen für Beleihungsquote, Schuldendienstquote und Laufzeit. Bei der Berechnung der Kennzahlen sind die Berechnungsvorschriften des 3. Abschnitts zu beachten.

Die Obergrenzen gemäß § 4 sind ausschließlich auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden. Diese Begriffe werden in § 3 definiert. Für alle anderen Finanzierungen werden keine Obergrenzen verordnet. Allerdings ist zu beachten, dass in der Schuldendienstquote sämtliche Zins- und Tilgungsleistungen für Kreditverbindlichkeiten zu berücksichtigen sind, unabhängig davon, ob es sich um eine Kreditverbindlichkeit handelt, die die Voraussetzungen gemäß § 3 Z 1 erfüllt oder nicht (§ 8 Abs. 2). Die Obergrenzen der KIM-V sind auf von § 4 nicht umfasste Finanzierungen daher zwar nicht unmittelbar anwendbar. Sie sind aber bei der

Berechnung der Kennzahlen für neue Finanzierungen nach den Berechnungsvorschriften des 3. Abschnitts mittelbar beachtlich.

Gemäß § 23h Abs. 2 BWG müssen die festgelegten Maßnahmen geeignet sein, die festgestellten Veränderungen in der Intensität des systemischen Risikos bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien zu vermindern.

Obergrenzen für Beleihungsquoten gemäß § 23h Abs. 2 Z 1 BWG wirken der Vergabe von nicht ausreichend besicherten Immobilienfinanzierungen entgegen und verbessern die Risikotragfähigkeit der Kreditgeber durch einen geringeren Verlust bei Kreditausfall und Sicherheitenverwertung („Loss-given-default – LGD“). Dadurch kann das Finanzsystem einen Anstieg von Kreditausfällen in den Portfolien der Banken, insbesondere bei einem gleichzeitigen Verfall der Immobilienpreise, besser verkraften. Wie die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung ausführt, können Obergrenzen für Beleihungsquoten zum Vergabezeitpunkt auch das Maß der Haushaltsverschuldung bei einer Immobilienfinanzierung reduzieren und einer drohenden oder bestehenden Kredit-Preis-Spirale entgegenwirken. Immobilienpreise und Kreditaufnahme steigen in Phasen des wirtschaftlichen Aufschwungs und insbesondere in frühen Phasen des Immobilienzyklus häufig im Gleichklang an. Demnach ermöglichen steigende Immobilienpreise im Aufschwung auch höhere Kreditaufnahmen (Prozyklizität), wodurch der Beleihungsquote eine besondere Rolle zukommt.

Das makroprudenzielle Instrument zur Begrenzung der Schuldendienstquote gemäß § 23h Abs. 2 Z 3 BWG zielt auf eine ausreichende Liquidität des Kreditnehmers ab und soll dazu beitragen, die Rückzahlungsfähigkeit der Kreditnehmer zu gewährleisten. Es werden laufende Zins- und Tilgungsleistungen aus der Bedienung sämtlicher Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers und Einnahmen des Kreditnehmers periodenbezogen gegenübergestellt (Gesamtverschuldungsperspektive). Eine Begrenzung des Anteils des Nettoeinkommens, der für die monatlichen Ratenzahlungen aufgewendet werden muss, dient auf aggregierter Ebene dazu, die Wahrscheinlichkeit von gehäuften Ausfällen von Kreditnehmern mit dem Potenzial systemischer Auswirkungen abzusenken. Eine Laufzeitbegrenzung gemäß § 23h Abs. 2 Z 4 BWG wirkt komplementär zur Begrenzung der Schuldendienstquote, indem durch Vorgabe einer maximalen, bei Vertragsabschluss möglichen Kreditlaufzeit eine Umgehung einer allfälligen Obergrenze für die Schuldendienstquote mittels Laufzeitstreckung der Immobilienfinanzierung unterbunden wird.

Um die Höhe der festzulegenden Obergrenzen zu kalibrieren und ihre Eignung quantitativ zu überprüfen, hat die OeNB im Rahmen ihrer gutachtlichen Äußerung das TUI-Modell eingesetzt, das bereits zur modellbasierten Systemrisikoanalyse zum Einsatz kam und im allgemeinen Teil der Begründung (unter Modellbasierte Systemrisikoanalyse – Schritt 1: TUI-Modell) beschrieben wird. Mithilfe des TUI-Modells analysiert die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung anhand von modellbasierten Schätzungen, wie verschiedene ökonomische Stressszenarien die Performance des Wohnimmobilienkreditportfolios, gemessen an Ausfallwahrscheinlichkeiten, beeinflussen. Mit dem Policy-Modul des TUI-Modells werden zusätzlich zu alternativen ökonomischen Szenarien auch verschiedene ausgestaltete Maßnahmenkombinationen und deren Wirkung auf die Ergebnisse vergleichend evaluiert. Damit kann die Eignung von Maßnahmen gemäß § 23h BWG zur Senkung des systemischen Risikos aus dem Wohnimmobilienkreditportfolio analysiert und demonstriert werden. Die OeNB untersucht in ihrer gutachtlichen Äußerung die Wirkungsweise von Kombinationen aus Leveragequote gemäß § 6a Abs. 2 Z 9 VERA-V, Schuldendienstquote und gegebenenfalls eines Ausnahmekontingents. Eine modellbasierte Auswirkungsabschätzung des Instrumentes der Beleihungsquote gemäß § 23h Abs 2 Z 1 BWG war der OeNB hingegen nicht möglich. Die OeNB führt dazu aus, dass die Gleichungen des TUI-Modells Hauspreisschocks über Marktwerte in das Modell übertragen und dazu die bei Verwertung von Sicherheiten erzielbaren Erlöse heranziehen. Die Kennzahl Beleihungsquote basiere jedoch auf der grundbücherlichen Absicherung von Krediten, welche im Modell nicht darstellbar sei.

Für die Beurteilung wesentlich ist, dass die OeNB als Ausfallswahrscheinlichkeit (PD) die Wahrscheinlichkeit berechnet, in Rückzahlungsschwierigkeiten zu kommen und anschließend nicht genügend Verkaufserlöse zur Verlustabdeckung zu generieren. Der hier verwendete Begriff der Ausfallswahrscheinlichkeit (PD) berücksichtigt daher auch, ob durch eine Verwertung von Sicherheiten ein Verlust verhindert werden kann.

Die OeNB kommt in ihrer gutachtlichen Äußerung zum Ergebnis, dass eine Kombination aus Leveragequote und Schuldendienstquote in Verbindung mit einem allgemeinen Ausnahmekontingent risikomitigierend wirkt, indem sie die Ausfallswahrscheinlichkeiten für Wohnbaukredite senkt. Damit ist eine solche Kombination von Obergrenzen grundsätzlich geeignet, um systemische Risiken aus dem Wohnimmobilienkreditportfolio zu adressieren. Je stärker die Schocks im getesteten Szenario sind, die

damit auch zu höheren Ausfallswahrscheinlichkeiten führen, umso stärker risikoreduzierend wirken auch die getesteten Maßnahmen. Strengere Anforderungen zeigen dabei auch größere Risikoreduktionen.

Schuldendienstquote und Leveragequote wirken dabei komplementär: Die Höhe des Schuldendienstes und dessen Anstieg im adversen Szenario beeinflusst direkt die erste Stufe im Ausfallsprozess des TUI-Modells (Stresswahrscheinlichkeit). Eine Absenkung dieser Wahrscheinlichkeit führt dazu, dass weniger Kredite ausfallsgefährdet werden und im nachfolgendem Ausfallsprozess verwertet werden müssen. Eine Begrenzung der Leveragequoten reduziert ebenso die erwarteten Ausfallswahrscheinlichkeiten, wenn auch weniger effektiv als eine Schuldendienst-Obergrenze. Ihren Effekt entfaltet diese Maßnahme im TUI-Modell erst im zweiten Schritt des Ausfallsprozesses (der Verwertung), wenn Kreditnehmer bereits im Stress sind („second line of defence“).

Wie die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung weiter ausführt, fällt die Beleihungsquote im Vergleich zur Leveragequote strukturell höher aus. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in der Beleihungsquote alle ausstehenden Kredite mit Verwendungszweck private Wohnimmobilienfinanzierung zu berücksichtigen sind (siehe § 7 Abs. 2), während in der Leveragequote gemäß § 6a Abs. 2 Z 9 VERA-V nur der Neukredit zu berücksichtigen ist. Zudem ist bei der Berechnung der Beleihungsquote gemäß § 7 Abs. 3 höchstens der im Grundbuch eingetragene Hypothekenbetrag zu berücksichtigen, während bei der Leveragequote auch ein darüber hinausgehender Marktwert der Liegenschaft berücksichtigt wird. Die OeNB kommt daher zum Ergebnis, dass die Beleihungsquote im Vergleich zur Leveragequote systematisch nach oben verzerrt wird. Da es sich damit bei der Beleihungsquote um die im Vergleich zur Leveragequote strengere Kennziffer handelt, ist laut OeNB davon auszugehen, dass anstelle einer Leveragequote auch die Verhängung einer Beleihungsquote grundsätzlich geeignet ist, um die identifizierten systemischen Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung zu adressieren.

Eine Laufzeitbegrenzung wurde in der von der OeNB durchgeführten Modellanalyse nicht explizit getestet. Vielmehr führte die OeNB alle Modellrechnungen basierend auf einer Durchschnittslaufzeit von 25 Jahren durch. Die OeNB führt dazu erläuternd aus, dass diese Laufzeit dem österreichischen historischen Durchschnitt entspricht. In dem Zusammenhang ist aber zu berücksichtigen, dass eine Laufzeitbegrenzung komplementär zu einer Obergrenze für den Schuldendienst wirkt: Werden Neukredite mit hohen Volumina vergeben, sodass der Schuldendienst einen hohen Anteil des Einkommens ausmacht, so kann durch Laufzeitstreckung der Schuldendienst gesenkt werden. Um einer solchen Entwicklung zuvorzukommen, hat das FMSG in der 17. Sitzung vom 27. September 2018 empfohlen, Neukredite nur in Ausnahmefällen mit Laufzeiten länger als 35 Jahre zu vergeben und die Einkommensentwicklung über den Lebenszyklus zu berücksichtigen. Die Laufzeiten für neu vergebene Wohnimmobilienfinanzierungen in Österreich betragen auch in der Praxis in der Regel 25 bis 30 Jahre. Bei einer Laufzeitbegrenzung von 35 Jahren ist daher nicht davon auszugehen, dass sie eine Beeinträchtigung gegenüber der derzeitigen Marktpraxis darstellt. Gleichzeitig ist die Laufzeitbegrenzung aber erforderlich, um zu verhindern, dass die Obergrenze für die Schuldendienstquote durch eine sachlich nicht gerechtfertigte Verlängerung der Kreditlaufzeit umgangen wird. Damit ist die Laufzeitbegrenzung erforderlich, um die Wirksamkeit der Obergrenze für die Schuldendienstquote sicherzustellen.

Wie die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung feststellt, ist daher davon auszugehen, dass eine Kombination aus Beleihungsquote, Schuldendienstquote, Laufzeitbegrenzung und Ausnahmekontingent gemäß § 23h Abs. 2 BWG geeignet ist, die festgestellten Veränderungen in der Intensität des systemischen Risikos bei privaten Wohnimmobilienfinanzierungen zu vermindern.

Zur Kalibrierung der Obergrenzen analysiert die OeNB die Hinlänglichkeit der Maßnahmen anhand des Zugangs aus Valderrama und Gornicka (Górnicka, L. and L. Valderrama. 2020. “Stress Testing and Calibration of Macroprudential Policy Tools”. IMF Working Paper WP/20/1652020). Dabei wird ein Referenzportfolio definiert, das ein bestimmtes Risikoniveau aufweist. Ziel der Maßnahmen ist es, das Systemrisiko des Portfolios der neu vergebenen privaten Wohnimmobilienfinanzierungen auf dieses Risikoniveau des Referenzportfolios zu senken. Als Referenzportfolio zieht die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung das Gesamtportfolio der Wohnbaukredite heran, welches einer PD von 4,7% im adversen EBA-Szenario unterliegt, da dieses eine geringe Ausfallswahrscheinlichkeit aufweist und die Kreditqualität im Bestand des Referenzportfolios als ausreichend gut zu qualifizieren ist.

Ausgehend von einer mithilfe des TUI-Modells im Szenario 2 (EBA adverse) berechneten Ausfallswahrscheinlichkeit (PD) bei neu vergebenen Wohnbaukrediten von 7,6% und einer PD von 4,7% für das Referenzportfolio, ergibt sich damit als Differenz eine angestrebte Risikoreduktion von 2,9 Prozentpunkten. Die OeNB stuft daher in ihrer gutachtlichen Äußerung eine Maßnahmenkombination mit einer Obergrenze für die Leveragequote von 80%, für die Schuldendienstquote von 40% und einem Ausnahmekontingent von 10% zur Reduktion des systemischen Risikos aus der privaten

Wohnimmobilienfinanzierung als erforderlich und ausreichend ein. Davon ausgehend erweisen sich auch die in den §§ 4 bis 6 angeordneten Obergrenzen und Ausnahmekontingente als sachgerecht:

Wie sich aus der Analyse der OeNB ergibt, besteht eine Äquivalenz zwischen einer gemäß § 4 Z 1 einzuhaltenden Beleihungsquote von 90% und einer modellierten Leverage-Quote von 80%. Dass das individuelle Ausnahmekontingent gemäß § 6 Z 1 für die Beleihungsquote 20% beträgt, ist der Eignung der Maßnahmen nicht abträglich, weil der Wirkungsgrad der ergriffenen Maßnahmen gemäß Analyse der OeNB als ausreichend anzusehen ist, um das Risiko der Neukreditvergabe auf das Referenzportfolio abzusenken.

Eine Schuldendienstquote von 40% erweist sich in Kombination mit einem Ausnahmekontingent von 10% als geeignet. Dementsprechend beträgt das individuelle Ausnahmekontingent für die Schuldendienstquote gemäß § 6 Z 2 10%. Wie bereits ausgeführt, ist zusätzlich zu einer Schuldendienstquote die Verhängung einer Laufzeitbegrenzung von 35 Jahren erforderlich, um zu verhindern, dass die Obergrenze für die Schuldendienstquote durch eine sachlich nicht gerechtfertigte Verlängerung der Kreditlaufzeit umgangen wird.

Dass darüber hinausgehend das globale Ausnahmekontingent gemäß § 6 Z 4 insgesamt 20% beträgt, ist für die Eignung der Maßnahmen nicht schädlich, da es hierdurch, wie von der OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung empfohlen, zu einer Verhinderung der additiven Ausnutzung von Ausnahmekontingenten kommt. Dem Gutachten der OeNB folgend orientiert sich hierbei das globale Ausnahmekontingent prozentmäßig am höchsten spezifischen Ausnahmekontingent (vgl. § 6 Z 1). Daher sind die in den §§ 4 bis 6 vorgesehenen Maßnahmen der von der OeNB empfohlenen Maßnahmenkombination einer Leveragequote von 80%, einer Schuldendienstquote von 40% und einem Ausnahmekontingent von 10% gleichzuhalten.

Zu § 5:

§ 5 sieht entsprechend der FMSG-Empfehlung eine Geringfügigkeitsgrenze vor, für deren Berechnung die Berechnungsvorschriften gemäß § 9 zu beachten sind. Die Einhaltung der kreditnehmerbezogenen Geringfügigkeitsgrenze ist anhand der Gesamtverschuldung des Kreditnehmers aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen zu berechnen, wobei auch Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers gegenüber Dritten zu berücksichtigen sind. Es handelt sich hierbei um eine Geringfügigkeitsgrenze im Sinne des § 23h Abs. 4 Z 4 BWG. § 23h Abs. 4 Z 4 BWG erfordert, neben dem Höchstbetrag für die Geringfügigkeitsgrenze auch eine Obergrenze für den Anteil der Summe der betraglich ausgenommenen Finanzierungen am Neugeschäft für Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien eines Kreditinstituts zu bestimmen. Diese institutsbezogene Begrenzung des Geringfügigkeitskontingents wird gemäß Abs. 2 mit 2% des Gesamtvolumens der von einem Kreditinstitut vergebenen Finanzierungen im Anwendungsbereich des § 4 festgelegt. Darüber hinausgehende Neufinanzierungen dürfen die Obergrenzen gemäß § 4 allenfalls im Rahmen des allgemeinen Ausnahmekontingents überschreiten, siehe dazu näher § 10 und die Begründung dazu.

Der Forderung von Stellungnehmenden die Geringfügigkeitsgrenze auf 100 000 € zu heben wird nicht gefolgt, da auf Basis der bestehenden Kalibrierung der Maßnahme die Effektivität dieser nicht mehr gewährleistet werden könnte. In Abweichung von der Begutachtungsfassung, welche auf Basis der FMSG-Empfehlung eine Geringfügigkeitsgrenze von 40 000 € vorsah, wird diese jedoch in Entsprechung der im Rahmen der Stellungnahmen angeregten Erhöhung, auf 50 000 € festgesetzt. Dies ist auch aufgrund des erheblichen Anstiegs der Baupreise im 1. Quartal 2022 sachlich gerechtfertigt. Der Baupreisindex für den Hoch- und Tiefbau (Basisjahr 2020) lag laut Berechnungen von Statistik Austria im 1. Quartal 2022 bei 110,8 Indexpunkten. Damit erhöhte sich der Index sowohl gegenüber dem Vorjahresquartal um 8,7% als auch gegenüber dem Vorquartal um 2,6% (vgl. Pressemitteilung der Statistik Austria vom 10. Mai 2022, 12.806-104/22, <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/05/20220510BPIQ12022.pdf>).

Generell werden Neukredite bis zum Höchstbetrag von den Maßnahmen insbesondere aus folgenden Gründen ausgenommen:

- Aufgrund der vergleichsweise geringen Höhe der Kreditsumme ist auch das Ausfallrisiko für das Kreditinstitut begrenzt. Durch das Abstellen auf die Gesamtverschuldung des Kreditnehmers aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen ist weiters sichergestellt, dass auch der Gesamtbeitrag dieses Kreditnehmers zum makroprudenziellen Gesamtrisiko des österreichischen Markts für Wohnimmobilienfinanzierungen eng begrenzt bleibt.
- Aufgrund der vergleichsweise geringen Gesamtverschuldung des Kreditnehmers ist die Schuldendienstfähigkeit des Kreditnehmers auch bei einem verhältnismäßig geringen Einkommen des Kreditnehmers – eine entsprechend lange Laufzeit vorausgesetzt – sichergestellt. Eine

Festsetzung einer Schuldendienstquote in Verbindung mit einer Laufzeitbegrenzung gemäß § 4 hätte daher für dieses Segment von vornherein nur eine sehr eingeschränkte Bindungswirkung. Zudem erscheint die Festsetzung einer Beleihungsquote aufgrund der Gewährleistung der Schuldendienstfähigkeit des Kreditnehmers insbesondere auch bei künftigen unerwarteten Einkommensausfällen weniger erforderlich als bei höher verschuldeten Kreditnehmern. In der Marktpraxis werden in Höhe der Geringfügigkeitsgrenze von 50 000 € – eine entsprechende Bonität und Leistbarkeit vorausgesetzt – auch unbesicherte Konsumkredite vergeben. Auch § 5 der Bausparkassengesetzverordnung – BSpkV, BGBl. II Nr. 355/2009, in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 53/2022 sieht vor, dass Darlehen bis insgesamt 35 000 € einem Bausparer ohne Besicherung gewährt werden dürfen. In diesen Betrag werden allerdings Darlehen des Kreditnehmers bei anderen Kreditinstituten nicht eingerechnet. Die BSpkV sieht anders als die KIM-V auch keine institutsbezogene Begrenzung des Kontingents unbesicherter Darlehen vor. Auch aus diesem Gesichtspunkt ist die höhere Festsetzung der Geringfügigkeitsgrenze in der KIM-V gegenüber der BSpkV (50 000 € gegenüber 35 000 €) sachlich gerechtfertigt. Rechtsvergleichend ist anzuführen, dass in Deutschland gemäß § 48u Abs. 3 des Kreditwesengesetzes (KWG, abrufbar unter https://www.gesetze-im-internet.de/kredwgf/_48u.html) ebenso eine Geringfügigkeitsgrenze in der Höhe von 50 000 € vorgesehen ist.

- Durch die Einführung einer Geringfügigkeitsgrenze wird es Kreditinstituten auch ermöglicht, Finanzierungen zur Durchführung einer Sanierung in gewöhnlichem Umfang oder für Finanzierungsbeiträge für geförderte Mietwohnungen – über das institutsbezogene Ausnahmekontingent gemäß § 6 hinausgehend – von den Maßnahmen auszunehmen, siehe dazu sogleich.
- Durch die institutsbezogene Obergrenze von 2% ist sichergestellt, dass auch das kumulierte Risiko aus geringfügigen Finanzierungen für das einzelne Kreditinstitut in vertretbarem Umfang begrenzt bleibt.

Durch die Geringfügigkeitsgrenze sollen insbesondere auch Finanzierungen zur Sanierung der vom Kreditnehmer selbst bewohnten Immobilie in typisierter Betrachtung von den Obergrenzen ausgenommen werden. Durch eine Sanierung wird die Qualität einer bestehenden Wohnimmobilie verbessert, um etwa den Energieverbrauch zu senken oder eine Immobilie an die Bedürfnisse altersgerechten Wohnens anzupassen. Dies spiegelt sich auch in den diversen Förderungen öffentlicher Förderungsgeber für Sanierungen wider.

Bei der Festlegung des Höchstbetrags wurde auch die typische Höhe einer geförderten Sanierung berücksichtigt. In den meisten Bundesländern ist die Obergrenze für Sanierungsförderungen von der Größe der Immobilie abhängig. Hingegen beträgt gemäß § 2 Abs. 5 der Verordnung der Oö. Landesregierung über die Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen, LGBl. Nr. 44/2020 (siehe dazu auch <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/12819.htm>) die höchstmögliche förderbare Darlehenshöhe für die Sanierung einer Wohnimmobilie 50 000 €. In der Steiermark betragen die maximal förderbaren Kosten für gewöhnliche Sanierungen von Gebäuden mit bis zu 130 m² Nutzfläche 30 000 €. Der Höchstbetrag kann sich bei ökologisch besonders wertvollen Sanierungen auf bis zu 50 000 € erhöhen (Förderungsrichtlinie „Kleine Sanierung“ vom 1. Juli 2021, abrufbar unter <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12840227/167097041/>). Davon ausgehend werden mit einer Geringfügigkeitsgrenze von 50 000 € daher typische förderbare Sanierungen des vom Kreditnehmer selbst bewohnten Eigenheims durch § 5 ausgenommen. Für über den Höchstbetrag hinausgehende Sanierungen, bei denen es etwa zu einer Komplettrenovierung einer Immobilie oder zur Sanierung einer größeren Immobilie mit mehreren Wohneinheiten kommt, erscheint eine grundsätzliche Ausnahme von den Obergrenzen für nachhaltige Kreditvergaben hingegen nicht angezeigt. Berücksichtigungswürdige Einzelfälle auch über der Geringfügigkeitsgrenze können vom Kreditinstitut aber ohne weitere Voraussetzungen in das allgemeine Ausnahmekontingent gemäß § 6 aufgenommen werden.

Durch die Geringfügigkeitsgrenze sollen weiters in typisierter Betrachtung auch Fremdkapitalfinanzierungen vom Anwendungsbereich der Maßnahmen ausgenommen werden, die dazu bestimmt sind, dem (künftigen) Mieter einer Wohnung die Leistung eines Finanzierungsbeitrags an den Vermieter zu ermöglichen. Dies betrifft beispielsweise Fremdkapitalfinanzierungen für Beiträge zur Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft gemäß § 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes – WGG, BGBl. Nr. 139/1979, welche Wohnungen ausschließlich an Mitglieder vermietet. Diese Finanzierungen haben andere Charakteristika und werden daher in vielen Kreditinstituten aufgrund der anderen Risikostruktur anders als private Wohnimmobilienfinanzierungen behandelt. Da der Mieter an der gemieteten Wohnung keine Hypothek bestellen kann, wäre die Einhaltung der Beleihungsquote in vielen Fällen auch faktisch nicht möglich. Betroffene Mieter müssten daher auf andere Mietimmobilien ausweichen, für die kein Finanzierungsbeitrag geleistet werden muss, aber im Gegenzug eine höhere

Miete zu leisten ist. Aus Risikogesichtspunkten sind diese Kredite weniger risikoreich als Konsumkredite für langlebige Konsumgüter, da die Miete aufgrund des Finanzierungsbeitrags geringer ist und daher das freie Einkommen, das für den Schuldendienst zur Verfügung steht, entsprechend höher wird. Eine Schlechterstellung gegenüber Konsumkrediten wäre daher nicht angezeigt. Die Geringfügigkeitsgrenze dient daher auch der Abdeckung von Fremdkapitalfinanzierungen für Finanzierungsbeiträge an Mietwohnungen, die typischerweise unter dem festgelegten Höchstbetrag von 50 000 € liegen.

Aufgrund der Geringfügigkeitsgrenze ist eine allgemeine Einschränkung des sachlichen Anwendungsbereichs der KIM-V gemäß § 23h Abs. 4 Z 1 BWG durch eine Ausnahme von Sanierungsfinanzierungen und Fremdkapitalfinanzierungen von Finanzierungsbeiträgen für Mietwohnungen nicht erforderlich. Gegen eine sachliche Ausnahme spricht auch, dass Kreditinstitute gemäß § 6a VERA-V Daten über von der Maßnahme betroffene Neufinanzierungen an die OeNB zu melden haben. Gegenüber dem derzeitigen Meldewesen neue sachliche Differenzierungen würden für die Kreditinstitute einen zusätzlichen Implementierungsaufwand bedeuten und aus zeitlicher Sicht daher auch ein rechtzeitiges Inkrafttreten der Maßnahmen samt dazugehöriger Meldevorschriften erschweren. Ein vergleichbarer zusätzlicher Implementierungsaufwand wird durch eine einfache Betragshöchstgrenze hingegen nicht bewirkt, zumal die Gesamtverschuldung des Kreditnehmers bereits derzeit im Rahmen der Meldungen zur Schuldenquote und zur Schuldendienstquote vom meldenden Kreditinstitut zu ermitteln ist. Durch die Berücksichtigung der Gesamtverschuldung des Kreditnehmers werden auch Umgehungsgeschäfte verhindert, bei denen der Kreditnehmer bei demselben oder bei unterschiedlichen Kreditinstituten mehrere Kredite unterhalb des Höchstbetrags aufnimmt, die in Summe aber den Höchstbetrag überschreiten. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze pro Kreditnehmer, allerdings nur wenn jeder Kreditnehmer einen eigenen Kreditvertrag abschließt und daher die Anforderungen der Kreditwürdigkeit pro Kreditnehmer entsprechend gegeben sind, gilt.

Zu § 6:

Festlegung des Ausnahmekontingents gemäß § 23h Abs. 4 Z 3 BWG. Kreditinstitute dürfen frei entscheiden, welche Neufinanzierungen sie in das Ausnahmekontingent aufnehmen, solange sichergestellt bleibt, dass sämtliche Begrenzungen des Ausnahmekontingents gemäß Z 1 bis 4 eingehalten werden.

Die Ausnahmekontingente sind erforderlich, um Finanzierungen zu ermöglichen, die die Schwellenwerte zwar überschreiten, deren Kreditnehmer jedoch ausreichend kreditwürdig sind bzw. ausreichend Sicherheiten stellen, wobei allerdings die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers mit der vorgeschriebenen Berechnungsweise der Schuldendienstquote oder Beleihungsquote aufgrund der individuellen Ausgestaltung der Finanzierung nicht korrekt gemessen wird. Darunter fallen insbesondere folgende Fälle: a) Zwischenfinanzierung einer neu erworbenen Wohnimmobilie, die nach dem Umzug durch Erlöse aus dem Verkauf einer anderen Immobilie des Kreditnehmers teilweise oder gänzlich rückgezahlt wird; b) Teile der Wohnimmobilienfinanzierung werden durch ein rechtsgeschäftlich zugesichertes, jedoch erst in der Zukunft verfügbares einmaliges Einkommen (Vermögenszufluss) abgedeckt, wie z. B. bei der Auszahlung einer Erlebensversicherung; c) Personen mit sehr hohem Einkommen, die daher eine höhere Schuldentilgungsquote als durchschnittliche Kreditnehmer leisten können. Aufgrund der Vielgestaltigkeit der möglichen Konstellationen und Lebensumstände kann in diesem Kontext nur mit Kontingenten und nicht mit Einzelausnahmen operiert werden. Die Höhe der Ausnahmekontingente ist so bemessen, dass erwartet wird, dass das Volumen der Finanzierungen, die in die in den Buchstaben a bis c genannten Kategorien fallen, geringer ist als das Volumen der Ausnahmekontingente und es daher zu keiner Ablehnung von kreditwürdigen Kreditnehmern nur aufgrund der Maßnahmen kommen soll.

Es handelt sich um kumulative Anforderungen. Während Z 1 bis 3 für einzelne Kennzahlen Höchstgrenzen festlegen, setzt Z 4 eine generelle Begrenzung fest. Kreditinstitute haben daher sicherzustellen, dass von den neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, die nicht unter die Geringfügigkeitsgrenze fallen, zumindest

- 80% des Neukreditvolumens allen Obergrenzen gemäß § 4 entspricht;
- 80% des Neukreditvolumens der Anforderung an die Beleihungsquote entspricht;
- 90% des Neukreditvolumens der Anforderung an die Schuldendienstquote entspricht und
- 95% des Neukreditvolumens der Anforderung an die Laufzeitbeschränkung entspricht.

Die Einhaltung der Ausnahmekontingente ist anhand des halbjährlichen Kreditvolumens der neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen – ohne Berücksichtigung von Krediten unterhalb der Geringfügigkeitsgrenze – des vorangegangenen Durchrechnungszeitraums zu prüfen, siehe zur Berechnung näher § 10 sowie die Begründung dazu.

Siehe zur Begründung der Kalibrierung des Ausnahmekontingents die Begründung zu § 4.

Zu § 7:

Vorschriften zur Berechnung der Beleihungsquote. Abs. 1 gibt die allgemeine Berechnungsformel vor, die in den folgenden Absätzen konkretisiert wird. Die Formel spiegelt die gesetzliche Definition der Beleihungsquote gemäß § 23h Abs. 2 Z 1 BWG wider und konkretisiert diese. Die gesetzliche Definition der Beleihungsquote lautet: „[Quotient] aus der Summe der Kreditverbindlichkeiten eines Kreditnehmers aus Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien gegenüber diesem Kreditinstitut, und der Summe der Marktwerte der für diese als Sicherheit dienenden Immobilien, abzüglich Vorlasten und zuzüglich sonstiger Sicherheiten.“ Die Beleihungsquote misst damit den Grad der Absicherung der Summe der an einen Verbraucher vergebenen Kredite zur privaten Wohnimmobilienfinanzierung.

Zu Abs. 2:

§ 23h Abs. 2 Z 1 BWG gibt für die Beleihungsquote grundsätzlich eine über die Neufinanzierung hinausgehende Gesamtbetrachtung des Verhältnisses zwischen Schuldner und Kreditinstitut vor. Daher sind gemäß Abs. 2 sämtliche private Wohnimmobilienfinanzierungen zwischen demselben Kreditnehmer und demselben Kreditinstitut zu berücksichtigen, nicht aber Kredite des Kreditnehmers bei dritten Kreditinstituten, zumal letztere für das Ausmaß der Besicherung des den Neukredit vergebenden Kreditinstituts nicht relevant sind. In der Beleihungsquote nicht zu berücksichtigen sind daher auch Kredite des Kreditnehmers bei einem anderen Kreditinstitut derselben Gruppe. Werden zwei oder mehrere Finanzierungen im zeitlichen Naheverhältnis oder überhaupt gleichzeitig abgeschlossen, ist die Beleihungsquote für jede dieser Finanzierungen nach der allgemeinen Regel zu berechnen. Das heißt, dass im Zähler der Beleihungsquote für eine neue Finanzierung A eine weitere private Wohnimmobilienfinanzierung B dann zu berücksichtigen ist, wenn die Finanzierung B spätestens gleichzeitig mit der Finanzierung A vereinbart worden ist. Soweit die Kreditsumme für B im Zeitpunkt der Vereinbarung von A zwar schon vereinbart, aber noch nicht ausbezahlt worden ist, ist die Kreditsumme B entsprechend einem nicht ausgenutzten Kreditrahmen dabei ebenfalls im Zähler der Beleihungsquote zu berücksichtigen. Im Nenner sind ebenfalls Sicherheiten für beide Finanzierungen zu berücksichtigen, wobei sowohl für A als auch B die Regelung des Abs. 3 Z 1 zweiter Satz über noch einzutragende Hypotheken greift.

Im Falle von Schuldnermehrheiten ist ein Bestandskredit in der Beleihungsquote zu berücksichtigen, wenn die Mitschuldner der bestehenden privaten Wohnimmobilienfinanzierung auch Kreditnehmer der neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierung sind. Dies entspricht der Abgrenzung bei der Meldung der Beleihungsquote gemäß § 6a VERA-V. Ist ein Bestandskredit dementsprechend zu berücksichtigen, so ist er auch zur Gänze zu berücksichtigen – anders als im Zähler der Schuldendienstquote (§ 8) wird bei der Beleihungsquote bei Krediten mit wechselnden Schuldnerkonstellationen der berücksichtigungsfähige Wert nicht anteilig herabgesetzt. Die für diese Kredite gewährten Sicherheiten sind dann jedoch gemäß Abs. 3 ebenfalls voll zu berücksichtigen, sodass es zu keiner Benachteiligung in der Berechnung der Beleihungsquote als Gesamtgrad der Absicherung des Kreditinstituts kommt.

Gemäß § 23h Abs. 2 Z 1 BWG sind in der Beleihungsquote grundsätzlich alle Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien zu berücksichtigen („Summe der Kreditverbindlichkeiten eines Kreditnehmers aus Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien gegenüber diesem Kreditinstitut“). Nachdem die KIM-V der Reduktion der im Bereich der privaten Wohnimmobilienfinanzierung identifizierten systemischen Risiken dient, wird in Abs. 2 aber als Berechnungsvorschrift angeordnet, dass in der Beleihungsquote Bestandskredite nur zu berücksichtigen sind, wenn es sich um Kredite aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung handelt.

Mangels eines Zusammenhangs mit den systemischen Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung nicht berücksichtigt werden in der Beleihungsquote dagegen Kredite mit einem anderen Finanzierungszweck einschließlich Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien mit einem gewerblichen Zweck. Diese Berechnungsvorschrift entspricht den Meldevorschriften gemäß § 6a VERA-V und stellt für Kreditinstitute und Kreditnehmer eine Erleichterung dar. Denn sie führt dazu, dass Bestandskredite aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung nicht (nachträglich) besichert werden müssen, um die Beleihungsquote für eine neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierung einhalten zu können. Durch die damit einhergehende Reduktion der Zahl der in der Beleihungsquote zu berücksichtigenden Geschäfte wird auch die Berechnung und Meldung der Beleihungsquote für die Kreditinstitute etwas vereinfacht. Umgekehrt verbessert sich die Beleihungsquote für eine neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierung aber auch nicht dadurch, dass eine bestehende gewerbliche Immobilienfinanzierung besonders gut besichert ist. Kreditinstituten steht es aber frei, letztere Fälle in das an keine besonderen Voraussetzungen geknüpfte allgemeine Ausnahmekontingent gemäß § 6 aufzunehmen.

Beispiel: Ein Kreditnehmer hat einen unbesicherten Kredit für sein gewerbliches Lokal aufgenommen, der aktuell noch in Höhe von 45 000 € aushaftet. Wenn der Kreditnehmer nun bei demselben Kreditinstitut einen Kredit zur privaten Wohnimmobilienfinanzierung in Höhe von 90 000 € aufnimmt, muss gemäß § 7 Abs. 2 lediglich für die Neukreditsumme eine grundbücherliche Sicherstellung in Höhe von 100 000 € erfolgen, um der Obergrenze für die Beleihungsquote zu entsprechen. Wären in der Beleihungsquote dagegen alle Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien zu berücksichtigen, müsste darüber hinaus für den Bestandskredit eine zusätzliche Sicherheitsleistung erfolgen, um der Beleihungsquote zu entsprechen. Ausgehend von einer 90%-igen Beleihungsquote müsste diese zusätzliche Sicherheitsleistung einen Wert von 50 000 € erreichen ($45\,000\text{ €} / 90\% = 50\,000\text{ €}$).

Zu Abs. 3:

Abs. 3 enthält die Berechnungsvorschriften für den Bestandteil $\sum \min(\text{Immobilienmarktwert} - \text{Vorlasten}; \text{Hypothek})$ der Formel gemäß Abs. 1. Diese Summenformel entspricht in der gesetzlichen Definition der Beleihungsquote gemäß § 23h Abs. 2 Z 1 BWG der dort definierten Teilmenge der „Summe der Marktwerte der für diese (Anm.: das sind die Kreditverbindlichkeiten im Zähler der Beleihungsquote) als Sicherheit dienenden Immobilien, abzüglich Vorlasten“.

Z 1 definiert daher zunächst, bei welchen Immobilien davon auszugehen ist, dass sie „als Sicherheit dienen“. Vom Vorliegen einer Sicherheit kann nur ausgegangen werden, wenn eine Sicherheit auch mit Wirkung *erga omnes* rechtlich wirksam bestellt worden ist, was im österreichischen Recht die Eintragung einer Hypothek im Grundbuch voraussetzt. Grundsätzlich können in der Beleihungsquote daher nur im Grundbuch eingetragene Hypotheken angesetzt werden. Immobilien ohne eingetragene Hypothek bleiben daher in der Beleihungsquote außer Betracht – und zwar auch dann, wenn das Kreditinstitut über eine eintragungsfähige Pfandurkunde verfügt, den Rang im Grundbuch aber nicht zumindest durch eine Anmerkung der Rangordnung (§ 57a des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955 – GBG 1955, BGBI. Nr. 39/1955) abgesichert hat. Für die neu vereinbarte Finanzierung, für deren Zwecke die Beleihungsquote berechnet wird, ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Zeitpunkt der Vereinbarung einer Finanzierung eine Eintragung der Hypothek im Grundbuch regelmäßig praktisch nicht möglich ist. Die Eintragung ist vielmehr zeitlich nachgeordnet. Für diesen Fall sieht Abs. 3 Z 1 daher vor, dass in der Beleihungsquote auch eine Hypothek zu berücksichtigen ist, die erst nach Vereinbarung der Finanzierung im Grundbuch eingetragen wird. Soweit die Auszahlung der Kreditsumme nicht an einen Treuhänder erfolgt, der für die grundbücherliche Eintragung des Pfandrechts verantwortlich ist, hat das Kreditinstitut sicherzustellen, dass die Eintragung der Hypothek unverzüglich, längstens aber binnen sechs Monaten ab Vertragsabschluss erfolgt oder sichergestellt ist, dass die Auszahlung der Kreditsumme erst nach der grundbücherlichen Eintragung erfolgt. Wird keine Hypothek oder keine Hypothek in ausreichender Höhe (siehe sogleich) im Grundbuch eingetragen, ist daher unabhängig vom Marktwert der Liegenschaft die Obergrenze für die Beleihungsquote überschritten, sofern nicht ausnahmsweise sonstige Sicherheiten (Abs. 4) in ausreichender Höhe vorliegen. Ohne Hypothek in ausreichender Höhe ist die Finanzierung daher regelmäßig nur im Rahmen des Ausnahmekontingents gemäß § 6 zulässig.

Immobilien, die im Sinne des Abs. 3 Z 1 als Sicherheit dienen, sind mit dem gemäß Z 2 berechneten Wert im Nenner der Beleihungsquote zu berücksichtigen. Als Wert gilt der Marktwert abzüglich Vorlasten, höchstens aber der im Grundbuch eingetragene Betrag. Beträgt der Marktwert einer Liegenschaft beispielsweise € 150.000, und wird für den vom Kreditinstitut neu vergebenen Kredit aber lediglich eine Hypothek in Höhe von € 100.000 im Grundbuch eingetragen, sind daher auch nur € 100.000 in der Beleihungsquote zu berücksichtigen. Denn nur bis zu dieser Höhe dient die Liegenschaft auch der Besicherung des Kredits. Da die Obergrenze für die Beleihungsquote gemäß § 4 Z 1 mit 90% festgesetzt wird, bedeutet das auch, dass die Kreditsumme höchstens 90% der im Grundbuch eingetragenen Hypothek betragen darf, sofern nicht sonstige berücksichtigungsfähige Sicherheiten vorliegen (Abs. 4) oder die Finanzierung in das Ausnahmekontingent gemäß § 6 aufgenommen wird. Diese Übersicherung dient im Rahmen einer exekutiven Verwertung der Liegenschaft zur Sicherstellung aufgelaufener Zinsen und Nebenkosten des betreibenden Kreditinstituts und reduziert daher das Verlustrisiko bei Kreditausfall (LGD).

Dient eine Finanzierung dem Bau (einschließlich baulicher Maßnahmen zur Sanierung und Erhaltung, siehe oben zu § 3 Z 1 lit. a) einer Immobilie, ist der Wert nach Baufertigstellung anzusetzen. Soweit eine im Zeitpunkt der Vereinbarung der Finanzierung noch einzutragende Hypothek gemäß Abs. 3 Z 1 berücksichtigungsfähig ist, ist ihr Wert auch gemäß Z 2 heranzuziehen. Vorlasten sind grundsätzlich ebenfalls mit ihrem im Grundbuch eingetragenen Betrag anzusetzen, bei Festbetragshypotheken kann aber auch ein geringerer ausständiger Restbetrag angesetzt werden, soweit dieser dem Kreditinstitut bekannt ist. Der in der Beleihungsquote zu berücksichtigende Wert einer Höchstbetragshypothek entspricht hingegen immer dem im Grundbuch eingetragenen Betrag. Vorlasten sind aber dann nicht vom Immobilienmarktwert abzuziehen, wenn der Neukredit direkt an den Gläubiger ausbezahlt wird, dessen

Forderung mit dem Neukredit getilgt werden soll und von diesem Gläubiger eine Erklärung eingeholt und dokumentiert wird, dass mit dieser Zahlung alle Forderungen gegenüber dem Kunden beglichen sind und die Hypothek zeitnahe gelöscht wird.

Zu Abs. 4:

Neben Immobiliensicherheiten berücksichtigt die Beleihungsquote auch sonstige berücksichtigungsfähige Sicherheiten („sonstige Sicherheiten CRR“) unabhängig vom durch das Kreditinstitut konkret gewählten Ansatz bzw. der Methode zur Berücksichtigung von Sicherheiten gemäß Teil 3, Titel II, Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013. Dies sind gemäß Abs. 4 Besicherungen mit Sicherheitsleistung gemäß Art. 197, 198 und 200 der Verordnung EU Nr. 575/2013 (CRR-Sicherheiten). Die auf solche Sicherheiten nach den Art. 207 und 212 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 anwendbaren Bestimmungen sind dabei auch im Rahmen der KIM-V zu berücksichtigen und vom Kreditinstitut mit ihrem gemäß internem Risikomanagement ausgewiesenen Wert anzusetzen, wobei adäquate Volatilitätsanpassungen zu berücksichtigen sind. Die Bewertungen gemäß internem Risikomanagement haben einen Sicherheitsabschlag für erwartete Wertminderungen zu beinhalten, der von der Volatilität der Preise des verwendeten Finanzinstruments abhängig sein soll. Dies soll sich an den Vorgaben zu Volatilitätsanpassungen bei der umfassenden Methode zur Berücksichtigung finanzieller Sicherheiten gemäß Art. 224 bis 226 Verordnung (EU) Nr. 575/2013 orientieren.

Durch die Berücksichtigung von CRR-Sicherheiten wird ein Gleichklang mit den Vorgaben an die mikroprudenzielle Berücksichtigungsfähigkeit von Sicherheiten mit Sicherheitsleistung hergestellt, welche den individuellen Absicherungsgrad des Kreditinstituts abbilden. Eine Definition im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 führt auch bei den Kreditinstituten zu keinem zusätzlichen Implementierungsaufwand. Berücksichtigungsfähige Sicherheiten mit Sicherheitsleistung müssen nicht auf die Besicherung privater Wohnimmobilienfinanzierungen beschränkt sein, sondern können sich auch auf sonstige Forderungen des Kreditinstituts erstrecken.

Nicht berücksichtigt werden in der Beleihungsquote damit Bürgschaften, da sie dem Zweck der Beleihungsquote nicht entsprechen. Eine dingliche Sicherheit bzw. eine Sicherheit mit Sicherheitsleistung steht bei Ausfall des Kredits zur ausschließlichen Befriedigung der besicherten Forderung (bzw. Forderungen) zur Verfügung. Damit stellt eine dingliche Sicherheit bzw. eine Sicherheit mit Sicherheitsleistung einen in aller Regel erzielbaren Mindestverwertungserlös sicher, der die maximal drohende Ausfallhöhe für das Kreditinstitut reduziert. Diese Funktion entspricht auch der Konzeption der Beleihungsquote als Kennzahl, die den Grad der Absicherung des Kreditinstituts gegenüber einem Kreditnehmer misst (während etwa die Schuldendienstquote die Leistbarkeit für den Kreditnehmer und damit die Wahrscheinlichkeit eines Schuldnerausfalls misst). Die Sicherstellung eines in aller Regel erzielbaren Mindestverwertungserlöses wird durch eine Bürgschaft aber gerade nicht erreicht, da der Sicherungswert einer Bürgschaft von der künftigen Vermögens- und Einkommensentwicklung des Bürgen abhängig ist. Weder ist der Bürge zur sorgfältigen Verwaltung seines Vermögens verpflichtet noch wird er daran gehindert, sein Vermögen gegenüber dritten Gläubigern zu verpfänden. Gegenüber einem Bürgen verfügt das Kreditinstitut auch über keine Rechte, die ihm nicht auch gegenüber einem zusätzlichen Kreditnehmer zukommen würden. Durch die bloße Hinzunahme eines weiteren Kreditnehmers würde sich die Beleihungsquote aber ebenfalls nicht verbessern. Daher ist eine Berücksichtigung von Bürgschaften in der Beleihungsquote nicht angezeigt. Kreditinstituten steht es aber frei, Kredite mit Bürgschaften, die die Beleihungsquote gemäß § 4 Z 1 überschreiten, ohne weitere Voraussetzungen in ihr Ausnahmekontingent gemäß § 6 aufzunehmen.

Zu § 8:

Zu Abs. 1:

Vorschriften zur Berechnung der Schuldendienstquote. Abs. 1 gibt die allgemeine Berechnungsformel vor, die in den folgenden Absätzen durch Berechnungsvorschriften konkretisiert wird. Die Schuldendienstquote („debt-service-to-income – DSTI“) wird in § 23h Abs. 2 Z 3 BWG definiert als der Quotient aus der Summe der Zins- und Tilgungsleistungen aus der Bedienung sämtlicher Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers, die während eines bestimmten Zeitraums fällig werden, und des Einkommens bei natürlichen Personen oder des Cashflows oder einer sonstigen geeigneten betrieblichen Kennzahl bei juristischen Personen in diesem Zeitraum. Bei endfälligen Finanzierungen ist dabei rechnerisch von einer laufenden Tilgung auszugehen, die auf die Laufzeit der Finanzierung gleichmäßig aufzuteilen ist. Während das BWG damit für natürliche Personen das Einkommen als maßgebliche Kennzahl definiert, überlässt es für juristische Personen die Bestimmung einer geeigneten Kennzahl der Verordnung. In Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 wird auch für juristische Personen das Einkommen als maßgebliche Kennzahl definiert. Aufgrund der Einschränkung der Maßnahmen auf private Wohnimmobilienfinanzierungen, deren Kreditnehmer natürliche Personen sind (§ 3 Z 1 lit. b), ist

die Schuldendienstquote aber im Ergebnis ohnehin nur für natürliche Personen als Kreditnehmer zu berechnen.

Die Schuldendienstquote ist eine Maßzahl für die Liquiditätssituation des Kreditnehmers. Sie stellt dar, welcher Anteil der laufenden Nettoeinkünfte des Kreditnehmers in einer Periode zur Begleichung sämtlicher in dieser Periode fällig werdender Zins- und Tilgungsleistungen aufgewendet werden muss, und ist damit eine Kennzahl für die Schuldentragfähigkeit des Kreditnehmers.

Zu Abs. 2 und 3:

Der Zähler der Schuldendienstquote umfasst den jährlichen Schuldendienst (das sind die Zins- und Tilgungsleistungen) des Kreditnehmers für sämtliche zum Zeitpunkt der Kreditvergabe bestehenden Kreditverbindlichkeiten einschließlich des neu vergebenen Wohnimmobilienkredits. Zins- und Tilgungszahlungsverpflichtungen sind ungeachtet des Zwecks des bedienten Kredits, allfälliger Sicherheiten und der Person des Gläubigers zu berücksichtigen, um die finanzielle Situation des Schuldners adäquat darzustellen.

In Fällen mit Schuldnermehrheit sind grundsätzlich die Zins- und Tilgungsleistungen aller Kreditnehmer der neu vereinbarten Finanzierung zusammenzuzählen. Dasselbe gilt für Bürgen und Zahler, siehe dazu die Begründung zu Abs. 4. Ein Sonderfall betrifft Situationen, in denen ein Kreditnehmer der neu vereinbarten Finanzierung gemeinsam mit einer dritten Person auch zu Zins- oder Tilgungsleistungen aus einer Drittverbindlichkeit verpflichtet ist. Für diesen Fall sieht Abs. 3 eine anteilige Berücksichtigung der Drittverbindlichkeit im Verhältnis der Einkommen der beteiligten Kreditnehmer vor. Hierfür sind Informationen über das Einkommen aller Kreditnehmer der Drittverbindlichkeit erforderlich und somit auch von Personen, die nicht Kunden des Kreditinstitutes sind. Das Kreditinstitut hat aktiv die hierfür benötigten Informationen – soweit eruiert – zu erheben.

Beispielsweise sei die Schuldendienstquote für einen Neukredit X mit jährlichem Schuldendienst (Zins- und Tilgungsleistungen) von € 10.000 und Kreditnehmern A und B zu berechnen. Kreditnehmer A hat alleine noch einen weiteren Kredit Y mit einem jährlichen Schuldendienst in Höhe von € 2.000, B hat gemeinsam mit C einen weiteren Kredit Z mit einem jährlichen Schuldendienst in Höhe von € 9.000. Alle drei Kredite X, Y und Z sind grundsätzlich in der Schuldendienstquote zu berücksichtigen, da zumindest ein Kreditnehmer der Kredite Y und Z jeweils auch Kreditnehmer des Neukredits X ist. Da Kredit Y nur einen Kreditnehmer hat, ist dieser Kredit auch voll zu berücksichtigen. Weil Kredit Z dagegen auch einen Kreditnehmer hat, der nicht gleichzeitig Kreditnehmer des Neukredits X ist, wird Kredit Z nur anteilig einberechnet, um widerzuspiegeln, dass nicht ohne weiteres davon auszugehen ist, dass Kreditnehmer B den Kredit Z alleine bedienen wird. In einer typisierten Betrachtung kommt es für die Berechnung des zu berücksichtigenden Anteils des Kredits Z auf das Einkommen der beteiligten Kreditnehmer an. Wenn also B über ein jährliches Einkommen von € 60.000 verfügt und C über ein jährliches Einkommen von € 30.000, sind vom gesamten Schuldendienst von Z in Höhe von € 9.000 lediglich $\frac{€ 9.000 \cdot € 60.000}{(€ 60.000 + € 30.000)} = € 6.000$ zu berücksichtigen. Insgesamt sind im Beispiel daher jährliche Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von € 10.000 (Kredit X) + € 2.000 (Kredit Y) + € 6.000 (Anteil Kredit Z) = € 18.000 zu berücksichtigen.

Bürgschaften des Kreditnehmers für Drittkredite sind im Schuldendienst grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, außer der Kreditnehmer wurde als Bürge bereits in Anspruch genommen oder es liegen tatsächliche Gründe vor, aufgrund derer das Kreditinstitut mit einem Zahlungsausfall des Hauptschuldners des verbürgten Kredits rechnet.

In Entsprechung der Empfehlung des FMSG und der gutachtlichen Äußerung der OeNB wird von einer gesonderten Berücksichtigung variabel verzinsten Kredite in der Schuldendienstquote abgesehen. Nach der Leitlinie des FMSG zur nachhaltigen Immobilienkreditvergabe an private Haushalte sollten Kredite mit einer Laufzeit von über fünf Jahren, wenn die Zinsbindung kürzer als die Hälfte der Laufzeit des Kredits ist, aber eine Schuldendienstquote von nicht mehr als 30% aufweisen. Das FMSG hat angekündigt, die Entwicklungen in der Neukreditvergabe weiterhin genau zu beobachten und ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung des Anteils der variabel verzinsten Kredite zu legen (Pressemitteilung des FMSG zu 31. Sitzung am 1. März 2022).

Zu Abs. 4:

Abs. 4 definiert das im Nenner der Schuldendienstquote einzusetzende Einkommen der Kreditnehmer. Die Definition des Abs. 4 betrifft grundsätzlich natürliche und juristische Personen gleichermaßen. Ausgangsgröße des Einkommens ist das steuerbare Einkommen; diese Konkretisierung ist gegenüber der Meldung gemäß § 6a VERA-V neu und dient der einheitlichen Berechnung der Schuldendienstquoten. Vom steuerbaren Einkommen sind Steuern und Abgaben abzuziehen und regelmäßige, nachhaltige und verifizierte Transferzahlungen zu ergänzen, auf deren Bezug der Kreditnehmer einen Rechtsanspruch hat.

Transferzahlungen sind öffentliche Leistungen wie Sozialtransfers, Förderungen oder Beihilfen (z. B. die Familienbeihilfe gemäß Abschnitt I des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, BGBl. Nr. 376/1967). Sachleistungen sind keine berücksichtigungsfähigen Transferzahlungen. Auch das steuerbare Einkommen muss verifiziert, regelmäßig und nachhaltig sein (betreffend schwankender Einkommensbestandteile, bspw. aufgrund schwankender saisonaler Auftragslage bei selbstständiger Arbeit, siehe sogleich unten). Die Verifizierung der Angaben des Kreditnehmers kann etwa anhand des Einkommensteuerbescheids, der Arbeitnehmerveranlagung oder der Vorlage des Lohnzettels erfolgen. Es genügt die Verifizierung des Bestands von zukünftigen Einnahmen, die nach Abschluss der neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierung erzielt werden, etwa wenn ein derzeit karenzierter Arbeitnehmer mit Rückkehrrecht zur Tilgungsphase des Kredits die Arbeit wieder aufnimmt.

Bei schwankenden Einkommensbestandteilen, insbesondere schwankenden Einnahmen aus selbständiger Arbeit, ist die Nachhaltigkeit und Regelmäßigkeit des Einkommensbestandteils durch eine Prüfung der Einkommensentwicklung zumindest in den vergangenen drei Jahren zu verifizieren. Daraus ergibt sich aber kein Automatismus, dass das Einkommen für schwankende Einkommensbestandteile stets in Höhe des Durchschnitts der letzten drei Jahre anzunehmen wäre. Vielmehr soll die Entwicklung der letzten drei Jahre unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls in die Gesamtbetrachtung durch das Kreditinstitut einfließen. Bei in ihrer Höhe stabilen Einkommensbestandteilen wie einem Fixgehalt erfordert eine Verifizierung der Regelmäßigkeit und Nachhaltigkeit dagegen in der Regel keinen Vergleich der letzten drei Jahre.

Genauso wie bei der Bestimmung der Zins- und Tilgungsleistungen im Zähler (Abs. 2) ist auch bei der Bestimmung des Einkommens im Nenner der Schuldendienstquote auf die gemeinsame Situation der Kreditnehmer abzustellen und daher ihr Einkommen zu summieren. Ein Bürge und Zahler im Sinne des § 1357 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs – ABGB, JGS Nr. 946/1811, ist bei der Berechnung der Schuldendienstquote ebenfalls wie ein Kreditnehmer zu berücksichtigen. Daher ist das gemäß Abs. 4 berechnete Einkommen des Bürgen und Zahlers im Nenner der Schuldendienstquote zu berücksichtigen, gleichzeitig sind sonstige Zahlungs- und Tilgungsverpflichtungen des Bürgen und Zahlers gemäß Abs. 2 und 3 im Zähler zu berücksichtigen. Da ein Bürge und Zahler als ungeteilter Mitschuldner für die neu vereinbarte Finanzierung haftet, kann er vom Kreditinstitut unmittelbar in Anspruch genommen werden, ohne dass es auf einen Zahlungsverzug des Kreditnehmers ankommt. Insbesondere setzt die Inanspruchnahme des Bürgen und Zahlers daher auch keinen Schuldnerausfall im Sinne des Art. 178 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 voraus.

Abs. 5 stellt klar, dass die Schuldendienstquote auf Basis der im Zeitpunkt der Vereinbarung der neuen Finanzierung verfügbaren Informationen zu berechnen ist. Das Kreditinstitut hat geeignete Handlungen zu setzen und zu dokumentieren, um die zur Berechnung der Schuldendienstquote relevanten Informationen über das Einkommen und die Zins- und Tilgungsverpflichtungen des Kreditnehmers zu erlangen und zu verifizieren. Zu den geeigneten Handlungen zählen neben einer Selbstauskunft des Kreditnehmers etwa eine Verifizierung durch eine Kreditauskunftei und die Vorlage geeigneter Urkunden betreffend das Einkommen des Kreditnehmers (Lohnzettel, Einkommensteuererklärung etc.).

Zu § 9:

Legt Berechnungsvorschriften für die Geringfügigkeitsgrenze fest und ergänzt damit § 5. Aus dem Höchstbetrag gemäß § 5 Abs. 1 in Verbindung mit den Berechnungsvorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 ergibt sich, ob eine individuelle Finanzierungsvereinbarung unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze fällt. Aus der Begrenzung des institutsbezogenen Geringfügigkeitskontingents gemäß § 5 Abs. 2 in Verbindung mit den Berechnungsvorschriften des § 9 Abs. 3 ergibt sich hingegen, bis zu welchem Gesamtbetrag ein Kreditinstitut innerhalb des halbjährigen Durchrechnungszeitraums (Anm.: für den ersten Durchrechnungszeitraum bestehen Sonderbestimmungen gemäß § 11) insgesamt Finanzierungen aufgrund der Geringfügigkeitsgrenze von den Maßnahmen ausnehmen darf. Soweit die Summe der Kreditsummen der von einem Kreditinstitut in einem Durchrechnungszeitraum neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, die unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß Abs. 1 fallen („Kleinkredite“), das institutsbezogene Geringfügigkeitskontingent gemäß Abs. 3 für diesen Durchrechnungszeitraum überschreitet, findet ein Überlauf in das Ausnahmekontingent gemäß § 10 statt.

Zu Abs. 1 und 2: Aus Abs. 1 und 2 ergibt sich, inwieweit Verbindlichkeiten des Kreditnehmers auf die Geringfügigkeitsgrenze anzurechnen sind. Das Kreditinstitut hat geeignete Handlungen zu setzen und zu dokumentieren, um die Gesamtverschuldung des Kreditnehmers aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen zu eruieren; dies entspricht den Anforderungen gemäß § 8 Abs. 5 an die Ermittlung der Zins- und Tilgungsverpflichtungen des Kreditnehmers. Zu den geeigneten Handlungen zählt neben einer Selbstauskunft des Kreditnehmers etwa eine Verifizierung durch eine Kreditauskunftei.

Zu Abs. 3: Zweck der institutsbezogenen Begrenzung des Geringfügigkeitskontingents ist die Begrenzung des Gesamtrisikos des einzelnen Kreditinstituts aus unter die Geringfügigkeitsgrenze fallenden Neufinanzierungen. Ausgangsgröße für das institutsbezogene Geringfügigkeitskontingent ist daher das Gesamtvolumen aller neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen eines Kreditinstituts aus der jeweiligen Vorperiode. Zur Berechnung des Volumens sollen somit sämtliche Kreditsummen der innerhalb des vorangegangenen Durchrechnungszeitraums vom Kreditinstitut neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen herangezogen werden. Diese Summe beinhaltet sowohl Kredite, die den Höchstbetrag von 50 000 € überschreiten, als auch solche Kleinkredite, bei denen dies nicht der Fall ist. Relevanter Durchrechnungszeitraum für die Berechnung des Geringfügigkeitskontingents ist jeweils der Zeitraum von 1. Jänner bis 30. Juni sowie von 1. Juli bis 31. Dezember (§ 3 Z 3).

Zu § 10:

Berechnungsvorschriften für das Ausnahmekontingent. § 6 sieht vier kumulative Anforderungen an das Ausnahmekontingent vor: drei gesonderte Begrenzungen für jede der gemäß § 4 Z 1 bis 3 festgelegten Obergrenzen sowie eine kombinierte Anforderung, wonach insgesamt höchstens 20% aller Neukredite (gemessen am Kreditvolumen) Obergrenzen gemäß § 4 überschreiten dürfen. Daher bestehen insgesamt vier Begrenzungen des Ausnahmekontingents, deren Einhaltung jeweils unter Verwendung der in § 10 angeführten Berechnungsformeln sicherzustellen ist. Die allgemeine Berechnungsformel ergibt sich dabei aus Abs. 1. Die Vorschriften für die Zuweisung von Finanzierungen in das Ausnahmekontingent sind auf der linken Seite dieser allgemeinen Berechnungsformel abgebildet und werden in den Abs. 2 bis 4 näher spezifiziert. Abs. 5 und 6 betrifft hingegen die rechte Seite der allgemeinen Berechnungsformel und damit die Berechnung des Gesamtvolumens der Ausnahmekontingente.

Zu Abs. 2 und 3: Wie sich aus Abs. 2 ergibt, fließen in die Ausnahmekontingente zwei Summanden ein. Der erste Summand wird als (*Neufinanzierungen ohne Kleinkredite*) mit *Überschreitung* bezeichnet. Er enthält gemäß Abs. 3 das Gesamtvolumen aller Neufinanzierungen aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, die die jeweilige Obergrenze gemäß § 4 überschreiten und bei denen es sich um keine geringfügigen Kredite im Sinne des § 9 Abs. 1 handelt.

Der zweite Summand des Abs. 2 wird als *Überschreitungsüberlauf für Kleinkredite* bezeichnet. Er enthält den in Abs. 4 definierten Überschreitungsüberlauf für geringfügige Kredite. Soweit das Gesamtvolumen der Kleinkredite, die eine Obergrenze gemäß § 4 überschreiten, das Gesamtvolumen des institutsbezogenen Geringfügigkeitskontingents gemäß § 9 Abs. 3 überschreitet, muss der Überschuss im Rahmen des Überschreitungsüberlaufes gemäß Abs. 4 in das allgemeine Ausnahmekontingent einbezogen werden. Dieser Überlauf ist für jedes der Ausnahmekontingente gemäß § 6 Z 4 getrennt zu berechnen. Etwa findet der Überlauf in das Ausnahmekontingent für die Schuldendienstquote gemäß § 6 Z 2 statt, soweit die Summe der Finanzierungen unterhalb der kreditnehmerbezogenen Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 mit einer Schuldendienstquote von über 40% (§ 4 Z 2) das Volumen des institutsbezogenen Geringfügigkeitskontingents gemäß § 9 Abs. 3 überschreitet. Der Überlauf in das allgemeine Ausnahmekontingent gemäß § 6 Z 4 findet statt, soweit das Gesamtvolumen der Finanzierungen unterhalb der kreditnehmerbezogenen Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 9 Abs. 1, die eine oder mehrere der Obergrenzen gemäß § 4 Z 1 bis 3 überschreiten, das Volumen des institutsbezogenen Geringfügigkeitskontingents überschreitet.

Abs. 5 und 6 betrifft die rechte Seite der allgemeinen Berechnungsformel gemäß Abs. 1 und damit die Berechnung des Gesamtvolumens der Ausnahmekontingente gemäß § 6 Z 1 bis 4. Bemessungsgrundlage für die Ausnahmekontingente ist gemäß Abs. 5 grundsätzlich das Volumen der vom Kreditinstitut neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen der jeweiligen Vorperiode (Anm.: für den ersten Durchrechnungszeitraum bestehen Sonderbestimmungen gemäß § 11).

Zusätzlich sieht Abs. 5 und 6 einen Volumensüberlauf für Kleinkredite vor. Bis zur Höhe des institutsbezogenen Geringfügigkeitskontingents sind Finanzierungen unter der kreditnehmerbezogenen Geringfügigkeitsgrenze bereits gemäß § 5 von den Maßnahmen der KIM-V ausgenommen; für sie ist daher insoweit auch kein allgemeines Ausnahmekontingent gemäß § 6 erforderlich. Insoweit als das Gesamtvolumen der Kleinkredite aber das institutsbezogene Geringfügigkeitskontingent gemäß § 9 Abs. 3 überschreitet, sollten die Kleinkredite gleich behandelt werden wie sonstige Neufinanzierungen. Im Rahmen des in Abs. 6 näher definierten Postens *Volumensüberlauf* ist daher der Überschuss des Gesamtvolumens der Kleinkredite über das Geringfügigkeitskontingent bei der Bemessung der Ausnahmekontingente zu berücksichtigen.

Beispiel: Ein Kreditinstitut vereinbart in einem Halbjahr (H1) neue private Wohnimmobilienfinanzierungen, die unter die Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 5 Abs. 1 fallen, mit einem Gesamtvolumen von 1 Mio. € sowie sonstige neue private Wohnimmobilienfinanzierungen mit

einem Gesamtvolumen von 9 Mio. €. Das institutsbezogene Geringfügigkeitskontingent für das darauffolgende Halbjahr (H2) beträgt in diesem Fall daher 2% des Gesamtvolumens der Neufinanzierungen aus H1 (also 2% von 10 Mio. €), das sind 200 000 €.

Bei der Bemessung des allgemeinen Ausnahmekontingents für H2 gemäß § 6 Z 4 ist als Bemessungsgrundlage neben den 9 Mio. € (Neukreditvolumen über der Geringfügigkeitsgrenze) auch der Volumensüberlauf zu berücksichtigen: Die Differenz zwischen dem Gesamtvolumen der Kleinkredite unter der Geringfügigkeitsgrenze (1 Mio. €) und dem Volumen des Geringfügigkeitskontingents (200 000 €) gelangt in den Volumensüberlauf. Das Gesamtvolumen des allgemeinen Ausnahmekontingents gemäß § 6 Z 4 beträgt für dieses Institut daher 1,96 Mio. € und ergibt sich aus folgender Rechnung: $0,2 * [9 \text{ Mio. €} + (1 \text{ Mio. €} - 0,02 * 10 \text{ Mio. €})]$.

Aufgrund der Geringfügigkeitsregelung dürfen im Beispiel Kleinkredite mit einem Gesamtvolumen von bis zu 200 000 € (institutsbezogenes Geringfügigkeitskontingent) die allgemeinen Obergrenzen für Beleihungsquote, Schuldendienstquote und Laufzeitbegrenzung gemäß § 4 überschreiten. Beträgt das Gesamtvolumen der Kleinkredite in H2, die eine oder mehrere der Obergrenzen gemäß § 4 überschreiten, beispielsweise 700 000 €, ist der Differenzbetrag von 500 000 € daher im Rahmen des Überschreitungüberlaufs in das allgemeine Ausnahmekontingent gemäß § 6 Z 4 einzubeziehen. Im Beispiel würde für sonstige Neukredite somit ein allgemeines Ausnahmekontingent in Höhe von 1,46 Mio. € verbleiben. Beträgt im selben Beispiel gleichzeitig das Gesamtvolumen der geringfügigen Kredite in H2, die die Obergrenze für die Schuldendienstquote übersteigen, nur 200 000 €, finden im Hinblick auf die Schuldendienstquote alle Kleinkredite im Geringfügigkeitskontingent Deckung. Ein Überschreitungüberlauf in das Ausnahmekontingent für die Schuldendienstquote gemäß § 6 Z 2 findet daher nicht statt.

Zu § 11:

Inkrafttretensbestimmung. Gemäß § 23h Abs. 2 BWG können die Maßnahmen der KIM-V für die Dauer von bis zu drei Jahren erlassen werden. Gemäß § 23h Abs. 6 BWG hat die FMA die festgelegten Maßnahmen vor deren Ablauf zu überprüfen. Die Effektivität der gesetzten Maßnahmen wird unter anderem auf Basis der entsprechenden Meldung gemäß Anlage H der VERA-V, Management- bzw. Aufsichtsgesprächen und Vorort-Prüfungen der OeNB evaluiert. Die FMA wird das Ergebnis dieser Evaluierung an das FMSG übermitteln. Die KIM-V ist auf zwischen dem 1. August 2022 und dem 30. Juni 2025 neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden. Die Einhaltung der Obergrenzen ist für Finanzierungen im Anwendungsbereich der KIM-V im Zeitpunkt der Neuvereinbarung zu prüfen (siehe § 3 Z 2, § 8 Abs. 5). Auf Finanzierungen, die nach dem 30. Juni 2025 neu vereinbart werden, ist die KIM-V vorbehaltlich einer Verlängerung des Anwendungszeitraums der KIM-V nicht mehr anwendbar; sie sind aber weiterhin gemäß § 6a VERA-V zu melden. Aufgrund des Inkrafttretens mit 1 August 2022 wird durch die Maßnahme nicht das gesamte 2. Halbjahr 2022 umfasst. Aus diesem Grund bedarf es einer Übergangsbestimmung, welche den Durchrechnungszeitraum und den für die Berechnung der Kontingente wesentlichen vorangegangenen Durchrechnungszeitraum (Vorperiode) spezifiziert. Für Durchrechnungszeiträume ab 1. Jänner 2023 gilt die Grundregel, dass Durchrechnungszeiträume ein halbes Jahr umfassen (vgl. § 3 Z 3). Für das 1. Halbjahr 2023 ist daher der relevante Durchrechnungszeitraum 1. Jänner 2023 bis 30. Juni 2023 mit der zur Berechnung der Kontingente relevanten Vorperiode 1. Juli 2022 bis 31. Dezember 2022.

Zu Art. 2 (Änderung der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung)

Zu Z 1 bis 5 und 8 (§ 6a Abs. 2 Z 1 lit. c sublit. bb und § 6a Abs. 2 Z 1a, Z 5 bis 7 und Z 12 bis 14 sowie Anlage H):

In der Meldung zu privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gemäß § 6a in Verbindung mit **Anlage H** werden die erforderlichen Anpassungen an die KIM-V vorgenommen.

§ 6a Abs. 2 enthält Anpassungen an die Definitionen und Berechnungsvorschriften der KIM-V. Die Begründung zu den entsprechenden Bestimmungen der KIM-V (oben zu Art. 1) ist deshalb auch auf § 6a Abs. 2 anwendbar.

Im Ausweis C.1 (Schuldendienstquote in Laufzeitbändern) der **Anlage H** werden die Laufzeitbänder 0 bis 12 Monate sowie 12 bis 24 Monate ergänzt. Die Ergänzung dient der Analyse von Zwischenfinanzierungen und anderen kurzfristigen Finanzierungen. Zudem wird in Ausweis C.1 eine Abfrage zur Geringfügigkeitsgrenze gemäß den §§ 5 und 9 KIM-V ergänzt, um die Einhaltung der Geringfügigkeitsgrenze durch die Aufsicht nachvollziehen zu können.

Im Ausweis C.1 und C.2 werden Meldepositionen für Neufinanzierungen ergänzt, die eine variable Verzinsung aufweisen oder deren Zinsbindung weniger als die Hälfte der Kreditlaufzeit beträgt. Die

Felder dienen der Analyse variabel verzinsten Kredite vor dem Hintergrund der Leitlinie des FMSG zur nachhaltigen Immobilienkreditvergabe an private Haushalte (Pressemitteilung des FMSG zur 31. Sitzung am 1. März 2022). Demnach sollten Kredite mit einer Laufzeit von über fünf Jahren, wenn die Zinsbindung kürzer als die Hälfte der Laufzeit des Kredits ist, eine Schuldendienstquote von nicht mehr als 30% aufweisen. Das FMSG hat angekündigt, die Entwicklungen in der Neukreditvergabe weiterhin genau zu beobachten und ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung des Anteils der variabel verzinsten Kredite zu legen.

Jede der in der **Anlage H** erhobenen Kennzahlen (Beleihungsquote, Leveragequote und Eigenfinanzierungsanteil) transportiert wichtige Informationen über die Ausgestaltung von privaten Wohnimmobilienfinanzierungen und deren Risikogehalt. Der Informationsgehalt der Kennzahlen ist im Verhältnis zueinander komplementär. Um die drei Kennzahlen und ihr Zusammenspiel besser analysieren zu können, wird ein gemeinsamer Ausweis C.3 in die **Anlage H** aufgenommen. Insbesondere ist für die makroprudenzielle Analyse – gerade auch im Hinblick auf die Setzung von Maßnahmen gemäß § 23h BWG und deren Kalibrierung – das Übersetzungsverhältnis dieser Kennzahlen zueinander von besonderer Bedeutung. Dieses Übersetzungsverhältnis kann nur durch einen gemeinsamen Ausweis erhoben werden, bei dem kombinierte „buckets“ der drei Kennzahlen gemeldet werden (etwa: Gesamtvolumen der Neukredite mit Eigenfinanzierungsanteil 20-30%, Beleihungsquote 90-100% und Leveragequote 80-90%). Ohne diesen gemeinsamen Ausweis der kombinierten „buckets“ ist es nicht möglich, genaue Aussagen über die Verteilung dieser drei Kennziffern im Verhältnis zueinander zu treffen. Zudem wird ein gemeinsamer Ausweis benötigt, um die Obergrenze für die Beleihungsquote gemäß § 4 Z 1 KIM-V und die Empfehlung des FMSG in der 17. Sitzung vom 27. September 2018 zum Eigenmittelanteil zueinander in Relation zu setzen.

Zu Z 6 (§ 16a Z 6 und 7):

Verweisaktualisierung

Zu Z 7 (§ 17 Abs. 23):

Um den Meldepflichtigen mehr Zeit zur Implementierung der Änderungen im Meldewesen einzuräumen, treten die Änderungen der meldetechnischen Bestimmungen in Abweichung vom Inkrafttreten des Art. 1 (KIM-V) nicht bereits mit 1. August 2022, sondern erst mit 1. Oktober 2022 in Kraft. Da es sich bei der Meldung gemäß § 6a Abs. 1 um eine Halbjahresmeldung handelt, sieht die Übergangsbestimmung für das zweite Halbjahr 2022 anstatt einer Halbjahresmeldung zwei Quartalsmeldungen vor. Die Meldung für das dritte Quartal 2022 (Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. September 2022 mit Stichtag 30. September 2022) erfolgt noch mit den bisherigen Meldeinhalten. Die Meldung für das vierte Quartal 2022 (Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 31. Dezember 2022 mit Stichtag 31. Dezember 2022) erfolgt mit den angepassten Meldeinhalten, die durch die gegenständliche Novelle verordnet werden. Für Meldeperioden ab dem 1. Jänner 2023 gilt in Entsprechung der Grundregel des § 6a Abs. 1 und 4 wieder eine halbjährliche Meldung.