



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An die
Finanzmarktaufsicht (FMA)
Otto-Wagner-Platz 5
1090 Wien

Beilagen

LAD1-VD-17203/122-2023
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.lad1@noel.gv.at	
Fax: 02742/9005-13610	Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at	- www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005	Durchwahl	Datum
FMA-LE0001.210/0003-INT/2023	Mag. Florian Fraberger	15354		08. März 2023

Betrifft

Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung und die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung geändert werden; Stellungnahme

Zum Entwurf einer Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung und die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung geändert werden, nehmen wir im Rahmen der Begutachtung wie folgt Stellung:

1. Grundsätzliche Anmerkungen:

Dem Land Niederösterreich ist es ein großes Anliegen, dass die Schaffung von leistbarem Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger möglich ist. Eigenheime sind ein wesentlicher Pfeiler für die Zukunftsvorsorge, weshalb das Land Niederösterreich die Finanzierung von günstigen Eigenheimen besonders unterstützt. Die mit der vorliegenden Novelle geschaffene Ausnahme von Zwischenfinanzierungen durch Immobilienverkauf ist daher als Schritt in die richtige Richtung zu begrüßen. Die Änderungen gehen jedoch aus unserer Sicht nicht weitgehend genug, um die Kreditvergabe für die Errichtung eines Eigenheimes oder den Erwerb einer Eigentumswohnung breiten Bevölkerungskreisen, denen ein Kredit bei

ausreichender Bonität bis vor Inkrafttreten der Verordnung gewährt worden ist, zu ermöglichen.

Wie die Erläuterungen zu den Zwischenfinanzierungen ausführen „ist ein ausreichend langer Zeitraum zu wählen, der es einer Familie ermöglicht, ein Eigenheim zu errichten oder zu renovieren und zu beziehen“. Die Beschränkung dieser Ausnahme auf zwei Jahre erscheint allerdings zu kurz, da die Vorbereitung und Abwicklung von Käufen bzw. Verkäufen von Immobilien oftmals längere Zeiträume in Anspruch nehmen. Zwischenfinanzierungen sollten daher bis zu einer Laufzeit von drei Jahren ausgenommen werden.

Aus unserer Sicht ist zu bedauern, dass die Obergrenzen für die Beleihungs- und Schuldendienstquoten nicht gelockert wurden. Es werden somit nicht alle Bürgerinnen und Bürger von den vorgesehenen Erleichterungen gleichermaßen profitieren und viele junge Familien von einer privaten Wohnimmobilienfinanzierung ausgeschlossen sein. Der regulatorische Zweck (Eindämmung des systemischen Risikos von Banken) hätte auf anderem Weg, etwa durch den Einsatz kreditgeberbasierter Instrumente, besser erreicht werden können. Die Novelle sollte daher dahingehend angepasst werden, dass die Obergrenzen für nicht-spekulative private Wohnimmobilienfinanzierungen, zumindest für Wohnimmobilienfinanzierungen von Jungfamilien, gelockert werden.

2. Zum gemeinnützigen und geförderten Wohnbau:

2.1. Zu den Ausnahmen:

Bei der Erlassung der KIM-V wurde davon ausgegangen, dass Kreditabsplattungen bei landesgeförderten und gemeinnützigen Finanzierungen nicht vom Anwendungsbereich der KIM-V umfasst sind. Die FMA vertritt jedoch die Rechtsauffassung, dass die Ausnahme des § 3 Z 1 lit. d KIM-V nicht auf Kreditabsplattungen anzuwenden sei. Dies hat erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den geförderten und gemeinnützigen Wohnbau, vor allem deshalb, weil bei landesgeförderten und gemeinnützigen Finanzierungen die Kreditabsplattung an Verbraucher gesetzlich verankert (Miete mit Kaufoption) und vertraglich nicht abdingbar ist. Die Einschränkungen der KIM-V betreffend Kreditabsplattungen betreffen daher die gesamte geförderte und gemeinnützige Wohnbaufinanzierung.

Der Einsatz von Finanzmarktstabilitätsmaßnahmen gegen die gemeinnützige und geförderte Wohnbaufinanzierung ist nicht nachvollziehbar, weil der gemeinnützige und geförderte Wohnbau strengen Regularien untersteht und als besonders nachhaltig gilt. In den Erläuterungen zum § 22b BWG (heute § 23h BWG) wird ausgeführt, dass der gemeinnützige Wohnbau vom Anwendungsbereich der Bestimmungen ausgenommen werde, weil dieser preisdämpfend wirke und durch seine allgemeine Ausrichtung zu einer nachhaltigen Immobilienkreditvergabe in der Bevölkerung beitrage. Die Erläuterungen im vorliegenden Entwurf zu den landesgeförderten Darlehen überzeugen im Ergebnis nicht, zumal ein Kreditinstitut im Fall der landesgeförderten Darlehen aufgrund einer Bürge- und Zahlerhaftung nur ein geringes Risiko trägt. Es liegt daher auf der Hand, dass die geförderte und gemeinnützige Wohnbaufinanzierung nicht zu einer Erhöhung, sondern vielmehr zu einer Reduzierung des systemischen Risikos beiträgt.

Es wird daher angeregt, die bei gemeinnützigen Wohnbaufinanzierungen gesetzlich vorgesehenen Kreditabschlüssen vom Anwendungsbereich ausdrücklich auszunehmen oder in den Erläuterungen zur Novelle eine explizite Klarstellung zu treffen, dass solche Kreditabschlüssen vom Ausnahmetatbestand des § 3 Z 1 lit. d KIM-V bereits umfasst sind.

2.2. Zu den Zuschüssen:

Wir begrüßen, dass die durch ein Kreditinstitut gewährte Vorfinanzierung einer öffentlichen Förderung vom Anwendungsbereich der KIM-V ausgenommen wird. Gleichzeitig bedauern wir, dass dieser Vorschlag nicht vorab mit den Bundesländern abgestimmt wurde, da die Wirkung dieser Ausnahmeregelung auf die vom Land Niederösterreich geförderten Wohnbaufinanzierungen gering ist, zumal in der Regel nur rückzahlbare Zuschüsse gewährt werden. Die in der Novelle eingearbeitete Ausnahmeregelung für Zuschüsse bringt daher für die vom Land Niederösterreich geförderten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen keine Erleichterung.

2.3. Haftungsmodell – Eigenmittelzuschuss:

Zur Abfederung der Belastungen bei der Finanzierung von Jungfamilien durch die KIM-V beabsichtigt das Land Niederösterreich die Gewährung eines (rückzahlbaren) Eigenmittelzuschusses. Das Modell sieht vor, dass Bürgerinnen und Bürger von ihrem Kreditinstitut

als Eigenmittelzuschuss einen Kredit bis zu € 30.000,- erhalten, der vom Land Niederösterreich durch eine regulatorisch anerkannte Garantie oder eine Bürge- und Zahlerhaftung (§ 1357 ABGB) zu 100 % besichert ist („Landesdarlehen“). Die Bürgerin oder der Bürger erhält damit im aktuellen Vorschlag ca. 5% der Gesamtinvestitionskosten (max. € 30.000,-) als Eigenmittel von ihrer bzw. seiner Bank zur Verfügung gestellt. Der restliche Finanzierungsbedarf wird über einen Immobilienkredit KIM-V-konform zur Verfügung gestellt. Dieses Modell führt allerdings nur dann zu der gewünschten Entlastung, wenn es in der KIM-V Berücksichtigung findet. Es wäre sohin völlig unverständlich, eine durch eine Gebietskörperschaft besicherte Kreditleistung zur Schaffung von leistbarem Wohnraum nicht als Eigenmitteltersatz zu berücksichtigen. Es wird daher gefordert, die KIM-V im Sinne des oben dargestellten Modells anzupassen, um die Finanzierung von Eigenheimen sicherzustellen.

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Mag. T r o c k

Landesamtsdirektor