

Finanzmarktaufsicht  
Otto-Wagner-Platz 5  
1090 Wien

Per E-Mail: [begutachtung@fma.gv.at](mailto:begutachtung@fma.gv.at)

**Bundessparte Bank und Versicherung**  
Wiedner Hauptstraße 63 | Postfach 320  
1045 Wien  
T +43 (0)5 90 900-DW | F +43 (0)5 90 900-272  
E [bsbv@wko.at](mailto:bsbv@wko.at)  
W <http://wko.at/bsbv>

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sacharbeiter	Durchwahl	Datum
	BSBV 61/Dr. Egger	3137	7.3.2023

### **KIM-V / VERA-V-Novelle; Begutachtung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Entwurf der Novelle, mit dem die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung und die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung geändert werden sollen, dürfen wir wie folgt Stellung nehmen:

#### **1. Generelle Anmerkungen**

Im Vorfeld der FMSG-Sitzung am 13. Februar 2023, auf dessen Empfehlungen die vorliegende Novelle basiert, hat die Kreditwirtschaft umfangreich ihre Einschätzung in dieser sensiblen Thematik mit ihren erheblichen volks-/wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Konsequenzen erläutert.

Bedauerlicherweise tragen die Beschlüsse des FMSG und damit die vorliegende Novelle dieser Diskussion sowie der Tatsache nicht Rechnung, dass es seit dem Inkrafttreten der Verordnung zu einer grundlegenden Änderung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen gekommen ist. Ein begrüßenswerter erster Schritt in die richtige Richtung kann zumindest die Ausdehnung der Geringfügigkeitsgrenze sein. Dennoch, die Kreditzinsen sind deutlich gestiegen, Immobilienpreise gesunken und das Kreditwachstum ist massiv zurückgegangen. Daher ist weiterhin eine grundsätzliche Evaluierung der KIM-V unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation unerlässlich.

Gemäß § 23h Abs. 1 BWG sind Schritte, wie sie durch die kreditnehmerbezogenen Maßnahmen der KIM-V vorgeschrieben werden, nur zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung zulässig. Diese Voraussetzung und insbesondere die ursprünglich identifizierten Risikofaktoren - dynamisches Preis- und Kreditwachstum - sind nicht mehr gegeben. Daher sind das Ziel und die Notwendigkeit der erlassenen Maßnahmen und damit die Verordnung grundsätzlich in Frage zu stellen.

Mittlerweile haben sich die in den EB der KIM-V (S. 2) als hauptsächliche Begründung (siehe folgender Auszug) angeführten Rahmenbedingungen erheblich verändert:  
*„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.“*

Diese Tatsache wird nicht zuletzt von der OeNB im zuletzt erschienen „Immobilien Aktuell“ (Überblick auf S. 2) bestätigt:

*„Der Trend steigender Preise für Wohnimmobilien wurde im vierten Quartal 2022 unterbrochen, als erstmals Rückgänge des Preisauftriebs zu verzeichnen waren. [...] Nach einem leichten Plus von 0,3 % im dritten Quartal sanken die Immobilienpreise gegenüber dem Vorquartal österreichweit im vierten Quartal 2022 um 2,0 %. Die Dynamik des Preisanstiegs im Bundesgebiet ohne Wien reduzierte sich nach +4,0 % im dritten Quartal auf -1,6% im vierten Quartal 2022 (gemessen als Veränderung zum Vorquartal).*

*Die starke Wohnbaukonjunktur der letzten Jahre klingt langsam ab. [...]. Die Bauwirtschaft ist darüber hinaus von starken Anstiegen der Bau- und Grundstückskosten, steigenden Zinsen, der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien und sinkenden Realeinkommen betroffen.“*

Gerade aus dem letzten Punkt der OeNB-Publikation wird auch der nicht auf die Finanzwirtschaft begrenzte Effekt der KIM-VO, der sich auf die **gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft auswirkt**, sichtbar.

Nach wie vor ist eine Anpassung der Bemessungsgrundlage für die Ausnahmekontingente dringend erforderlich. Der diesbezüglichen Argumentation der Kreditwirtschaft wurde bedauerlicherweise nicht gefolgt. Hier ist eine Lösung erforderlich, die einerseits die **Komplexität reduziert** und andererseits die **negativen, prozyklischen Effekte** der aktuellen Lösung mit der Bezugnahme auf das vergangene Halbjahr vermeidet. **Planbarkeit** ist gerade hier für die Banken besonders wichtig.

Der Hinweis des FMSG „*dass der Rückgang der Neukreditvergabe in Deutschland, dessen Immobilienmarkt strukturell mit Österreich vergleichbar ist und eine vergleichbare Dynamik erlebt hat, ähnlich stark ausgeprägt ist wie in Österreich - auch wenn in Deutschland keine kreditnehmer:innenbezogenen Maßnahmen eingesetzt wurden*“ - zeigt überdies, dass die aufsichtsrechtliche Zielsetzung der KIM-V - auch ohne diese Maßnahmen - ohnehin erreicht wird.

Im europäischen Vergleich ist die österreichische Eigentumsquote niedrig. Mit der KIM-V - auch in der Fassung der vorgeschlagenen Novelle - wird dazu beigetragen, dass die Schaffung von Eigentum und leistbarem Wohnen in Österreich weiter erschwert wird. Besonders relevant ist dies gerade für junge Familien, für die leistbarer Wohnraum angesichts der KIM-V kaum mehr realisierbar ist.

Daher urgieren wir unbeschadet der nun vorgeschlagenen Anpassungen eine grundsätzliche Evaluierung - wie dies auch in der gesetzlichen Grundlage der Verordnung (§ 23h Abs 1 iVm Abs 6 BWG) vorgesehen ist. Gemäß § 23h BWG hat die FMA die festgesetzten Maßnahmen daraufhin zu überprüfen, ob die für die Erlassung erforderlichen Voraussetzungen weiterhin vorliegen, insbesondere, ob der „Anstieg des Neugeschäfts von Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien“ weiterhin besteht.

Zumindest nachstehende Maßnahmen sind unerlässlich:

- eine gänzliche **Ausnahme für Zwischenfinanzierungen ohne zusätzlichen Haircut**, weil alle Immobiliensicherheiten von den Banken ohnedies konservativ und vorsichtig bewertet werden müssen und diese Bewertungsmethoden der Aufsicht auch bekannt sind.

- Zwischenfinanzierungen **bis zu 3 Jahre und nicht wie vorgeschlagen bis zu 2 Jahre** sollten vom Anwendungsbereich der KIM-V gänzlich ausgenommen werden, da die Praxis gezeigt hat, dass Bauvorhaben häufig eine Dauer von 3 Jahren benötigen. Dies wurde in der Krise aufgrund der Lieferengpässe noch deutlicher.
  - Zwischenfinanzierungen sind per se **mit geringem Risiko** verbunden, da sie aus bestehenden Liegenschaften, anderen gebundenen Eigenmitteln oder Förderkrediten abgedeckt werden und einer kurzfristigen Überbrückung dienen.
  - Die zugrundeliegenden Schätzwerte (CRR-Marktwert) folgen bereits konservativen, internationalen Standards und werden laufend von der Aufsicht geprüft.
  - Der davon abgeleitete, bankinterne Belehnwert dient der institutsspezifischen Risikobetrachtung (inkl. Abschlägen) für die Errechnung des Blankoanteils (Verlust bei Ausfall) in der Preisgestaltung und Kapitalallokation und bildet somit das potentielle Verwertungsrisiko direkt ab.
  - Die Verwertungserlöse aus Zwangsversteigerungen ausgefallener Kunden zeigen, dass die internen Belehnwertansätze konservativ und unter den Erlösquoten aus den tatsächlichen Verwertungen liegen (stressed asset). Liegenschaften aus Zwischenfinanzierungen werden zudem in der Regel nicht in einem stressed Szenario veräußert, sondern hier kann als Veräußerungserlös der interne Schätzwert angenommen werden. Ein Vergleich ist somit irreführend.
- Generell urgieren wir auch weiterhin eine Reduktion der Komplexität. Dies sowohl hinsichtlich der Neuerungen des vorliegenden Begutachtungsentwurfes, die eine (voll-) technische Umsetzung in der vorgesehenen Frist sehr herausfordernd machen, als auch in Hinblick auf die Ausnahmekontingente. Weiterhin ist dringend die **Vereinfachung der Ausnahmekontingente erforderlich**, indem etwa nur ein Gesamtkontingent iHv 20% vorgesehen wird. Wichtig ist unverändert eine **realistische Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Ausnahmekontingente**. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen in der Einleitung oben zur Reduktion der Komplexität sowie Sicherstellung der Planbarkeit und Vermeidung negativer Effekte durch Bezugnahme auf das Vorhalbjahr.
    - Zur Berechnung des Ausnahmekontingentes könnte, wie bereits in unserem Schreiben vom 2.2.2023 dargelegt, beispielsweise ein gleitender Jahresdurchschnitt der jeweils letzten 3 Jahre herangezogen werden. D.h. für das Jahr 2023 würde der Jahresdurchschnitt der Jahre 2020 - 2022, für das Jahr 2024, der Jahresdurchschnitt der Jahre 2021 - 2023 und für das Jahr 2025, der Jahresdurchschnitt der Jahre 2022 - 2024 herangezogen werden.
    - Dieser Vorschlag führt zu keiner starren Festlegung. Durch die Abbildung des gleitenden Jahresdurchschnittes der jeweils 3 letzten Jahre wird der langfristige Trend abgebildet. Große Schwankungen, wie sie bei der aktuell gültigen Berechnungsmethode vorliegen, können dadurch weitgehend abgemildert werden. Dies führt zu einer für die Banken wichtigen Planbarkeit unter gleichzeitiger Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation. Die ausschließliche Anwendung des Gesamtausnahmekontingents von 20% würde bei den Banken überdies zu einer Vereinfachung im Monitoring beitragen.
    - Es könnte auch überlegt werden, die Bemessungsgrundlage mit dem 1. Halbjahr 2022 für die Laufzeit der Verordnung einzufrieren.

Auch ist es weiterhin inakzeptabel, dass deutsche Banken über die EU-Dienstleistungsfreiheit Kredite in Österreich anbieten dürfen, die nicht den strengen Regelungen der KIM-V unterliegen. Daher sollte bei der deutschen Aufsichtsbehörde BaFin darauf gedrängt werden, dass

diese gemäß § 48u Abs 7 KWG eine Allgemeinverfügung erlässt, mit der die KIM-V auch auf deutsche Banken in Österreich erstreckt wird, sofern es in Österreich nicht zu einer Aufhebung der KIM-V kommt.

Angesichts dessen ist unseres Erachtens dringend eine Neubewertung vorzunehmen, auch wenn bewusst ist, dass deren Umsetzung nun wohl nur mehr nach dem 1.4.2023 möglich ist.

## 2. Anmerkungen zum vorliegenden KIM-V-Entwurf

### Ad § 3 Z 4 a

Sofern nicht alle Voraussetzungen des § 3 Z 4 lit aa KIM-V erfüllt werden, muss darüber hinaus als Sicherheit zugunsten der finanzierenden Bank eine Hypothek auf der zu veräußernden Immobilie eingetragen werden, andernfalls soll eine eintragungsfähige Pfandurkunde (EPU) ausreichend sein. Das soll insbesondere dann der Fall sein, wenn die Immobilie nicht vom Kreditnehmer oder seinen Angehörigen bewohnt wird. Mit anderen Worten: Bei Immobilien, die vom Kreditnehmer oder seinen Angehörigen bewohnt werden, wird ein geringeres systemisches Risiko angenommen (daher nur EPU) als bei Immobilien, die nicht von diesem bewohnt werden (Hypothek erforderlich).

Die Begründung zur Differenzierung zwischen Zwischenfinanzierungen von Immobilienverkäufen mit Wohnsitzwechsel des Kreditnehmers bzw. dessen Angehörigen mit EPU-Sicherstellung und der Zwischenfinanzierung sonstiger (vermutlich fremdvermieteter oder leerstehender) Immobilien mit erforderlicher Hypothek ist nicht nachvollziehbar.

Inwiefern sollen leerstehende Immobilien, die im Eigentum eines der Kreditnehmer stehen, sich eher "einer Verwertung entziehen" können? Die zusätzliche Verpflichtung, dass diese Immobilie auch von bestimmten Personen aus dem „Familienverbund“ bewohnt sein muss, ist aus unserer Sicht daher überzogen. **Die Differenzierung in § 3 Z 4 lit aa und bb sollte daher aufgehoben werden.**

Benachteiligung bei der Zwischenfinanzierung sonstiger Vermögensgegenstände (insb. Verkäufe von Wertpapieren): siehe Begründung zu § 3 Z 4 (Seite 6) *"Im Gegensatz zu Wertpapieren handelt sich hierbei um besonders illiquide Vermögenswerte, wobei die KIM-V Liquiditätsprobleme im Immobilienmarkt im Falle einer Krise nicht verschärfen soll."*

Gerade diese Formulierung zeigt die benachteiligende Behandlung bei der Zwischenfinanzierung sonstiger (wesentlich liquiderer) Vermögenswerte für den Erwerb von Wohnimmobilien. Wir plädieren dafür, Vermögenswerte, die einer täglichen Neubewertung unterliegen und die innerhalb kürzester Zeit veräußert werden können, für Zwischenfinanzierungen, die der Ausnahmebestimmung unterliegen, zuzulassen.

Eine wesentlich einfachere Umsetzung wäre weiterhin eine generelle Ausnahme des 24 bzw. 36-monatigen Laufzeitbandes in der VERA-Meldung.

### Ad § 3 Ziffer 4

Vorlasten sind hier zu berücksichtigen, wenn sie nicht von der neuen Finanzierung abgedeckt werden.

Zumal Vorlasten im Falle von Höchstbetragshypotheken nicht mit dem aushaftenden Saldo sondern mit der Höhe der Hypothek anzusetzen sind, besteht hier folgendes Problem:

Beispiel:

zu verkaufende Liegenschaft mit Marktwert EUR 500 TS

Vorlast: Saldo EUR 100 TS (besichert mit einer Höchstbetragshypothek über EUR 300 TS)

d.h.:

maximale Zwischenfinanzierung:

Marktwert 500 TS - Haircut 100 TS - Vorlast 300 TS = EUR 100 TS (obwohl EUR 400 TS als Eigenmittel zu erwarten sind)

Es sollte daher eine Klarstellung in der Begründung erfolgen, dass **Vorlasten bei Zwischenfinanzierungen immer mit dem aushaftenden Saldo angesetzt werden können** (zumal es in der Praxis in diesen Fällen zu keiner Wiederausnutzung der Höchstbetragshypothek ob der zu verkaufenden Liegenschaft mehr kommt).

**Ad § 3 Z 4 b (Ausnahme von Landesdarlehen als Drittverbindlichkeit bei der Schuldendienstquote)**

Landesdarlehen sind als Risikoposition gegenüber regionalen und lokalen Gebietskörperschaften (Art 112 lit b CRR) auf Basis des § 3 Z 1 lit d explizit von der KIM-V ausgenommen.

Entlastungsinitiativen der Bundesländer könnten allerdings an der Schuldendienstquote scheitern, da nach dem derzeitigen Wortlaut der KIM-V auch jene Kredite als Drittverbindlichkeiten gemäß KIM-V umfasst sein sollen, für die ein Bundesland garantiert oder eine Bürge- und Zahlerhaftung übernimmt (§ 8 Abs 3).

Wenn die Schuldendienstquote eines Kunden ohne Einrechnung des speziellen „Landesdarlehens aus dem Haftungsmodell“ die gesetzliche Obergrenze nicht überschreitet, sollte das Kreditinstitut auf Basis einer positiven Bonitätsanalyse die Möglichkeit haben, dem Kunden die Wohnbaufinanzierung in Übereinstimmung mit der KIM-V zu gewähren.

Dafür spricht auch die Regelung des § 5 Abs 2 Z 3 HIKrG, wonach geförderte Darlehen (zu denen laut den Erläuternden Bemerkungen auch Wohnbauförderungskredite zählen) vom Anwendungsbereich des HIKrG ausgenommen sind.

Die Anforderung der sublit. aa ist zu eng gefasst und muss auf Wohnbauförderungskredite, die von einem Rechtsträger iS sublit. bb direkt gewährt werden, ausgeweitet werden. Diese Förderkredite werden etwa in Vorarlberg direkt vom Land vergeben sowie grundbücherlich besichert und sind vom Förderungsempfänger (Kreditnehmer) an das Land als Kreditgeber in monatlichen Raten zurückzuzahlen. Im Rahmen der Wohnimmobilienfinanzierung durch ein Kreditinstitut werden diese Förderkredite wie Fremdverbindlichkeiten behandelt, sodass sowohl die Zins- und Tilgungsleistungen in der Schuldendienstquote wie auch die Vorlast in der Beleihungsquote berücksichtigt werden. Derartige Förderkredite werden in den überwiegenden Fällen aus Abwicklungsgründen von den Kreditinstituten zwischenfinanziert und die Zwischenfinanzierung bei Auszahlungsreife durch die grundbücherlich besicherten Förderkredite abgedeckt. Durch Ausnahme auch dieser Zwischenfinanzierungen aus der KIM-V wird der Zustand nach Auszahlung der Fördermittel hergestellt, ohne dass die Schuldendienst- oder Beleihungsquote verbessert wird. Die Förderkredite finden sohin sowohl in der Schuldendienstfähigkeit der Kreditnehmer als auch im Schuldnerausfallsrisiko für den Kreditgeber Berücksichtigung. Somit müssen Zwischenfinanzierungen von Förderkrediten, welche sowohl in der Schuldendienst- als auch in der Beleihungsquote berücksichtigt werden, ebenso von der KIM-V ausgenommen werden.

## **Förderzuschüsse**

Auf den Erhalt eines Wohnbauförderungsdarlehens besteht - etwa in OÖ - ein Rechtsanspruch für die Förderwerber, sofern sie die im OÖ-Wohnbauförderungsgesetz definierten Kriterien erfüllen und die Prüfung der Kreditwürdigkeit und -fähigkeit der Bank positiv ausfällt. Diese Darlehen werden durch einen **Kapitalzuschuss** seitens der Öffentlichen Hand unterstützt und stellen damit eine besonders günstige Finanzierungsmöglichkeit für die Kreditnehmer dar und sind immer im 1. Geldlastenrang im Grundbuch sicherzustellen, wodurch auch die besondere (und bevorzugte) Stellung der Wohnbauförderung in einem Gesamtfinanzierungskonzept einer Wohnbaufinanzierung zum Ausdruck kommt.

Die nunmehr im KIM-V-Entwurf enthaltene Ausnahme für öffentliche Zuschüsse für max. 2 Jahre greift für diese Wohnbauförderung aber zu kurz, da hier ein langfristiges Darlehen mit einem jährlichen Kapitalzuschuss der Öffentlichen Hand (und nicht nur auf 2 Jahre) ausbezahlt wird. Diese Form der Förderung stellt damit im Vergleich zu einer kurzfristigen Zuschussfinanzierung sogar eine dauerhafte Begünstigung für die Kreditnehmer dar.

Wir ersuchen daher die VO dahingehend anzupassen, dass Kredite und Darlehen, die auf Basis von Wohnbauförderungsgesetzen gewährt werden, einen Kapital- oder Zinszuschuss beinhalten und jedenfalls vorrangig im Grundbuch einzutragen sind, der beabsichtigten Ausnahme von öffentlichen Zuschüssen (auf max. 2 Jahre) gleichgestellt und damit von der KIM-V ausgenommen werden.

### **Ad § 5 iVm § 9 (Geringfügigkeitsgrenze)**

Die Verdoppelung auf EUR 100.000 bei zwei im Haushalt lebenden Kreditnehmern ist zu begrüßen.

Kritisch ist allerdings, dass der Ausweitung der Grenze weiterhin die Beibehaltung der 2%-Institutsgrenze entgegensteht und damit der Nutzen dieser Änderung limitiert bleibt. Sofern das KI über ein nur geringes Neufinanzierungsvolumen im vorangegangenen Durchrechnungszeitraum verfügt, kann die erhöhte Geringfügigkeitsgrenze nicht in Anspruch genommen werden. Dies benachteiligt insbesondere kleine Banken. Es sollte daher die Institutsgrenze auf 4 % angepasst werden.

### **Ad § 6 und § 10 Abs 5 (Mindestausnahmekontingente)**

Auf Basis dieser Bestimmungen soll ein vom Kreditvergabevolumen der Vorperiode unabhängiges Mindestausnahmekontingent iHv EUR 1 Mio vorgesehen werden. Nach den Erläuternden Bemerkungen soll damit der Nachteil bei kleinen Instituten ausgeglichen werden, die ein geringeres Volumen an privaten Wohnimmobilienfinanzierungen aufweisen.

Diese Zielsetzung wird jedoch durch das institutsbezogene Ausnahmekontingent von 2% (§ 5 Abs 2 KIM-V) ebenfalls einer Einschränkung unterworfen, als dessen Einhaltung zu einer Schmälerung des maximalen Ausnahmebetrags von EUR 1 Mio führen kann. Aufgrund dessen wird der Zielsetzung für ein garantiertes Ausnahmekontingent von EUR 1 Mio nicht (vollständig) entsprochen.

Es sollte explizit vorgesehen werden, dass sich der Betrag des Ausnahmekontingents jedenfalls auf EUR 1 Mio belaufen darf und die 2%-Grenze des institutsbezogenen Ausnahmekontingents in diesem Zusammenhang keine Anwendung findet.

#### Ad § 7 Abs. 1 - 3

(2)  $\Sigma$  *Finanzierungen* gemäß § 2 Abs. 2 ist die Summe der neu vereinbarten Finanzierung gemäß § 2 Abs. 2 zuzüglich des aushaftenden Restbetrags bestehender Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2. Bestehende Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2 sind zu berücksichtigen, wenn sie vom selben Kreditinstitut an denselben oder dieselben Kreditnehmer wie die neu vereinbarte Finanzierung gemäß § 2 Abs. 2 vergeben worden sind. **Bestehende Finanzierungen** sind mit dem im Zeitpunkt der Vereinbarung der neuen Finanzierung aushaftenden Restbetrag zuzüglich nicht ausgenutzter Kreditrahmen anzusetzen.

Wir gehen davon aus, dass hier „bestehende Finanzierungen gem. § 2 Abs. 2“ gemeint sind und ersuchen um Präzisierung in der Novelle.

#### Ad § 8

Der Zähler der Schuldendienstquote umfasst den jährlichen Schuldendienst (Zins- und Tilgungsleistungen) des Kreditnehmers für sämtliche zum Zeitpunkt der Kreditvergabe bestehenden Kreditverbindlichkeiten einschließlich des neu vergebenen Wohnimmobilienkredits. Klarstellend sollte in den Verordnungstext aufgenommen werden, dass Bestandsfinanzierungen, die durch eine Zwischenfinanzierung nach § 3 Z 4 KIM-V oder eine neu vergebene Finanzierung nach § 2 Abs 2 KIM-V abgedeckt werden, nicht in die Berechnung der DSTI miteinzubeziehen sind, und somit unberücksichtigt bleiben können. Es sollte hier analog der Vorgehensweise der Berücksichtigung von Vorlasten bei der Berechnung der BELQ sowie der Berechnung der maximalen Kreditsumme von Zwischenfinanzierungen nach § 3 Z 4 KIM-V vorgegangen werden. (Vorlasten können unberücksichtigt bleiben, wenn das KI im Zeitpunkt der Vereinbarung der Finanzierung/Zwischenfinanzierung sicherstellt, dass die Vorlast durch die Finanzierung/Zwischenfinanzierung getilgt wird).

#### Berechnungsbasis Ausnahmekontingent

Der aktuell vorliegende Begutachtungsentwurf sieht vor, dass für die Berechnung des Ausnahmekontingents nach § 6 KIM-V als Berechnungsbasis das Volumen der neuen privaten Wohnimmobilienfinanzierungen des Vorhalbjahres, ohne Kredite unter der Geringfügigkeitsgrenze und ohne Zwischenfinanzierungen herangezogen wird. Dies würde jedoch zu einer deutlichen Reduktion des zur Verfügung stehenden Ausnahmekontingents führen, da sich die Berechnungsbasis ohne Einbeziehung von Zwischenfinanzierungen deutlich reduzieren würde. **Eine Einbeziehung von Zwischenfinanzierungen in die Berechnungsbasis muss jedoch sichergestellt sein, um die vom FMSG beabsichtigte Erleichterung tatsächlich zu erreichen.**

Andernfalls würde es durch diese Novelle zu einer deutlichen Verschärfung kommen.

#### In-Kraft-Treten - Komplexität

Der aktuelle Entwurf zu Zwischenfinanzierungen (sowohl der vorgeschriebene Haircut als auch die einzelnen Anforderungen an die Zwischenfinanzierungen) führt zu einer nochmals **massiv erhöhten Komplexität**, sowohl bei der internen Datenerfassung und dem Monitoring für die

Banken, bei der Meldung an die Aufsicht, aber insbesondere in der Beratung von Konsument:innen. Dies sowie die Tatsache, dass der finale VO-Text als auch die notwendigen Datenmodelle noch nicht zur Verfügung stehen, machen eine (voll-) technische Implementierung per 1.4.2023 wohl unrealistisch. Die Umsetzung einer Zwischenlösung, die die Anforderungen der KIM-V abdeckt, ist nur mit sehr hohem Mehraufwand möglich. Im Sinne der Kundenbedürfnisse sollte jedoch eine Verzögerung des In-Kraft-Tretens unbedingt vermieden werden und Erleichterungen in jedem Falle mit 1. April 2023 umgesetzt werden. In diesem Sinne fordern wir, wie bereits oben ausgeführt, weiterhin eine Reduktion der Komplexität.

### **3. Weitere Anliegen**

#### **Erleichterungen für Jungfamilien**

Gerade für Jungfamilien/Lebenspartnerschaften sind die benötigten Eigenmittel eine besonders schwierige Herausforderung, um die geforderte Beleihungsquote von 90% und die Schuldendienstquote von 40% erfüllen zu können. Daher sollte eine Erhöhung der Beleihungsquote auf 95% und der Schuldendienstquote auf 45% für Jungfamilien vorgenommen werden.

„Jungfamilie“/„Lebenspartnerschaft“ sollte mit KreditnehmerInnen bei denen ein/e Partner:in zum Zeitpunkt des Kreditabschlusses unter 36 Jahre ist, beschrieben werden.

#### **Berechnung der Beleihungsquote**

Gemäß § 7 KIM-V wird für die Berechnung der Beleihungsquote die als Sicherheit dienende Immobilie betraglich mit der im Grundbuch eingetragenen Hypothek begrenzt. Weder die maßgebliche VO-Grundlage des § 23h Abs 2 Z 1 BWG, in der auf die Marktwerte der als Sicherheit dienenden Immobilien Bezug genommen wird (ohne Deckelung mit der eingetragenen Hypothek), noch die Erläuternden Bemerkungen zum damaligen § 22b BWG (als inhaltsgleiche Vorgängerbestimmung des § 23h BWG) sehen die seitens der FMA vorgenommenen Einschränkungen vor.

Die derzeitige Ausgestaltung der Beleihungsquote in der KIM-V weicht somit offenkundig von der VO-Grundlage des BWG ab und stellt an die Kreditnehmer überschießende Anforderungen.

**Deshalb sollte in § 7 KIM-V für die Berechnung der Beleihungsquote auf den Marktwert der als Immobilie dienenden Sicherheit abgestellt werden (ohne Deckelung mit der eingetragenen Hypothek).**

#### **Einzelunternehmen**

Wir plädieren weiterhin bei Einzelunternehmen für die Verwendung des Cashflows als Basis für die Berechnung der DSTI. Eine verkürzte Betrachtung der steuerlichen Bemessungsgrundlage ist hier nicht sinnvoll oder fachlich begründbar. Positionen (wie Abschreibungen), die das steuerliche Ergebnis reduzieren (jedoch Cashflow neutral zu bewerten sind) führen weiterhin zur ungerechtfertigten Erhöhung des DSTI und damit zu einer Belastung der Ausnahmekontingente.

## **Ausnahme bestimmter Finanzierungen (Photovoltaik-Anlagen etc.) vom Anwendungsbereich**

Der Zweck der KIM-V liegt in der Reduzierung systemischer Risiken, die sich aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen ergeben könnten. Der diesbezügliche Anwendungsbereich wird seitens der FMA sehr weit ausgelegt und umfasst u.a. auch notwendige Sanierungs- und Renovierungsarbeiten, die die Werthaltigkeit der Immobilie steigern.

Wie bereits mehrfach adressiert, kann die FMA gemäß § 23h Abs 4 Z 1 BWG den sachlichen und örtlichen Anwendungsbereich der Verordnung (insbesondere auf bestimmte Nutzungsformen, deren Belegenheit oder Finanzierungszwecke) einschränken, sofern dies Ziel, Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen erfordern.

Wir können daher nicht nachvollziehen, weshalb insbesondere die Finanzierung einer Photovoltaik (PV)-Anlage - auch vor dem Hintergrund der aktuellen Energiesparmaßnahmen - seitens der FMA als systemisches Risiko iZm privaten Wohnimmobilienfinanzierungen angesehen wird und somit der KIM-V unterliegen soll. Nachhaltige Investitionen werden damit erschwert.

Das Argument, wonach diese Finanzierungen regelmäßig in die Geringfügigkeitsgrenze fallen würden, ist aus unserer Sicht insofern nicht zutreffend, da dieses kontingentiert und nach oben hin in Form des institutsbezogenen Geringfügigkeitskontingents begrenzt ist (und die Grenze speziell bei kleineren Banken schnell erreicht sein wird).

**Finanzierungen von Sanierungs- und Renovierungsarbeiten (insbesondere Anbringung von PV-Anlagen), welche die Werthaltigkeit der Wohnimmobilie steigern, sollten pauschal von der KIM-V ausgenommen werden.**

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Ausführungen.

Mit freundlichen Grüßen

BUNDESSPARTE BANK UND VERSICHERUNG

Willi Cernko  
Obmann

Franz Rudorfer  
Geschäftsführer