

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

Wien, 13.3.2023

## Stellungnahme 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 Risiko-ausweis-Verordnung geändert werden sollen, dürfen wir wie folgt Stellung nehmen:

- 1. Zwischenfinanzierung: analog zur Regelung bei einer Zusage einer Förderung soll ebenso eine Ausnahme vorliegen, wenn der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Auszahlung der Zwischenfinanzierung über eine verbindliche Zusage für eine Bausparfinanzierung verfügt**

Laut Entwurf für die Novellierung der KIM-V sollen zukünftig bestimmte Zwischenfinanzierungen ausgenommen werden.

Unter anderem soll eine Zwischenfinanzierung ausgenommen sein, wenn der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Auszahlung der Zwischenfinanzierung über eine verbindliche Förderzusage auf Gewährung und Auszahlung der Förderung verfügt (§ 3 Z 4b).

*„(2) Die in dieser Verordnung festgelegten Maßnahmen finden auf private Wohnimmobilienfinanzierungen Anwendung, bei denen es sich um keine Zwischenfinanzierungen (§ 3 Z 4) handelt.*

...

*4. Zwischenfinanzierung: private Wohnimmobilienfinanzierungen mit einer vereinbarten Laufzeit von höchstens zwei Jahren, bei denen das Kreditinstitut mit dem Kreditnehmer vereinbart hat,*

....

*b) die Kreditsumme aus einer Förderung für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien zu tilgen,*

*aa) die als Geldleistung gewährt wird und vom Kreditnehmer nicht zurückzuzahlen ist (Zuschuss),*

*bb) die von einem Rechtsträger im Sinne des Art. 112 Buchstabe a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 gewährt wird und*

*cc) für die der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Auszahlung der Zwischenfinanzierung über*

eine verbindliche Förderzusage auf Gewährung und Auszahlung der Förderung verfügt.“

Unser Vorschlag:

**c) die Kreditsumme mit einer Bausparfinanzierung gemäß §§ 1 und 2 Bausparkassengesetz zu tilgen, für die der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Auszahlung der Zwischenfinanzierung über eine verbindliche Zusage auf Gewährung und Auszahlung nach Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen gemäß Bausparkassengesetz verfügt.**

Bei der Gewährung von Bausparfinanzierungen der Bausparkassen gemäß §§ 1 und 2 Bausparkassengesetz sind oftmals Zwischenfinanzierungen durch Banken erforderlich, da aufgrund des Bausparkassengesetzes vor Auszahlung der Bausparfinanzierung gewisse Voraussetzungen erfüllt werden müssen (z.B. bei Auszahlung nach Baufortschritt, bei Neubau und Sanierung, etc).

In diesen Fällen liegt bereits eine **verbindliche Zusage** für eine Bausparfinanzierung vor.

Die Zwischenfinanzierung einer Bank **und** die Bausparfinanzierung einer Bausparkasse sind derzeit **jeweils** als neue Kreditvergabe im Rahmen der VERA-H zu melden. Somit belastet die **fiktive** Tilgungsrate der Zwischenfinanzierung **zusätzlich** zur **Rate der Bausparfinanzierung** die Schuldendienstquote. Dies, obwohl die Bausparfinanzierung ausschließlich für die Tilgung der Zwischenfinanzierung der Bank vorgesehen ist.

Daher ist es für die Bausparkassen wichtig, dass analog zur Regelung bei einer Zusage einer Förderung ebenso eine Ausnahme vorliegt, wenn bei einer Zwischenfinanzierung einer Bank bereits eine **verbindliche Zusage** der Bausparkasse für eine Bausparfinanzierung vorliegt, die zur Abdeckung der Zwischenfinanzierung der Bank dient.

Ansonsten würden bei einer Zwischenfinanzierung durch eine Bank die Finanzierungen **doppelt** gezahlt werden (Zwischenfinanzierung und Bausparfinanzierung), obwohl vom Kreditnehmer zu **keinem Zeitpunkt** eine doppelte Tilgungsrate zu zahlen ist. Der Sachverhalt bei einer Förderzusage ist gleichgelagert. Die Rückzahlungsverpflichtung für die Bausparfinanzierung beginnt erst nach Tilgung der Zwischenfinanzierung durch die Bausparfinanzierung.

## 2. Einheitliche Ausnahmequote

Wir schließen uns hierbei an die Stellungnahme der Bundessparte Bank und Versicherung vom 7.3.2023 an:

*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.

### 3. Erleichterungen für Jungfamilien

Wir schließen uns hierbei an die Stellungnahme der Bundessparte Bank und Versicherung vom 7.3.2023 an:

*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.*

Für fachliche Rückfragen steht Andreas Sereinig (Risikomanagement s Bausparkasse) gerne zur Verfügung unter [andreas.sereinig@sbausparkasse.at](mailto:andreas.sereinig@sbausparkasse.at).

Freundliche Grüße,

Der Bausparkassenverband Österreich