

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

Wien, 26.6.2023

**Stellungnahme:
FMA-Begutachtung zur Novelle der Bausparkassengesetzverordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bausparkassenverband Österreich nimmt zur FMA-Begutachtung zur Novelle der Bausparkassengesetzverordnung wie folgt Stellung:

Wir begrüßen das Vorhaben der Finanzmarktaufsichtsbehörde, die Höchstbeträge der von einem Bausparer erlangbaren Darlehen anzupassen.

1. Der Höchstbetrag der von einem Bausparer insgesamt erlangbaren Bauspardarlehen soll dabei von EUR 240.000 auf EUR 260.000 erhöht werden.
2. Die Obergrenze für Darlehen ohne Besicherung soll von EUR 35.000 auf EUR 40.000 erhöht werden.

Im Begutachtungsentwurf begründet die FMA wie folgt:

Die Anhebung der Beträge im Ausmaß der Veränderung des Tariflohnindex liegt im volkswirtschaftlichen Interesse an einer funktionsfähigen Wohnbaufinanzierung gemäß § 11 Abs. 1 BSpG.

Hingegen ist die Entwicklung der Immobilienpreise alleine für die Frage der nachhaltigen Leistbarkeit der Darlehen nicht entscheidend.

Wie auch bereits in unseren Stellungnahmen vom 22.11.2022 und 29.3.2023 ausgeführt, möchten wir besonders darauf hinweisen, dass der Tariflohnindex unseres Erachtens nicht die richtige Richtgröße für die Erhöhung der Darlehenshöchstgrenze darstellt.

Der **Tariflohnindex misst die Mindestlohnentwicklung** in Österreich. Als vom Tariflohn abgeleitet kann das Maß der Leistbarkeit verstanden werden.

Im Rahmen einer Darlehensvergabe wird diese **Leistbarkeit in Übereinstimmung mit der KIM-V (Schuldendienstquote gem. § 4 Abs 2), dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz sowie den EBA Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung geprüft.**

Das heißt, die Prüfung der Leistbarkeit eines Darlehens erfolgt völlig unabhängig von der jeweiligen Darlehensobergrenze und muss auch völlig unabhängig von dieser sichergestellt sein.

Die Möglichkeit für Personen, selbst bei bester Bonität, mit einem Bauspardarlehen Wohnraum zu finanzieren, ist allerdings durch die lange Zeit entlang des nicht adäquaten Index und dementsprechend in Summe in viel zu geringem Umfang erhöhte Darlehensobergrenze äußerst beschränkt.

Anliegen der österreichischen Bausparkassen:

Der Unterschied zwischen dem Höchstbetrag eines von einem Bausparer erlangbaren Darlehens und dem tatsächlichen Preis für Wohnimmobilien hat ein Ausmaß erreicht, an dem eine strukturelle Neuorientierung für die Bemessung der Darlehensobergrenze notwendig ist:

• Wegfall des Tariflohnindex als Maßstab für die Darlehensobergrenze

Eine der wichtigsten Größen bei der Prüfung der Vergabe eines Darlehens ist die Leistbarkeit. Die Prüfung der Leistbarkeit eines Bauspardarlehens erfolgt im Einklang mit den Regelungen des Bausparkassengesetzes, HIKrG, EBA Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung und der KIM-V, weshalb die **Verknüpfung der Leistbarkeit mit der Darlehensobergrenze nicht adäquat** ist.

• Wahl des Wohnimmobilienpreisindex als Maßstab für die Darlehensobergrenze

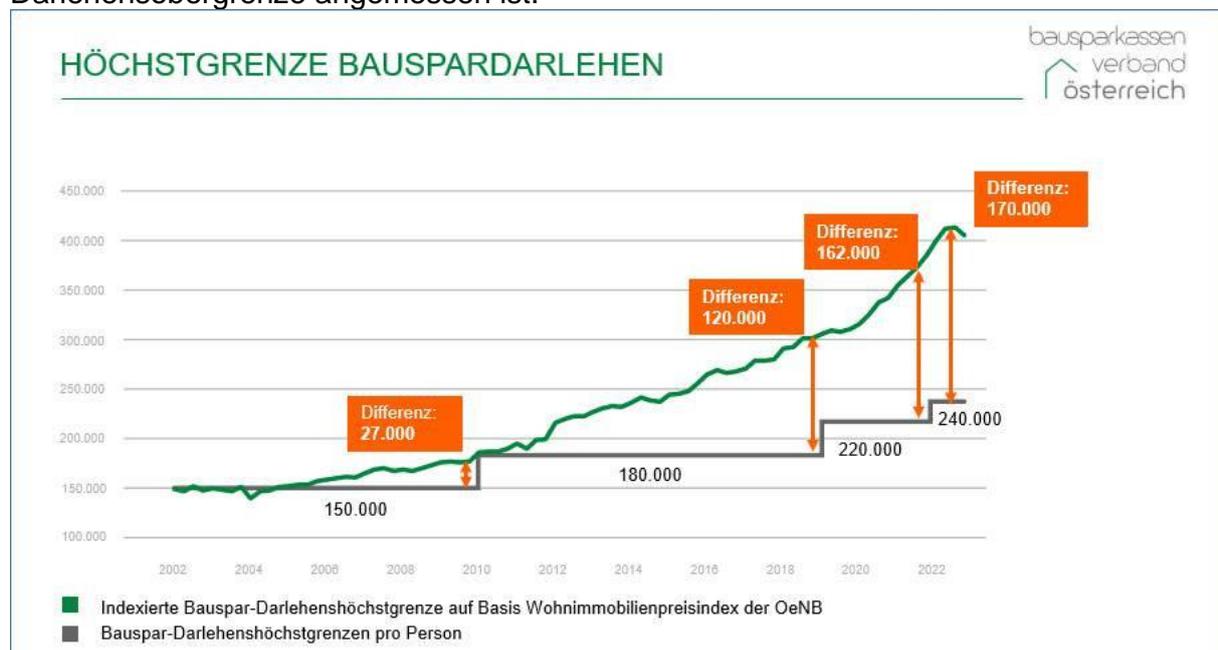
Eine Wohnimmobilie kann mit der derzeitigen Darlehensobergrenze nur noch zu einem Bruchteil finanziert werden – und das selbst bei herausragender Kundenbonität. Wohnimmobilienpreise und Darlehensobergrenze laufen seit geraumer Zeit derart weit auseinander, dass eine zusätzliche Finanzierung durch eine Bank im Einzelfall oft unausweichlich ist. **Für die Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes sind jedoch gerade Bauspardarlehen aufgrund der Vorgaben des Bausparkassengesetzes (80% Belehnungsgrenze) ein dämpfender Faktor**, der durch diese Entwicklung allerdings beschnitten wird.

Der Wohnimmobilienpreisindex als Vergleichsgröße ist auch im Hinblick auf die regulatorisch vorgeschriebene Notwendigkeit der Verkehrswertermittlung als Ausgangswert für die Sicherheitenbestellung der naheliegende Index.

Im Übrigen wird der Wohnimmobilienpreisindex von der OeNB wie folgt beschrieben: „Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser. [...]“

Es werden Indizes für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen und für Einfamilienhäuser berechnet.“

Diese Beschreibung führt klar vor Augen, dass dieser Index als Basiswert für die Darlehensobergrenze angemessen ist.



Bei Wahl des Wohnimmobilienpreisindex als Maßstab für die **Höchstbeträge der von einem Bausparer erlangbaren Darlehen** müsste die Grenze auf **EUR 410.000** angepasst werden.

Diese Thematik wird in einem Termin des Bausparkassenverbandes mit der Finanzmarktaufsicht und der OeNB am 29.6.2023 besprochen werden.

Freundliche Grüße

Mag. Christian Reingruber

Bausparkassenverband Österreich