

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

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
W <http://wko.at/bsbv>

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Sacharbeiter
BSBV 184/Dr. Egger

Durchwahl
3137

Datum
27.6.2023

Novelle der FMA-Bausparkassengesetzverordnung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Bundessparte Bank und Versicherung erlaubt sich zur Novelle der Bausparkassengesetzverordnung wie folgt Stellung zu nehmen:

Das Vorhaben, die Höchstbeträge der von einem Bausparer erlangbaren Darlehen anzupassen, beurteilen wir positiv.

Wir dürfen jedoch darauf hinweisen, dass der Tariflohnindex uns nicht als die richtige Richtgröße für die Erhöhung der Darlehenshöchstgrenze erscheint.

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 klarerweise in Übereinstimmung mit der KIM-V (Schuldendienstquote gem. § 4 Abs 2), dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) sowie den EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung geprüft.**

Das heißt, die Prüfung der Leistbarkeit eines Darlehens erfolgt unabhängig von der jeweiligen Darlehensobergrenze und muss auch 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 zu geringem Umfang erhöhte Darlehensobergrenze erheblich 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, wie oben dargelegt, die Leistbarkeit. Die Prüfung der Leistbarkeit eines Bauspardarlehens erfolgt demnach 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 passend erscheint.**

- **Wahl des Wohnimmobilienpreisindex als Maßstab für die Darlehensobergrenze**

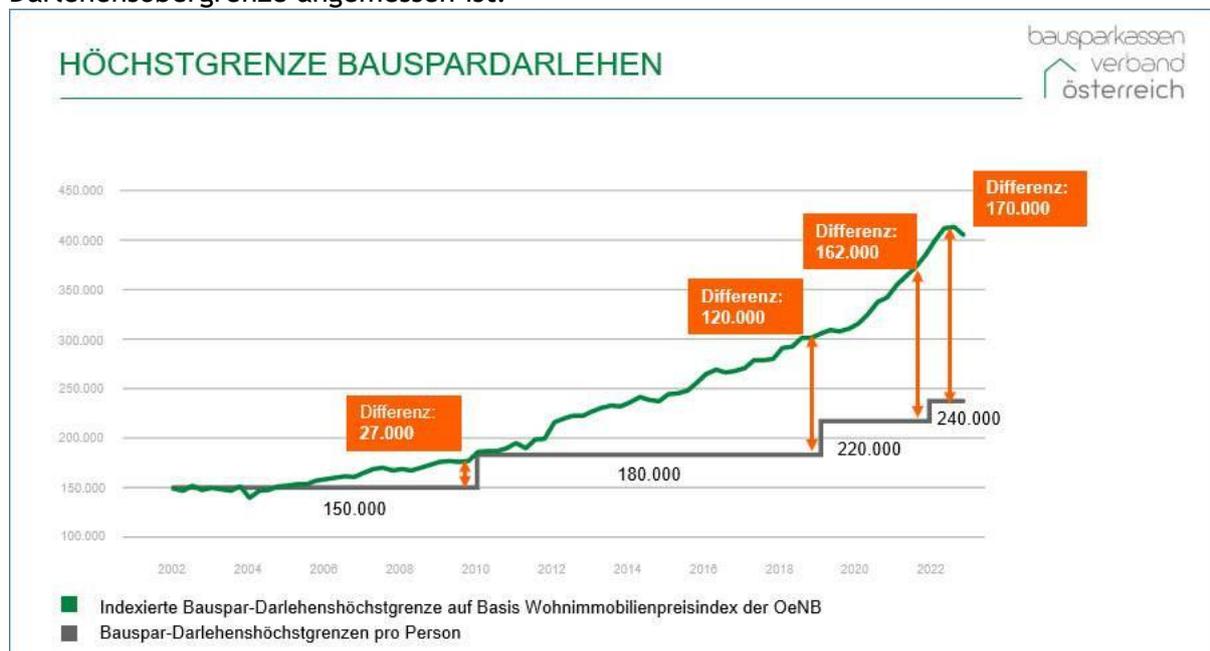
Eine Wohnimmobilie kann mit der derzeitigen Darlehensobergrenze nur noch zu einem Bruchteil finanziert werden - und das selbst bei herausragender Kundenbonität. Wohnimmobilienpreise und Darlehensobergrenze laufen seit geraumer Zeit derart weit auseinander, dass eine zusätzliche Finanzierung durch eine 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 begrenzt wird.**

Der Wohnimmobilienpreisindex wäre aus Sicht der Bausparkassen 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 nach Auffassung der Bausparkassen die Grenze auf **EUR 410.000 angepasst werden.**

Wir ersuchen Sie um Berücksichtigung unserer Ausführungen und verbleiben
mit freundlichen Grüßen

Dr. Franz Rudorfer
Geschäftsführer
Bundessparte Bank und Versicherung