

Entwurf

Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung geändert wird

Auf Grund des § 23h Abs. 2 des Bankwesengesetzes – BWG, BGBl. Nr. 532/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 106/2023, wird mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen verordnet:

Die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V), BGBl. II Nr. 230/2022, geändert durch die Verordnung BGBl. II Nr. 79/2023, wird wie folgt geändert:

1. § 6 lautet:

„§ 6. Neu vereinbarte Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2 dürfen die Obergrenzen gemäß § 4 überschreiten, wenn das Kreditinstitut unter Berücksichtigung der Berechnungsvorschriften gemäß § 10 sicherstellt, dass von den von diesem Kreditinstitut neu vereinbarten Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2, welche nicht gemäß § 5 ausgenommen sind, höchstens 20% oder Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen pro Durchrechnungszeitraum von 1 000 000 €, je nachdem welcher Wert höher ist, eine oder mehrere der Obergrenzen gemäß § 4 überschreiten.“

2. In § 9 Abs. 2 wird nach der Wortfolge „Drittverbindlichkeiten gemäß Abs. 1“ die Wortfolge „zweiter Unterabsatz“ eingefügt.

3. § 10 Abs. 1 lautet:

„(1) Die Einhaltung der Anforderungen an das institutsbezogene Ausnahmekontingent gemäß § 6 haben Kreditinstitute anhand folgender Formel nach Maßgabe der Berechnungsvorschriften gemäß Abs. 2 bis 6 sicherzustellen:

Neufinanzierungen mit Überschreitung $\leq$ *Gesamtvolumen des Ausnahmekontingents*“

4. § 10 Abs. 3 bis 5 lautet:

„(3) Für die Zwecke des Abs. 2 bezeichnet (*Neufinanzierungen ohne Kleinkredite*) mit *Überschreitung* die Summe der Kreditsummen der innerhalb eines Durchrechnungszeitraums von einem Kreditinstitut neu vereinbarten Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2, die nicht unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 fallen und die eine oder mehrere der in § 4 Z 1 bis 3 genannten Obergrenzen überschreiten.

(4) Für die Zwecke des Abs. 2 gilt:

Überschreitungsüberlauf für Kleinkredite = $\max(\text{Kleinkredite mit Überschreitung} - iGk; 0)$
Kleinkredite mit Überschreitung...Summe der Kreditsummen der von einem Kreditinstitut im jeweiligen Durchrechnungszeitraum neu vereinbarten Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2, die unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 fallen und die eine oder mehrere der in § 4 Z 1 bis 3 genannten Obergrenzen überschreiten.

iGk...das institutsbezogene Geringfügigkeitskontingent gemäß § 9 Abs. 3 für den jeweiligen Durchrechnungszeitraum.

(5) Für die Zwecke des Abs. 1 ist das Gesamtvolumen des Ausnahmekontingents gemäß § 6 nach folgender Formel nach Maßgabe der Berechnungsvorschrift gemäß Abs. 6 zu berechnen:

$$\text{Gesamtvolumen des Ausnahmekontingents} = \max [\text{Untergrenze}; \\ p * (\text{Neufinanzierungen ohne Kleinkredite}_{\text{Bemessungsperiode}} + \text{Volumensüberlauf})]$$

Untergrenze...die in § 6 für die Begrenzung des Ausnahmekontingents genannte betragsmäßige Untergrenze.

p...die in § 6 für die Begrenzung des Ausnahmekontingents festgelegte Prozentzahl.

*Neufinanzierungen ohne Kleinkredite*_{Bemessungsperiode}... Summe der Kreditsummen der innerhalb der Bemessungsperiode von einem Kreditinstitut neu vereinbarten Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2, die nicht unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 fallen.“

5. Dem § 11 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Die §§ 6, 9 Abs. 2 und § 10 Abs. 1 und 3 bis 5 in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. XXX/2024 treten mit 1. Juli 2024 in Kraft.“

Begründung

Allgemeiner Teil

Die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V), BGBl. II Nr. 230/2022, sieht gemäß § 23h des Bankwesengesetzes (BWG), BGBl. Nr. 532/1993, seit 1. August 2022 verpflichtende Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung durch CRR-Kreditinstitute vor. Die KIM-V beruht auf einer Empfehlung des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG; Empfehlung für den Einsatz von Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung, FMSG/2/2022, <https://fmsg.at/publikationen/risikohinweise-und-empfehlungen/2022/empfehlung-fmsg-2-22.html>) und einer dazu eingeholten gutachtlichen Äußerung der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB).

In seiner jüngsten Empfehlung vom 12. März 2024 (Empfehlung für eine Erleichterung der Administration der KIM-V, FMSG/2/2024, <https://fmsg.at/publikationen/risikohinweise-und-empfehlungen/2024/empfehlung-fmsg-2-2024.html>) weist das FMSG auf folgende Gegebenheiten hin: Das Ziel der KIM-V ist die Wahrung der Finanzmarktstabilität mittels nachhaltiger Kreditvergabe. Eine höhere Verschuldung von Kreditnehmern ist nicht dazu geeignet, nachhaltig leistbaren Wohnraum zu schaffen. Ähnliche Ansätze über einen Anreiz zu einer höheren Kreditaufnahme von privaten Haushalten haben international regelmäßig zu Immobilienkrisen mit hohen Folgekosten für Wirtschaft und Gesellschaft geführt. In Österreich hat die Einführung der KIM-V zu einer deutlichen Verbesserung der Vergabestandards geführt. Die von den Regeln der KIM-V tatsächlich ausgenommenen Kontingente sind deutlich höher als die nominellen Ausnahmekontingente (§§ 5 und 6 KIM-V) und auch im internationalen Vergleich hoch. Das FMSG hebt dabei auch hervor, dass die Ausnahmekontingente für Kredite geschaffen wurden, die den Kreditwürdigkeitsprüfungen einer Bank genügen, aber in ihrer spezifischen Ausgestaltung nicht in das Rahmenwerk der KIM-V passen. Der Standardfall bleibt aber eine nachhaltige Kreditvergabe gemäß den Kriterien der KIM-V. Um eine Erleichterung in der Administration der Ausnahmekontingente zu ermöglichen, empfiehlt das FMSG nunmehr, in der KIM-V ein einziges institutsbezogenes Ausnahmekontingent in Höhe von 20% der Neukreditvergabe vorzusehen und die kennzahlspezifischen Ausnahmekontingente aufzuheben.

Basierend auf der Empfehlung des FMSG vom 12. März 2024 hat die FMA eine gutachtliche Äußerung der OeNB eingeholt. Aus diesem Gutachten ergibt sich: Seit der Einführung der KIM-V hat sich der Anteil nachhaltiger Kredite bei allen drei Kennzahlen (Beleihungsquote, Schuldendienstquote und Laufzeit) erhöht. Die KIM-V führt daher in ihrer aktuellen Ausgestaltung zu einer nachhaltigeren Kreditvergabe und trägt damit effektiv zur Reduktion der Systemrisiken bei. Gleichzeitig ist im Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Situation aber auszuschließen, dass die wohnimmobilieninduzierten Systemrisiken seit 2022 insgesamt signifikant und nachhaltig zurückgegangen sind. Zwar wirken die Verbesserung der Kreditvergabestandards infolge der Einführung der KIM-V und der – nicht nur in Österreich, sondern in der ganzen EU beobachtbare – Rückgang des Neukreditvolumens risikomindernd. Eine von der OeNB rezent durchgeführte Analyse zeigt aber, dass dieser Effekt durch die risikoerhöhende Wirkung der adversen Entwicklung von Arbeitslosigkeit, Hauspreisen, Zinsen und Einkommen seit 2022 im Ergebnis überkompensiert wird. So belastet der starke Zinsanstieg Kreditnehmer mit variabler Verzinsung und Neukreditnehmer. Die schwächere Entwicklung des realen Haushaltseinkommens in Verbindung mit den Daten zur Arbeitslosigkeit verringert die Schuldentragfähigkeit der Kreditnehmer. Rückgänge bei realen Hauspreisen führen zu verringerten Erlösen bei einem Verkauf von Immobiliensicherheiten, wodurch sich ebenfalls das Risiko von Kreditausfällen erhöht.

Was die Auswirkungen einer Vereinheitlichung der Ausnahmekontingente betrifft, hält die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung fest: Der Entfall der individuellen, kennzahlbezogenen Ausnahmekontingente kann grundsätzlich zu zusätzlichen Risiken führen. Insbesondere besteht das Risiko eines Anstiegs von Neukrediten mit nicht nachhaltigen Schuldendienstquoten oder Laufzeiten sowie von Krediten, die Obergrenzen mehrerer Kennzahlen gleichzeitig überschreiten. Gleichzeitig zeigen die vorliegenden Daten aber, dass die Kreditinstitute bereits derzeit die vorhandenen Ausnahmekontingente im Aggregat nicht vollständig nutzen. Insgesamt sind 2023 rund € 1 Mrd. an verfügbaren Ausnahmekontingenten nicht ausgenutzt worden. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des aktuell niedrigen Volumens der Neukreditvergabe wird in der gutachtlichen Äußerung der OeNB daher festgestellt: „Eine Vereinheitlichung der Ausnahmekontingente kann zu zusätzlichen Risiken führen. Zum jetzigen Zeitpunkt im Kreditzyklus gibt es allerdings keine signifikanten Anzeichen dafür, dass die Vereinheitlichung der Ausnahmekontingente die Effektivität der KIM-V zur Reduktion der systemischen Risiken aus der Wohnimmobilienfinanzierung im Vergleich zur aktuellen Ausgestaltung senkt. In diesem

Kontext ist die zeitliche Nähe zur gesetzlich vorgesehenen Neuevaluierung der Systemrisiken bis Ende 2024 im Zuge des Auslaufens der KIM-V von hoher Relevanz.“

Aufgrund der Empfehlung des FMSG und der gutachtlichen Äußerung der OeNB ist daher in Summe davon auszugehen, dass angesichts der aktuell unvollständigen Ausnutzung der Ausnahmekontingente durch die Kreditinstitute und des derzeit rückläufigen Neukreditvolumens eine Vereinheitlichung der Ausnahmekontingente in Höhe von 20% des Neukreditvolumens zum jetzigen Zeitpunkt im Kreditzyklus und bis zur Neuevaluierung der KIM-V bis Juni 2025 mit der Aufgabe der KIM-V, durch die Sicherstellung einer nachhaltigen Kreditvergabep Praxis die systemischen Risiken im Bereich der Wohnimmobilienfinanzierung wirksam zu bekämpfen, vereinbar ist. Mit vorliegender Novelle wird daher die Empfehlung des FMSG vom 12. März 2024, die Ausnahmekontingente der KIM-V zu vereinheitlichen, per 1. Juli 2024 umgesetzt. Eine vollständige Neuevaluierung der vorherrschenden Systemrisiken sowie der Maßnahmen der KIM-V wird im Rahmen der gemäß § 23h Abs. 6 BWG bis Juni 2025 erforderlichen Überprüfung unter Beteiligung von FMSG, OeNB und FMA erfolgen.

Besonderer Teil

Zu Z 1 (§ 6):

Aufhebung der kennzahlbezogenen Ausnahmekontingente.

Zu Z 2 (§ 9 Abs. 2):

Verweisanpassung.

Zu Z 3 und 4 (§ 10 Abs. 1 und 3 bis 5):

Redaktionelle Anpassungen, nachdem § 6 nur mehr ein einheitliches Ausnahmekontingent vorsieht.

Zu Z 5 (§ 11 Abs. 3):

Regelung des Inkrafttretens zum Beginn des nächsten Durchrechnungszeitraums per 1. Juli 2024.