



FMA
Österreichische Finanzmarktaufsicht
Bereich Integrierte Aufsicht
Otto-Wagner-Platz 5
1090 Wien

BUNDESARBEITSKAMMER
PRINZ EUGEN STRASSE 20-22
1040 WIEN
T 01 501 65
www.arbeiterkammer.at
DVR 1048384

Per Mail an:
begutachtung@fma.gv.at

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel 501 65 Fax 501 65	Datum
FMA- LE001.210/ 0003- INT/2024	BAK/KS- GSt/Pr/BE	Mag Christian Prantner	DW 12511DW 12694	14.05.2024

Stellungnahme zur Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung erlassen und die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung geändert wird

Die Bundesarbeitskammer bedankt sich für die Übermittlung des oben genannten Verordnungsentwurfs und gibt folgende Stellungnahme ab:

Erläuternde Vorbemerkungen zur Entstehungsgeschichte des VO-Entwurfs

Der vorliegende Verordnungsentwurf legt geänderte rechtliche Vergabekriterien bei Immobilienfinanzierungen fest, die als Verordnung bereits seit August 2022 rechtswirksam sind.

Die Verordnung, die in ihrer Ursprungsversion seit August 2022 wirksam ist, hat den Analysen der Österreichischen Nationalbank zufolge zu einer nachhaltigeren, verantwortungsvollen Kreditvergabe geführt. Die AK begrüßt die in der Verordnung nach wie vor unverändert wirksamen Eckpunkte (Schuldendienstquote, Beleihungsgrenze, maximale Kreditlaufzeit), die bei der Vergabe von Hypothekarkrediten zu beachten sind.

Der vorliegende Verordnungsentwurf sieht einen Wegfall der sogenannten Ausnahmekontingente vor, die ein Absehen von den drei zentralen Eckpunkten der Kreditvergabe ermöglichen. Der Grundgedanke der Ausnahmekontingente ist es, dass individuelle Kreditangebote ermöglicht werden sollen, die zwar nicht den „Buchstaben“ der Verordnung entsprechen, wenn sie jedoch den (individuellen) Kreditwürdigkeitsprüfungen der Banken entsprechen.

Der VO-Entwurf sieht konkret vor, dass die ursprünglich vorgesehenen kennzahlenbezogenen Ausnahmekontingente durch ein vereinheitlichtes (institutsbezogenes) Ausnahmekontingent von maximal 20 Prozent der Neukreditvergaben ersetzt werden. Dadurch soll – so das deklarierte Ziel dieser vorgeschlagenen Maßnahme – eine „Erleichterung der Administration“ der Ausnahmekontingente erreicht werden. Denn die Banken hätten im Jahr 2023 von der vollen Ausschöpfung der Ausnahmekontingente keinen Gebrauch gemacht, was offenbar auf eine schwierige Administrierbarkeit der Kontingente zurückzuführen ist.

Schlussfolgerungen der AK

Die Verordnung hat **eine Balance zu finden zwischen dem Schutzzweck der Überschuldungsprävention und dem berechtigten Bedürfnis von Konsument:innen nach Wohnraumschaffung (Begründung von Eigentum durch Erwerb/Bau von Immobilien)**, die naturgemäß zu einem hohen Anteil kreditfinanziert ist. Es gibt bei den Rahmenbedingungen für die kreditfinanzierte Wohnfinanzierung regionale bzw. bundesländerweise Unterschiede. Ein wesentlicher Faktor zur Leistbarkeit eines Kredites ist das laufende Einkommen, wobei die **AK Tirol** darauf hinweist, dass die Median-Einkommen in Tirol – statistisch betrachtet – unterdurchschnittlich ausfallen im Vergleich zum Medianwert von gesamt Österreich. Diese Einkommenssituation erschwert es, Immobilieneigentum zu schaffen oder zu erwerben; verschärft wird diese Problematik bei gleichzeitig sehr hohen, überdurchschnittlichen Immobilienpreisen in bestimmten Regionen.

Die Verordnung verfolgt die maßgeblichen Ziele einer Überschuldungsprävention von Konsument:innen und einer Verhinderung von Immobilienblasen durch allzu leichtfertige Kreditvergabe. Die maßgeblichen Eckpunkte der Verordnung – Schuldendienstquote, Beleihungsgrenze, maximale Laufzeit – sind zu begrüßen. Denn **die Finanzierung eines Eigenheims soll nicht durch möglichst lockere Kreditvergabe leistbar sein, sondern durch leistbare Immobilienpreise und Einkommen, die eine Immobilienfinanzierung ermöglichen**. In diesem Zusammenhang sollten daher Maßnahmenpakete ausgearbeitet werden, die niedrigere Immobilienpreise und höhere Einkommen zum Gegenstand haben. Denn auch die Anfragen in der AK-Konsumentenberatung zeigen, dass nicht die Verordnung mit den Vergaberichtlinien in erster Linie zu einer verringerten Nachfrage bei Hypothekarkrediten führt und führte, sondern das erheblich gestiegene Zinsniveau bei bestehenden und neu vergebenen Hypothekarkrediten.

Fazit: Die Zinsen samt den erheblichen Nebenkosten bei einer Hypothekarkreditfinanzierung und die kaum gesunkenen Immobilienpreise von neu errichteten Wohneinheiten führen und führten dazu, dass die Neukredite nicht leistbar sind.

Zusammenfassend kann daher aus AK-Sicht festgehalten werden, dass

- es sinnvoll ist, die Zweckmäßigkeit der Verordnung **laufend zu evaluieren**, das hat insbesondere für jene Bundesländer in Österreich Bedeutung, in denen die Schaffung von Immobilieneigentum besonders wichtig ist (wie zB in Tirol oder Niederösterreich).

- die neu vorgeschlagene Gestaltung eines vereinheitlichten Ausnahmekontingents von 20 % der Neukreditvergabe durch eine **engmaschige flankierende Kontrolle der Kreditvergabeprozesse** (vor allem zur Bonitätsprüfung) der Banken durch die Aufsichtsbehörden erfolgen soll. Denn es sollte verhindert werden, dass die Prozesse zur institutseigenen Bonitätsprüfung auf „unsichtbare“ Art und Weise gelockert werden. Diesem Kontrollmechanismus durch die FMA kommt auch deswegen eine besondere Bedeutung zu, denn die Bewertungskriterien bzw die Bewertungsparameter zur Bonitätsprüfung werden Konsument:innen nicht offengelegt und befinden sich daher in einer „Black Box“ in der Bank.

