

Per E-Mail: begutachtung@fma.gv.at

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

Salzburg, 21. Oktober 2024

GZ FMA-LE0001.210/0008-INT/2024

Entwurf für eine Verordnung der FMA, mit der die Bausparkassengesetzverordnung (BSpkV) geändert wird und Beträge dieser Verordnung valorisiert werden (FMA-BSpkV-Valorisierungsverordnung)

Sehr geehrter Herr Dr. Seggermann,

in Bezug auf den Entwurf für eine Verordnung der FMA, mit der die Bausparkassengesetzverordnung (BSpkV) geändert wird und Beträge dieser Verordnung valorisiert werden (FMA-BSpkV-Valorisierungsverordnung) nimmt der Bausparkassenverband Österreich wie folgt Stellung:

Der vorliegende Verordnungsentwurf sieht folgende Erhöhungen vor:

1. Höchstbetrag, der von einem Bausparer insgesamt erlangbaren Bauspardarlehen von € 260.000 auf € 300.000,
2. Schwellenwert für Großbausparverträge von € 520.000 auf € 600.000,
3. Obergrenze für Darlehen ohne Besicherung von € 40.000 auf € 45.000.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Verordnungsentwurf auch eine einmal jährlich erfolgende Indexanpassung der oben angeführten Darlehenshöchstbeträge vorgesehen. Als Index soll der „Tariflohnindex 2016 insgesamt“ der Statistik Austria herangezogen werden.

Dazu führen wir aus:

I. Zu den vorgeschlagenen neuen Höchstbeträgen:

Wir begrüßen grundsätzlich die vorgeschlagene Anhebung der Betragsgrenzen. Das Ausmaß der vorgeschlagenen Erhöhung ist unseres Erachtens jedoch zu gering, um der Nachfrage gerecht werden zu können.

Wir ersuchen daher in diesem Zusammenhang den ursprünglichen Vorschlag des Bausparkassenverbands bezüglich einer Erhöhung des Höchstbetrags der von einem Bausparer insgesamt erlangbaren Bauspardarlehen auf € 350.000, Großbausparverträge auf € 700.000 und unbesicherter Darlehen auf € 50.000 erneut zu überprüfen und die Höchstbeträge entsprechend anzuheben.

II. Zum Vorschlag der jährlichen Valorisierung unter Maßgabe der Änderung des Tariflohnindex 2016.

Aus unserer Sicht ist eine jährliche Valorisierung der Höchstbeträge jedenfalls sinnvoll, jedoch merken wir an, dass der Tariflohnindex nicht die richtige Richtgröße für eine Erhöhung sein kann. Darauf haben wir bereits in unseren Stellungnahmen in den Jahren 2022 und 2023 hingewiesen. Dem Argument, dass damit dem volkswirtschaftlichen Interesse einer nachhaltigen Leistbarkeit der Bauspardarlehen entsprochen würde, kann nicht gefolgt werden.

Der Tariflohnindex misst die Mindestlohnentwicklung in Österreich. Er steht in keinem Zusammenhang mit der Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien und der diesbezüglichen Nachfrage.

Im Rahmen einer Darlehensvergabe wird die Leistbarkeit einer Finanzierung in Übereinstimmung mit der KIM-V (Schuldendienstquote gemäß § 4 Abs 2), dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz sowie den EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung von jeder Bausparkasse wie von jedem anderen Kreditinstitut auch geprüft.

Diese Prüfung erfolgt im Rahmen einer Einzelfallprüfung und individuell für jeden Darlehensantrag und 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 durch die zu geringe Darlehensobergrenze somit äußerst beschränkt.

Wir ersuchen um Erklärung der Valorisierungstabelle. Es ist für uns nicht nachvollziehbar weshalb die Indexzahl 30.09. des Vorjahres mit den offensichtlich von der Indexzahl Mai 2024 abgeleiteten Indexzahlen verglichen und allenfalls zu einer Erhöhung der Obergrenze für besicherte oder unbesicherte Darlehen führen soll.

Wir bitten Sie, uns die Überlegungen bezüglich der Festlegung der Indexzahlen und der diesbezüglichen Abhängigkeit der Betragssteigerungen darzulegen.

Anliegen der österreichischen Bausparkassen sind somit:

- **Anhebung der Höchstbeträge**

Anhebung der Beträge wie unter Punkt I. ursprünglich vom Bausparkassenverband vorgeschlagen.

- **Wegfall des Tariflohnindex als Maßstab für die Darlehensobergrenze**

Die Prüfung der Leistbarkeit eines Bauspardarlehens erfolgt bereits 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.

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. Unabhängig vom heranzuziehenden Index, der als Maßstab für eine Berechnung der Höchstbeträge herangezogen werden soll, müsste die Grenze jedenfalls auf einen höheren Ausgangswert der Darlehensbeträge als im Verordnungsentwurf derzeit vorgesehen angehoben werden.

Im Hinblick auf die oben dargestellten Ausführungen ersuchen wir seitens des Bausparkassenverbands um einen persönlichen Gesprächstermin, um den uns übermittelten Verordnungsentwurf zu diskutieren.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Susanne Riess-Hahn

für den Bausparkassenverband Österreich