

## Begründung

### Allgemeiner Teil

Mit dieser Verordnung wird die der FMA eingeräumte Verordnungsermächtigung gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Bausparkkassengesetzes (BSpG), BGBl. Nr. 532/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 199/2021, ausgeübt. Gemäß dieser Verordnungsermächtigung ist die FMA ermächtigt, zur Sicherung der Erfüllung der Verpflichtungen der Bausparkkassen gegenüber ihren Gläubigern und einer ausreichenden Zahlungsbereitschaft Verordnungen zu erlassen. Die FMA hat dabei das volkswirtschaftliche Interesse an einer funktionsfähigen Wohnbaufinanzierung zu beachten.

Mit dieser Novelle sollen die zuletzt mit 22. Juli 2023 angehobenen Darlehenshöchstgrenzen in der Bausparkkassengesetzverordnung (BSpkV), BGBl. II Nr. 355/2009, in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 229/2023, angehoben werden, um dem seither angestiegenen Lohn- und Gehaltsniveau in Österreich Rechnung zu tragen. Konkret betreffen diese Erhöhungen den Höchstbetrag der von einem Bausparer insgesamt erlangbaren Bauspardarlehen (§ 1 Abs. 1 BSpkV), eine Erhöhung des Schwellenwertes betreffend Großbausparverträge (§ 2 Abs. 1 BSpkV) und eine Erhöhung der Höchstgrenze betreffend Darlehen ohne Besicherung (§ 5 BSpkV).

Neben der Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus kommt aus Aufsichtssicht mit Blick auf die nachhaltige Leistbarkeit der Darlehen auch der Einkommensentwicklung wesentliche Bedeutung zu. Die Anhebung der Beträge im Ausmaß der Veränderung des Tariflohnindex der Statistik Austria zur Messung der Lohn- und Gehaltsentwicklung, die auch die Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus anhand des Verbraucherpreisindex widerspiegelt, liegt daher im volkswirtschaftlichen Interesse an einer funktionsfähigen Wohnbaufinanzierung gemäß § 11 Abs. 1 BSpG. Hingegen ist die Entwicklung der Immobilienpreise und der Baukosten allein für die Frage der nachhaltigen Leistbarkeit der Darlehen nicht entscheidend.

In der jüngeren Vergangenheit wurden die in der Verordnung festgelegten Darlehenshöchstgrenzen wiederholt nach Maßgabe der zuvor erwähnten Indizes angehoben. Um für den Markt zukünftig Vorhersehbarkeit zu gewährleisten, soll daher in der Verordnung selbst ein Valorisierungsmechanismus vorgesehen werden.

### Besonderer Teil

#### **Zu Z 1 (§ 1 Abs. 1):**

Durch die Bestimmung soll der Höchstbetrag der von einem Bausparer insgesamt erlangbaren Bauspardarlehen (§ 1 Abs. 1 BSpkV) von 260 000 Euro auf 300 000 Euro erhöht werden.

Zugleich soll vorgesehen werden, dass bei einer Steigerung des „Tariflohnindex 2016 insgesamt“ der Statistik Austria, die eine Erhöhung um zumindest 10 000 Euro rechtfertigt, der Höchstbetrag entsprechend steigt. Allfällige Deflationsphasen, die seit längerem lediglich geringfügige Korrekturbewegungen dargestellt haben, sollen zu keiner Absenkung des Höchstbetrages führen, sondern weitere Erhöhungen sollen lediglich unterbleiben, bis das Niveau vor Beginn der Deflation wieder erreicht worden ist. Auf eine signifikante und länger andauernde Deflationsphase wäre hingegen mit einer Verordnungsnovelle zu reagieren.

Um eine hohe Bestimmtheit des jeweils anzuwendenden Höchstbetrages sicherzustellen, soll der in § 1 Abs. 1 BSpkV angeordnete Valorisierungsmechanismus in der Tabelle 1 der **Anlage 1** in einer Zahlenreihe konkretisiert werden. Ausgangspunkt der Zahlenreihe ist die Indexzahl des TLI 2016 für den Monat September 2024, die auch der Erhöhung auf 300 000 Euro – in Relation zu der letzten Anhebung auf 260 000 Euro im Jahr 2023 – zugrunde liegt. Davon ausgehend wird dargestellt, welche Schwellenwerte die Indexzahl erstmalig erreichen oder überschreiten muss, um diesen (neuen) Ausgangsbetrag in Höhe von 300 000 Euro in Schritten von 10 000 Euro zu erhöhen. Da für jeden dieser Schritte rechnerisch eine Erhöhung der Indexzahl um rund 4,5 Punkte erforderlich wäre, wurde entsprechend gerundet. Diese Zahlenreihe wird fortgeführt, bis ein Höchstbetrag von 600 000 Euro erreicht ist, der einer Verdoppelung des neuen Ausgangsbetrages entspricht.

#### **Zu Z 2 (§ 2 Abs. 1):**

Parallel zur Anhebung und Valorisierung des Höchstbetrages der von einem Bausparer insgesamt erlangbaren Bauspardarlehen gemäß § 1 Abs. 1 BSpkV soll die Betragsgrenze von „Großbausparverträgen“ (§ 2 Abs. 1 BSpkV) von 520 000 Euro auf 600 000 Euro angepasst und in weiterer Folge ebenfalls entsprechend valorisiert werden. Nachdem dieser Betrag doppelt so hoch wie derjenige gemäß § 1 Abs. 1

BSpkV ist, soll auch die Sensitivität der Valorisierung entsprechend kalibriert werden und die Steigerung des „Tariflohnindex 2016 insgesamt“ zumindest eine Erhöhung der jeweiligen Betragsgrenze um 20 000 Euro rechtfertigen. Um eine hohe Bestimmtheit des jeweils anzuwendenden Höchstbetrages sicherzustellen, soll der in § 2 Abs. 1 BSpkV angeordnete Valorisierungsmechanismus wiederum in der Tabelle 2 der **Anlage 1** in einer Zahlenreihe konkretisiert werden. Für jede Erhöhung der Betragsgrenze um 20 000 Euro ist rechnerisch ebenfalls eine Erhöhung der Indexzahl um rund 4,5 Punkte erforderlich. Diese Zahlenreihe wird fortgeführt, bis eine Betragsgrenze von 1 200 000 Euro erreicht ist, die einer Verdoppelung des neuen Ausgangsbetrages in Höhe von 600 000 Euro entspricht.

**Zu Z 3, 5, 6, 7, 8 und 9 (§ 3 Abs. 1, § 6 Abs. 1 und Abs. 2, § 7 Abs. 1 und Abs. 2, § 8 und § 9 samt Überschrift)**

Redaktionelle Anpassungen.

**Zu Z 4 (§ 5):**

Die Bestimmung zielt auf eine Anpassung und Valorisierung des Betrages ab, bis zu dem die Bausparkassen im Einzelfall Darlehen ohne Besicherung gewähren dürfen (§ 5 BSpkV). Die Anhebung des Höchstbetrages für unbesicherte Darlehen um insgesamt 5 000 Euro ergibt einen neuen Maximalbetrag für ein Darlehen ohne Besicherung von 45 000 Euro. Für den Valorisierungsmechanismus des unbesicherten Darlehens soll abweichend von dem Betrag gemäß § 1 Abs. 1 BSpkV eine Sensitivität von 1 000 Euro als kleinste sinnvolle Schrittweite vorgesehen werden. Um auch hier eine hohe Bestimmtheit des jeweils anzuwendenden Höchstbetrages sicherzustellen, soll der in § 5 BSpkV angeordnete Valorisierungsmechanismus wiederum in der Tabelle 3 der **Anlage 1** in einer Zahlenreihe konkretisiert werden. Eine Erhöhung der Indexzahl um rund 3 Punkte führt jeweils zu einer Erhöhung des Ausgangsbetrages um 1 000 Euro.

**Zu Z 10 (§ 10 Abs. 3):**

Die Bestimmung sieht ein Inkrafttreten mit 30. November 2024 vor. Damit wird einerseits noch im laufenden Jahr 2024 sichergestellt, dass die zuletzt 2023 erhöhten Beträge auf Basis der Preis- und Lohnentwicklung bis September 2024 angepasst werden. Andererseits wird sichergestellt, dass ausgehend von dieser Basis ab 1. Jänner 2026 der jährliche Valorisierungsmechanismus greifen kann.

**Zu Z 11 (Anlage 1):**

Im September 2024 steht der Tariflohnindex 2016 (TLI 2016) laut der Veröffentlichung auf der Website der Bundesanstalt Statistik Austria bei 135 Punkten. Dieser Indexwert führt zu dem ab Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle zur BSpkV, das heißt ab 30. November 2024 normierten Höchstbetrag für das Bauspardarlehen von 300 000 Euro. In weiterer Folge wird jeweils eine Zwölfmonatsbetrachtung im Vergleich zum September des Vorjahres zu Grunde gelegt, wobei Erhöhungen (bei Erreichung bzw. Überschreitung des nächsthöheren Indexwertes entsprechend der Tabellen 1 bis 3 der Anlage 1) ausschließlich zum 1. Jänner eines Jahres umgesetzt werden. Das Abstellen auf die Höhe des TLI 2016 jeweils im September eines Jahres und die sich hieraus ergebende Valorisierung der Höchstbeträge für die Darlehen ab dem 1. Jänner des Folgejahres ermöglichen für alle Seiten ausreichende Planbarkeit.

Die sich aus einer Valorisierung ergebenden konkreten Wertanpassungen zum 1. Jänner eines Jahres, wie sie sich in Anwendung des mit dieser Verordnung geregelten, jeweils einschlägigen Valorisierungsmechanismus in Verbindung mit den Tabellenreihen der **Anlage 1** eindeutig ermitteln lassen, werden für den Fall jeder einzelnen Valorisierung überdies von der FMA auf ihrer behördlichen Internetseite zur Information des interessierten Publikums veröffentlicht.

Siehe im Übrigen die Ausführungen zum jeweiligen Valorisierungsmechanismus.