

An die
Finanzmarktaufsichtsbehörde
Otto-Wagner-Platz 5
A-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 70/Dr. Egger

Durchwahl
3137

Datum
24.3.2025

FMA Novelle VERA-V, Begutachtungsentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum VERA-V Begutachtungsentwurf dürfen wir die folgende Stellungnahme abgeben: Bekanntlich hat das FMSG in seinen letzten Sitzungen betreffend das Auslaufen der KIM-V unter anderem folgende Begleitmaßnahmen empfohlen:

- Erlassen von **FMA-Leitlinien** zu den Vergabestandards: Mit Auslaufen der KIM-V per 1.7.2025, sollen FMA-Leitlinien zu den Vergabestandards, die bisher in der KIM-V vorgeschriebenen Quoten beinhalten sollen (Beleihungsquote nicht mehr als 90 %, Schuldendienstquote nicht mehr als 40 % und maximale Laufzeit nicht mehr als 35 Jahre), erlassen werden. Der Anteil der Kredite, die diese Kriterien nicht erfüllen, soll nicht mehr als 20 % der Neukreditvergabe in einem Quartal ausmachen.
- **Erhöhung der Meldefrequenz der VERA H Meldung:** Für ein zeitnäheres Monitoring wird die Meldefrequenz von bisher halbjährlich auf vierteljährlich in der VERA-H-Datenerhebung umgestellt.

Aus unserer Sicht ist es daher unerlässlich, dass die geplanten FMA-Leitlinien oder alternativ die geplante Kommunikation der aufsichtsbehördlichen Erwartungshaltung sowie die Novelle der VERA-V in einer Gesamtschau zu behandeln sind, da eine Trennung uE nicht sinnvoll möglich ist. Dies auch, zumal die geplanten Änderungen in der Meldefrequenz der VERA-H Meldung (von halbjährlich auf vierteljährlich), auch zu einer Änderung der Berechnungszeiträume, wie bisher in der KIM-V geregelt, von halbjährlich auf quartalsweise führen dürften (siehe dazu Aussendung des FMSG: Ausnahmekontingent soll sich auf die Neukreditvergabe in einem Quartal beziehen).

Eine solche Verkürzung des Berechnungszeitraums sehen wir als besonders kritisch an, da die **Abwicklung von Wohnbaufinanzierungen in der Regel mehrere Wochen** in Anspruch nimmt, und somit eine Steuerung des Ausnahmekontingents für nur ein Quartal zu einer deutlich schwereren Steuerbarkeit führt. Die Banken werden dann angehalten sein, größere Sicherheitspuffer vorzusehen, was zu einer weiteren Einschränkung der Zugänglichkeit zu Krediten für Kunden führen würde.

Überdies ist es wichtig, Finanzierungen für **Sanierungen und sonstige energetische Maßnahmen** aus dem künftigen Anwendungsbereich der FMA-Leitlinien auszunehmen, ua da dies dem Dekarbonisierungsziel widerspricht.

Wir sehen daher eine Anpassung der VERA-V samt Überführen von KIM-V Bestimmungen ohne vorherige Konsultation über zukünftige FMA-Leitlinien als besonders kritisch an.

Überdies sprechen wir uns ausdrücklich dagegen aus, inhaltliche Bestimmungen, die bisher in der KIM-V geregelt waren, in eine Melde-Verordnung zu integrieren. Einer Klärung bedarf jedenfalls auch, inwiefern bestehende Auslegungen der FMA zur KIM-V (inhaltlicher Natur - auch betreffend Vorgaben an das Risikomanagement) weiterhin Bestand haben, da die KIM-V als solche ja auslaufen wird. Es sollte hier eine strikte Trennung hinsichtlich der rechtlichen Qualität einer Meldeverordnung und den bestehenden inhaltlichen Regelungen der KIM-V, welche voraussichtlich in FMA-Leitlinien übergeführt werden sollen, vorgenommen werden.

Konkret zur VERA-V:

1. Zu § 6a - Meldungen zu privaten Wohnimmobilienfinanzierungen

Gemäß § 6a Abs 1 sind zukünftig die Meldungen zu privaten Wohnimmobilienfinanzierungen entsprechend der Anlage H vierteljährlich (statt bisher halbjährlich) auf unkonsolidierter Basis zu übermitteln.

Es liegt im Bereich der Wohnimmobilienfinanzierung kein systemisches Risiko vor, welches eine solche Maßnahme rechtfertigen würde. Das veranschaulichen auch die stabilen NPL-Quoten im privaten Wohnimmobiliensegment. In diesem Sinne hat auch das FMSG im Dezember 2024 festgestellt, dass derzeit kein Systemrisiko im Wohnimmobiliensegment gesehen wird. Aufgrund der obigen Ausführungen sowie der Feststellung der OeNB, dass kein Systemrisiko mit schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität aus Wohnimmobilienfinanzierung mehr bestehe, **entfällt auch die rechtliche Grundlage für eine fortgesetzte Meldepflicht** und vor allem eine engmaschigere Kontrolle durch eine **Intensivierung der Meldepflichten**.

Die Erhöhung der Meldefrequenz von halbjährlich auf vierteljährlich ist gerade im Hinblick auf das Auslaufen der KIM-V überschießend. Es wäre vielmehr angemessen, das Meldewesen, das durch die Einführung der KIM-V mit der Anlage H zur VERA-Verordnung noch granularer geworden ist, **auf den Stand vor der KIM-V zurückzuführen**. Keinesfalls sollte durch die Erhöhung der Meldefrequenz eine **weitere Belastung der Banken** erfolgen.

Das etablierte Monitoring im Rahmen der bestehenden VERA-H Meldungen stellt bereits ausreichend sicher, dass im Anlassfall umgehend reagiert werden kann. Eine Erhöhung der Meldefrequenz verursacht somit nur höhere Kosten für Banken und Kund:innen, liefert aber keinen „Mehrwert“ (Risikoreduktion etc.).

Wir sprechen uns daher gegen diese Verkürzung der Meldefrequenz aus.

2. Zu § 6a Abs 4 letzter Satz:

Gemäß § 6a Abs 4 letzter Satz sind die Meldungen zu privaten Wohnimmobilienfinanzierungen unverzüglich, spätestens aber bis zum 20. Bankarbeitstag (statt bisher 45. BAT) nach dem Meldestichtag zu übermitteln.

Die Meldefrist bis zum 45. Bankarbeitstag sollte beibehalten werden. Wir verweisen vor allem auch auf die Abhängigkeit zur GKE (Abgabetermin 18. BAT) bestehen. Das bedeutet, die Banken müssen zuerst die GKE prozessieren, bevor sie sich inhaltlich der VERA-H annehmen können. Wir ersuchen daher dringend darum, den Abgabetermin am 45. BAT zu belassen, oder falls unbedingt notwendig, auf den 30. BAT zu legen. Es besteht keine sachliche Rechtfertigung, Risikodaten früher als COREP oder FINREP melden zu müssen. Weiters sollte eine allfällige Umstellung des Meldeintervalls erst im Jahr 2026 erfolgen, da das Meldewesen im Jahr 2025 bereits mit massiven Umsetzungserfordernissen im Reporting konfrontiert ist.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Ausführungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Franz Rudorfer
Geschäftsführer
Bundessparte Bank und Versicherung

ANLAGE - redaktionelle Anmerkungen

Zum neuen Wortlaut von § 6a VERA-V

In Abs 2 Z 8 könnte bei der Gelegenheit die Formulierung etwas klarer gemacht werden; Vorschlag in Anlehnung an den Text im OeNB-Datenmodell:

„... nach Abzug allen Fremdkapitals, das der Kreditnehmer um Zweck des Baus oder Erwerbs der Immobilie aufgenommen hat, und ...“

8. Eigenfinanzierungsanteil: der Quotient aus den Gesamtinvestitionskosten nach Abzug des Kreditvolumens, das zur Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten gewährt wurde, und den Gesamtinvestitionskosten für den Bau oder Erwerb der Immobilien, für die die Fremdkapitalfinanzierung gewährt wurde.
9. Leveragequote: der Quotient aus der Sicherheit dienenden Immobilien und den Gesamtinvestitionskosten für den Bau oder Erwerb der Immobilien, für die die Fremdkapitalfinanzierung gewährt wurde.
10. Anfänglich zins-/tilgungsfrei: Für die ersten 12 Monate der Tilgungszahlungen zu leisten hat.

R120CEK4

Könnte bei der Gelegenheit klarer formuliert werden. Vorschlag:
"... nach Abzug allen Fremdkapitals, das der Kreditnehmer um Zweck des Baus oder Erwerbs der Immobilie aufgenommen hat, und ..."

In Abs 2a Z 3 lit b ist einmal beim Verweis auf Z 3 lit a dritter Satz die „Z 3“ eigentlich überflüssig (vgl. auch dritte Zeile der lit b, wo auf dieselbe Stelle verwiesen wird).

- b) Immobilien gemäß lit a sind mit ihrem Marktwert gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 76 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 abzüglich des Werts etwaiger Vorlasten, höchstens aber mit dem Betrag der im Grundbuch eingetragenen oder gemäß lit. a dritter Satz einzutragenden Hypothek zu berücksichtigen. Wurde eine gemäß Z 2 im Zähler berücksichtigte Finanzierung für den Bau einer Wohnimmobilie vergeben, ist der Marktwert dieser Immobilie der erwartete Wert nach Baufertigstellung, wobei auch hier der Betrag der im Grundbuch eingetragenen oder gemäß Z 3 lit. a dritter Satz einzutragenden Hypothek die Höchstgrenze bildet. Vorlasten sind nicht zu berücksichtigen, wenn das Kreditinstitut im Zeitpunkt der Vereinbarung der neuen privaten Wohnimmobilienfinanzierung handelt, die die Finanzierung sicherstellt und im Grundbuch eingetragen ist. Vorfinanzierungen von Bauspardarlehen und Förderkrediten (Abs. 2 Z 16) sind für die gemeinsame Finanzierung zu berücksichtigen, soweit das Kreditinstitut die Finanzierung durch die neu vereinbarte private Finanzierung mehrere Personen (Abs. 2 Z 1 lit. b) oder haften

R120CEK4

Eigentlich überflüssig, da wir uns noch in Z 3 befinden.

In Abs 2b Z 2 wird einmal kein Verweis gemacht, wo man im Sinne der Einheitlichkeit einen machen könnte (und in der KIM-V auch entsprechend einer gemacht wird).

2. Im Zähler der Schuldendienstquote gemäß Z 1 ist als Gesamtschuldendienst die Summe der Zins- und Tilgungsleistungen aus der Bedienung sämtlicher Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers, berechnet über den Zeitraum eines Jahres, anzusetzen. Zins- und Tilgungsleistungen des Kreditnehmers gegenüber dritten Kreditgebern sind ebenfalls zu berücksichtigen. Unabhängig vom tatsächlichen Tilgungsplan ist rechnerisch von einer laufenden Tilgung mit über die gesamte Laufzeit konstanten Annuitäten sowohl der bestehenden Finanzierungen als auch der neu vereinbarten Finanzierung auszugehen. Im Hinblick auf die neu vereinbarte Finanzierung ist von einer vollständigen Tilgung am Ende der Laufzeit auszugehen. Dies gilt auch für endfällige Finanzierungen. Bei Zwischenfinanzierungen ist der Resttilgungsbetrag am Laufzeitende nicht im Gesamtschuldendienst zu berücksichtigen. Vorfinanzierungen von Bauspardarlehen und Förderkrediten (Abs. 2 Z 16) sind für die gemeinsame Finanzierung zu berücksichtigen, soweit das Kreditinstitut die Finanzierung durch die neu vereinbarte private Finanzierung mehrere Personen (Abs. 2 Z 1 lit. b) oder haften

R120CEK4

Im Sinne der Einheitlichkeit könnte hier auch ein Verweis in Klammer eingefügt werden:
(Abs. 2 Z 15)

In Abs 2c Z 1 könnte man dreimal auf das Wort „kreditnehmerbezogene“ verzichten, da es mangels Unterscheidung zwischen einer kreditnehmerbezogenen und einer institutsbezogenen Geringfügigkeitsgrenze keine besondere Aussage mehr hat und auch in Abs 2 Z 14 auf dieses Wort verzichtet wurde.

(2c) Bei der Berechnung der Geringfügigkeitsgrenze für die Zwecke der Meldungen zu privaten Wohnimmobilienfinanzierungen entsprechend der Anlage H gilt:

- Ob eine neu vereinbarte Finanzierung unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß Abs. 2 Z 14 fällt, haben Kreditinstitute nach folgender Formel zu berechnen:

$$\frac{\text{Gesamtverschuldung aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen}}{\leq \text{kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze}}$$

Gesamtverschuldung aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen ist die Summe der neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen des Kreditnehmers gegen zu berücksichtigen. Sind Kreditnehmer der neu vereinbarten Finanzierung mehrere Personen (Abs. 2 Z 1 lit. b), ist die Summe der privaten Wohnimmobilienfinanzierungen aller Kreditnehmer zusammenzuzählen. Kreditinstitute haben geeignete Handlungen zu setzen und zu dokumentieren, um die zur Berechnung der Gesamtverschuldung des Kreditnehmers relevanten Informationen des Kreditnehmers zu erlangen und zu verifizieren. Ist ein Kreditnehmer der neu vereinbarten Finanzierung Schuldner einer weiteren privaten Wohnimmobilienfinanzierung, bei welcher er gemeinsam mit einer oder mehreren dritten Personen Kreditnehmer ist, so ist diese weitere Kreditverbindlichkeit in der Gesamtverschuldung mit ihrem gemäß Z 2 berechneten Anteil zu berücksichtigen.

kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze ist der in Abs. 2 Z 14 genannte Betrag (50 000 €). Bei neu vereinbarten Finanzierungen, deren gemeinsame Kreditnehmer Ehegatten, eingetragene Partner oder Personen sind, die gemäß § 72 Abs. 2 StGB miteinander in Lebensgemeinschaft leben, erhöht sich dieser Betrag auf die doppelte Summe (100 000 €).

- Drittverbindlichkeiten gemäß Z 1 zweiter Unterabsatz letzter Satz sind in der Gesamtverschuldung

R120CEK4

Das Wort könnte gestrichen werden, da die Unterscheidung zwischen kreditnehmerbezogener und institutsbezogener Geringfügigkeitsgrenze mit Wegfall zweiterer nicht mehr erforderlich ist und in Abs 2 Z 14 auch sprachlich nicht mehr gemacht wird.

Zur Anlage H zur VERA-V

Hier gibt es in der heutigen Fassung schon zwei Tippfehler, die man bei der Gelegenheit heilen könnte – in den Bögen C.1 und C.3 jeweils in der Überschrift der vorletzten Spalte:

	Kreditvolumen (in EUR)													
	LZ bis 12 M	LZ > 12 bis 24 M	LZ > 24 bis 60 M	LZ > 60 bis 120 M	LZ > 120 bis 180 M	LZ > 180 bis 240 M	LZ > 240 bis 300 M	LZ > 300 bis 360 M	LZ > 360 bis 420 M	LZ > 420 bis 480 M	LZ > 480 M	LZ nicht zuordenbar	Hievon: anfänglich zinsbefreiungsfrei	Hievon an junge Kreditnehmer
Einteilung nach Beleihungsquote														
0 bis 50 %														

R120CEK4

Weiterbestand Tippfehler