



Österreichische Finanzmarktaufsicht
Otto-Wagner-Platz 5
1090 Wien

BUNDESARBEITSKAMMER
PRINZ-EUGEN-STRASSE 20-22
1040 WIEN
www.arbeiterkammer.at

GZ:

Datum 24.03.2025

Unser Zeichen

Bearbeiter/in

Tel

+43 15016512511

GEBU/BAK/2025/0029

Christian PRANTNER

E-Mail

Christian.PRANTNER@akwien

.at

Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung (VERA-V) geändert wird

Die Bundesarbeitskammer (BAK) bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs und nimmt dazu wie folgt Stellung.

Zum Inhalt des Entwurfs:

Die KIM-Verordnung – erstmals in Kraft getreten im August 2022 - hat zwei Regelungszecke bei der Vergabe von Hypothekarkrediten an Konsument:innen verfolgt.

Erstens, es ging darum, die Finanzmarktstabilität zu erhalten, um zu verhindern, dass Banken ein destabilisierendes Übergewicht an notleidenden Krediten in den Büchern haben, die zu Zahlungsausfällen und letztlich zu hohen Verlusten führen. Das Hauptaugenmerk dieser Verordnung ist die Verhinderung bzw Minimierung von systemischen Risiken, die aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung für den Banken- bzw Finanzsektor erwachsen können. Zweitens, die Verordnung zielte auch auf die Verhinderung von Überschuldung von Konsument:innen. Der Gesetzgeber hat aus diesem Grund Mindeststandards für die Vergabe von Hypothekarkrediten eingeführt, die – über alle Novellen hinweg – unverändert geblieben sind: eine Mindestanforderung von Eigenkapital in der Höhe von 20 Prozent, eine maximale Laufzeit von 35 Jahren, eine Nettoschuldendienstquote von maximal 40 Prozent, was bedeutet, dass die Höhe der monatlichen Kreditrate 40 % des monatlichen Einkommens nicht überschreiten darf. Diese drei zentralen Punkte sind wertvolle Aspekte einer verantwortungsvollen Kreditvergabe und sind ausdrücklich zu begrüßen.

Das österreichische Finanzmarktstabilitätsforum hat bekannt gegeben, dass die Schutzzwecke der KIM-Verordnung weitgehend erfüllt worden sind und die Verordnung aus diesem Grund mit 30.6.2025 auslaufen soll.

Mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung werden Regelungen in die VERA-Verordnung überführt. Allerdings entfällt die rechtliche Verbindlichkeit für die Banken, dass sie sich an die drei zentralen Merkmale der Mindeststandards halten müssen. Das Finanzmarktstabilitätsgremium (FSMG) betonte einer Pressemitteilung am 26.2.2025, dass allerdings erwartet werde, dass sich die Banken auch künftig an die in der KIM-Verordnung festgehaltenen Vergabekriterien halten sollen. Faktum ist jedoch, dass diese Vorgabe rechtlich unverbindlich ist und die Banken künftig in der Vergabe von Krediten freier entscheiden können. Die Vorgaben in dem nun vorliegenden Entwurf der VERA-Verordnung dienen **vorrangig nur mehr der Datenerhebung für eine Marktbeobachtung für die Kreditvergabepraktiken der Banken.** Wichtige Neuerungen:

- Ersetzung von festen Kreditvergabekriterien durch Meldepflichten: Banken müssen weiterhin Beleihungsquoten, Schuldendienstquoten und Schuldenquoten berechnen und melden, sind allerdings nicht mehr verpflichtet, diese als harte Vergabekriterien einzuhalten.
- Mehr Flexibilität für Banken: Banken können künftig Kreditvergaben individuell bewerten und sind nicht mehr durch fixe Grenzen für Eigenmittelerfordernisse (seitens der Kreditnehmer:innen) oder Schuldendienstquoten limitiert.
- Erhöhung der Meldefrequenz der Banken an die Finanzmarktaufsicht von einer halbjährlichen Frequenz auf eine vierteljährliche. Dadurch soll die Überwachung der Kreditvergabe durch die Aufsichtsbehörde FMA engmaschiger werden.
- Regelmäßige Veröffentlichung der Auswertung der Immobilienkreditvergabe durch die Österreichische Nationalbank (ÖNB)

Kritische Würdigung der VERA-VO

Der Konsument:innenschutz soll auch weiterhin gewährleistet sein, indem die Vergabepaxis von Hypothekarkrediten genau beobachtet und im Bedarfsfall rasch beanstandet werden.

Es gibt und gab seit Inkrafttreten der KIM-Verordnung kritische Stimmen aus der Bauwirtschaft, aber auch von Banken, die sich durch die Vorgaben der KIM-Verordnung eingeschränkt sahen. Vorbehalte der Kritiker liefen auch darauf hinaus zu behaupten, dass die zu strengen Vorgaben der KIM-Verordnung zum Rückgang im Neugeschäft bei Hypothekarkrediten maßgeblich beigetragen hätten. Nach Ansicht der AK ist diese Behauptung übertrieben und nicht nachvollziehbar, denn für den Rückgang des Kreditvolumens im Konsumentengeschäft waren in erster Linie die erheblich gestiegenen Zinsen für Hypothekarkredite verantwortlich. Zudem hat die KIM-Verordnung von Beginn an Ausnahmekontingente vorgesehen, die ein Abgehen von den strengen Vergabekriterien erlaubten; diese Ausnahmekontingente wurden bei der letzten Novelle im Jahr 2024 nochmals großzügiger gestaltet. **Diese Ausnahmekontingente wurden jedoch – nach Hinweisen des Finanzmarktstabilitätsgremiums - seitens der Banken nicht voll ausgeschöpft**, was den Schluss zulässt, dass ein objektiver Bedarf an einer weitreichenden Aufweichung der KIM-Verordnung nicht gegeben war.

Außerdem brachten Vertreter der Kredit- und Bauwirtschaft immer wieder das Argument vor, Wohnraum müsse durch (kostengünstige) Kredite leistbar sein. Diese Argumentation ist zu eindimensional und rückt die Fremdfinanzierung in eine fragwürdige Erwartung: **denn mit diesem Argument schwang und schwingt mit, dass die Finanzierung eines Eigenheims durch eine möglichst lockere Kreditvergabe leistbar sein soll. Wahr ist vielmehr leistbare Immobilienpreise und das jeweilige Einkommen, sind die bestimmenden Faktoren, die eine Immobilienfinanzierung ermöglichen.** Eine Facette dieser hohen Immobilienpreise wird leider zu wenig gewürdigt. Es ist nämlich der steigenden Nachfrage nach Käufen von Anlegerwohnungen, die nicht der unmittelbaren Befriedigung von Wohnbedürfnissen dienen, sondern aus Renditegründen erfolgen. Die daraus folgende Überhitzung des Immobilienmarktes hatte ihre Ursache auch darin, dass nicht nur die Zinsen sehr niedrig waren, sondern auch die Kreditvergabe seitens der Banken sehr großzügig angelegt wurde, wie das Finanzmarktstabilitätsgremium in seinen Jahresberichten ab 2015 immer wieder hervorgehoben hat.

Weites haben internationale Erfahrungen und Untersuchungen deutlich gezeigt, dass ein ausreichendes und leistbares Wohnungsangebot sowie eine stabile Bauwirtschaft nicht bestimmend vom Hypothekarkreditvolumen der privaten Haushalte beeinflusst wird. In den sogenannten, alten Industriestaaten ist sogar überwiegend das Gegenteil der Fall: „Beyond a certain country-specific threshold of mortgage indebtedness per GDP, additional mortgage lending does not increase the housing supply further but rather inflates house prices and has construction-depressing effects“ (Kohl, Sebastian (2021), „Too much mortgage debt? The effect of housing financialization on housing supply and residential capital formation“, *Socio-Economic Review* Vol. 19, No. 2, 413 – 440).

Zusammenfassung

Der Schutz der Kreditnehmer:innen darf nach Auslaufen der KIM-Verordnung nicht zu kurz kommen. Dazu sind folgende **flankierenden Maßnahmen** notwendig:

In Österreich sind variabel verzinste Hypothekarkredite weit verbreitet. Die Banken sollen dazu angehalten werden, mehr fix verzinste Hypothekarkredite für die gesamte Laufzeit einer Fremdfinanzierung anzubieten. Denn fixe Zinssätze bieten den Vorteil einer fixen, berechenbaren Rate über die Laufzeit.

Die Banken sollten dazu verpflichtet werden, konsumentenfreundliche Nachsichtmaßnahmen anzubieten, wenn Kreditnehmer:innen in Zahlungsprobleme geraten. Dazu gehört, dass Stundungen oder Ratenplanänderungen verpflichtend angeboten werden müssen und Spesen für Stundungen oder Laufzeitverlängerungen sollten gestrichen werden.

Konsument:innen beanstanden regelmäßig die hohen Verzugskosten bei Zahlungsrückständen von Hypothekarkrediten, die vor allem durch die Einschaltung von Inkassobüros entstehen. Die bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen betreffend das Inkassowesen sollten konsumentenfreundlicher mit dem Ziel der Senkung von Inkassokosten ausgestaltet werden.

Die Programme der Banken zur Bonitätseinstufung (Scoring) sind „Black Boxes“. Es ist weitgehend unklar, welche Kriterien zu einer (positiven oder negativen) Kreditentscheidung führen. Es sollte ein Auskunftsrecht über die grundsätzliche Logik des Bewertungsprozesses bestehen. Konsument:innen sollten klare und verständliche Erläuterungen zu der Kreditwürdigkeitsprüfung erhalten ebenso wie die Möglichkeit, die Kreditwürdigkeitsprüfung zu überprüfen. Die verschiedenen Bewertungs- und Berechnungsmethoden sollten durch die FMA engmaschig überprüft werden.

Daneben ist es zweckmäßig, wenn die Finanzmarktaufsichtsbehörde quartalsweise ein wachsames Auge auf den Kreditvergabestandard bei neuen Wohnimmobilienfinanzierungen von privaten Haushalten hat.

Zudem ist die Arbeiterkammer der Auffassung, dass die aktuellen Wohnversorgungsprobleme und die aktuelle Baukonjunkturschwäche in Österreich nur durch aktive Wohnpolitik gelindert werden kann. Dafür sind höhere Wohnbauförderungsausgaben und ein größeres, gefördertes Neubauvolumen erforderlich. Vorbedingungen dafür sind wiederum aktive bodenpolitische Maßnahmen sowie öffentliche Bodenbereitstellung – insbesondere in Ballungszentren.

Die BAK ersucht um Berücksichtigung ihrer Anliegen und Anregungen.

