

## Rakar Brigita

---

**Von:** WKÖ BSBV <bsbv@wko.at>  
**Gesendet:** Freitag, 11. April 2025 17:14  
**An:** Begutachtung  
**Cc:** Rudorfer Franz | WKOE; Egger Bernhard | WKOE; WKÖ BSBV  
**Betreff:** KP-V 2025, Stellungnahme der Bundessparte  
**Anlagen:** StN FMA-KP-V 2025 final 11042025.docx

BSBV 70/Egger/DW 3137

11.4.2025

Betrifft: **KP-V 2025, Stellungnahme der Bundessparte**

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Anlage übermitteln wir unsere Stellungnahme zur KP-V 2025.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Franz Rudorfer  
Geschäftsführer  
[Bundessparte Bank und Versicherung](#)  
Wirtschaftskammer Österreich  
Wiedner Hauptstraße 63  
1045 Wien  
Tel.-Nr.: +43 (0)5 90 900-3131  
Fax-Nr.: +43 (0)5 90 900-272  
E-Mail: [bsbv@wko.at](mailto:bsbv@wko.at)

[Datenschutzerklärung](#)

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](mailto:bsbv@wko.at)  
W <http://wko.at/bsbv>

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Sachbearbeiter  
BSBV 70/Dr. Egger

Durchwahl  
3137

Datum  
11.4.2025

### Kapitalpuffer-Verordnung 2025 (KP-V 2025)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Begutachtungsentwurf der FMA-Kapitalpuffer-Verordnung 2025 dürfen wir die folgende Stellungnahme abgeben:

Auch wenn dies nicht der Empfehlung des FMSG vom 3. Oktober 2024 entspricht, sollte aus mehreren Gründen (höhere Risikogewichte durch die CRR III, Wegfall Hardtest CRE, Doppelbelastung durch SREP-Aufschlag, Einschränkung des Neugeschäfts etc.) von der Verhängung des Puffers für Gewerbeimmobilienfinanzierungen Abstand genommen werden.

Zudem sollte schon allein aus Gründen der notwendigen Transparenz bei aufsichtsbehördlichen Rechtsakten die gutachtliche Äußerung der OeNB zur erforderlichen Höhe des Kapitalpuffers für Gewerbeimmobilienfinanzierungen der Kreditwirtschaft zur Verfügung gestellt werden. Es bestehen zudem Zweifel an der Höhe der erforderlichen Pufferhöhe von 3,5 %. Besonders kritisch sehen wir außerdem die bereits angekündigten möglichen Erhöhungen des Puffers mit Ende des Jahres. Dies würde eine deutliche Erhöhung der kombinierten Kapitalpufferanforderung für alle Banken darstellen und kann keinesfalls akzeptiert werden.

Falls die FMA auf der Festsetzung des neuen Puffers dennoch beharrt, ersuchen wir u.a. um eine Klarstellung in der Begriffsdefinition des § 3 Z 2 lit c („im Inland belegende Risikoposition“); siehe Details weiter unten unter II.1.

#### **I. Grundsätzliche Anmerkungen zum geplanten Systemrisikopuffer**

Gemäß § 7 Abs 1 und 2 KP-V soll ein Kapitalpuffer für die Summe der risikogewichteten Positionsbeträge der gewerblichen Immobilienrisikopositionen(sSyRP) eingeführt werden. Die geltende Pufferquote soll 1 % betragen und auf Basis der konsolidierten Lage und auf Einzelbasis einzuhalten sein.

Die Begründung für den sSyRP basiert auf einer modellbasierten Systemrisikoanalyse der OeNB, die im Financial Stability Report 48 (November 2024) vorgestellt wurde. Dabei gibt es methodische Unklarheiten, die eine erneute Prüfung der Schlussfolgerungen erforderlich erscheinen lassen.

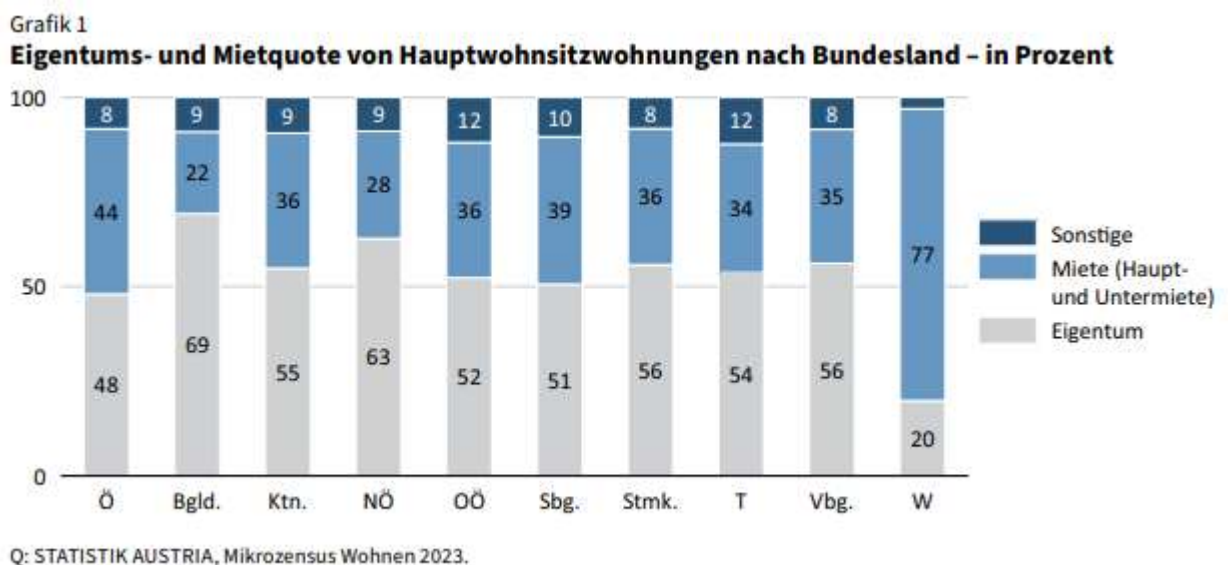
##### **1. Zu pessimistische Annahmen**

Die im allgemeinen Teil der erläuternden Bemerkungen zur KP-V (insb. angeführter Artikel der OeNB zum Financial Stability Report Nr. 48) zitierten Beispiele von CRE-Krisen beziehen

sich auf Immobilienmärkte (insb. Spanien und die USA), die mit dem österreichischen Immobilienmarkt in ihrer grundlegenden Struktur nicht vergleichbar sind.

Die modellbasierte Systemrisikoanalyse der OeNB beruht auf einem besonders pessimistischen adversen Szenario, das eine Stagflation sowie einen gleichzeitigen Anstieg der Ausfallwahrscheinlichkeiten im gewerblichen Immobiliensektor unterstellt. Dabei wird u.a. ein hypothetischer Anstieg der Non-Performing-Loan-Quoten (NPL-Quoten) auf 16,4 % simuliert. Der vorgebrachte Vergleich mit historischen Krisen in anderen Ländern, wie Spanien oder den USA, ist jedoch nur bedingt aussagekräftig, da sich sowohl das regulatorische Umfeld (2008 vs 2025) als auch die Marktstrukturen (USA vs Österreich) erheblich unterscheiden.

Begründung: Die jetzt vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich - entgegen ihrer Bezeichnung - nicht ausschließlich auf „Gewerbeimmobilien“ im engeren Sinne (wie Büros, Hotels, Einkaufszentren etc.), sondern betreffen in Österreich zum überwiegenden Großteil Wohnimmobilien. Hintergrund ist die Struktur des österreichischen Wohnungsmarktes, welcher fast zur Hälfte ein Mietmarkt ist - siehe dazu die folgende Grafik -, was aus Finanzierungssicht bedeutet, dass im Gegensatz zu Eigentumsmärkten (wie etwa Spanien und die USA) die aushaftenden Exposures nicht durch Kauf in das Private Segment „wandern“ und damit die Exposures bei den Immobilienentwicklern nach einem Zeitraum von 3-5 Jahren auf 0 gehen, sondern auf typische Laufzeiten von 30 Jahren beim Immobilienentwickler verbleiben.



Das ist auch der Grund dafür, dass Österreichische Banken im internationalen Vergleich eine hohe Dichte an Gewerblichen Immobilienfinanzierungen aufweisen; das dazu korrespondierende Element ist die relativ geringe Verschuldung der privaten Haushalte. Aus Modellsicht bedeutet das jedoch, dass Vergleiche mit Märkten, die gänzlich anders strukturiert sind, wenig Aussagekraft haben.

Dies wird auch dadurch untermauert, dass im österreichischen Markt trotz eines soeben in Realität erlebten „adversen Szenarios“ was die Zinsen betrifft, **KEINE signifikanten Einbrüche der Immobilienpreise erfolgt sind**. Im Gegenteil, die Mieten und damit die Ertragswerte der vermieteten Gebäude sind sogar gestiegen. Das ist ein **fundamentaler Unterschied zu den zitierten CRE-Krisen** in den USA 2008/09 und in Spanien 2012/13. Daher ist auch eine Übertragung der Erfahrungen von diesen Märkten auf den österreichischen Markt zweifelhaft.

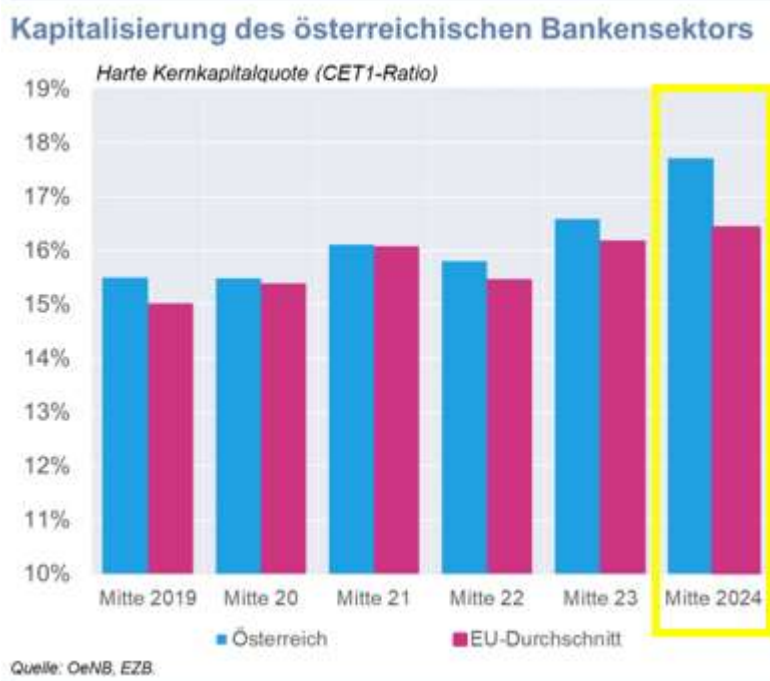
Da keine gesicherte empirische Grundlage für die verwendeten Annahmen vorliegt, sollte ein Systemrisikopuffer nicht ausschließlich auf Basis von hypothetischen Worst-Case-Szenarien eingeführt werden. Eine zu pessimistische Modellierung kann zu unangemessenen regulatorischen Maßnahmen führen und unbeabsichtigte wirtschaftliche Auswirkungen nach sich ziehen.

## 2. Resilienz des Bankensystems

Die Systemrisikoanalyse prognostiziert, dass im adversen Szenario Verluste in Höhe von 147 % des durchschnittlichen Jahresgewinns 2019-2023 entstehen könnten. Allerdings wäre dies nicht zwangsläufig ein existenzielles Problem für den österreichischen Bankensektor. In der Vergangenheit gab es bereits Phasen mit geringen oder negativen Gewinnen - etwa während der Euro-Krise (2011-2013) oder der COVID-19-Krise (2020) - ohne dass daraus systemische Risiken resultierten. Zudem verfügt das Bankensystem über eine robuste Kapitalausstattung, so dass selbst ein vorübergehender Gewinnrückgang bzw. ein bis zwei Verlustjahre gut verkräftet werden können.

Im Hinblick auf die Kapitalrisiken kommt die Studie zu dem Schluss, dass ein Drittel des freien Kapitals (Differenz zwischen vorhandenem CET1 und regulatorischen Anforderungen) oder 13 % des gesamten CET1-Kapitals aufgebraucht werden könnte. Die Kapitalisierung des österreichischen Bankensektors ist in der ersten Hälfte des Jahres 2024 weiter gestiegen. Die harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) beträgt Mitte 2024 17,7%.

Im hypothetischen Worst-Case-Szenario würde die CET1-Quote aller österreichischen Banken um ca. 2,3 Prozentpunkte sinken - von 17,7 % (Mitte 2024) auf 15,4 %. Dieses reduzierte Niveau entspricht der Kapitalausstattung von Mitte 2018/ 2019. Uns ist nicht bekannt, dass zu diesem Zeitpunkt ein systemisches Risiko für den österreichischen Finanzmarkt vorlag.



Quelle: Pressekonferenz der OeNB zur Präsentation des Financial Stability Reports 48 am 12. November 2024.

Der österreichische Bankensektor ist auch im Vergleich zum EU-Durchschnitt gut kapitalisiert. Die aktuelle Kapitalisierung des österreichischen Bankensystems wird jedoch in der Studie nicht explizit als absoluter Gesamtwert genannt. Wir müssen daher davon ausgehen, dass die regelmäßig von FMA und OeNB bestätigte hohe Widerstandsfähigkeit des Bankensektors keine Berücksichtigung gefunden hat.

Die Annahme eines plötzlichen, drastischen Einbruchs des Immobilienmarktes ohne Berücksichtigung von Stabilitätsmechanismen wie Kapitalpuffern, dynamischer Anpassung der Banken bei ihrer Kreditvergabe oder durch das Ergreifen von Kapitalmaßnahmen, überzeichnet mögliche negative Entwicklungen und vermittelt dadurch ein verzerrtes Bild der tatsächlichen Lage.

### 3. Darstellung der Risikovorsorgen

In seiner 42. Sitzung am 3. Oktober 2024 begründet das FMSG die Notwendigkeit des sSyRP mit der Aussage, dass im Bereich der Gewerbeimmobilienfinanzierungen „das Wachstum der Risikovorsorgen hinter jenem der Ausfälle zurückbleibt“<sup>1</sup>. Diese Darstellung ist missverständlich.

Die in der Begründung des FMSG angeführte **Coverage Ratio 1** (Verhältnis zwischen Risikovorsorgen und notleidenden Krediten) ist in Österreich in der angespannten Phase des Immobiliensektors tatsächlich gesunken. Dies ist jedoch die Folge, wenn besicherte Finanzierungen ausfallen. Banken dürfen bei Ausfällen von Immobilienfinanzierungen nur begrenzte bilanzielle Risikovorsorgen ausweisen, sofern werthaltige Sicherheiten vorhanden sind. Gemäß IFRS 9 müssen diese Sicherheiten explizit in die Berechnung der Risikovorsorgen einfließen. Im Gegensatz zum aufsichtsrechtlichen (prudential) Ansatz, der konservativ ausgerichtet ist, darf der bilanzielle Ansatz keine übervorsichtige Risikobewertung vornehmen oder werthaltige Sicherheiten unberücksichtigt lassen.

Ein besseres Maß für die Beurteilung der Risikovorsorgen ist die **Coverage Ratio 2**, die auch die finanzielle Absicherung durch Sicherheiten einbezieht und somit eine realistischere Bewertung ermöglicht.

Eine Analyse auf Basis einer realistischen Risikovorsorge ist essenziell, da somit eine objektive Risikobewertung ermöglicht wird.

#### Ausreichende Vorsorgen

Darüber hinaus ist anzuführen, dass im Geschäftsfeld der gewerblichen Immobilienfinanzierungen innerhalb der Kreditwirtschaft bereits ausreichende Vorsorgen gebildet wurden, um potenzielle Risiken abzudecken.

### 4. Regulatorisches Umfeld

#### Redundanz mit bereits erfolgten regulatorischen Kapitalmaßnahmen

Die Beendigung des „Hard Tests“ für gewerbliche Immobilienfinanzierungen ab 1.1.2025 sowie die neuen Kapitalanforderungen aus der CRR III verschärfen seit 1.1.2025 die Vorgaben bei den Immobilienfinanzierungen bereits deutlich und führen zu einer höheren Kapitalunterlegung bei den Banken.

Dies betrifft insbesondere die höheren Eigenmittelanforderungen bei Immobilienfinanzierungen durch die Einführung der Risikopositionsklassen „IPRE“ und „ADC“. Die zusätzliche Einführung eines Puffers für gewerbliche Immobilienfinanzierungen stellt daher eine Überregulierung dar, welche die Kreditvergabe in einem aufgrund der Risikosituation nicht vertretbaren Ausmaß einschränken würde.

Die EBA hat am 4. Oktober 2024 einen Überwachungsbericht<sup>2</sup> veröffentlicht, der die Auswirkungen der CRR III auf die EU-Banken dargestellt. Der EBA-Bericht zeigt, dass die Mindestanforderungen an das Kernkapital (CET1) bei den europäischen Banken um durchschnittlich 7,8 % steigen. Die Erklärung der FMA, dass Auswirkungen der CRR III in der Kalibrierung des sSyRP bereits berücksichtigt wurden, ist nicht nachvollziehbar, da in Österreich - anders als z.B. in Deutschland<sup>3</sup> - bisher keine Analyse oder Hochrechnung der Auswirkungen der CRR III auf den nationalen Bankensektor veröffentlicht wurden.

Es wäre sinnvoll, **zunächst die Auswirkungen der neuen Regelungen auf die österreichischen Banken auch auf Basis von aktuellen Meldedaten sorgfältig zu analysieren**, bevor die Einführung eines weiteren Kapitalpuffers in Erwägung gezogen wird.

---

<sup>1</sup> Siehe <https://www.fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2024/42te-sitzung.html>.

<sup>2</sup> Siehe <https://www.eba.europa.eu/publications-and-media/press-releases/further-tier-1-capital-needs-full-implementation-eu-specific-basel-iii-reform-are-minimal-eba-report>.

<sup>3</sup> Siehe <https://www.bundesbank.de/de/presse/presse-notizen/deutsche-bundesbank-aktualisiert-auswirkungen-zum-basel-iii-reformpaket-941644>.

## **Doppelbelastung durch SREP-Aufschlag**

Für überregionale Gewerbeimmobilienfinanzierungen besteht überdies bereits eine höhere Belastung durch den SREP-Aufschlag. Die Einführung eines zusätzlichen Systemrisikopuffers würde zu einer Doppelbelastung führen und die Wettbewerbsfähigkeit der Banken weiter beeinträchtigen.

## **Doppelgleisigkeiten zu bestehenden bankenaufsichtlichen Vorgaben**

Der sogenannte prudential backstop (Abzug für notleidende Risikopositionen) gemäß Artikel 47c CRR gewährleistet bereits, dass Banken angemessene und konservative Risikovorsorgen für notleidende Kredite vorhalten. Zusätzliche nationale Vorgaben über die bestehenden EU-Vorschriften hinaus sind daher nicht erforderlich und würden lediglich zu Doppelgleisigkeiten und Doppelregulierungen (Gold Plating) führen. Solche nationalen Sonderwege schwächen zudem die Wettbewerbsfähigkeit österreichischer Banken im europäischen Vergleich.

Wir würden eine nachvollziehbare Begründung begrüßen, warum über die bestehenden europäischen Vorgaben hinausgehende nationale Maßnahmen notwendig sind. Eine einheitliche und gut abgestimmte Regulierung, die bereits bestehende EU-weite Standards berücksichtigt, trägt dazu bei, unnötige Doppelbelastungen für österreichische Banken zu vermeiden.

## **Berücksichtigung etablierter Krisenbewältigungsmechanismen der BRRD**

Sanierungs- und Abwicklungspläne zielen darauf ab, Vorsorgen zu treffen, Risiken frühzeitig zu erkennen und geordnet zu bewältigen, ohne dass es zu Destabilisierungen des Finanzsystems kommt.

Seit Einführung des Einheitlichen Aufsichtsmechanismus (SSM), des Einheitlichen Abwicklungsmechanismus (SRM) und verbesserter Einlagensicherungsregeln 2014 hat das europäische - und damit auch das österreichische - Bankensystem erheblich an Resilienz gewonnen. Auch die österreichischen Banken haben ihre Kapital- und Liquiditätspuffer gestärkt und beträchtliche Beträge in Sicherungsmechanismen investiert, darunter rund 2 Milliarden Euro in Einlagensicherungsfonds<sup>4</sup> und etwa 2,6 Milliarden Euro in Abwicklungsfonds<sup>5</sup> (beides Stand Ende 2023).

Einige Elemente der zeitlich älteren makroprudenziellen Aufsicht sind durch die neueren Regelungen zur Krisenbewältigung, wie die Bankenabwicklung, in ihrem ursprünglichen Umfang nicht mehr erforderlich. Da beide Mechanismen ähnliche Zielsetzungen verfolgen, entstehen Überschneidungen. Das erfordert eine Neubewertung der Notwendigkeit bestimmter makroprudenzieller Instrumente.

## **5. Negative Auswirkungen auf den Finanzierungsmarkt**

Die Einführung des sektoralen Systemrisikopuffers lediglich für österreichische Banken führt unweigerlich zu einer Verteuerung und restriktiveren Kreditvergabe bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen österreichischer Banken.

### **Einschränkung der Kreditvergabe**

Besonders kleinere und mittlere Unternehmen (KMU), die auf Fremdfinanzierung angewiesen sind, und gewerbliche Wohnbauprojekte könnten von restriktiveren Kreditvergaben der Banken betroffen sein.

Aktuelle Analysen der OeNB zeigen, dass die Kreditnachfrage von Unternehmen in Österreich bereits Ende 2024 deutlich „gedämpft“ ist:

---

<sup>4</sup> EBA, Deposit Guarantee Schemes data, <https://www.eba.europa.eu/activities/single-rulebook/regulatory-activities/depositor-protection/deposit-guarantee-schemes-data>.

<sup>5</sup> SRB, The Single Resolution Fund, <https://www.srb.europa.eu/en/single-resolution-fund>.



Quelle: Pressekonferenz der OeNB zur Präsentation des Financial Stability Reports 48 am 12. November 2024.

Das Neugeschäft bei Immobilienentwicklungen ist bereits erheblich zurückgegangen. Durch weitere Aufschläge wird dieses Geschäftsfeld weiter eingeschränkt, wodurch negative Auswirkungen auf diesen volkswirtschaftlich und gesellschaftspolitisch bedeutsamen Bereich zu erwarten sind.

Die Erläuternden Bemerkungen zur Auswirkungsabschätzung der OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung führen dazu zusammenfassend wie folgt aus:

*„Der Nutzen durch die Stärkung der Finanzmarktstabilität übersteigt die volkswirtschaftlichen Kosten der Maßnahme. Die große Mehrheit der österreichischen Banken verfügt über ausreichend freies CET1 über der effektiven, höchsten Kapitalanforderung bei Umsetzung eines sektoralen SyRP i.H.v 1%. Die zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen auf die österreichische Volkswirtschaft sind aktuell sehr klein. Sollte es zu kurzfristigen Anpassungseffekten bei einigen Banken kommen, sind Substitutionseffekte durch besser kapitalisierte Banken zu erwarten.“*

Wie soeben erwähnt, stellen wir in Abrede, dass die volkswirtschaftlichen Auswirkungen des sektoralen Systemrisikopuffers für CRE „sehr klein“ sein werden. Diese Maßnahme wird erhebliche negative Auswirkungen auf das Neugeschäft der Banken, die Bauwirtschaft und auch auf die wirtschaftliche Konjunktur haben.

### **Wettbewerbsverzerrung zugunsten ausländischer Kreditgeber**

Während heimische Banken durch erhöhte Kapitalanforderungen zusätzlich belastet werden, genießen ausländische Institute ohne vergleichbare regulatorische Einschränkungen einen deutlichen Wettbewerbsvorteil. Dies führt nicht nur zu einer Verzerrung des Marktes, sondern kann auch dazu beitragen, dass Finanzierungen insbesondere im Unternehmensbereich vermehrt über ausländische Banken oder alternative Kreditgeber abgewickelt werden, wodurch die Steuerung makroprudenzieller Risiken im Inland erschwert wird. Langfristig könnte dies die Stabilität des österreichischen Bankensektors untergraben und zu einer schleichenden Verlagerung von Finanzierungsströmen ins Ausland führen.

### **Prozyklische Wirkung der vorgeschlagenen Maßnahme**

Die Einführung des sSyRP erfolgt in einer besonders herausfordernden Phase, in der die Auswirkungen des rezenten Zinsanstiegs auf den Gewerbeimmobilienmarkt möglicherweise ihren Höhepunkt erreichen. Eine zusätzliche Kapitalanforderung in dieser Situation könnte die bestehenden Schwierigkeiten weiter verstärken, da Banken ihre Kapitalunterlegung erhöhen müssen, was zwangsläufig zu einer restriktiveren Kreditvergabe führt und den Unternehmen den Zugang zu Finanzierungen erschwert.

Makroprudenzielle Maßnahmen sollten idealerweise **antizyklisch** wirken - das heißt, in wirtschaftlichen Boomphasen eingeführt und in Krisenzeiten gelockert werden. Ein Rückblick auf die Einführung der KIM-V im Sommer 2022 zeigt, dass eine restriktivere Kreditvergabe in Kombination mit einem angespannten Marktumfeld zu unerwünschten Nebeneffekten führt. Um ähnliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wäre es sinnvoll, die Maßnahme zum sSyRP sorgfältig zu überdenken und den aktuellen wirtschaftlichen Kontext stärker zu berücksichtigen. Dies wurde im Übrigen kürzlich auch vom Chef des WIFO, Gabriel Felbermayr, gefordert, der ein „kluges, atmendes System“ forderte, das als dynamisches Instrument bei Bedarf kurzfristig eingesetzt und dann wieder deaktiviert werden kann (siehe Artikel im Standard vom 13.03.2025: [Viele Wege führen aus der Wohnbaukrise - STANDARD-Wohnsymposium - derStandard.at > Immobilien](#))

## 6. Schlussfolgerung

Der sSyRP soll potenzielle Verluste des österreichischen Bankensektors abfedern. Laut OeNB verfügen die meisten österreichischen Banken jedoch über ausreichend freie Eigenmittel, um diese Verluste auch im adversen Szenario zu bewältigen, ohne die regulatorischen Kapitalanforderungen zu unterschreiten. In einer OeNB-Präsentation, die dem gesamten österreichischen Bankensektor übermittelt wurde, heißt es dazu (Hervorhebung durch uns):

*„Die geschätzten Verluste in modellbasierte Systemrisikoanalyse sind derart ausgeprägt, dass einige Banken im adversen Szenario regulatorische Kapitalerfordernisse unterschreiten würden.“<sup>6</sup>*

Dies wirft die Frage auf, warum eine Kapitalpufferverpflichtung für alle Banken notwendig ist, wenn lediglich „einige Banken im adversen Szenario“ tatsächlich von Kapitalengpässen betroffen wären. Eine gezieltere Maßnahme, die speziell auf diese Banken ausgerichtet ist, wäre angemessener als eine pauschale Erhöhung der Kapitalanforderungen für das gesamte österreichische Bankensystem, zumal letzteres mit erheblichen Nebenwirkungen verbunden wäre.

Mit dem Aufbau des Abwicklungsmechanismus in der EU ab 2014 besteht ein strukturiertes Verfahren zur geordneten Bewältigung von Banken Krisen. Banken können ohne Gefährdung der Finanzmarktstabilität oder staatliche Rettungspakete abgewickelt werden. Dadurch werden wesentliche Risiken reduziert, die ehemals mit makroprudenziellen Kapitalpuffern adressiert wurden. Die Überschneidung der lang etablierten makroprudenziellen Instrumente mit den neu eingerichteten Krisenbewältigungsinstrumenten wirft die Frage auf, ob der sSyRP in der vorgeschlagenen Form tatsächlich erforderlich ist.

Nach eingehender Analyse des Sachverhalts kommen wir zu dem Schluss, dass der sSyRP nicht verhältnismäßig ist, negative Auswirkungen auf den Bankensektor sowie auf die Realwirtschaft in Österreich haben wird und einen Wettbewerbsnachteil für die österreichischen Banken mit sich bringt.

## II. Konkrete Änderungsnotwendigkeiten an der KP-V 2025

### 1. § 3 Z 2 lit c

**Unabhängig von der grundsätzlichen Kritik an der geplanten Vorschreibung des Puffers für Gewerbeimmobilienfinanzierungen**, ersuchen wir darum in § 3 Z 2 lit c eine klarstellende Anpassung vorzunehmen.

Die genannte Begriffsbestimmung legt fest, dass „die Risikoposition im Inland belegen [ist]“. Zu dieser nicht eindeutigen Textierung führen die Erläuternden Bemerkungen wie folgt aus:

*„Im Einklang mit den Ausführungen in der gutachtlichen Äußerung der OeNB umfasst die vorliegende Maßnahme gemäß Z 2 lit. c inländische Risikopositionen. Nach der in EBA-Q&A Nr. 2016\_30373 geäußerten Ansicht der Europäischen Kommission eignet sich als Grundlage zur*

---

<sup>6</sup> Präsentation der OeNB im FMA/OeNB-Termin mit der Bundessparte zu sektorialem Systemrisikopuffer für Gewerbeimmobilien am 27. Jänner 2025.

*Beurteilung, ob eine Kreditrisikoposition als „inländisch“ gilt, auch für die Zwecke des Systemrisikopuffers die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 1152/2014 zur Ergänzung der Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates durch technische Regulierungsstandards, in denen festgelegt wird, wie für die Berechnung der Quote des institutsspezifischen antizyklischen Kapitalpuffers der Belegenheitsort der wesentlichen Kreditrisikopositionen zu ermitteln ist, ABl. Nr. L 309 vom 30.10.2014 S. 5.*

*Die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 1152/2014 folgt der Grundregel, dass bei allen Kreditrisikopositionen an juristische Personen zur Ermittlung des Belegenheitsorts im Prinzip der Sitz des Schuldners herangezogen werden soll. Bei Spezialfinanzierungen hingegen sollte der Belegenheitsort der Standort der Vermögenswerte sein, die die Einkünfte, die die Hauptrückzahlungsquelle sind, generieren. In diesem Aspekt weicht die Maßnahme von der FMSG-Empfehlung 6/2024 ab, in welcher nur von Risikopositionen an „inländische nichtfinanzielle Unternehmen“ die Rede ist, also stets auf den Inlandssitz des Kreditnehmers abzustellen wäre.“*

Im Einklang mit der FMSG-Empfehlung vom 3. Oktober 2024 sollte im Gesetzestext des § 3 Z 2 lit c und/oder den EBs zu dieser Bestimmung **klargestellt werden**, dass unter einer „im Inland belegenen Risikoposition“ auf den Inlandssitz der juristischen Person als Kreditnehmer abzustellen sein soll.

## 2. Ausnahme für die Töchter von Gemeinnützigen Bauvereinigungen

Mit Verweis auf die für den FMA/OeNB Termin am 27.1.2025 vorbereitete Unterlage (Fragenbeantwortung an FMA/OeNB) hinsichtlich der Tochtergesellschaften von GBV, möchten wir nochmals auf die Wichtigkeit einer Ausnahmeregelung hinweisen. Die **Ausnahme für die Töchter von Gemeinnützigen Bauvereinigungen** sollte in Form einer Ergänzung in § 3 Z 2 lit b) der VO aufgenommen werden („... ist keine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne von § 1 iVm § 34 **sowie keine Tochter einer solchen im Sinne von § 7 Abs 4 oder 4b WGG.**“)

Begründung für eine Erweiterung der Ausnahmeregelung auf die Tochterinstitute:

- Diese Gesellschaften können nur unter **strengen Voraussetzungen gegründet werden** (siehe § 7 Abs 4 und 4b WGG): Die Gründung setzt eine Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde voraus, in welcher die Vorteile für die gemeinnützige Mutter darzulegen sind, und die regelmäßig nur unter Auflagen erfolgt (Abs 4) bzw. die Geschäftstätigkeit muss auf gemeinnützige Zwecke iSd § 7 Abs 1-3 WGG beschränkt sein, die Tochter im mehrheitlichen Eigentum einer oder mehrerer GBVs stehen, und der Prüfpflicht durch den Revisionsverband der Gemeinnützigen unterliegen (Abs 4b iVm § 8 der Prüfungsrichtlinienverordnung).
- Wie die dem Firmenbuch entnehmbaren Daten zeigen, sind diese Gesellschaften gut kapitalisiert und weisen Eigenkapitalquoten auf, die jenen der GBVs vergleichbar sind. Aus Rückmeldungen von Kreditinstituten geht hervor, dass die **Verteilung der Risikoklassen von GBVs und deren Töchter sehr große Ähnlichkeiten zeigen, und ebenfalls Ausfallsquoten von 0% in den vergangenen Jahrzehnten aufweisen.**
- Die **vergleichbare Risikostruktur einer Tochter einer GBV** ergibt sich somit zum einen aus der **engen gesetzlichen Bindung an ihre gemeinnützige Mutter**, aus der Erfordernis einer Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde bzw. die laufende Revision durch den gesetzlichen Revisionsverband, sowie zum anderen aus der Praxis, dass die als Bauträger tätigen Töchter in aller Regel kein eigenes Personal aufweisen, sondern sich der entsprechenden Abteilungen ihrer Mütter bedienen (insb. in den Bereichen Projektentwicklung, Vertrieb, Hausverwaltung sowie Finanzen und Controlling) und somit von der Professionalität der Projektauswahl und -entwicklung her mit ihren Müttern materiell gleich stehen. Das drückt sich auch in den oben erwähnten sehr guten betriebswirtschaftlichen und risikotechnischen Kennzahlen aus.

### 3. Ergänzung in den Erläuterungen zum Abschnitt: „Zu § 7 samt Abschnittsbezeichnung des 4. Abschnitts“

Wir ersuchen um Aufnahme des nachfolgenden Satzes im Allgemeinen Teil, zu § 7 samt Abschnittsbezeichnung des 4. Abschnitts, 2 Absatz:

„...Hinsichtlich der Kalibrierung des sSyRP führt die OeNB in ihrer gutachtlichen Äußerung zusammenfassend aus: „Die evidenzbasierte Kalibrierung des sSyRP baut auf den Ergebnissen aus der Systemrisikoanalyse auf und berücksichtigt regulatorische Kapitalerfordernisse (Säule 1 und Säule 2 und makroprudenzielle Kapitalpuffer), Wertberichtigungen sowie die geschätzten Kapitalauswirkungen aufgrund der Beendigung des Hardtests. Auf Basis dieser Ergebnisse wäre zurzeit eine Pufferhöhe von 3,5% einzuführen. Aufgrund der parallellaufenden Entwicklungen, wie den erhöhten Kapitalerfordernissen für Gewerbeimmobilienfinanzierungen aus Einführung der CRR III mit Januar 2025 sowie der aktuellen dynamischen Entwicklung der Wertberichtigungen, kann eine Pufferhöhe von zunächst 1% aktuell als effektiv beurteilt werden. Diese Einschätzung gilt konditionell bis zur Re-Evaluierung im Herbst 2025. Die EBA Leitlinien zu den geeigneten Teilgruppen sektoraler Risikopositionen, auf die zuständige oder bekannte Behörden gemäß Artikel 133 (5) (f) der Richtlinie 2013/36/EU einen Systemrisikopuffer anwenden können (EBA/GL/2020/13), insbesondere Art des Schuldners, Art des Risikoprofils und Art der Sicherheit werden bei der Re-Evaluierung und Vergabe der Pufferhöhe berücksichtigt. Eine Überlappung mit dem OSII-Puffer und dem SyRP ist nicht gegeben, da diese makroprudenziellen Puffer das spezifische Systemrisiko aus der Gewerbeimmobilienfinanzierung nicht adressieren...“

### 4. NACE-Kategorien

Die vorgesehene Festlegung des Anwendungsbereichs des Puffers anhand der NACE-Abteilungen F 41, F 43 und M 68 ist aus unserer Sicht zu grob und damit nicht treffsicher. Es kann hier zu unerwünschten Steuerungseffekten kommen, wenn die ganze Baubranche (außer Tiefbau) miteinbezogen wird.

Beispiel: Selbst, wenn ein Unternehmen ausschließlich Photovoltaikanlagen bei Privatpersonen in deren Wohnsitzen installiert (ÖNACE 2025 = F 43.21-1 Installation von Photovoltaikanlagen), wird dieses von der Maßnahme mitgenommen, obwohl es mit dem systemischen Risiko der Gewerbeimmobilienkredite nichts zu tun hat.

Eine entsprechende Übergangsbestimmung für die Implementierung des NACE 2025 (wahrscheinlich in Krafttreten im Laufe des Jahres 2026) sollte vorgesehen werden, sodass in der Zwischenzeit die NACE 2008-Nomenklatur als Basis für die derzeitigen Meldungen herangezogen werden kann.

Wir regen damit eine weitere Überarbeitung hinsichtlich Ausnahmen bestimmter ÖNACE-Unterklassen an. Zusätzlich wäre auch eine Einschränkung anhand der Unternehmensgröße, z. B. eine Ausnahme für Kleinstunternehmen und kleine Unternehmen iSd EU-Empfehlung 2003/361/EG, sinnvoll, mit dem Argument, dass gerade die Kleinstunternehmen und die kleinen Unternehmen wohl eher im privaten Wohnbau/Immobilienwesen tätig (weil beauftragt) werden und nicht im gewerblichen Wohnbau oder Gewerbeimmobilienbau. Insofern stünde eine solche Einschränkung der Wirkung der Maßnahme auf das systemische Risiko der Gewerbeimmobilienkredite, wie sie vom FMSG angestrebt wird, nicht entgegen.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Ausführungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Franz Rudorfer  
Geschäftsführer  
Bundessparte Bank und Versicherung