



Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)
Otto-Wagner-Platz 5
1090 Wien

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

GZ: FMA-SG23 5000/0047-CSA/2025

Datum 18.06.2025

Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel	+43 15016512511
GEBU/BAK/2025/0323	Christian PRANTNER	E-Mail	Christian.PRANTNER@akwien.at

Konsultation Rundschreiben zur soliden Vergabe von Wohnimmobilienkrediten

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

Zum Inhalt des Entwurfs: Das vorliegende Rundschreiben der FMA anlässlich der VERA-VO konkretisiert die gesetzlichen Bestimmungen, die Anfang Juli in Kraft treten. Faktum ist, dass die Kreditvergaberichtlinien laut Rundschreiben nur mehr als rechtlich unverbindliche „Leitlinien“ fungieren und somit an normativer Kraft eingebüßt haben. Daher ersucht die BAK um die Berücksichtigung folgender flankierender Maßnahmen:

Der Schutz der Kreditnehmer:innen darf nach Auslaufen der KIM-Verordnung nicht zu kurz kommen. In Österreich sind variabel verzinsten Hypothekarkredite weit verbreitet. Die Banken sollen dazu angehalten werden, mehr fix verzinsten 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.

