

Finanzmarktaufsicht-FMA
Bereich Bankenaufsicht
Otto-Wagner-Platz 5
1090 Wien
E-Mail: Konsultation.RS.WIK@fma.gv.at

Auskunft:
Mag.a Hannah Hürlimann-Aguasvivas
Mercedes
T +43 5574 511 23123

Zahl: IIIa-004/B/19-340
Bregenz, am 12.06.2025

Betreff: Kreditinstitute-Risikomanagementverordnung (KI-RMV);
Rundschreiben zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten;
Entwurf; Konsultation; Stellungnahme
Bezug: Schreiben vom 27.05.2025, GZ: FMA-SG23 5000/0047-CSA/2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Entwurf eines Rundschreibens zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten (§ 5 Abs. 1 KI-RMV) wird Stellung genommen wie folgt:

In § 23h Bankwesengesetz (BWG) ist gesetzlich geregelt, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, damit eine Verlängerung der KIM-V durch die FMA möglich ist. Die genannten Voraussetzungen liegen aktuell nicht vor. So wurde vom Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) in der 43. Sitzung festgestellt, dass aktuell kein Systemrisiko mit schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität aus Wohnimmobilienfinanzierung mehr vorliegt.

Somit tritt die Verordnung gemäß § 11 KIM-V mit 30.06.2025 außer Kraft. Durch das Auslaufen der KIM-V gibt es für Kreditinstitute keine verpflichtenden makroprudenziellen Vorschriften zu den Kreditvergabestandards mehr. Das Auslaufen wird sehr begrüßt.

Nunmehr ist beabsichtigt, in einem auf § 39 BWG gestützten Rundschreiben im Rahmen der Auslegung der Kreditinstitute-Risikomanagementverordnung (KI-RMV) die Banken zur Einhaltung praktisch inhaltsgleicher Vorgaben wie in der KIM-V zu zwingen. Denn gemäß 1.3 (13) des Rundschreibens sind die dargelegten Standards auf private Wohnimmobilienfinanzierungen iSd § 6a Abs. 2 VERA-V anwendbar, wobei neben der Bonitätsbeurteilung in jedem Fall wiederum eine Schuldendienstquote von 40 % in Verbindung mit einer maximalen Laufzeit von 35 Jahren und eine Beleihungsquote von maximal 90 % bei Kreditvergabe zur Kreditentscheidung herangezogen werden. Eine Nichtbeachtung steht unter der strengen Sanktion eines allfälligen Sorgfaltsverstoßes (§ 39 Abs. 1 BWG).

Diese Vorgehensweise steht unseres Erachtens (materiell) in einem Widerspruch zu § 23h BWG, da über den Umweg des gegenständlichen Rundschreibens gleichwohl die strengen Anforderungen für die private Wohnimmobilienkreditvergabe (wenngleich nicht als verbindliche Verordnung, so doch als für die Banken de facto essentielle und nicht überwindbare Sorgfaltsvorgabe) prolongiert werden. So sieht § 23h Abs. 6 BWG ausdrücklich vor, dass für eine Verlängerung und somit für eine Verbindlichmachung der genannten Kriterien die FMA eine Empfehlung des FMSG, eine gutachtliche Äußerung der Österreichischen Nationalbank über das Vorliegen von systemischen Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien sowie die Zustimmung des Bundesministers für Finanzen benötigen würde. Diese Voraussetzungen liegen jedoch – wie bereits oben ausgeführt – nicht vor.

Neben der vorgesehenen inhaltsgleichen Weiterführung bisheriger Vorschriften aus der KIM-V bezieht sich das Rundschreiben – neben § 23h BWG – mehrfach auf mit BGBl. II Nr. 83/2025 eingeführte Bestimmungen der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung (VERA-V).

Es wird aus diesem Grund nochmals ausgeführt, dass mit dem angeführten BGBl. II Nr. 83/2025 die ab 01.07.2025 gültigen, ebenfalls aus der KIM-V stammenden Meldebestimmungen der VERA-V kundgemacht wurden. Im Zuge der Begutachtung wurde seitens des Landes Vorarlberg angeregt, die Vorfinanzierungen von Förderkrediten im Rahmen der privaten Wohnimmobilienfinanzierung der Länder (Wohnbauförderung) generell von der Meldeverpflichtung gemäß § 6a VERA-V auszunehmen, um eine einfachere Abwicklung der Förderungen sowohl bei den involvierten Kreditinstituten als auch bei den Ländern zu erreichen. Konkret wurde damals angeregt, § 6a Abs. 2 Z. 16 lit. b des ausgesendeten Entwurfs der VERA-V ersatzlos zu streichen sowie die Bestimmung im § 6a Abs. 2b Z. 2 leg. cit. entsprechend anzupassen. Dieser Forderung wurde nicht nachgekommen.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass wir uns entschieden gegen den vorliegenden Entwurf aussprechen.

Für die Vorarlberger Landesregierung
Der Landeshauptmann



Mag. Markus Wallner

Nachrichtlich an:

1. Verbindungsstelle der Bundesländer, beim Amt der NÖ Landesregierung, Schenkenstraße 4, 1010 Wien, E-Mail: vst@vst.gv.at
2. Abt. Gesetzgebung (PrsG), per V-DOK (intern)
3. Abt. Vermögensverwaltung (IIIb), per V-DOK (intern)
4. Abt. Wohnbauförderung (IIIId), per V-DOK (intern)
5. Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa), per V-DOK (intern)
6. Sandra Doppelmayr, Intern: Weiterleiten zur Information
7. Büro Landesamtsdirektor (LAD), per V-DOK (intern)