

Finanzmarktaufsicht  
Otto-Wagner-Platz 5  
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, Sacharbeiter  
BSBV 61/Dr. Egger

Durchwahl  
3137

Datum  
17.6.2025

**Begutachtungsentwurf FMA-Rundschreiben zur soliden Vergabe von privaten  
Wohnimmobilienkrediten**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Begutachtungsentwurf für das FMA-Rundschreiben zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten dürfen wir die folgende Stellungnahme abgeben:

**I. Grundsätzliche Anmerkungen**

- Das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) hat am 2. Dezember 2024 empfohlen, die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) der FMA mit 30. Juni 2025 auslaufen zu lassen.
- Es gab und gibt daher nach wie vor keinen Grund, dieses Regelwerk zu verlängern, zumal bei privaten Wohnimmobilienfinanzierungen nachweislich **kein Systemrisiko** besteht, aus dem sich schwerwiegende negative Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität ergeben könnten.
- Dessen ungeachtet, plant die FMA über den Umweg eines Rundschreibens zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten die wesentlichen Kernelemente der KIM-V de facto weiterhin in Geltung stehen zu lassen. Das konterkariert den FMSG-Beschluss zum Auslaufen der KIM-V und entbehrt einer sachlichen Rechtfertigung.
- Eine fortlaufende Beschränkung der Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen hat negative soziale und wirtschaftliche Auswirkungen, da die Nachfrage nach Hausbau/Wohnungskauf weiterhin sinkt und die Mietpreise dadurch konstant steigen.
- Der Wohnungsmarkt wird durch diese Zugangsschranken unnötig gebremst, obwohl das FMSG kein Systemrisiko festgestellt hat. Die politisch angestrebte Stärkung der Baukonjunktur wird deutlich erschwert.
- Weiters stehen die Maßnahmen im Widerspruch zum Regierungsprogramm der neuen Regierung, in dem die Förderung von Wohnbau und Wohnungseigentum als Ziel genannt wird.

- Festzuhalten ist, dass die mit der KIM-V geregelten Vorgaben zur Schuldendienstquote, Beleihungsquote und Laufzeit § 23h BWG entstammen. § 23h BWG befasst sich aber eben (nur) mit „*Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung*“ bzw. „*Veränderungen in der Ausprägung systemischer Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität*“. Die KIM-V regelt demgemäß „*Maßnahmen zur Verminderung von festgestellten Veränderungen in der Intensität des systemischen Risikos bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien*“. **Konkrete Quoten in der Immobilienkreditvergabe dürfen gemäß § 23h BWG erst nach Einholung von OeNB-Gutachten und Zustimmung des BMF mittels FMA-VO befristet vorgeschrieben werden**. Genau diese Vorgaben für Schuldendienstquote, Beleihungsquote und Laufzeit werden nun abseits von Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung in ein Rundschreiben überführt, für dieses Vorgehen **fehlt die rechtliche Grundlage**.
- Die NPL-Quote bei privaten Wohnimmobilienfinanzierungen in Österreich ist - auch im EU-Vergleich - sehr niedrig, womit aus dieser Risikopositionsklasse kein systemisches Risiko erwächst.
- Es bestehen bereits auf Basis des geltenden Rechts umfangreiche Vorschriften, die eine solide Kreditvergabe bei Banken einfordern. Die wichtigsten - § 39 BWG, Art 79 CRD, Art 124 CRR III, KI-RMV und MS-K der FMA sowie die EBA-GL zur Kreditvergabe - werden auch im Entwurf des Rundschreibens angeführt.
- Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die enge Interpretation gewisser rechtlicher Grundlagen hinterfragungswürdig ist. Die FMA stützt sich in ihrer Sichtweise auch auf die **EBA GL für die Kreditvergabe und Überwachung (EBA/GL/2020/06)** und führt aus, dass bei privaten Wohnimmobilienfinanzierungen der Risikoappetit jedenfalls hinsichtlich der Dimensionen Besicherung, Laufzeit und Schuldendienstquote (DSTI) festgelegt und begründet werden muss. Dies rechtfertigt aus unserer Sicht jedoch nicht eine Festlegung der Grenzen durch die Aufsicht, da die **Umsetzung der EBA GL im Verantwortungsbereich der Kreditinstitute** liegt.
- Weiters weisen wir auf die bestehenden zivilrechtlichen Verpflichtungen bei der **Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers gemäß § 9 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)** hin. Vor Abschluss eines Kreditvertrags hat der Kreditgeber eine eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vorzunehmen. Die Kreditwürdigkeitsprüfung ist auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener **Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Verbrauchers** vorzunehmen. Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich zudem nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der unbeweglichen Sache den Kreditbetrag übersteigt.
- Die Zusammenschau all dieser aufsichts- und zivilrechtlichen Regelungen lässt keinen Zweifel daran, dass der **derzeitige Rechtsbestand mehr als ausreichend ist** und es keiner (weiteren) aufsichtlichen Rechtsauslegung bedarf, um eine solide Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten sicherzustellen.
- Zusätzliche aufsichtsbehördliche Maßnahmen in diesem Bereich führen nur zu einem Mehr an **vermeidbarer Bürokratie**, womit weder Kunden, Instituten noch der Bauwirtschaft geholfen ist. Sowohl die EU-Kommission als auch die Bundesregierung sehen den Abbau von Bürokratie als einen der Schlüssel zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen. Unter diesem Gesichtspunkt soll der Regelungs- und Verwaltungsaufwand für Unternehmen drastisch reduziert werden.

**Fazit:** Das geplante Rundschreiben unterläuft den FMSG-Beschluss zum Auslaufen der KIM-V, ist in der Sache nicht gerechtfertigt und bringt nur zusätzliche bürokratische Hürden mit sich. Aus all diesen Gründen sollte von der Erlassung des FMA-Rundschreibens abgesehen werden.

Wir möchten betonen, dass aus dem RS, wie es auch in Rz 3 zutreffend heißt, **keine über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehenden Rechte und Pflichten für die Institute abgeleitet werden können, weil es keine Verordnung darstellt.**

Die Banken erfüllen sämtliche gesetzlichen und sonstigen verbindlichen Vorgaben des § 39 BWG, § 9 HIKrG, der Art 79 CRD, Art 124 CRR III, der KI-RMV und der MS-K der FMA sowie die Leitlinien der EBA zur Kreditvergabe. Damit wird eine solide Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten sichergestellt und das Regelungsziel des geplanten RS bereits auf diese Weise erreicht.

Darüber hinaus wird durch das bestehende, und nunmehr auch mittels höherer **Meldeintervalle intensivierte Meldewesen zu privaten Wohnimmobilienkrediten in der VERA-V** sichergestellt, dass frühzeitig Risiken oder Ausreißer erkannt werden können.

Die gesetzlichen und sonstigen verbindlichen Vorgaben überlassen es aus guten Gründen den Banken selbst sich geeignete Kreditvergaberichtlinien zu geben und die marktgerechten Grenzwerte und die möglichen Ausnahmen bzw. das im Ausnahmefall einzuhaltende Prozedere zu definieren.

Daher stellt es beispielsweise sicherlich keinen Gesetzesverstoß dar,

- wenn ein Kreditinstitut sich eine Kreditvergaberichtlinie gibt, die es abweichend von Rz 21 des RS bei bestimmter Bonität eines Kunden zulässt, dass auf Sicherheiten oder zumindest auf die Verbücherung einer einverleibungsfähigen Pfandurkunde bei Krediten über EUR 50.000 bzw. über EUR 100.000 verzichtet wird
- oder wenn das Kriterium der DSTI, statt starr mit 40 %, dynamisch je nach Höhe des verfügbaren Haushaltseinkommens definiert wird, weil man zB bei einem frei verfügbaren Nettohaushaltseinkommen von EUR 10.000 aufwärts bequem auch einen Schuldendienst von 50 % und mehr tragen kann.

**Wir gehen daher davon aus, dass die in Rz 24 angekündigte individuelle Überprüfung einer zu mehr als 20 % vom RS abweichenden Kreditvergabep Praxis mit entsprechendem Augenmaß erfolgen und sorgsam dokumentierte und begründete abweichende Richtlinien eines Kreditinstituts und eine darauf basierende Praxis akzeptiert werden würden.**

In diesem Sinne sollte auch Rz 23 Z 1 (Definition von Ausnahmen in internen Kreditvergabestandards) gestrichen werden, um keine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Verpflichtungen für Kreditinstitute als aufsichtliche Erwartung zu normieren.

## **II. Detaillierte Anmerkungen**

Generell ist anzumerken, dass das Rundschreiben selbst Inkonsistenzen/Widersprüche zur VERA-Verordnung aufweist, welche wiederum neue Fragen aufwerfen. Mit dem Rundschreiben kommt es zu einer Fixierung bewusst abstrakt gehaltener Regularien aus EU-Richtlinien (CRD) und EBA-Leitlinien betreffend die Kreditvergabe durch Kreditinstitute. Probleme der KIM-V mit der Festbetragshypothek und hohen Eintragungsgebühren für erhöhte Höchstbetragshypotheken werden übernommen, anstatt diese einer Neulösung zuzuführen. Streuungseffekte in der Besicherung werden mit der definierten LTV-Quote dadurch nicht ausreichend berücksichtigt. Im Nenner wird das Minimum aus Sicherheit und Beleihung angesetzt, relevante bestehende Puffer in Relation zum Sicherheitenwert werden deshalb nicht berücksichtigt. Die starr vorgegebenen Quoten zum Schuldendienst und der Beleihung

haben zur Folge, dass das Verhältnis von Schuldendienst und Beleihungsquote unzureichend dargestellt wird. Dies wiederum bedingt eine mangelnde Risikosensitivität (z.B. kann bei einem geringeren Schuldendienst eine höhere Beleihung vertretbar sein).

Wir ersuchen weiters darum, Vereinfachungen für bestimmte Arten von Finanzierungen in das Rundschreiben mitaufzunehmen. Durch eine Aufnahme von Erleichterungen für bestimmte Finanzierungssituationen, könnten positive Effekte für die Gesellschaft und die Umwelt (ESG) erzielt werden, z.B. Vereinfachungen für die Schaffung/den Erwerb des ersten Eigenheims oder Finanzierung energieeffizienter Immobilien und Sanierungen. Um in diesem Sinne mehr Flexibilität zu ermöglichen, soll es den Instituten erlaubt sein, auf Basis von individuellen Risikovorgaben und den bestehenden regulatorischen Vorgaben, entsprechende Ausnahmen zuzulassen. Eine "starre" Grenze von 20 % für Ausnahmen wäre damit nicht erforderlich.

#### **a. Rz 16 - Reduzierung der DSTI**

Laut Rz 16 zweiter Satz wird der Richtwert von 40 % DSTI bei Finanzierungen, wo die Zinsbindungsfrist geringer ist als die Laufzeit der Finanzierung, reduziert, um dem Zinsänderungsrisiko adäquat Rechnung zu tragen.

Dieser pauschalen Verschärfung fehlt die Sachgerechtigkeit. Zudem spricht Rz 107 EBA-GL zur Kreditvergabe lediglich vom Erfordernis einer Sensitivitätsanalyse im Falle einer Anhebung der Zinssätze in Darlehensverträgen mit variablem Zinssatz. Der Entwurf des RS geht damit auch deutlich über die EBA-Anforderung hinaus.

Während der Fixzinsbindung kommt es im Regelfall zu jährlichen Inflationsanpassungen des Einkommens des Kreditnehmers bei gleichzeitiger Reduktion des aushaftenden Kreditbetrags durch Tilgungen. Nach Wegfall der Fixzinsbindung hat sich die Risikoposition des Kreditinstitutes daher regelmäßig bereits wesentlich verringert, sodass keine besondere Vorsorge für ein Auslaufen der Fixzinsbindung mehr getroffen werden muss.

Die vorgeschlagene Regelung führt zudem zu einer weiteren Einschränkung der Kreditvergabemöglichkeiten und erschwert damit den Eigentumserwerb. Sie steht somit im diametralen Gegensatz zum Regierungsprogramm der Bundesregierung, wo es heißt: *„Die Bundesregierung schafft Rahmenbedingungen, in denen Menschen der Zugang zu Eigentum durch eigene Leistung ermöglicht bzw. erleichtert wird, ...“*

**Die Anforderung des Rz 16 zweiter Satz zur Reduzierung der DSTI sollte daher gestrichen werden.**

**Auch sollte in Punkt 2.2.1 eine Regelung aufgenommen werden, wonach bei einer Beleihungsquote über 90 % ein Kredit dennoch als RS-konform gelten soll, wenn dessen Eigenfinanzierungsanteil über 20 % beträgt.**

In solchen Fällen wird bereits ein erheblicher Teil der Baukosten durch Eigenleistungen abgedeckt.

#### **b. DSTI iZm hohen Einkommen (Punkt 2.2.1. RZ 16)**

Eine generelle Vorgabe von 40 % für die DSTI (Punkt 2.2.1.) ist aus unserer Sicht nach Auslaufen der KIM-V zu einschränkend, insbesondere im Hinblick auf Topverdiener. Die DSTI hat ab einer gewissen Einkommenshöhe nicht mehr dieselbe Relevanz, da sich Personen mit sehr hohem Einkommen eine deutlich höhere Schuldendienstquote leisten können. Die einschränkende Vorgabe von 40 % DSTI ist daher insbesondere in den genannten Fällen nicht angemessen und nicht gerechtfertigt. Stattdessen könnte alternativ ein frei verfügbarer

Absolutbetrag nach Kredittilgung (z.B. 40 % DSTI oder mindestens frei verfügbarer Betrag nach Kredittilgung von zB 3.000 EUR) festgelegt werden. Wir geben zu bedenken, dass das Kreditvolumen bei Topverdienern erfahrungsgemäß weit höher ausfällt als bei klassischen Wohnimmobilienfinanzierungen, und daher bereits wenige Finanzierungen in diesem Segment das Ausnahmekontingent stark belasten (v.a., wenn die Kreditnachfrage auf Grund der makroökonomischen Umstände wieder zunehmen sollte).

#### **Weitere Anmerkungen zur DSTI (Punkt 2.2.1 Rz 17 und 18)**

##### **Rz 17**

Nicht nur Zwischenfinanzierungen gemäß KIM-V dürfen ausgenommen werden, sondern auch andere Finanzierungen bis zu einer Laufzeit von zwei Jahren. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Die VERA-V kennt in der aktuellen Fassung nur die Zwischenfinanzierung mit den strengen Vorgaben.

##### **Rz 18**

Der Absatz widerspricht sich aus unserer Sicht; einerseits kann laut Definition bei längerfristigen, endfälligen Finanzierungen (analog FMA FXTT MS) die DSTI-Berechnung adaptiert werden, also in unserem Verständnis nur der Zinsendienst (gemäß angeführtem Beispiel wäre diese Vorgehensweise korrekt). Andererseits ist vermerkt, dass die Bestimmungen der VERA-V unberührt bleiben, worin eindeutig angeführt ist, welche Zwischenfinanzierungen nicht in der Schuldendienstquote zu berücksichtigen sind (§ 6a Z 15 VERA-V bzw. § 3 Z 4 KIM-V) und wie alle anderen endfälligen Finanzierungen zu berücksichtigen sind: *„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.“*

Während bis zu einer Laufzeit von zwei Jahren die Finanzierung für die DSTI-Berechnung ausgenommen werden kann, muss bei endfälligen Krediten über zwei Jahren nur die Zinsleistung im DSTI berücksichtigt werden. Bisher musste eine fiktive Tilgung gerechnet werden. Auch hier kennt die VERA-V diese Berechnungslogik nicht (und damit auch nicht die Meldesoftware der Banken).

Diese Anpassungen können technisch in der kurzen Zeit bis 30.6. nicht mehr vorgenommen werden.

Insgesamt stellt sich somit die Frage: Gibt es nun Erleichterungen für Zwischenfinanzierungen über eine Laufzeit von 2 Jahren oder nicht?

In Rz 17 und 18 sollte es statt *„... aus einer anderen verlässlichen Einkommensquelle als dem Einkommen im Sinne des § 6a Abs. 2b Z4 VERA-V...“* vielmehr heißen:

*„... aus anderen verlässlichen zur Verfügung stehenden Vermögenswerten als dem Einkommen im Sinne ...“*

#### **c. Rz 23 Z 1 bis 3 (Dokumentations- und Genehmigungspflichten, Definition eines eigenen Ausnahmekontingents)**

Die weiterhin notwendige Steuerung der Einhaltung des Ausnahmekontingents fordert alle Banken. Obwohl das Ausnahmekontingent bei den Banken teilweise nicht voll ausgeschöpft wurde, führt das Mismatch zwischen bewilligten und tatsächlich aktivierten Krediten rund um den Meldestichtag zu einer Zurückhaltung in der Kreditvergabe, die - im Nachhinein betrachtet - oftmals nicht notwendig wäre.

Die Anforderungen im Zusammenhang mit Ausnahmen erscheinen in vielen Fällen überzogen. Selbst Kredite im Ausnahmekontingent bedürfen einer Begründung und Darstellung, welchen Einfluss die Ausnahmen auf das Gesamtportfolio haben.

Die Verpflichtung, konkret und quantitativ zu definieren, in welchen Fällen eine Ausnahme zulässig ist, ist in der Praxis nicht umsetzbar. Die Vielfalt der möglichen Konstellationen macht es nahezu unmöglich, in den internen Kreditvergaberichtlinien allgemeingültige Schwellenwerte und Kriterien sinnvoll festzulegen (zB ab wann eine Beleihungsquote von 85 % oder eine Schuldendienstquote von 45 % als vertretbar gelten kann). Eine derart starre Definition würde voraussetzen, dass bereits im Vorfeld sämtliche Fallkonstellationen bekannt und bewertet sind.

Die Dokumentationspflichten mit einzelfallbezogener Angabe der Kriterien für eine Ausnahme und welchen Einfluss die Ausnahmen auf das Gesamtportfolio haben, sind zum Zeitpunkt der Kreditvergabe überschießend. Eine generelle Portfoliosteuerung ohne genaue Angabe von Gründen für die Einzelfälle muss unserer Ansicht nach ausreichend sein.

**Wir regen daher auch aus diesem Grunde an, die Z 1 in Rz 23 zu streichen.**

Zumindest sollte Rz 23 Z 1 erster Satz alternativ wie folgt angepasst werden:

*„In den internen Kreditvergabestandards sind die Bedingungen für eine von den in 2.2 genannten Anforderungen abweichende Behandlung klar und quantitativ oder qualitativ definiert.“*

Darüber hinaus stellt die verpflichtende Genehmigung durch die Marktfolge gemäß Rz 23 Z 2 eine unverhältnismäßige Anforderung dar. Das FMA-RS sollte Abweichungen zulassen, zum Beispiel bei standardisierten Geschäften mit klaren Kreditvergabestandards. Diese werden dokumentiert, überwacht, berichtet und nach dem Vier-Augen-Prinzip beschlossen. Zudem erfolgen Stichproben gemäß den EBA GL zur Kreditvergabe. Eine zusätzliche Marktfolge-Genehmigung ist nicht erforderlich und verursacht unverhältnismäßigen Aufwand.

Dass Ausnahmefälle somit ohne Marktfolgevotum gar nicht mehr erlaubt sind, die Rz 29 FMA-MS-K nicht angewendet werden darf und damit immer eine Genehmigung der Marktfolge zwingend erforderlich ist, ist überschießend. Es sollte im Sinne der Rz 29 FMA-MS-K jedem Institut selbst obliegen, welcher Betrag/welches Exposure als risikorelevant definiert wird und wo anstelle eines Marktfolgevotums bei der Kreditvergabeentscheidung ein Monitoring und Steuerung des Ausnahmekontingents im Nachhinein durch die Marktfolge ausreicht.

Darüber hinaus fehlt in Rz 23 Z 2 eine nachvollziehbare Begründung für die Notwendigkeit betragsmäßiger Limite für Ausnahmen sowohl für Einzelexposures als auch für die Gesamtheit der privaten Wohnimmobilienfinanzierungen (eigene Ausnahmekontingente). Kritisch ist hier insbesondere, dass bei Ausschöpfung des Kontingents eine Kreditvergabe in begründbaren Fällen faktisch ausgeschlossen wäre.

Dies veranschaulicht folgendes Beispiel: Am Beginn des Zeitraums kann eine Bank gar keinen Kredit, der in die 20 %-Ausnahme fallen würde, vergeben, da sie noch nicht weiß, wie hoch ihre Gesamtkreditvergabe und damit das Ausnahmekontingent im selben Zeitraum sein wird. Beispielsweise müsste eine kleine Bank abwarten, bis sie in Summe EUR 3 Mio. Kredite vergeben hat, um einen einzigen EUR 600.000 Ausnahmekredit vergeben zu dürfen.

Es bestünde ja die theoretische Möglichkeit, dass sie diese Gesamtsumme nicht erreicht und daher das 20 % Ausnahmekontingent mit einem einzigen Kredit bereits überschreitet.

**Die Anforderung von betragsmäßigen Limits für Ausnahmen sowohl für Einzelexposures als auch für die Gesamtheit der privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gemäß Rz 23 Z 2 sollte daher zurückgenommen werden.**

#### d. Rz 24 - Mindestausnahmekontingent

In Rz 24 ist für kleinere Institute kein allgemeines Ausnahmekontingent vorgesehen. In der Praxis wird jedoch der Anteil der Neukredite, die die Richtwerte überschreiten, bei vielen kleineren Banken über 20 % der gesamten Wohnimmobilienfinanzierungen im jeweiligen Durchrechnungszeitraum liegen. Wir gehen davon aus, dass das betragliche Mindestkontingent auch in Zukunft weiterhin besteht.

**Es sollte im Rundschreiben nicht nur eine diesbezügliche Klarstellung, sondern gleichzeitig auch eine Anhebung des Mindestausnahmekontingents auf EUR 2 Mio. erfolgen.**

Alles andere würde kleinere Institute, die über geringere Finanzierungsvolumina verfügen, unverhältnismäßig und unsachgerecht benachteiligen<sup>1</sup>.

Rz 24 letzter Satz sollte daher wie folgt ergänzt werden:

„Liegt der auf diese Weise festgestellte Anteil über 20 %, wird aufsichtsseitig eine individuelle Beurteilung vorgenommen, ob die Kreditvergabe des Instituts den in diesem Rundschreiben genannten regulatorischen Vorgaben entspricht, **sofern ein der Größe des Instituts entsprechendes Volumen die Richtwerte nicht erfüllt, wobei ein Ausnahmekontingent in Höhe von EUR 2 Mio, das gemäß Rz 23 Z 2 individuell festzulegen ist, jedenfalls als angemessen gilt. Die Festlegung hat institutsspezifisch und risikoorientiert auf Basis des Risikoappetits, der Risikotragfähigkeit sowie unter Wahrung des Proportionalitätsprinzips zu erfolgen.**“

#### e. Geringfügigkeitsgrenze

Die Geringfügigkeitsgrenze (Kredite bis zu EUR 50.000 bzw. EUR 100.000) wird, im Gegensatz zur noch geltenden KIM-V, nicht für alle Anforderungen gemäß Punkt 2.2 des RS berücksichtigt, sondern lediglich bei der Beleihungsquote (Rz 21).

Wir ersuchen um Klarstellung, dass bis zu einer Kredithöhe von EUR 50.000 (EUR 100.000 bei 2 Kreditnehmern) keine Sicherheiten erforderlich sind und die Beleihungsquote daher nicht zur Anwendung kommt oder ob in solchen Fällen die Berechnungslogik der Geringfügigkeitsgrenze zu berücksichtigen ist.

Der Schwellenwert von EUR 50.000 bzw. EUR 100.000 für die Einhaltung der Beleihungsquote sollte jedenfalls auf das aktuelle Kreditgeschäft und nicht auf die Definition der Geringfügigkeitsgrenze bezogen werden, um vor allem wertsteigernde Zusatzinvestitionen in bestehende Immobilien, z.B. Heizungstausch, Solaranlage, Dämmung, Fenstertausch, etc. finanzieren zu können. Klimaschonende Maßnahmen in Sinne von ESG könnten somit effektiv gefördert werden.

Da es für Fälle unter der Geringfügigkeitsgrenze gem. § 6a Abs 2c VERA-V keinen Grenzwert von 2% des Neugeschäftes mehr gibt, gehen wir davon aus, dass alle Finanzierungen, die als geringfügig gemeldet werden, auch dem Neugeschäft zugerechnet und somit in der Basis für die 20% Ausnahmeregelung enthalten sind.

**Die Geringfügigkeitsgrenze sollte daher auch bei den Vorgaben zur Schuldendienstquote (Rz 16 bis 18) und bei der Laufzeit (Rz 22) aufgenommen werden.**

---

<sup>1</sup> In diesem Sinne auch die damalige Begründung der FMA zur KIM-V Novelle BGBl II Nr. 79/2023, Seite 9. „Um diesen Nachteil kleinerer Institute auszugleichen, werden vom Kreditvergebepool der Vorperiode unabhängige Mindestausnahmekontingente ermöglicht.“

#### **f. Vermögende Kunden**

Es wäre zudem zu begrüßen, wenn Kredite an vermögende Privatkunden von dem Rundschreiben generell ausgenommen werden könnten, sofern die Kredite zu 100% durch entsprechende Wertpapierdepots besichert sind (Lombardkredite) und diese Sicherheiten laufend überwacht werden. Sind abgedeckt

#### **g. Mietkautions- oder Genossenschaftsanteilsfinanzierungen**

Wir gehen davon aus, dass die in der Begründung zu BGBl. II Nr. 79/2023 KIM-V vom 30.3.2023 festgehaltenen Ausnahmen hinsichtlich Mietkautions- oder Genossenschaftsanteilsfinanzierungen weiterhin ausgenommen sind, auch wenn dies im Rundschreiben nicht explizit angeführt ist.

#### **h. Adressatenkreis**

Der vorliegende Entwurf des FMA-RS basiert auf keinem makroprudenziellen Mandat, sondern stellt vielmehr eine „aufsichtliche Erwartungshaltung“ der FMA als mikroprudenzielle Aufsichtsbehörde für weniger bedeutende Institute (LSI) dar. Die EZB ist jedoch nicht an die Verwaltungspraxis nationaler Aufsichtsbehörden und somit auch nicht an dieses FMA-RS gebunden. **Diese Klarstellung sollte in die finale Fassung des Rundschreibens Eingang finden.**

#### **i. Divergenzen OeNB/FMA**

Ergänzend weisen wir auf die Divergenzen zwischen dem RS und dem bereits erfolgten „Update zur neuen vierteljährlichen Erhebung Private Wohnimmobilienfinanzierung unkonsolidiert (Erhebung WIF)“ der OeNB hin. Dadurch kommt es zu einer weiteren Verschärfung „durch die Hintertür“. Während die FMA von einem Durchrechnungszeitraum, wie ihn die KIM-V vorgesehen hatte, ausgeht, führt die OeNB Konsistenzprüfungen auf Basis eines quartalsweise rollierenden Halbjahres durch. Somit werden Kredite je Quartal mit unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen (aufgrund des rollierenden Durchrechnungszeitraumes) bemessen, wodurch noch weniger Planbarkeit bzw. wesentlich höherer administrativer Prüfungsaufwand entsteht.

#### **j. Anmerkungen zur Konsultationsfrist**

Die Konsultationsfrist wird als sehr kurzfristig wahrgenommen, insbesondere für den Fall, dass noch nachträgliche Änderungen im Dokument wie bereits bei der KIM-V ergänzt werden sollten. Generell wird die Kurzfristigkeit dieser neuen Vorgaben, welche voraussichtlich bereits nach Auslaufen der KIM-V zur Anwendung kommen sollen, als kritisch empfunden. Dies auch im Hinblick auf die Kundenberatung im Immobilienkreditgeschäft sowie die anzupassenden bzw. zu etablierenden Geschäftsprozesse und Systemanwendungen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die aktuelle Situation in der Wohnimmobilienkreditvergabe nicht mit jener Boomphase aus dem Jahr 2022, als die KIM-V ausgearbeitet wurde, vergleichbar ist.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Franz Rudorfer  
Geschäftsführer  
Bundessparte Bank und Versicherung