



Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol

Konsumentenpolitik, Maximilianstraße 7, A-6020 Innsbruck
Tel: 0800/22 55 22-1818, Fax: +43 512 5340-1849
konsument@ak-tirol.com, www.ak-tirol.com

Bundesarbeitskammer
Prinz-Eugen-Straße 20-22
1041 Wien

G.-Zl.: KR-IN-2024/2112/BEPU/BEPU
Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

MMag.^a Beatrix Puttinger
Dr. Christian Schuster-Wolf

DW: 1803
DW: 1157

Innsbruck, 13.05.2024

Betreff: Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung geändert wird.

Bezug: Zuständiger Referent: Herr Christian Prantner

Werte Kolleginnen und Kollegen!

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol dankt für die Übermittlung des vorliegenden Gesetzesentwurfes und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die im Jahr 2022 erlassene Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung erlassen und die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis Verordnung geändert wurde (KIM-VO), enthält massive Einschränkungen für die Kreditvergabe an natürliche Personen als Verbraucher:innen, insbesondere eine Eigenmittelquote von mindestens 20% des Kaufpreises inklusive Nebenkosten bei einer maximalen Laufzeit von 35 Jahren. Weiters darf die Kreditrate die Grenze von 40% des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens nicht übersteigen und die Beleihungsquote nicht mehr als 90% betragen.

Die sich in den zehn Jahren vor der Erlassung der KIM-VO verdoppelten Wohnimmobilienpreise haben sich seither kaum spürbar nach unten bewegt. Die erschwerte Kreditaufnahme infolge der KIM-VO, die inzwischen stark gestiegenen Kreditzinsen sowie die sich unverhältnismäßig entwickelnden Netto-Haushaltseinkommen führten dazu, dass in den letzten beiden Jahren die Wohnimmobilien-Fremdfinanzierungen merklich zurückgegangen sind. Dabei ist abermals besonders darauf hinzuweisen, dass eine hohe Einkommensschere zwischen Ost- und Westösterreich herrscht, wobei die im Vergleich mit dem restlichen Österreich niedrigeren Einkommen in Tirol weitestgehend mit den insbesondere in Tirol nach wie vor überdimensionalen Wohnimmobilienpreisen nicht mithalten können. Dies

macht es den Verbraucher:innen vor allem im Westen Österreichs nun noch schwieriger, oft unmöglich, sich ein Eigenheim zu schaffen.

Die AK Tirol hat sich bereits im Rahmen der Begutachtung der ursprünglichen Regelung 2022 kritisch positioniert, wobei die Bundesarbeitskammer hier noch eine differenziertere, positivere Haltung aufgrund des gegebenen Schutzes der Haushalte vor Überschuldung eingenommen hat.

Anfang 2023 wurde die KIM-VO marginal gelockert, was die AK Tirol zur Kenntnis genommen hat, die BAK blieb bei ihrer grundsätzlichen Position, die strengen Vorgaben seien positiv zu bewerten.

Die KIM-VO war von Anfang an Gegenstand kritischer Auseinandersetzungen und regelmäßig Thema medialer Berichterstattung sowie politischer Forderungen nach einer Lockerung: Hierzu zählen einerseits Forderungen von Seiten der Wirtschafts-, Bau- und Maklerbranche, die auf wirtschaftliche Schäden am Wohnungsmarkt sowie in der Folge auch der Gesamtwirtschaft fokussieren. Andererseits bezog sich die kritische Aufbereitung auf unmittelbare negative Auswirkungen für Verbraucher:innen, die nun enorme Schwierigkeiten bei der Eigenheimfinanzierung haben und gleichzeitig mit extrem hohen, weiter steigenden Mietpreisen am privaten Wohnungsmarkt konfrontiert sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die KIM-VO an breiter Front unter Kritik steht und diese Kritik vielfach stringent sachlich begründet ist.

Vor diesem Hintergrund lässt der nunmehr vorliegende Entwurf schon eine umfassendere Reflexion dieser sachlich begründeten Kritik vermissen. Auch die nun feststehenden Auswirkungen auf die Wirtschaft seit Umsetzung der KIM-VO, der Einbruch am Bau- und Wohnungsmarkt und die daraus resultierenden Konsequenzen für die Wirtschaft, fehlende Steuereinnahmen und Schäden durch Insolvenzen usw. werden nicht aufgegriffen bzw. nachvollziehbar abgewogen.

Tatsächlich könnte die in dem vorliegenden Entwurf vorgeschlagene Vereinfachung der Ausnahmekontingente anzunehmender Weise zu einer minimalen Lockerung der Vergabepraxis führen, doch ist diese Novelle – wie auch schon die letzte Novelle – nur marginal. Es sind auf der anderen Seite keine grundlegenden Veränderungen in der Kreditvergabepraxis bzw. eine signifikante Verbesserung für Verbraucher:innen als potentielle Wohnimmobilienkreditkunden zu erwarten.

Eine breitere und kritischere sachliche Auseinandersetzung mit den angesprochenen Kritikpunkten ist erforderlich, um anschließend zu einer fundierteren Entscheidung über eine Anpassung der KIM-VO zu gelangen. Für eine grundlegende Lockerung der Vergabebeschränkungen ließe sich etwa wie folgt argumentieren:

- Rechtlich handelt es sich um eine Verordnung der FMA ohne unmittelbare übergeordnete europarechtliche Vorgaben, einer Lockerung stehen somit keine unmittelbar übergeordneten rechtlichen Schranken im Weg.
- Berücksichtigen müsste man insbesondere, neben der enorm gestiegenen Inflation und den Energiekosten insbesondere die Wohn-Alternative zum Wohnungskauf, die Miete: Die Mietpreise am freien Wohnungsmarkt werden

von der „Mietpreisbremse“ der Bundesregierung nicht erfasst und sind in astronomische Höhen gestiegen. Vor allem für diesen Personenkreis, die diese hohen Mieten zahlen können bzw. müssen, wäre der Immobilienkauf eine Alternative mit vielen Vorteilen.

- Hinzu kommen die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen für die Allgemeinheit aufgrund drohender und tatsächlich schon eingetretener Einschränkungen und Insolvenzen in der Bau- und Immobilienbranche.
- Eine Lockerung der Kreditvergabekriterien könnte weiters auch dazu führen, dass in weiterer Folge Kreditnehmer:innen, welche aufgrund der in den letzten zwei Jahren stark gestiegenen Zinssätze bei Fremdfinanzierungen mit einem variablen Zinssatz nun unter stark gestiegenen Kreditraten leiden, sodann wieder eine realistische Möglichkeit sehen, zu einer anderen Bank umzuschulden, welche ihnen allenfalls günstigere Zinskonditionen anbietet. Damit könnte viel Druck von Kreditnehmer:innen genommen werden. Dies würde auch als zielführender erachtet, als – wie seitens der Politik in den vergangenen Monaten angedacht wurde – Kreditnehmer:innen mit variabel verzinsten Krediten durch staatliche Maßnahmen zu unterstützen, was letztlich zulasten von Kreditnehmer:innen mit fixer Verzinsung, die in den Jahren der Niedrigzinsphase höhere Raten bezahlt haben, und allen anderen Steuerzahlern zu finanzieren wäre.

Ein weiterer Aspekt ist schließlich auch die Diskrepanz zwischen einer hier äußerst strengen Vergabe von hypothekarisch abgesicherten Krediten mit einem geringen Ausfallrisiko aufgrund der verwertbaren Immobilien auf der einen Seite, versus in Österreich derzeit sehr leicht erhältlichen Konsumkrediten mit einem wesentlich höheren Ausfallrisiko bzw. einem in der Statistik der Schuldnerberatung auch belegt kausalen Zusammenhang mit Überschuldung auf der anderen Seite, die aus unserer Sicht sachlich nicht nachvollziehbar ist.

Auch wenn Maßnahmen zur Hintanhaltung von Kreditausfällen grundsätzlich zu begrüßen sind, ist der Staat gefordert, den VerbraucherInnen die Erfüllung ihres Grundbedürfnisses auf Wohnen zu ermöglichen und nicht noch mehr zu erschweren.

In diesem Sinne fordert die Arbeiterkammer Tirol eine zeitgemäße Überprüfung unter kritischer Berücksichtigung eines breiteren Spektrums an sachlichen Argumenten sowie den Erfahrungen seit Inkrafttreten der KIM-VO und der zwischenzeitlichen Kostensteigerungen für Privathaushalte insbesondere bei Mieten am freien Wohnungsmarkt mit dem Fokus, eine Lockerung der Kreditvergabebeschränkungen zu legitimieren.

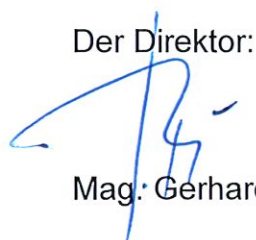
Um Berücksichtigung der Stellungnahme wird ersucht.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:


Erwin Zangerl

Der Direktor:


Mag. Gerhard Pirchner

