



Wirtschaftspolitik, Maximilianstraße 7, A-6020 Innsbruck
Tel: 0800/22 55 22, Fax: +43 512 5340-1459
wirtschaftspolitik@ak-tirol.com, www.ak-tirol.com

Bundesarbeitskammer
zH Herrn Christian Prantner
Prinz-Eugen-Straße 20-22
1040 Wien

G.-Zl.: WP-IN-2025/2367/RoRö/AD
Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Mag. Roland Rödlich

DW: 1463

Innsbruck, 04.03.2025

Betrifft: Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung (VERA-V) geändert wird

Bezug: Ihr Schreiben vom 26.02.2025
zust. Referent: Christian Prantner

Sehr geehrter Herr Prantner,

die Kammer für Arbeiter und Angestellte nimmt zum Entwurf der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung (VERA-V) nachfolgend Stellung:

Überführung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) in die VERA-V und Gründe für die Änderung

Die KIM-VO wurde ursprünglich erlassen, um eine übermäßige Verschuldung privater Haushalte zu verhindern und die Finanzmarktstabilität zu gewährleisten. Sie enthält verbindliche Kreditvergabekriterien, darunter eine Mindest-Eigenkapitalquote von 20 % sowie eine maximale Schuldendienstquote von 40 % bei einer Laufzeit von maximal 35 Jahren. Diese strengen Vorgaben haben jedoch zu einer deutlichen Einschränkung der Kreditvergabe geführt, insbesondere für Haushalte mit mittlerem Einkommen und jungen Kreditnehmern.

Mit dem Auslaufen der KIM-VO zum 30. Juni 2025 werden ihre wesentlichen Regelungen in die VERA-V überführt. Allerdings entfällt die rechtliche Verbindlichkeit der bisherigen Kreditvergabekriterien, wodurch Banken künftig freier über

Kreditvergaben entscheiden können. Die VERA-V wird zukünftig vorrangig als Instrument zur Datenerhebung und Marktbeobachtung eingesetzt.

Wesentliche Änderungen durch die VERA-V

Die zentrale Änderung der VERA-V besteht darin, dass Banken künftig nicht mehr an starre Kreditvergabekriterien gebunden sind. Die wichtigsten Neuerungen im Überblick:

- Ersetzung von festen Kreditvergabekriterien durch Meldepflichten: Banken müssen weiterhin Beleihungsquoten, Schuldendienstquoten und Schuldenquoten berechnen und melden, sind aber nicht mehr verpflichtet, diese als harte Vergabekriterien einzuhalten.
- Mehr Flexibilität für Kreditinstitute: Banken haben nun die Möglichkeit, Kreditvergaben individuell zu bewerten und sind nicht mehr durch fixe Obergrenzen für Eigenkapitalquoten oder Schuldendienstquoten limitiert.
- Erhöhung der Meldefrequenz von halbjährlich auf vierteljährlich: Dies ermöglicht eine engmaschigere Überwachung der Kreditvergabe durch die Finanzmarktaufsicht. Diese Meldepflichten sollen Transparenz schaffen und ermöglichen eine bessere Überwachung des Kreditmarkts, ohne jedoch zwingend in die Kreditvergabepolitik der Banken einzugreifen.

Vorteile für einfachere Finanzierungen

Die Aufhebung der starren Kreditvergabekriterien bietet insbesondere für junge und einkommensschwächere Kreditnehmer Chancen, da Banken nicht mehr an fixe Grenzwerte gebunden sind und diese somit flexibler über Kreditvergaben entscheiden können.

Es gibt zudem auch wieder mehr Möglichkeiten für Finanzierungen mit weniger als 20 % Eigenkapital: Gerade Haushalte ohne hohe Ersparnisse erhalten nun bessere Chancen auf Kredite. Aus volkswirtschaftlicher Sicht bedeutet dies auch, dass eine einfachere Kreditvergabe speziell zu mehr Bauprojekten führen kann und damit die Nachfrage nach Wohnimmobilien sowie die Bauwirtschaft angekurbelt werden.

Wichtige Hinweise aus Sicht der AK Tirol

Trotz der positiven Effekte für die Finanzierungsbedingungen sind einige kritische Aspekte anzumerken:

Verbraucherschutz sicherstellen: Ohne fixe Vergabekriterien besteht das Risiko, dass Banken wieder riskante Kredite vergeben, die langfristig zu finanziellen Schwierigkeiten bei Kreditnehmern führen können.

Leistbares Wohnen fördern: Die Lockerung der Kreditvergabe allein reicht nicht aus, um die Wohnungsknappheit bzw. die Knappheit nach bezahlbarem („leistbarem“) Wohnraum zu lösen. Es braucht zusätzliche Maßnahmen der neuen Bundesregierung und der Bundesländer, welche den Ausbau des geförderten Wohnbaus unterstützen.

Marktstabilität im Blick behalten: Eine unkontrollierte Ausweitung von Kreditvergaben könnte aber wiederum zu einer Überhitzung des Immobilienmarktes führen, ob eine hohe Nachfrage nach Immobilien langfristig höhere Preise forciert.

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

Die Novelle der VERA-V schafft mehr Flexibilität für Kreditvergaben. Dies kann sich positiv auf die Kreditvergabe, die Bauwirtschaft und die Schaffung von Wohnraum auswirken. Gleichzeitig sind flankierende Maßnahmen erforderlich, um eine übermäßige Verschuldung von Haushalten zu verhindern und eine nachhaltige Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Die AK Tirol fordert daher ergänzende wohnbaupolitische Maßnahmen, die sicherstellen, dass der Zugang zu Krediten nicht auf Kosten der finanziellen Stabilität der Haushalte erfolgt.

Die AK Tirol ersucht um Berücksichtigung der vorgebrachten Argumente in der Stellungnahme der Bundesarbeitskammer.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



Erwin Zangerl

Der Direktor:



Mag. Gerhard Pirchner