



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An den
Präsidenten des Landtages von Niederösterreich
Mag. Karl Wilfing

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 05.03.2024
Zu Ltg.-76/A-1/11-2023

F2-AB-510/130-2023
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: post.f2@noel.gv.at
Fax: (02742) 9005/15800 Internet: <http://www.noel.gv.at>
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0059986

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
-	Mag. Bernhard Plesser	14813	5. März 2024

Betrifft
Resolution betreffend „Leistbares Wohnen in Niederösterreich auch weiterhin sicherstellen“

Sehr geehrter Herr Präsident!

Der Landtag von Niederösterreich hat in der 4. Sitzung am 22. Juni 2023 folgenden Antrag des Wirtschafts- und Finanz-Ausschusses über den Antrag der Abgeordneten Gepp, MSc, Mag. Keyl u.a. betreffend „Leistbares Wohnen in Niederösterreich auch weiterhin sicherstellen“ zum Beschluss erhoben:

- „Die NÖ Landesregierung wird ersucht, im Wege der Bundesregierung an die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) heranzutreten und darauf hinzuwirken, dass
1. die bei gemeinnützigen Wohnbaufinanzierungen der KIM-V vorgesehenen Kreditabspaltungen vom Anwendungsbereich ausdrücklich ausgenommen werden oder eine explizite Klarstellung getroffen wird, dass solche Kreditabspaltungen vom Ausnahmetatbestand des § 3 Z. 1 lit. d KIM-V bereits umfasst sind, sowie
 2. das vom Land Niederösterreich entwickelte Fördermodell hinsichtlich Unterstützung bei der Aufbringung der 20 % Eigenmittelquote als Ausnahmetatbestand in die KIM-V aufgenommen wird.“

Die NÖ Landesregierung diskutierte laufend gemeinsam mit den anderen Ländern diesbezügliche Lösungsmöglichkeiten, unter anderem in den Konferenzen der Landeshauptleute, der Landeswohnbaureferentinnen und -referenten und der Landesfinanzreferentinnen und -referenten. Da die Kompetenz beim Bundesminister für Finanzen und der Finanzmarktaufsicht liegt, wurden Beschlüsse gefasst und den genannten Behörden vorgelegt.

Der Bundesminister für Finanzen verwies bereits im Jahr 2022 vor allem auf die Zuständigkeit und Unabhängigkeit der Finanzmarktaufsicht. Eine materielle Anpassung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) könne daher nicht erwirkt werden. Erste Schritte in Richtung einer Umsetzung des Anliegens der Länder wären jedoch mit der Ausnahme der Zwischenfinanzierung von der KIM-V gesetzt worden.

In den Schreiben der Finanzmarktaufsicht vom 10. November 2023 an die Verbindungsstelle der Bundesländer wurde festgehalten, dass die Rahmenbedingungen für die Erlassung der KIM-V in der geltenden Fassung nach wie vor gegeben seien, wie insbesondere der Rückgang der Immobilienpreise, der Anstieg der Zinsen und die schlechtere Entwicklung der Einkommen. Weiters wäre es nicht sachgerecht Ausnahmen für Wohnbauförderungskredite festzulegen, da auch diese zurückgezahlt werden müssten. So führt die Finanzmarktaufsicht aus:

„Einleitend möchten wir festhalten, dass FMA und OeNB die realwirtschaftlichen Entwicklungen und die Kreditvergabe im Immobiliensektor sowie die Auswirkungen der KIM-V laufend beobachten, sehr genau analysieren und an das FMSG berichten. Auf Basis der letzten Analysen hat das FMSG in seiner Presseaussendung festgestellt, dass die geringere Neukreditvergabe zwar dämpfend auf das erhöhte systemische Risiko wirkt, dieser Effekt allerdings durch andere Entwicklungen, wie den Rückgang der Immobilienpreise, den Anstieg der Zinsen und die schlechtere Entwicklung der Einkommen mehr als kompensiert wird. Sohin sind die Voraussetzungen und die Notwendigkeit für die KIM-V nach wie vor gegeben.

Wie in der Begründung zur Novelle der KIM-V ausgeführt wurde, ist eine gänzliche Ausnahme von Vorfinanzierungen von Wohnbauförderungskrediten nicht sachgerecht. *„Zu geförderten Darlehen ist grundsätzlich festzuhalten, dass diese vom Kreditnehmer zurückzuzahlen sind und sich daher auf die Schuldendienstfähigkeit des Kreditnehmers*

auswirken. Abhängig von der Ausgestaltung verbleibt zudem beim begebenden Kreditinstitut oder (sofern für den Kredit eine öffentliche Haftung besteht) beim öffentlichen Haftungsträger ein Schuldnerausfallrisiko, welches bei der Beurteilung der systemischen Risiken aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen nicht ausgeblendet werden darf. Eine gänzliche Ausnahme geförderter Darlehen oder von Zwischenfinanzierungen derselben aus der KIM-V ist daher nicht angezeigt. Allerdings werden für Vorfinanzierungen für geförderte Darlehen angepasste Regelungen für die Berechnung der Schuldendienstquote vorgesehen (§ 3 Z 5 in Verbindung mit § 8 Abs. 2).“ Daher wäre es auch weder sachgerecht, Kredite, für die das Land garantiert, noch Haftungen und Darlehen im Rahmen der Wohnbauförderung als Eigenmittel anzuerkennen, da auch diese Kredite vereinbarungsgemäß zurückzuzahlen sind.

Vorfinanzierungen von nicht-rückzahlbaren Zuschüssen im Rahmen der Wohnbauförderung gelten seit der Novellierung der KIM-V als Zwischenfinanzierungen und sind daher nicht mehr im Anwendungsbereich der KIM-V.

Unsere Analysen haben ergeben, dass die Mehrzahl der Kreditinstitute ihre Ausnahmekontingente nicht vollständig ausgenutzt hat und daher mehr Kredite, die nicht Anforderungen der KIM-V vollständig entsprechen, innerhalb des bestehenden Ordnungsrahmens vergeben werden könnten.

Im Hinblick auf die angesprochenen Anpassungen der KIM-V möchten wir auf die Zuständigkeit des FMSG verweisen.“

„Einleitend möchten wir festhalten, dass FMA und OeNB die realwirtschaftlichen Entwicklungen und die Kreditvergabe im Immobiliensektor sowie die Auswirkungen der KIM-V laufend beobachten, sehr genau analysieren und an das FMSG berichten. Auf Basis der letzten Analysen hat das FMSG in seiner Presseaussendung festgestellt, dass die geringere Neukreditvergabe zwar dämpfend auf das erhöhte systemische Risiko wirkt, dieser Effekt allerdings durch andere Entwicklungen, wie den Rückgang der Immobilienpreise, den Anstieg der Zinsen und die schlechtere Entwicklung der Einkommen mehr als kompensiert wird. Sohin sind die Voraussetzungen und die Notwendigkeit für die KIM-V nach wie vor gegeben.

Unsere Analysen haben ergeben, dass die Mehrzahl der Kreditinstitute ihre Ausnahmekontingente nicht vollständig ausgenutzt hat und daher mehr Kredite, die nicht Anforderungen der KIM-V vollständig entsprechen, innerhalb des bestehenden Ordnungsrahmens vergeben werden könnten.

Die FMA ist mit dem Erlass der KIM-V ihrem gesetzlichen Auftrag, Maßnahmen zu ergreifen, um die Stabilität des österreichischen Finanzmarktes zu erhalten, nachgekommen. Da sich die Risiken für die österreichische Finanzmarktstabilität seither erhöht haben, ist die Beibehaltung einer wirkungsvollen KIM-V, die nachhaltige Kreditvergabestandards sicherstellt, zur Sicherung eines stabilen Finanzmarktes weiterhin erforderlich.

Weiters möchten wir auf einige Fakten betreffend den österreichischen Wohnimmobilienmarkt hinweisen.

- Die Zahl der Baubewilligungen für den Wohnbau in Österreich sinkt bereits seit Beginn 2020, wobei die Verstärkung des Trends bereits zu Beginn 2022, also noch vor dem Erlass der KIM-V, eintrat.
- In den meisten Ländern der Eurozone kam es zu einem starken Rückgang der Wohnimmobilienfinanzierungen seit Beginn der Zinserhöhungen im Juli 2022. Insbesondere auf den starken Rückgang in Deutschland, wo es keine analoge Regelung zur KIM-V gibt, möchten wir hinweisen.
- Das Volumen der Kredite deutscher Banken an österreichische Haushalte steigt seit 2020 von einem geringen Niveau langsam, aber kontinuierlich an. Es gab keine Verstärkung dieses Trends seit Inkrafttreten der KIM-V. Insgesamt ist das gesamte Ausmaß der Kreditvergabe deutscher Banken an österreichische Haushalte für die Finanzmarktstabilität in beiden Ländern aufgrund der geringen Höhe irrelevant.
- Aufgrund der unterschiedlichen Kreditvergabepraktiken, Einkommenssituation sowie der unterschiedlichen Ausgestaltung von kreditnehmerbezogenen Maßnahmen im Detail sind Vergleiche einzelner Maßnahmen zwischen Ländern nicht zielführend. Die Angemessenheit und Wirksamkeit von kreditnehmerbezogenen Maßnahmen sind immer gesamthaft vor dem Hintergrund des gesamten nationalen institutionellen Rahmens und der wirtschaftlichen Situation in den einzelnen Ländern zu beurteilen. Daher gibt es auch keinen einheitlichen europäischen Rechtsrahmen zur Setzung von kreditnehmerbezogenen makroprudenziellen Maßnahmen.“

Die NÖ Landesregierung beehrt sich dies zu berichten.

NÖ Landesregierung

Mag.^a T e s c h l - H o f m e i s t e r

Landesrätin