

II. Das österreichische Bankensystem

A. Allgemeines

Spätestens seitdem die letzte Finanzen- und Bankenkrise durch die Medien gegangen ist, stellen sich viele die Frage, wie sich das österreichische Bankensystem eigentlich entwickelt hat. Nachfolgend werden daher in aller Kürze die Geschichte und die prinzipiellen Funktionen von Finanzinstituten, die primär Finanzierungen für Immobilien zur Verfügung stellen, erörtert. 8

B. Geschichte des Bankwesens

Die Geschichte des Bankwesens ist so alt wie die Geschichte des Geldes. Mit dem Aufkommen des Geldes stieg daher das Bedürfnis nach sicherer Aufbewahrung und nach Zahlungsvermittlung über größere Distanzen. Die folgenden Ausführungen zeigen demonstrativ und damit beispielhaft einige „historische Momente“ des Bankwesens, erfüllen aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit. 9

Die Anfänge des österreichischen Bankwesens gehen in das 18. Jahrhundert zurück. Der Wiener Stadtbank wurde 1762 das Recht zur Ausgabe der ersten Banknoten in Österreich verliehen. Nach dem Staatsbankrott von 1811 wurde 1816 die „Privilegierte Österreichische Nationalbank“ als privates Institut zur Verwaltung der Staatsschulden gegründet.

Im 19. Jahrhundert entwickelten sich aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher und regionaler Erfordernisse unterschiedliche Formen des Geld- und Kreditgeschäfts (Kreditgenossenschaften, Aktienbanken, Bodenkredit- und Hypothekenbanken). Zu Beginn des 19. Jahrhunderts erfolgten auch zahlreiche Gründungen von Privatbanken sowie erste Sparkassengründungen. 1855 wurde die Österreichische Credit-Anstalt für Handel und Gewerbe, die spätere Creditanstalt-Bankverein, gegründet. 10

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts entstanden verschiedene Hypothekeninstitute. Auch landwirtschaftliche Genossenschaften und die Konsumgenossenschaften bildeten eigene Verbände.

1930 war Österreich von einer besonders schweren Bankenkrise betroffen, die zu einem der größten Insolvenzfälle in der österreichischen Bankengeschichte führte. Im Jahr 1931 musste die Credit-Anstalt Insolvenz anmelden, konnte aber durch eine **Teilverstaatlichung** und Staatsgarantien saniert werden. In die Zwischenkriegszeit fällt die Gründung der heutigen Spitzeninstitute der mehrstufigen Sektoren, wie die Zentralkasse der Volksbanken Öster-

reich, die Girozentrale der österreichischen Genossenschaften (heute RZB und RBI) sowie die Girozentrale und Bank der österreichischen Sparkassen AG (1992–1997: GiroCredit Bank AG, seither Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG).

Nach der deutschen Besetzung Österreichs im Jahr 1938 wurden die österreichischen Großbanken der Deutschen und der Dresdner Bank unterstellt. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges wurden durch das 1. Verstaatlichungsgesetz vom 26.7.1946⁴ die drei größten österreichischen Banken „Creditanstalts-Bankverein“, „Österreichische Länderbank“ und „Österreichisches Credit-Institut“ **verstaatlicht** und als Aktiengesellschaften geführt. 1955 wurde den Banken durch das Rekonstruktionsgesetz eine bilanzmäßige Bereinigung⁵ ermöglicht.

Damit war die bilanzlose Periode seit 1945 abgeschlossen und die Publizität der Banken im vollen Umfang wiederhergestellt. 1956–1957 erfolgte auf Initiative von Finanzminister Kamitz eine **Teilprivatisierung** der zwei größten österreichischen Banken. Dies erfolgte durch die Ausgabe von stamm- und stimmrechtslosen Vorzugsaktien im Ausmaß von 40% des Grundkapitals der Creditanstalt-Bankverein und der Österreichischen Länderbank.

11 Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden auch Spezialbanken gegründet:

- 1946 die Österreichische Kontrollbank AG mit dem Ziel die Exporte zu fördern
- 1957 die Österreichische Investitionskredit AG zur Förderung von Investitionen des österreichischen Mittelstandes
- 1958 die Österreichische Kommunalkredit AG mit dem Ziel kommunale Finanzierungsaufgaben zu erfüllen

12 Die Banken- und Finanzkrise 2007/2008 führte aufgrund des spekulativ aufgeblähten Immobilienmarktes in den USA zu einem sprunghaften Anstieg der Zinsen für Interbankenkredite. Zum Höhepunkt der Krise kam es zu einem Zusammenbruch der US-amerikanischen Großbank Lehman Brothers. Im Fokus stand dabei eine Vertrauenskrise zwischen den Banken, die schlussendlich in eine Kreditklemme mündete. Die Banken- und Finanzkrise hatte auch Auswirkungen auf die Realwirtschaft infolge von Produktionssenkungen und Unternehmensinsolvenzen.

Im Finanzkrisenjahr 2008 wurde die Kommunalkredit AG notverstaatlicht und damit vom Bankrott gerettet. Als primäre Ursache wurde eine milliardenschwere Liquiditätslücke genannt. Diese war auf eine fehlerhafte Refinanzierung kommunaler Kredite zurückzuführen. Die Kommunalbank vergab dabei günstige langfristige Kredite an Kommunen, die allerdings nur kurzfristig refinanziert wurden. Im Laufe der Finanz- und Liquiditätskrise stiegen die kurzfristigen Zinsen massiv an und brachten die Bank in Turbulenzen. Außerdem mussten aufgrund der Finanzkrise auch zahlreiche Wertpapiere abgeschrieben werden.

⁴ Bundesgesetz vom 26. Juli 1946 über die Verstaatlichung von Unternehmungen (Verstaatlichungsgesetz).

⁵ Bezieht sich auf den Zeitraum vom Ende des zweiten Weltkrieges bis zum Ende des Wirtschaftsjahres 1954.

Im Jahr 2007 wurde die ursprünglich vom Bundesland Kärnten gegründete Hypo Alpe Adria Bank AG vom Bundesland Kärnten an die Bayrische Landesbank veräußert. Zwei Jahre später kam es aufgrund umfangreicher Expansion und zahlreichen Finanzaffären zu erheblichen finanziellen Schwierigkeiten. Das ging so weit, dass infolge akuter Insolvenzgefahr Ende 2009 die Republik Österreich die Anteile zu 100% übernahm und damit die Bank verstaatlicht wurde. Durch die Verstaatlichung wollte man eine zweite „Lehman-Brothers-Pleite“ vermeiden, da die Hypo Alpe Adria AG durch eine Milliardenhaftung des Landes Kärntens besichert war und eine Haftungsinanspruchnahme durch die Gläubiger einen nicht abschätzbaren Dominoeffekt auf die heimische Banken- und Wirtschaftsszene und eine damit verbundene Destabilisierung des Finanzplatzes Österreich auslösen hätte können. Im Jahr 2014 wurde die Bankenlizenz zurückgelegt und ab 2015 wurde die Finanzmarktaufsicht mit der Abwicklung der Bad Bank beauftragt. Die Abwicklung der neu eingerichteten „Heta Asset Resolution“ basierte auf dem seit 1. Jänner 2015 geltenden Bankensanierungs- und Abwicklungsgesetz (BaSAG). Dort wurden mehrere Milliarden Euro an „dubiosen“ Krediten zur Verwertung eingebracht.

Auch im Volksbankensektor kam es zu Veränderungen. Im Jahr 2014 wurde beschlossen, die seinerzeit gegründete und mittlerweile teilverstaatlichte ÖVAG aufzulösen. Als Staatshilfe wurden seitens der Republik Österreich Partizipationsscheine an der ÖVAG gezeichnet („Kapitalzuführung“). Die Beihilfenmaßnahmen und damit verbundenen Umstrukturierungsmaßnahmen wurden im Rahmen eines Beschlusses der Europäischen Kommission am 2.7.2015 veröffentlicht („Bankenstützungsregelung“). Der folgende (unvollständige) Auszug aus diesem Beschluss zeigt beispielhaft die Rolle des Staates auf:

„(...) Mit den gezeichneten Partizipationsscheinen⁶ erhielt der Staat keine Stimmrechte, aber einen Vorzugskupon und ein Wandlungsrecht. Die Partizipationsscheine waren unbefristet und wurden als Tier-1-Kapital (Kernkapital) verbucht. Weiterhin nehmen die Partizipationsscheine proportional zum gesamten am Verlust teilnehmenden Kapital an etwaigen Verlusten teil. Die ÖVAG hatte das Recht, die Partizipationsscheine jederzeit ganz oder in Tranchen zurückzuzahlen.“

Der Staat hatte das Recht, die Partizipationsscheine in ÖVAG-Stammaktien umzuwandeln. Eine solche Wandlung fand jedoch nicht statt. Die ÖVAG erhielt zudem im Rahmen der österreichischen Bankenstützungsregelung staatliche Garantien und begab im Jahre 2009 bundesgarantierte Anleihen im Umfang von 3 Mrd. EUR mit Laufzeitende in den Jahren 2012 und 2013. (...)“⁷

Die Vielzahl (damals 44 Institute) an in Österreich befindlichen Volksbanken wurden in neun Länderbanken organisiert.

6 Ein Partizipationsschein ist ein stimmrechtsloses Inhaberpapier, durch das der Anleger am Vermögen, Geschäftserfolg sowie am Verlust eines Unternehmens beteiligt ist.

7 https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/259161/259161_1716111_72_7.pdf, 6, abgerufen am 1.9.2020.

- 14 Die historisch bedingten Unterschiede und Eigenheiten der verschiedenen Banktypologien verloren zugunsten des Universalbankgeschäfts zunehmend an Bedeutung. Dieses wurde 1979 durch das Kreditwesengesetz, welches 1993 durch das Bankwesengesetz abgelöst wurde, verankert.
- 15 Der zunehmende Wettbewerb hat die Banken dazu veranlasst, eine möglichst breite („universelle“) Leistungspalette anzubieten. Zu diesen zählen vor allem die **Entgegennahme von Einlagen** (= Passivgeschäft), die **Vergabe von Krediten** (= Aktivgeschäft) und **Dienstleistungsgeschäfte** (zB Vermittlung von Wertpapieren). Außerdem wurde das Betreiben von Bankgeschäften an eine Konzession durch das Bundesministerium für Finanzen gebunden.

C. Bankenregulierung als Folge von Finanzkrisen

- 16 Finanz- und Bankenkrisen haben zahlreiche volkswirtschaftliche Spuren und Schäden hinterlassen. Eine Vielzahl neuer ordnungspolitischer Bestimmungen und Regularien soll die sichere Verwahrung der den Banken anvertrauten Gelder (zB Bestimmungen über ausreichend Eigenmittel, Einlagensicherungseinrichtungen, Bestimmungen von Basel II und Basel III) gewährleisten.
- 17 Bereits im Jahr 1988 wurden für die Banken durch den Baseler Ausschuss Vorschriften über die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals festgelegt („Basel I“). Die damals geforderte Eigenkapitalquote belief sich auf 8% der Risikoaktiva.⁸ Bereits in den 1990er Jahren wurde dieses System mangels einer risikoorientierten Differenzierung stark kritisiert und führte zu einer Novellierung der bisherigen Verordnung. Im Jahr 2007 wurde Basel II als „neue Baseler Eigenkapitalvereinbarung“ eingeführt. Diese differenzierte zwischen den drei Säulen „Mindesteigenkapitalanforderung (Säule I)“, „Überprüfung durch die Aufsicht (Säule II)“ und „Marktdisziplin (Säule III)“:

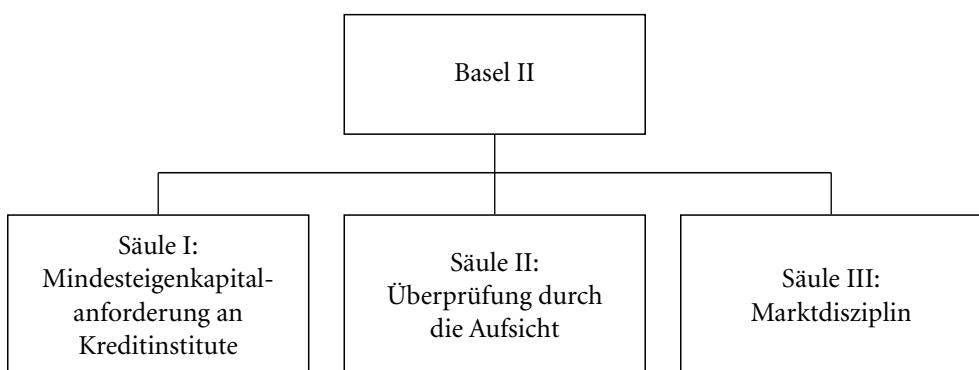


Abbildung 1: Überblick Basel-II-Vereinbarung

⁸ Die Risikoaktiva werden ua in Bilanzaktiva wie zB Kreditforderungen, Beteiligungen und außerbilanzielle Geschäfte wie zB Bürgschaften oder Termingeschäfte unterteilt.

Bei der ersten Säule forderte man die konkrete Quantifizierung (= „Messbarmachung“) von Kreditrisiken sowie die zusätzliche Berücksichtigung operationeller Risiken.⁹ Die zweite Säule bezieht sich auf die Überprüfung der Kreditinstitute durch die Bankenaufsicht. Dabei wurde zB überprüft, ob bankinterne Verfahren zur Ermittlung der risikoadäquaten Eigenkapitalausstattung umgesetzt wurden. Die letzte Säule „Marktdisziplin“ fokussierte erweiterte Transparenz- und Offenlegungsanforderungen im Zusammenhang mit der Eigenkapitalstruktur bzw der eingegangenen Risiken.

Die erste Säule „Mindesteigenkapitalanforderung“ ist im Rahmen der Immobilienfinanzierung von besonderer Bedeutung. Diese bestimmt den Grad an Eigenkapital, welches zur Absicherung der Risiken gehalten werden muss. Für die Berechnung der Eigenkapitalquote wurden das Kreditrisiko, das Marktrisiko und das operationelle Risiko berücksichtigt. Das bedeutet, dass ein stärkeres Augenmaß auf die Kreditnehmerbonität und die Kreditsicherheiten gelegt wurde. Die Kreditinstitute konnten eigene interne Ratingverfahren bzw Kreditrisikomodelle entwickeln und anwenden. Diese mussten allerdings durch die nationale Bankaufsichtsbehörde anerkannt werden.

Bei der Bemessung des Kreditrisikos unterscheidet man zwischen dem „modifizierten Standardansatz“, dem „internen Ratingbasisansatz (IRB)“ und einem „fortgeschrittenen internen Ratingansatz (IRB)“. Im Ergebnis lässt sich daraus ableiten, dass mit steigenden qualitativen und quantitativen Anforderungen an das Ratingsystem eine geringere Eigenkapitalunterlegung (die den Banken Kosten verursacht) erforderlich ist.

Fazit: Die Berechnung des erwarteten Verlustes einer angefragten Finanzierung dient zur Ermittlung der Standardrisikokosten (vergleichbar mit einer Versicherungsprämie), die dem Kunden im Rahmen der Berechnung der Kundenkondition verrechnet werden.

Aus Sicht der Klienten, die eine Immobilienfinanzierung benötigen, lässt sich in weiterer Folge die „Anatomie“ der Kreditkondition näher beleuchten. Die Banken müssen im Rahmen einer Kreditvergabe die Kundenkonditionen kalkulieren. Dabei dient als Ausgangsbasis der risikolose Zinssatz.

Wie kommt der „Preis“ (= Kreditzinsen) einer Immobilienfinanzierung zustande?

Zu dem risikolosen Zinssatz¹⁰ werden nach Durchführung des Kunden- bzw Objekt-ratings¹¹ folgende Faktoren hinzugerechnet:

- **Standardrisikokosten in Prozent:** erwartete Verluste, abhängig von Kundenbonität und zur Verfügung gestellten Sicherheiten; vergleichbar mit einer Versicherungsprämie

⁹ Operationelles Risiko stellt die Gefahr von Verlusten dar, die sich zB aufgrund der Unangemessenheit bzw des Versagens interner Prozesse, Menschen und Systeme aufgrund externer Ereignisse ergeben (inklusive Rechtsrisiken).

¹⁰ Bei einem risikolosen Zinssatz geht man davon aus, dass für eine Geldanlage, die man tätigt und für die man Zinsen erhält, kein Risiko eingeht (dh kein Ausfallsrisiko zum Tragen kommt).

¹¹ Das Objektrating basiert auf der Beleihungswert- bzw Marktwertermittlung der jeweiligen Immobilie auf Basis entsprechender Gutachten.

- **Standardstückkosten** für die Kreditbearbeitung
- **Gewinnkomponente:** Gewinnmarge des Kreditinstitutes
- **Eigenkapitalkosten:** Kostenprämie für das zu unterlegende Eigenkapital, das für unerwartete Verluste zu hinterlegen ist; diese hängen ua von der Höhe des verwendeten Eigenkapitals und dem Kapitalzins ab, der von „Investoren“ erwartet wird

- 22** Außerdem sollten auch Liquiditätskosten berücksichtigt werden. Diese hängen von den Möglichkeiten der Bank ab, ihre zur Verfügung gestellten Kreditlinien zu refinanzieren (zB durch eigene Produkte wie zB Spar- oder Giroeinlagen oder am Kapitalmarkt).
- 23** Anhand der folgenden fiktiven Beispiele wird die Berechnung der Zinskosten für eine Kreditaufnahme in Höhe von EUR 300.000 (Laufzeit: 25 Jahre) und der damit verbundenen monatlichen Ratenbelastung verdeutlicht:

Faktoren	Beispiel A Gute Bonität	Beispiel B Durchschnittliche Bonität	Beispiel C Gute Bonität	Beispiel D Durchschnittliche Bonität
3-Monats-Euribor „risikoloser Marktzinssatz“)	-0,50%	-0,50%	+2,50%	+2,50%
Standardrisikokosten in Prozent	+0,30%	+0,70%	+0,30%	+0,70%
Standardstückkosten Kreditbearbeitung	+0,10%	+0,10%	+0,10%	+0,10%
Eigenkapitalkosten	+0,25%	+0,65%	+0,25%	+0,65%
Liquiditätskosten	+0,05%	+0,05%	+0,15%	+0,15%
Gewinnmarge	+0,20%	+0,20%	+0,20%	+0,20%
Gesamter Kreditzinssatz (Kundenzinssatz)	+0,40%	+1,20%	+3,50%	+4,30%
Monatliche Annuität bei einer Ausleihung von EUR 300.000 und einer Kreditlaufzeit von 25 Jahren (ca)	EUR 1.053	EUR 1.163	EUR 1.518	EUR 1.651

Tabelle 1: Beispiele für die Ermittlung des Kreditzinssatzes

Bei Beispiel A wird von einem Klienten mit guter, bei Beispiel B von einer durchschnittlichen Bonität und der gegenwärtigen Nullzinsphase ausgegangen. Für eine Wohnbaufinanzierung müsste Ersterer 0,40% an Zinsen bezahlen, während Letzterer bereits 1,20% für den laufenden Zinsdienst einplanen müsste.

Die Beispiele C und D gehen von einem höheren allgemeinen Zinsniveau (2,50%) und von höheren Liquiditätskosten (0,15%) aus. Dabei müsste ein Kreditnehmer mit guter Bonität 3,50% und ein Kreditnehmer mit durchschnittlicher Bonität bereits 4,30% an Zinsen bezahlen.

Fazit: Je niedriger der risikolose Marktzinssatz und je besser die individuelle Kundenbonität, desto niedriger beläuft sich die monatliche Kreditbelastung!

Nach der Finanzkrise ab 2007 wurde an einer weiteren Neuauflage der Basel-Vorschriften gearbeitet und die bestehenden Basel-II-Bestimmungen überarbeitet bzw ergänzt. Die daraus resultierten Basel-III-Bestimmungen fokussieren dabei folgende drei Säulen: 24

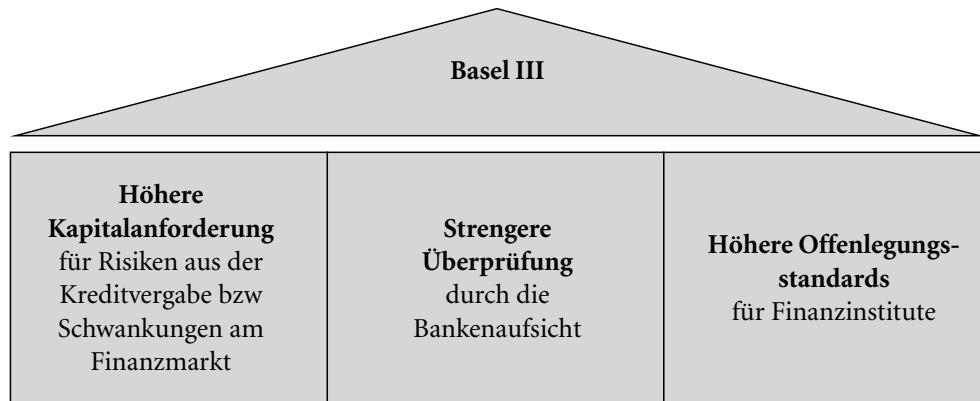


Abbildung 2: Überblick Basel-III-Bestimmungen

Diese wurden im Rahmen einer neuen Eigenkapitalrichtlinie („CRD – Capital Requirements Directive“) verfasst und gilt seit 2013 als neuer internationaler Standard („Basel-III-Regelwerk“). Im Unterschied zu Basel II, welches die Risikomessung im Fokus hatte, geht es bei Basel III um die Definition des Eigenkapitals und die damit verbundenen erforderlichen Mindestquoten.¹² 25

Außerdem enthält Basel III neben den Anforderungen an das Eigenkapital auch zusätzliche Vorschriften: 26

- zu Fragen der **Liquidität** („Liquidity Coverage Ratio, Net Stable Funding Ratio“) und
- dem **Verschuldungsgrad** („Leverage Ratio“).

Durch Basel III sollten die in der Finanzkrise festgestellten Defizite der Kreditinstitute durch entsprechende zusätzliche Vorschriften korrigiert werden. So wurde in diesem Rahmen zB die erforderliche Eigenkapitalquote der Kreditinstitute von ursprünglich 8% (Basel II) auf bis zu 13% (Basel III) erhöht. Die Bankenstandards und auch die Baseler Abkommen werden laufend weiterentwickelt. Bereits 2016/2017 wurde der Rahmen für „Basel IV“ als Weiterentwicklung des Basel-III-Regelwerks beschlossen. Diese Bestimmungen sind bis 2022 bzw 2027 umzusetzen und zielen ua auf die Gestaltung der Kapitalquote und noch detailliertere Offenlegung der Banken ab:

12 Die Umsetzung von Basel III basiert auf der EU-Verordnung „CRR – Capital Requirement Regulation“ (= Kapitaladäquanzverordnung) sowie auf der EU-Richtlinie „CRD IV – Capital Requirement Directive“ (= Eigenkapitalrichtlinie). Die EU-Verordnung ist direkt anzuwendendes EU-Recht, während die EU-Richtlinie in nationales Recht umzusetzen ist.

- Interne Ratingmodelle sollten zu Gunsten standardisierter Ratingmodelle eingeschränkt und dadurch besser vergleichbar werden.¹³
 - Die dritte Säule von Basel III („höhere Offenlegungsstandards“) wurde ua durch die Festlegung von Mindestoffenlegungsanforderungen hinsichtlich der regulatorischen Meldungen weiterentwickelt.¹⁴
- 27 Die Entwicklung der Kreditzinsen für Wohnbaufinanzierungen und der damit seit einigen Jahren anhaltende Niedrigzinsboom hat den Gesetzgeber veranlasst weitere Kontrollinstrumente einzuführen:

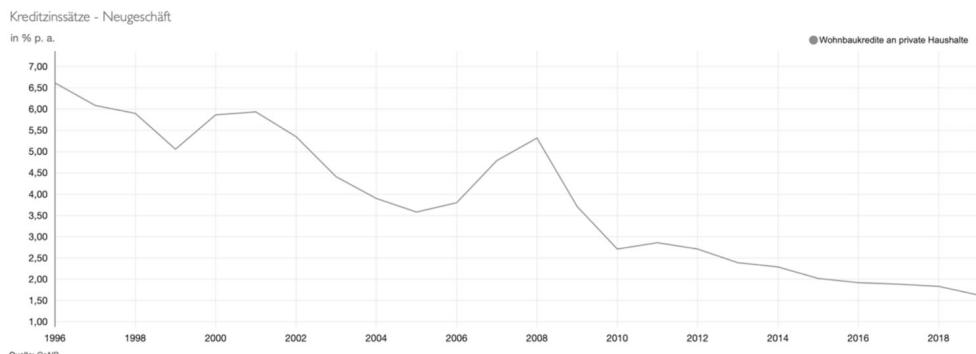


Abbildung 3: Entwicklung Wohnbaukreditzinsen 1996–2019¹⁵

Bereits am 1.7.2018 wurden vom Gesetzgeber Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung in § 22b BWG verankert.

Um zentralen Fehlentwicklungen im Finanzsystem entgegenzuwirken wurden ua seitens der ÖNB unterschiedliche Aufsichtsinstrumente entwickelt:

Ziel	Aufsichtsinstrument
Vermeidung von exzessivem Kreditwachstum	Banken können angehalten werden, einen zusätzlichen „antizyklischen“ Kapitalpuffer zu halten
Vermeidung der Überhitzung des Immobiliensektors	Einführung strengerer Kreditvergabebestimmungen (zB Festlegung von Grenzen zur maximalen Belehnung von Liegenschaften oder Begrenzungen der Kredithöhe im Verhältnis zum Einkommen)
Erweiterte Transparenzmaßnahmen	Vorgabe besonderer Anforderungen an die Liquidität von Kreditinstituten sowie zusätzliche Offenlegungspflichten.

Abbildung 4: Aufsichtsinstrumente zur Vermeidung systemischer Kreditrisiken

13 <https://home.kpmg/de/de/home/themen/uebersicht/basel-iv.html>, abgerufen am 18.1.2021.

14 <https://home.kpmg/de/de/home/themen/2017/09/basel-iv--offenlegung.html>, abgerufen am 18.1.2021.

15 Quelle: ÖNB.

Aus Sicht der Bankenaufsicht unterscheidet man zwischen der mikro- und der makroprudanziellen Perspektive. Die mikroprudanzielle Aufsicht hat die Aufgabe die Sicherheit und Solvenz der einzelnen Kreditinstitute zu überwachen. Die makroprudanzielle Aufsicht ist um eine ganzheitliche Stabilität des Finanzsystems bemüht. Dabei werden zB Risiken, die sich aus der Wechselwirkung zwischen der Finanz- und Realwirtschaft ergeben, oder auch Anreizprobleme im Finanzsystem überwacht.

Was versteht man unter einem „systemischen Risiko“?

Im BWG versteht man dabei das Risiko einer Störung im gesamten Finanzsystem oder in Teilen davon, die schwerwiegende negative Auswirkungen im Finanzsystem und in der Realwirtschaft nach sich ziehen kann.¹⁶ Auf nationaler Ebene ist die Finanzmarktaufsicht mit der makroprudanziellen Bankenaufsicht, auf Ebene der Europäischen Union ist der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) damit betraut.

In diesem Zusammenhang sind seitens der Kreditinstitute seit 1. Jänner 2020 zusätzliche umfangreiche Meldungen an die Österreichische Nationalbank zu tätigen. Diese (zusätzlichen) Meldevorschriften sind in der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Meldung („Vera-V“) der Finanzmarktaufsicht geregelt. In der Verordnung wurde dazu die Bestimmung „Meldung zu (privaten) Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien“ festgehalten.¹⁷ Durch diese Einführung hat die Aufsichtsbehörde noch detaillierte Analyseinstrumente, die – sofern erforderlich – auch einen Eingriff in die Bankenkreditvergabe ermöglicht.

Unter einer „privaten Wohnimmobilienfinanzierung“ zählen zum Zwecke der Meldung Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien, die für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien bestimmt sind, deren Kreditnehmer eine oder mehrere, höchstens aber vier natürliche Personen als Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetz sind. Diese Kredite sind mit einer Liegenschaft im Inland besichert oder mit keiner Liegenschaft besichert, wenn zumindest ein Kreditnehmer seinen Hauptwohnsitz im Inland hat.

Welche Informationen müssen Kreditinstitute an die Aufsichtsbehörden übermitteln?

- **Informationen zu jungen Kreditnehmern:** Dazu zählen Kreditnehmer, die zum Zeitpunkt der Kreditvergabe das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.
- Immobilien, die zur Vermietung oder zum Eigenbedarf finanziert werden.
- Die Beleihungsquote, die Schuldenquote, die Schuldendienstquote.¹⁸
- **Die Höhe des Eigenfinanzierungsanteils:** Der Quotient aus den Gesamtinvestitionskosten nach Abzug des Kreditvolumens (das zur Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten gewährt wurde) und den Gesamtinvestitionskosten für den Bau oder Erwerb der Immobilien, für die die Fremdkapitalfinanzierung gewährt wurde.

16 § 2 Abs 41 BWG.

17 § 6a Z 2 VERA-V.

18 Geregelt in § 22b Abs 2 Z 1–3 BWG.

- **Die Leveragequote:** Der Quotient aus dem Kreditvolumen und der Summe der Marktwerte der als Sicherheit dienenden Immobilien, wobei von den Marktwerten der als Sicherheit dienenden Immobilien die auf diese lastenden Vorlasten (zB Wohnrecht) abgezogen werden.
- **Zins- und tilgungsfreie Anlaufzeiten:** Fremdkapitalfinanzierungen, für die eine zins- oder tilgungsfreie Periode von mindestens zwölf Monaten vereinbart wurde, in der der Kreditnehmer keine Zins- oder Tilgungszahlungen zu leisten hat.
- **Der Marktwert der Immobilie:** Der Marktwert ist im Hinblick auf Immobilien der geschätzte Betrag, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung nach angemessenem Marketing im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage, umsichtig und ohne Zwang abschließen. Die Immobilie geht dabei vom Besitz eines veräußerungswilligen Verkäufers in den Besitz eines kaufwilligen Käufers über.
- **Einkommen:** Bei natürlichen Personen als Kreditnehmer das jährliche Nettoeinkommen unter Berücksichtigung von Steuern, Abgaben und regelmäßigen Transferleistungen.

Beispiel zur Interpretation der Beleihungs- und Schuldendienstquote:

Max Mustermann beantragt bei der fiktiven Muster-Bank AG seinen ersten Wohnbaukredit in Höhe von EUR 300.000. Die Kreditverpflichtung kann mit einer Höchstbetragshypothek im Ausmaß von EUR 360.000 besichert werden, der aktuelle Marktwert der Immobilie beläuft sich auf EUR 450.000. Max Mustermann ist unselbstständig erwerbstätig, bezieht ein frei verfügbares Nettoeinkommen in Höhe von EUR 2.500 (14 Gehälter, dh EUR 35.000 pa) und hat derzeit keine sonstigen Verbindlichkeiten. Die gewünschte Kreditlaufzeit beläuft sich auf 25 Jahre, die jährliche Annuität (= Zins- und Tilgungsleistung) beträgt EUR 16.500. Die Muster-Bank AG akzeptiert auf Basis der eigenen Kreditrisikopolitik eine maximale Beleihungsquote in Höhe von 80% sowie eine Schuldendienstquote in Höhe von maximal 40%.

Würde Max Mustermann die vorgeschriebenen Quoten einhalten?

Kennzahl	Definition (§ 22b Abs 2 Z 1 + 3 BWG)	Berechnung
Beleihungsquote	Obergrenzen für den Quotienten aus der Summe der Kreditverbindlichkeiten eines Kreditnehmers aus Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien gegenüber diesem Kreditinstitut und der Summe der Marktwerte der für diese als Sicherheit dienenden Immobilien, abzüglich Vorlasten und zuzüglich sonstiger Sicherheiten.	$350.000/450.000 \times 100 = \text{ca } 78\%$
Schuldendienst- quote	Obergrenzen für den Quotienten aus der Summe der Zins- und Tilgungsleistungen aus der Bedienung sämtlicher Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers, die während eines bestimmten Zeitraums fällig werden, und des Einkommens bei natürlichen Personen oder des Cashflows (...).	$16.500/35.000 \times 100 = \text{ca } 47\%$

Tabelle 2: Ermittlung der Beleihungs- und Schuldendienstquote