ANTRAG

der ÖAAB&FCG-Fraktion an die 8. Vollversammlung
der Kammer für Arbeiter und Angestellte Salzburg

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung

Seit 1. August 2022 ist die sogenannte Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) in Kraft. Die Finanzmarktaufsicht (FMA) hat diese gemäß § 23h Abs 2 Bankwesengesetz auf Basis einer Empfehlung des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG), deren Mitglieder vom Finanzministerium, vom Fiskalrat, von der FMA und der Österreichischen Nationalbank entsendet werden, im Juni 2022 erlassen. Der Hintergrund der Verordnung ist grundsätzlich begrüßenswert: nämlich systemische Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien zu begrenzen. Die wesentlichen Punkte sind eine Beleihungsquote von 90 % (daraus ergibt sich, dass der Kreditnehmer mind. 10 % des Preises einer Immobilie zuzüglich der Nebengebühren von bis zu 10 % selber aufbringen muss, d.h. 20 % Gesamteigenkapitalquote), eine Schuldendienstquote von 40 % und eine maximale Laufzeit von 35 Jahren.

Zwar gibt es eine kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze von EUR 50.000,- bis zu welcher die KIM-V nicht anwendbar ist (vgl § 5 KIM-V), was insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen einen Vorteil darstellt, und Ausnahmekontingente (bei bis zu 20 % der gesamten neu vereinbarten Wohnimmobilienfinanzierungen pro Kreditinstitut können eine oder mehrere Obergrenzen überschritten werden; vgl § 6 KIM-V), nichtsdestoweniger haben die strengen Anforderungen der FMA erhebliche negative Auswirkungen für Verbraucher, die sich in jungen Jahren ihr erstes Eigenheim schaffen wollen. Gerade der geforderte Eigenmittelanteil von 20 % stellt junge Menschen in unserem Land vor immense Herausforderungen. Wenn man nicht in der glücklichen Lage ist, dass man in der Familie bereits über genügend Geldreserven verfügt, welche man als Eigenkapital einbringen kann, ist es für die junge Generation nahezu unmöglich die notwendigen Eigenmittel für den Erhalt eines Immobilienkredites aufzubringen. Bei einem Kreditvolumen von EUR 400.000 sind das immerhin EUR 80.000, die aufgebracht werden müssen. Erschwerend kommt noch hinzu, dass die strengen Kriterien der KIM-V auch auf kurzzeitige Vor- und Zwischenfinanzierungen Anwendung finden.

Die KIM-V ist derzeit mit einer Geltungsdauer bis 30. Juni 2025 begrenzt. Trotz dieser zeitlichen Begrenzung wird ersucht, eine Anpassung der Verordnung dahingehend vorzunehmen, dass weiterhin die Senkung systemischer Risiken aus Fremdkapitalfinanzierung von Immobilien gewährleistet wird und junge Menschen, die nicht aus einer wohlhabenden Familie kommen, trotzdem weiterhin auch die Möglichkeit haben, sich Wohneigentum zu schaffen. Dies wäre insbesondere dann möglich, wenn Immobilienfinanzierungen von jungen Verbrauchern bis zu einem Alter von 35 Jahren, die sich ihr erstes Eigenheim schaffen wollen und auch die Kriterien für den Erhalt von Mitteln aus der Wohnbauförderung der Bundesländer erfüllen, zur

Gänze von der KIM-V ausgenommen werden oder im Rahmen der KIM-V zumindest ein Ausnahmekontingent für diese Art der Immobilienfinanzierung geschaffen wird.

Aus diesem Grund stellt die ÖAAB&FCG Fraktion in der Salzburger Arbeiterkammer den

ANTRAG

die 8. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg fordert daher

die Bundesregierung wird ersucht, an die Finanzmarktaufsicht (FMA) mit dem Ersuchen heranzutreten, Immobilienfinanzierungen von jungen Verbrauchern bis zu einem Alter von 35 Jahren, die sich ihr erstes Eigenheim schaffen wollen und auch die Kriterien für den Erhalt von Mitteln aus der Wohnbauförderung der Bundesländer erfüllen, zur Gänze von der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) auszunehmen oder zumindest im Rahmen der KIM-V ein Ausnahmekontingent für diese Art der Immobilienfinanzierung zu schaffen., zu planen und ehestmöglich einzuleiten.

Für die ÖAAB&FCG-Fraktion
FO DI (FH) Johann Grünwald
Salzburg, am 19. Oktober 2022