

# Immobilienkreditvergabe

Neue makroprudenzielle  
Instrumente im BWG sowie  
Ausblick auf die Basel III Finalisierung

# Neue makroprudenzielle Instrumente im BWG

**§ 22b BWG:**

- Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung

**Aufbau und Struktur:**

- **Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG)** stellt Veränderungen im Systemrisiko aufgrund von Immobilienfinanzierungen fest und **empfiehlt FMA** die Einsetzung makroprudenzieller Instrumente
- **FMA erlässt Verordnung** (nach **OeNB Gutachten** und **Zustimmung des BMF**) für alle oder einen Teil der KIs mit Geltungsdauer von max. 3 Jahren
- Kommt FMA der FMSG Empfehlung nicht nach, ist dies zu begründen
- Falls erforderlich, können gesetzte Maßnahmen nach Ablauf um jeweils bis zu 2 Jahre verlängert werden (nach FMSG Empfehlung, OeNB Gutachten und BMF Zustimmung)

## Instrumente

- Obergrenzen für Beleihungsquote (LTV)
- Obergrenzen für Schuldenquote (DTI)
- Obergrenzen für Schuldendienstquote (DSTI)
- Obergrenzen für Laufzeit
- Mindestamortisationsanforderungen
- Vorschriften zur reziproken Anwendung ausl. Maßnahmen

Instrumente können einzeln oder in Kombination eingesetzt werden und wären nur auf das Neugeschäft anwendbar

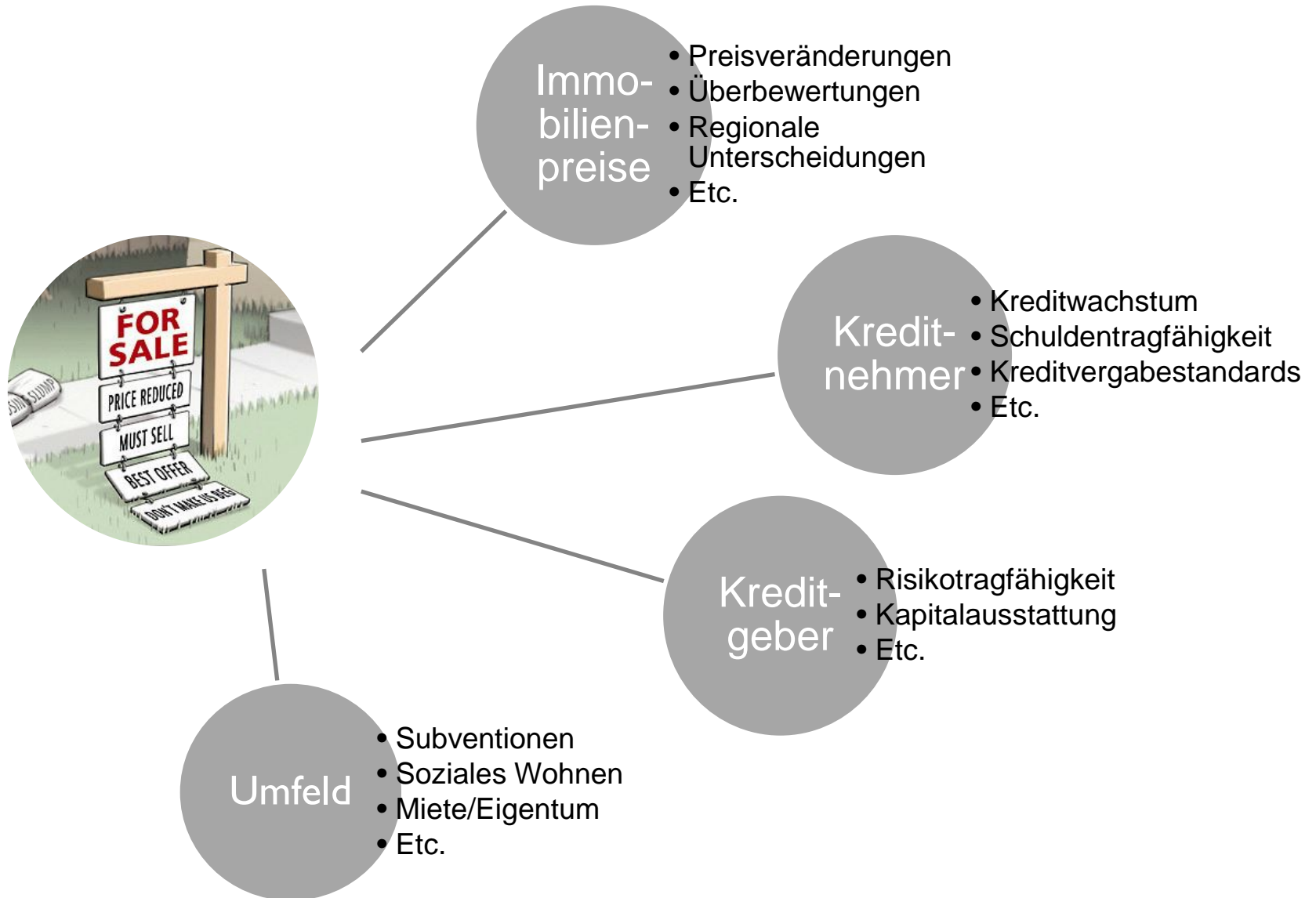
### **Einschränkungs- und Differenzierungsmöglichkeiten der FMA**

- Einschränkung des sachlichen und örtlichen Geltungsbereich
- Differenzierung der Obergrenzen nach Finanzierungsart und –höhe
- Festlegung von Ausnahmekontingenten
- Festlegung von Geringfügigkeitsgrenzen

### **Ausnahmen vom Geltungsbereich der Maßnahmen**

- Prolongationen bestehender Finanzierungen
- Finanzierungen an Kreditnehmer, für welche ein 0% RW zur Anwendung kommt
- Finanzierungen an gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß WGG

# Identifikation wohnimmobilieninduzierter systemischer Bankenrisiken



# Systemische Risiken aus der Immobilienfinanzierung zur Zeit begrenzt

- Ergebnis der umfassenden, integrierten Systemrisikoanalyse mit Fokus auf Hypothekarkredit-Exposure und Risikotragfähigkeit der österreichischen Banken
  - Hypothekarkredit-Exposure relativ niedrig
  - Kreditqualität zufriedenstellend
  - Risikovorsorge (inkl. Sicherheiten) überdurchschnittlich
  - Risikotragfähigkeit der österreichischen Haushalte im internationalen Vergleich gut
  
- FMA / OeNB beobachten die Veränderung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung sehr genau
  
- Durch Einhaltung nachhaltiger Kreditvergabestandards bleiben die systemischen Risiken begrenzt
  - Maßnahmen gewährleisten Nachhaltigkeit der Neukreditvergabe („flow“) und verhindern die zukünftige Verschlechterung des Bestands („stock“)

## ■ Beleihungsquoten konservativ ansetzen

- Im Fall eines Immobilienpreisrückgangs soll keine Unterbesicherung des Kredits bzw. kein Grund für eine Nachbestellung von Sicherheiten vorliegen
- Ausreichender Puffer für allfällige Verwertung der Immobiliensicherheiten

## ■ Konservative Schulden- und Schuldendienstquote

- Rückzahlungsfähigkeit der Haushalte soll auch unter Stressszenarien (zB temporärer Rückgang des Haushaltseinkommens, unerwartete Zahlungsverpflichtung) gewährleistet sein
- Rückzahlungsfähigkeit der Haushalte muss einem plausiblen Zinsschock (sprunghafter Anstieg der Kreditkosten) standhalten

## ■ Risikoadäquate Kreditbepreisung



# **Ausblick**

## **Basel III Finalisierung**

### **Immobilienexposures**

# Finalisierung Basel III

## Behandlung Immobilienexposures

- Differenzierung zwischen „income producing real estate“ (IPRE) und Schuldner mit anderen Refinanzierungsquellen
- Strenger Kriterienkatalog für begünstigte Risikogewichtung
  - Finished property
  - Legal enforceability
  - Claims over the property
  - Ability of the borrower to repay
  - Prudent value of property
  - Required documentation
- Werden diese Kriterien nicht erfüllt, gilt das RW der Gegenpartei oder 100 % (nicht IPRE) oder 150 % (IPRE)

# Finalisierung Basel III Behandlung Immobilienexposures

## ■ Kriterien erfüllt (nicht IPRE):

### Whole loan approach:

Risk weight table for residential real estate exposures

(Repayment is not materially dependent on cash flows generated by property)

Table 11

	LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%
Risk weight	20%	25%	30%	40%	50%	70%

### Alternative: Loan Splitting

- Für jenen Teil der Forderung, der 55% des Immobilienwerts nicht übersteigt, RW von 20%,
- Der diesen Teil übersteigende verbleibende Forderungsbetrag wird als unbesichert behandelt und mit dem RW versehen, das auf die Gegenpartei anzuwenden wäre, zB Retail - RW von 75%

# Finalisierung Basel III Behandlung Immobilienexposures

## ■ Kriterien erfüllt (IPRE):

Risk weight table for residential real estate exposures

(Repayment is materially dependent on cash flows generated by property)

Table 12

	LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%
Risk weight	30%	35%	45%	60%	75%	105%

# Finalisierung Basel III Behandlung Immobilienexposures

## ■ Commercial Real Estate

Risk weight table for commercial real estate exposures

(Repayment is not materially dependent on cash flows generated by property)

Table 13

	LTV ≤ 60%	LTV > 60%
Risk weight	Min (60%, RW of counterparty)	RW of counterparty

Risk weight table for commercial real estate exposures

(Repayment is materially dependent on cash flows generated by property)

Table 14

	LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	LTV > 80%
Risk weight	70%	90%	110%

## Kontakt

Mag. Roland Salomon, BA  
Finanzmarktaufsicht

roland.salomon@fma.gv.at  
0043-(0)1-24959-1116

Mag. Roland Salomon, BA  
Abt. I/1 - Bankenaufsicht  
Finanzmarktaufsicht

Sprengnetter  
Banken Talk 2018  
Wien, 13. April 2018