



THEMENBLATT 14 DIDAKTIK

NACHHALTIGE IMMOBILIEN-KREDITVERGABE

Stand: 2022

Die Oesterreichische Nationalbank beobachtet den Hypothekar- und Immobilienmarkt fortlaufend und analysiert die damit verbundenen Systemrisiken regelmäßig.

FRAGE 1.1

Mit Hilfe des Fundamentalpreisindikators beurteilt die Oesterreichische Nationalbank den Wohnimmobilienmarkt. Nennen Sie die Variablen, die in dem Indikator enthalten sind.

FRAGE 1.2

Erklären Sie, wann von einer Überbewertung am Wohnimmobilienmarkt gesprochen werden kann.

Das Kreditwachstum für Wohnbaukredite hat sich innerhalb der letzten Jahre beschleunigt. Die Immobilienfinanzierung durch Aufnahme von Schulden steigt und kann riskante Ausmaße für Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer und Banken annehmen.

FRAGE 2.1

Erklären Sie, weshalb die Werthaltigkeit von Hypotheken essenziell für ein stabiles Bankensystem und einen nachhaltigen Finanzmarkt ist.

FRAGE 2.2

Erklären Sie den Unterschied zwischen besicherten Krediten und unbesicherten Krediten.

Unbesicherte Kredite	Hypothekarkredit (besicherter Kredit)		

FRAGE 2.3

Nennen und beschreiben Sie Risiken, die besicherte Kredite (Hypothekarkredite) bergen können.

Per 1. August 2022 wurde die neue Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) erlassen, die eine nachhaltige Kreditvergabe für Wohnimmobilien gewährleisten soll.

FRAGE 3.1

Nennen Sie die Kennzahlen, die bei der privaten Immobilienkreditvergabe analysiert werden. Nennen und beschreiben Sie die Kennzahlen und deren verbindliche Obergrenzen, die die KIM-V bei der privaten Immobilienkreditvergabe vorschreibt.

FRAGE 3.2

Kreuzen Sie in der Tabelle unten an, ob die Aussage zu den Kriterien nachhaltiger Immobilienkreditvergabe richtig oder falsch ist. Stellen Sie falsche Aussagen richtig.

	Richtigstellung	

Gemeinsam mit dem Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) forderte die Oesterreichische Nationalbank Maßnahmen, die den Finanzmarkt in Österreich und auch Kreditnehmer:innen schützen sollten. Mit der KIM-V wurden diese Maßnahmen im Rahmen der makroprudenziellen Politik umgesetzt.

FRAGE 4.1

Nennen Sie die Institutionen, aus denen sich die Mitglieder des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) zusammensetzen.

FRAGE 4.2

Beschreiben Sie die Rolle der Finanzmarktaufsicht (FMA) in der Umsetzung der KIM-V.

Lösungen zu Themenblatt 14 – Nachhaltige Immobilienkreditvergabe

Aufgabe 1

ANTWORT FRAGE 1.1

sozio-ökonomische Faktoren: demographische Entwicklungen, institutionelle Faktoren: Steuern, Förderung von Wohnbau, Verfügbarkeit von Grund, Baukosten, erwartete Mieten, Zinsen

ANTWORT FRAGE 1.2

Wenn die Immobilienpreise am Wohnimmobilienmarkt stark über dem Fundamentalpreisindikator liegen, spricht man von einer Überbewertung.

ANTWORT FRAGE 2.1

Die Ausgaben für Wohnen sind ein relevanter Teil der Gesamtausgaben von privaten Haushalten. Für viele private Haushalte sind Immobilien der wichtigste Vermögensbestandteil. Viele Österreicherinnen und Österreicher halten Kredite, die mit Immobilien abgesichert sind. Auf diese Sicherheit kann die Bank im Falle eines Ausfalls der Rückzahlung zurückgreifen. Die Werthaltigkeit der Hypotheken ist daher essenziell für ein stabiles Bankensystem und einen nachhaltigen Finanzmarkt.

ANTWORT FRAGE 2.2

Unbesicherte Kredite	Hypothekarkredit (besicherter Kredit)
Unbesicherte Darlehen sind solche, die allein aufgrund der Bonität der Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer vergeben werden. Es werden laufend die Vermögens- und Einkommenssituation der Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer überprüft.	Bei einem Hypothekarkredit wird eine Hypothek ins Grundbuch eingetragen.

ANTWORT 2.3

Hypothekarkredite können riskant werden, wenn die der Hypothek zugrunde liegende Immobilie stark an Wert verliert. Können Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer ihren Schuldendienst nicht mehr zahlen, fällt der Kredit aus und die Bank darf die Immobilie verkaufen. Der Verkaufserlös wird zur Verlustabdeckung aus dem noch nicht abbezahlten Kredit herangezogen.

ANTWORT FRAGE 3.1

Schuldendienstquote - die monatliche Schuldenbelastung für den Immobilienkredit in Prozent des Einkommens der Kreditnehmer:
innen, maximal $40\,\%$

Beleihungsquote - das Verhältnis von Kredit und Hypothek, maximal 90 % Laufzeitenbeschränkung - die Kreditlaufzeit, maximal 35 Jahre

ANTWORT FRAGE 3.2

Aussage	richtig	falsch	Richtigstellung
a. Nachhaltige Immobilienkreditvergabe reduziert die Gefahr des Klimawandels.		х	Nachhaltige Immobilienkreditvergabe reduziert die Gefahr der Überschuldung.
b. i.Die monatliche Schuldenbelastung für den Immobilienkredit in Prozent des Einkommens der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers nennt man Schuldenwahrscheinlichkeit.		х	Die monatliche Schuldenbelastung für den Immobilienkredit in Prozent des Einkommens der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers nennt man Schuldendienst.
c. Der Schuldendienst sollte nicht mehr als 40 % ausmachen, damit ein Einkommens- puffer für unvorhergesehene Ausgaben besteht.	x		
d. Die Kreditlaufzeit sollte nicht mehr als 35 Jahre ausmachen.	x		
e. Je länger die Kreditlaufzeit desto höher der monatliche Schuldendienst.		х	Je länger die Kreditlaufzeit desto geringer der monatliche Schuldendienst.
f. Die Beleihungsquote stellt das Verhältnis von Kredit und Hypothek dar und soll höher als 90 % sein.		x	Die Beleihungsquote stellt das Verhältnis von Kredit und Hypothek dar und soll nicht höher als 90 % sein.
g. Eine zu hohe Beleihungsquote ist riskant.	х		

ANTWORT FRAGE 4.1

Das Gremium setzt sich aus Mitgliedern aus der OeNB der Finanzmarktaufsicht (FMA), dem Fiskalrat und dem Bundesministerium für Finanzen (BMF) zusammen.

ANTWORT FRAGE 4.2

Die FMA hat als exekutive Behörde für makroprudenzielle Aufsicht die KIM-V beschlossen, welche per 1. August 2022 in Kraft getreten ist.