



Österreichischer
Verband der
Immobilientreuhänder

**Stellungnahme des
Österreichischen Verbandes der Immobilientreuhänder - ÖVI
zum Entwurf einer Novelle des Bankwesengesetzes**

Der Österreichische Verband der Immobilientreuhänder (ÖVI) hat sich im Rahmen seiner Mitgliedschaft in der UEPC (Europäische Vereinigung der Bauträger) bereits seit Beginn der Sitzungen des zweiten Baseler Ausschusses intensiv mit den neuen Regelungen für die Eigenkapitalausstattung der Banken und den Konsequenzen für die Immobilienwirtschaft beschäftigt. Nichtzuletzt aufgrund der im internationalen Kontext sehr breiten Erfahrungen mit der Problematik beansprucht der Österreichische Verband der Immobilientreuhänder ein hohes Maß an Wissen und Einschätzungsvermögen zum Thema. Dementsprechend bittet der ÖVI das Bundesministerium für Finanzen um Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahme sowie um Information über den weiteren legislativen Prozess.

Der österreichische Immobilienmarkt war in den vergangenen Jahren mit sich laufend verändernden Rahmenbedingungen für die Immobilienfinanzierung konfrontiert. Signifikant war und ist, dass die Banken unter Hinweis auf die erst in Diskussion befindlichen neuen Richtlinien (sei es jene des Baseler Ausschusses oder jene der Europäischen Kommission) bereits eine völlig andere Geschäftspolitik eingeschlagen haben, die für einige Sparten der Immobilienfinanzierung Einbrüche bedeutet hat.

Wenn nun (in antizipativer Umsetzung der in Entstehung befindlichen EU-Richtlinien) das Bankwesengesetz novelliert wird, so muss es das Ziel sein, unter Nutzung der gegebenen Spielräume Rahmenbedingungen zu schaffen, die das Investitionsklima für Immobilien nicht weiter verschlechtern.

Aus dem Blickwinkel der Erfahrungen der letzten Jahre kann es nur verwundern, wenn im Vorblatt der Novelle prognostiziert wird, dass die Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Österreich insgesamt jedenfalls positiv einzustufen sind und die durchschnittlichen Auswirkungen für die Kreditnehmer neutral bis eher begünstigend sein werden. Diese Einschätzung widerspricht den Erfahrungen mit derartigen Regulierungsmaßnahmen, insoweit der Handlungs- und Entscheidungsspielraum für die Bewertung von Immobilienprojekten, Methoden zur Kreditrisikosteuerung und für Neufinanzierungsinstrumente eingeschränkt wird.

Der ÖVI fordert, dass im Zuge der legislativen Arbeit größtes Augenmerk darauf gelenkt werden muss, dass der Zugang zur Immobilienfinanzierungen zukünftig nicht erschwert werden darf.

Dies insbesondere deshalb, weil die Errichtung und Sanierung von Immobilien bekanntlich eine Multiplikator-Sparte der Wirtschaft darstellt, sodass bremsende Effekte unweigerlich negative Konsequenzen für die Konjunktur und die Wirtschaftsleistung Österreichs bedeuten. Neben den volkswirtschaftlichen Aspekten sind auch die sozialen Konsequenzen zu beachten. Die Immobilienwirtschaft zählt zu den arbeitsintensiven Wirtschaftssparten, sodass Rückgänge in der Baukonjunktur zu erhöhter Arbeitslosigkeit führen. Gleichzeitig führen erhöhte Finanzierungskosten unweigerlich zu höheren Wohnungspreisen, sodass sich der Spielraum der Bevölkerung für Ausgaben des privaten Konsums einengt. Die volkswirtschaftlichen Effekte müssen hier nicht näher beleuchtet werden.



Die oben angeführten Forderungen können und sollen an verschiedensten Passagen der in Bearbeitung befindlichen Richtlinien Berücksichtigung finden. Ergänzend und beispielhaft werden im folgenden einige konkrete Maßnahmen genannt:

1. Die regionalen Besonderheiten des Immobilienmarktes bringen es mit sich, dass gerade regionale Kreditinstitute aufgrund ihrer Erfahrungen das Risiko geplanter Projekte am besten einschätzen können. Dabei handelt es sich sehr oft um kleinere oder mittlere Institute, die entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit einfachere Ansätze anwenden können sollten.
2. Wenngleich die Sinnhaftigkeit der generellen Normierung erkannt wird, so ist dennoch zu bedenken, dass die Beurteilung des Einzelfalls von Kriterien abhängt, die von der generellen Basisregelung nicht zur Gänze abgedeckt werden können. Gerade für das Immobiliengeschäft sind große regionale Unterschiede markttypisch. Weiters kann die Einzelsituation risikominimierende Besonderheiten bieten, wie etwa spezielle Sicherungsmittel. Ziel muss es also sein, dass dem Kreditinstitut ein ausreichender Spielraum geboten wird, solche Spezifika des Einzelfalls zu berücksichtigen.
3. Wohnbauförderte Projekte sollen im Hinblick auf ihre soziale Zielsetzung Erleichterungen genießen. Diese sind auch damit zu rechtfertigen, dass so gut wie kein Marktrisiko besteht, weil die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt.
4. Eine der Grundlagen für die neue Gebahrung ist eine maximale Offenlegung des Kreditnehmers gegenüber den Kreditinstituten. Da diese Offenlegung eine Voraussetzung für die Risikoeinschätzung ist, ist dagegen nichts einzuwenden. Im Gegenzug fordern die österreichischen Immobilientreuhänder aber nach dem Prinzip der Gegenseitigkeit ebensolche Transparenz seitens der Kreditinstitute, sodass dem einzelnen Kreditantragsteller die Rating-Entscheidungen in nachvollziehbarer Weise schriftlich offengelegt werden müssen. Erfreulicherweise beweisen einzelne Kreditinstitute bereits in der Praxis, dass eine solche Vorgangsweise in der Praxis sehr gut umsetzbar ist.
5. Die Erfahrungen zeigen, dass alleine mit mathematischen Ansätzen die Chancen und Risiken eines Immobilienprojektes nicht zu erfassen sind. In der Praxis entscheiden Marktkenntnisse des Bauträgers, eine schlagkräftige Projektorganisation, wirkungsvolles Kostenmanagement, ein wirkungsvoller Vertrieb und eine Mischung aus Fachkompetenz und Engagement über den Erfolg eines Projektes. Neben den statistisch erfassten Erfahrungen des Kreditinstitutes müssen also die vorgenannten „Soft-facts“ in der Risikobewertung ebenso berücksichtigt werden.

Zusammenfassend fordert der ÖVI, dass das neue Bankwesengesetz mit der Zielsetzung verabschiedet wird, die Immobilienfinanzierung keinesfalls zu erschweren, sondern diese hinsichtlich der Risikogewichtung gegenüber dem Status quo treffsicherer und transparenter zu machen.

Wir hoffen, mit dieser Darstellung ein Problembewusstsein von Seiten der Immobilienwirtschaft erreicht zu haben und stehen für weitere Diskussionen selbstverständlich gerne zur Verfügung.