

EMPFEHLUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN**vom 2. Dezember 2021****zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Österreichs****(ESRB/2021/11)**

(2022/C 122/02)

DER VERWALTUNGSRAT DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über die Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene und zur Errichtung eines Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽¹⁾, insbesondere auf Artikel 3 Absatz 2 Buchstaben b und d sowie Artikel 16 und 18,gestützt auf den Beschluss ESRB/2011/1 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 20. Januar 2011 zur Verabschiedung der Geschäftsordnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽²⁾, insbesondere auf Artikel 18,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Der Immobiliensektor spielt eine wichtige Rolle in der Wirtschaft und seine Entwicklung kann wesentliche Auswirkungen auf das Finanzsystem haben. Die Finanzkrisen der Vergangenheit haben gezeigt, dass nicht nachhaltige Entwicklungen auf den Immobilienmärkten schwerwiegende Folgen für die Stabilität des Finanzsystems und die Wirtschaft insgesamt nach sich ziehen können, was auch negative grenzüberschreitende Ansteckungseffekte zur Folge haben kann. Negative Entwicklungen auf den Immobilienmärkten einiger Mitgliedstaaten führten in der Vergangenheit zu hohen Kreditverlusten und/oder hatten negative Auswirkungen auf die Realwirtschaft. Diese Auswirkungen spiegeln die enge Verzahnung von Immobiliensektor, Anlegern und anderen Wirtschaftssektoren wider. Darüber hinaus verschärfen die starken Rückkopplungseffekte zwischen Finanzsystem und Realwirtschaft negative Entwicklungen.
- (2) Diese Zusammenhänge sind wichtig, da sie bedeuten, dass Risiken, die ihren Ursprung im Immobiliensektor haben, dem Wesen nach prozyklische systemische Auswirkungen haben können. Anfälligkeiten des Finanzsystems häufen sich in der Regel während der Aufschwungphase des Immobilienzyklus. Dabei können die vermeintlich geringeren Finanzierungsrisiken und der leichtere Zugang zur Finanzierung neben der höheren Nachfrage nach Immobilien auch zu einem raschen Kredit- und Investitionswachstum beitragen, wodurch die Immobilienpreise unter Aufwärtsdruck geraten. Die daraus resultierenden höheren Besicherungswerte begünstigen sowohl die Kreditnachfrage als auch das Kreditangebot, sodass diese Eigendynamik möglicherweise systemische Konsequenzen nach sich zieht. Umgekehrt können sich strengere Kreditkonditionen, eine höhere Risikoaversion und Druck auf die Immobilienpreise in Abschwungphasen des Immobilienzyklus negativ auf die Widerstandsfähigkeit von Kreditnehmern und -gebern auswirken und damit das konjunkturelle Umfeld schwächen.
- (3) Anfälligkeiten im Zusammenhang mit Wohnimmobilien können eine Ursache für Systemrisiken sein und die Finanzstabilität unmittelbar wie auch mittelbar beeinflussen. Unmittelbare Auswirkungen sind Kreditverluste in Hypothekenportfolios, die aus nachteiligen wirtschaftlichen oder finanziellen Bedingungen und damit einhergehenden negativen Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt resultieren. Mittelbare Auswirkungen könnten mit Konsumänderungen bei Privathaushalten in Verbindung stehen, was weitere Folgen für die Realwirtschaft und die Finanzstabilität nach sich ziehen könnte.
- (4) Wie in Erwägungsgrund 4 der Empfehlung ESRB/2013/1 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽³⁾ ausgeführt wird, besteht das Endziel makroprudenzieller Maßnahmen darin, zum Schutz der Stabilität des Finanzsystems in seiner Gesamtheit beizutragen, u. a. durch die Stärkung der Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems und durch den Abbau der Anhäufung von Systemrisiken, wodurch ein nachhaltiger Beitrag des Finanzsektors zum Wirtschaftswachstum sichergestellt wird.

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

⁽²⁾ ABl. C 58 vom 24.2.2011, S. 4.

⁽³⁾ Empfehlung ESRB/2013/1 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 4. April 2013 zu Zwischenzielen und Instrumenten für makroprudenzielle Maßnahmen (AbI. C 170 vom 15.6.2013, S. 1).

- (5) Zu diesem Zweck können makroprudenzielle Behörden je nach Risikobewertung eine oder mehrere der in der Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽⁴⁾ und der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽⁵⁾ genannten kapitalbasierten makroprudenziellen Maßnahmen und/oder ausschließlich auf nationalem Recht beruhende kreditnehmerbasierte Maßnahmen ergreifen. Während die kapitalbasierten Maßnahmen in erster Linie darauf abzielen, die Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems zu verbessern, können die kreditnehmerbasierten Maßnahmen besonders geeignet sein, um eine weitere Anhäufung von Systemrisiken zu verhindern.
- (6) Im Jahr 2016 hat der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) eine unionsweite Bewertung von Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor durchgeführt ⁽⁶⁾. Anhand dieser Bewertung konnte der ESRB in mehreren Ländern eine Reihe von mittelfristigen Anfälligkeiten als eine Ursache für Systemrisiken für die Finanzstabilität ausmachen, was zur Herausgabe von Warnungen an acht Länder, darunter auch Österreich, führte ⁽⁷⁾.
- (7) Die Hauptanfälligkeiten, die im Jahr 2016 auf dem Wohnimmobilienmarkt in Österreich festgestellt wurden, waren der starke Anstieg der Wohnimmobilienpreise und Hypothekarkredite sowie das Risiko einer weiteren Lockerung der Kreditvergabestandards.
- (8) Seit 2018 nutzen die österreichischen Behörden Kommunikationsinstrumente, um umsichtige Kreditvergabestandards sicherzustellen, wobei diesbezüglich verstärkte makroprudenzielle Aufsichtstätigkeiten unterstützend gewirkt haben. In seinem Bericht über die Nachverfolgung zu den Ländern, die 2016 Warnungen zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors erhalten hatten, ⁽⁸⁾ räumte der ESRB ein, dass die von den nationalen Behörden Österreichs eingeführten Maßnahmen die wichtigsten sich abzeichnenden Anfälligkeiten wirksam beheben könnten. Der ESRB stellte jedoch auch fest, dass die nationalen Behörden Österreichs ermächtigt wurden, im Jahr 2017 rechtsverbindliche kreditnehmerbasierte Maßnahmen einzuführen, die bei einer Verschärfung der sich abzeichnenden Anfälligkeiten aktiviert werden könnten.
- (9) Der ESRB hat kürzlich eine den Europäischen Wirtschaftsraum umfassende, systematische und vorausschauende Bewertung von Anfälligkeiten im Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor abgeschlossen. Im Rahmen dieser Bewertung hat der ESRB bestimmte mittelfristige Anfälligkeiten als Ursachen für Systemrisiken für die Finanzstabilität festgestellt, die nicht ausreichend beseitigt wurden.
- (10) Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 und die damit verbundene Krise haben nicht zu einem zyklischen Abschwung auf den Wohneigentumsmärkten geführt. Vielmehr haben sich der reale Anstieg der Wohnimmobilienpreise und das reale Kreditwachstum nach einer Phase moderaten Wachstums vor dem Hintergrund des Niedrigzinsumfelds in mehreren Ländern weiter beschleunigt und das Einkommenswachstum von Privathaushalten weitgehend übertroffen. Um die Auswirkungen der Pandemie und die daraus resultierende wirtschaftliche Unsicherheit abzufedern, wurden verschiedene politische und sonstige Maßnahmen wie Schuldenmoratorien und öffentliche Garantien umgesetzt. Vor diesem allgemeinen politischen Hintergrund wurden zuvor geplante makroprudenzielle Maßnahmen in einigen Ländern vorübergehend gelockert oder ihre Einführung wurde verschoben. Die derzeit beobachtete Verbesserung der Wirtschaftslage ermöglicht eine Anpassung der makroprudenziellen Maßnahmen in den Ländern, in denen sich die Anfälligkeiten im Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor weiter verschärft haben.
- (11) In Bezug auf Österreich hat diese jüngste Bewertung ergeben, dass sich der reale Anstieg der Wohnimmobilienpreise nach einer Phase moderaten Wachstums beschleunigt und das reale Wachstum des verfügbaren Einkommens weitgehend übertroffen hat. Darüber hinaus hat die Kreditvergabe an Privathaushalte stetig zugenommen. Ausgehend von der Bewertung des ESRB zeigt sich seit September 2019 ein realer Anstieg der Wohnimmobilienpreise mit einer Beschleunigung im ersten Quartal 2021, bei dem das reale Wachstum des verfügbaren Einkommens im betreffenden Zeitraum übertroffen wurde. Im Einklang mit diesen Entwicklungen nahm den

⁽⁴⁾ Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten, zur Änderung der Richtlinie 2002/87/EG und zur Aufhebung der Richtlinien 2006/48/EG und 2006/49/EG (ABL L 176 vom 27.6.2013, S. 338).

⁽⁵⁾ Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (ABL L 176 vom 27.6.2013, S. 1).

⁽⁶⁾ Siehe ESRB, „Vulnerabilities in the EU residential real estate sector“, November 2016, abrufbar auf der Website des ESRB unter www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Warnung ESRB/2016/05 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Österreichs (ABL C 31 vom 31.1.2017, S. 43).

⁽⁸⁾ Siehe ESRB, „Follow-up report on countries that received ESRB warnings in 2016 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector“, September 2019, abrufbar auf der Website des ESRB unter www.esrb.europa.eu.

Schätzungen der Oesterreichischen Nationalbank zufolge die Überbewertung der Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2021 weiter zu. Das reale Wachstum der Kreditvergabe für Wohnimmobilienkäufe an Privathaushalte nimmt seit 2019 stetig zu. Einer Mitteilung des österreichischen Finanzmarktstabilitätsgremiums vom Juni 2021 ⁽⁹⁾ zufolge gibt es Hinweise darauf, dass die Beleihungs- und Schuldendienstquote gemessen am Schnitt der letzten fünf Jahre aktuell weiter gestiegen ist und die Standards für die Vergabe von Hypothekarkrediten hätten verschärft werden müssen, wobei ein erheblicher Anteil von Krediten mit überhöhten Quoten zu verzeichnen war.

- (12) Der derzeitige Policy Mix wird nur teilweise für angemessen und hinreichend erachtet, um die zunehmenden Anfälligkeiten zu beseitigen. Darüber hinaus hat Österreich keine kapitalbasierten Maßnahmen mehr ergriffen, um die bestehenden Anfälligkeiten zu beseitigen und die Finanzstabilität zu stärken. Zudem spiegeln sich die im Wohnimmobiliensektor Österreichs festgestellten Anfälligkeiten nicht in vollem Umfang in den Risikogewichten für Hypothekarkredite wider, die von Kreditinstituten zugrunde gelegt werden, die den auf internen Ratings basierenden Ansatz (IRB-Ansatz) zur Berechnung der Eigenkapitalanforderungen anwenden.
- (13) In Anbetracht dieser jüngsten Entwicklungen ist der ESRB zu dem Schluss gekommen, dass die Einführung rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen die Wirksamkeit der bereits bestehenden Maßnahmen erhöhen würde, um den mittelfristigen Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Österreichs angemessen zu begegnen. Wenn und soweit solche verbindlichen kreditnehmerbasierten Maßnahmen als nicht hinreichend wirksam bewertet werden, um mittelfristige Anfälligkeiten zu beseitigen, sollte die Umsetzung kapitalbasierter Maßnahmen, wie etwa Instrumente zur Erhöhung der IRB-Risikogewichte für Risikopositionen aus Wohnimmobilien, des sektorspezifischen Systemrisikopuffers oder des antizyklischen Kapitalpuffers, in Erwägung gezogen werden. Diese Maßnahmen würden die Widerstandsfähigkeit des Bankensektors in Österreich gegenüber möglicherweise angehäuften Risiken erhöhen, wie etwa die vorherrschende Überbewertung der Wohnimmobilienpreise und die teilweise lockeren Standards für die Vergabe von Hypothekarkrediten in den letzten Jahren —

HAT FOLGENDE EMPFEHLUNG ERLASSEN:

ABSCHNITT 1

EMPFEHLUNGEN

Empfehlung A – Einführung rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass die jeweiligen Behörden rechtsverbindliche kreditnehmerbasierte Maßnahmen einführen, um Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Österreichs als eine Ursache für Risiken für die Finanzstabilität zu verringern.

Empfehlung B – Einführung oder Verschärfung kapitalbasierter Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass die jeweiligen Behörden kapitalbasierte Maßnahmen einführen oder verschärfen, um die Widerstandsfähigkeit der in Österreich zugelassenen Kreditinstitute zu gewährleisten und die kreditnehmerbasierten Maßnahmen zur Verringerung von Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Österreichs als eine Ursache für Risiken für die Finanzstabilität zu ergänzen, wenn und soweit solche verbindlichen kreditnehmerbasierten Maßnahmen als nicht hinreichend wirksam bewertet werden, um mittelfristige Anfälligkeiten zu beseitigen.

ABSCHNITT 2

UMSETZUNG

1. Begriffsbestimmungen

1. Für die Zwecke der vorliegenden Empfehlung gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- a) „jeweilige Behörden“: die mit der Einführung rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen oder kapitalbasierter Maßnahmen in Österreich betrauten Behörden;

⁽⁹⁾ Presseausendung zur 28. Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums, abrufbar auf der Website des FMSG über <https://www.fmsg.at/publikationen/presseausendungen/2021/28te-sitzung.html>.

- b) „kreditnehmerbasierte Maßnahmen“: makroprudenzielle Maßnahmen, die auf Kreditnehmer ausgerichtet sind, darunter Beleihungsgrenzen, Obergrenzen für das Verhältnis von Schulden zu Einkommen und für die Schuldendienstquote, Laufzeitlimite und Anforderungen bezüglich der Kredittilgung;
- c) „Beleihungsquote“: das Verhältnis der Summe aller Kredite oder Kredittranchen, die der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Kreditvergabe durch eine Immobilie besichert hat, zum Wert der Immobilie zum Zeitpunkt der Kreditvergabe (loan-to-value ratio – LTV);
- d) „Verhältnis von Schulden zu Einkommen“: die Gesamtverschuldung des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe im Verhältnis zum gesamten verfügbaren Jahreseinkommen des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe (debt-to-income ratio – DTI);
- e) „Schuldendienstquote“: das Verhältnis des gesamten jährlichen Schuldendienstes zum gesamten verfügbaren Jahreseinkommen des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe (debt-service-to-income ratio – DSTI);
- f) „Schuldendienst“: die Rückzahlung von Zinsen und Kapital auf die Gesamtschuld eines Kreditnehmers über einen gegebenen Zeitraum;
- g) „Laufzeit“: die Dauer des Wohnimmobilienkreditvertrags, ausgedrückt in Jahren zum Zeitpunkt der Kreditvergabe;
- h) „Anforderungen bezüglich der Kredittilgung“: Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Tilgungsplan;
- i) „kapitalbasierte Maßnahmen“: alle einem Kreditinstitut auferlegten Eigenmittelanforderungen zur Vermeidung und/oder Minderung von Systemrisiken im Sinne von Artikel 2 Buchstabe c der Verordnung (EU) Nr. 1092/2010, einschließlich der in den Artikeln 124, 164 oder 458 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 oder Titel VII Kapitel 4 der Richtlinie (EU) 2013/36 genannten Anforderungen, wie etwa der antizyklische Kapitalpuffer oder der sektorale Systemrisikopuffer;
- j) „Kreditinstitut“: ein Kreditinstitut im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Nummer 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013.

2. Umsetzungskriterien

1. Für die Umsetzung dieser Empfehlung gelten die folgenden Kriterien:
 - a) dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz sollte unter Berücksichtigung von Zweck und Inhalt der Empfehlungen A und B angemessen Rechnung getragen werden;
 - b) bei der Einführung rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter und/oder kapitalbasierter Maßnahmen sollte bei deren Kalibrierung und schrittweisen Umsetzung berücksichtigt werden, in welcher Phase des Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Österreich befindet und welche möglichen Folgen sich im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten und Vorteile ergeben;
 - c) spezifische Kriterien für die Befolgung der vorliegenden Empfehlung sind im Anhang aufgeführt.
2. Die Adressaten werden ersucht, dem Europäischen Parlament, dem Rat, der Kommission und dem ESRB die Maßnahmen mitzuteilen, die sie zur Umsetzung der vorliegenden Empfehlung ergriffen haben, oder ihr Nichthandeln in angemessener Weise zu begründen. Die Berichte sollten mindestens folgende Angaben enthalten:
 - a) Informationen über den Inhalt und den Zeitrahmen der ergriffenen Maßnahmen;
 - b) eine Bewertung der Anfälligkeiten im Zusammenhang mit der Verschuldung von Privathaushalten und den Kreditvergabestandards für neue Hypothekarkredite, einschließlich der Verteilung neuer Hypothekarkredite entsprechend ihren Beleihungsquoten, ihrem Verhältnis von Schulden zu Einkommen, ihren Schuldendienstquoten, Laufzeiten und Tilgungsprofilen, wobei die einschlägigen Quoten gemäß Anhang IV der Empfehlung ESRB/2016/14 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken⁽¹⁰⁾ berechnet werden, sowie eine Bewertung der Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Ziele der vorliegenden Empfehlung;
 - c) eine ausführliche Begründung eines etwaigen Nichthandelns oder Abweichens von der vorliegenden Empfehlung, einschließlich etwaiger zeitlicher Verzögerungen.

⁽¹⁰⁾ Empfehlung ESRB/2016/14 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 31. Oktober 2016 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ABl. C 31 vom 31.1.2017, S. 1).

3. Zeitrahmen für die Nachverfolgung

Gemäß Artikel 17 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 müssen die Adressaten dem Europäischen Parlament, dem Rat, der Kommission und dem ESRB mitteilen, welche Maßnahmen sie zur Umsetzung der Empfehlung ergriffen haben, oder ein eventuelles Nichthandeln begründen. Die Adressaten werden ersucht, Mitteilungen innerhalb der folgenden Fristen einzureichen:

1. Empfehlung A

- a) Die Adressaten der Empfehlung A werden ersucht, dem Europäischen Parlament, dem Rat, der Kommission und dem ESRB bis zum 30. Juni 2023 und bis zum 30. Juni 2025 einen Bericht über alle Maßnahmen Bericht vorzulegen, die zur Einführung rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen ergriffen wurden. Sind mehrere Behörden für die Umsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten Anfälligkeiten verantwortlich, ist ein gemeinsamer Bericht vorzulegen.

2. Empfehlung B

Die Adressaten der Empfehlung B werden ersucht, dem Europäischen Parlament, dem Rat, der Kommission und dem ESRB bis zum 30. Juni 2023 und bis zum 30. Juni 2025 einen Bericht über alle Maßnahmen vorzulegen, die zur Umsetzung kapitalbasierter Maßnahmen ergriffen wurden. Sind mehrere Behörden für die Umsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten Anfälligkeiten verantwortlich, ist ein gemeinsamer Bericht vorzulegen.

4. Überwachung und Bewertung

1. Das Sekretariat des ESRB

- a) unterstützt die Adressaten durch Gewährleistung der Koordination der Meldepflichten und Bereitstellung der maßgeblichen Meldebögen und gegebenenfalls detaillierter Angaben zum Verfahren und zum Zeitrahmen für die Nachverfolgung,
- b) überprüft die Nachverfolgung durch die Adressaten, sorgt auf Verlangen für Unterstützung und erstattet dem Verwaltungsrat Bericht über die Nachverfolgung.

2. Der Verwaltungsrat bewertet die von den Adressaten mitgeteilten Maßnahmen und Rechtfertigungen und kann gegebenenfalls entscheiden, dass die Empfehlung nicht befolgt wurde und ein Adressat sein Nichthandeln nicht angemessen gerechtfertigt hat.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 2. Dezember 2021.

*Leiter des ESRB-Sekretariats,
im Auftrag des Verwaltungsrats des ESRB,
Francesco MAZZAFERRO*

ANHANG

FESTLEGUNG DER FÜR DIE EMPFEHLUNG GELTENDEN BEFOLGUNGSKRITERIEN**Empfehlung A – Einführung rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen**

Für Empfehlung A gelten die folgenden Befolgungskriterien:

1. Bei der Einführung rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen sollten die Adressaten bestrebt sein zu verhindern, dass
 - a) es zu einem wesentlichen oder zunehmenden Anteil neuer durch Wohnimmobilien besicherter Hypothekarkredite kommt, die bei Ausfall zu Kreditverlusten aus diesen Krediten und einem Verfall der Wohnimmobilienpreise führen könnten;
 - b) es zu einer Neuaufnahme von Hypothekarkrediten durch einen wesentlichen oder zunehmenden Anteil von Kreditnehmern kommt, bei denen ein erhebliches Risiko besteht, dass sie möglicherweise nicht in der Lage sind, infolge negativer wirtschaftlicher oder finanzieller Bedingungen, eines Anstiegs der Kosten für den Schuldendienst oder nachteiliger Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt ihre Schulden regelmäßig zurückzuzahlen oder zu bedienen, ohne ihren Konsum erheblich einzuschränken.
2. Die Adressaten sollten eine oder mehrere rechtsverbindliche kreditnehmerbasierte Maßnahme anwenden, um die Wirksamkeit bereits bestehender Maßnahmen sicherzustellen und die Möglichkeit ihrer Umgehung oder unbeabsichtigter Folgen, die ihre Wirksamkeit verringern und möglicherweise Risiken in anderen Bereichen hervorbringen könnten, möglichst gering zu halten; hierzu sollten sie insbesondere sicherstellen, dass die rechtsverbindlichen kreditnehmerbasierten Maßnahmen unabhängig von der Art des Kreditnehmers oder Kreditgebers für alle gewährten Kredite gelten.
3. Vor der Einführung rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen sollte bewertet werden, in welcher Phase im Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Österreich befindet, um eine geeignete Kalibrierung und schrittweise Einführung der Maßnahmen festzulegen.
4. Vor der Einführung rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen und mit Blick auf die Festlegung einer angemessenen Kalibrierung und schrittweisen Einführung solcher Maßnahmen sollten die Adressaten die Wahl der derzeit geltenden kreditnehmerbasierten Maßnahmen und deren Kalibrierung berücksichtigen, um so die Wirksamkeit bei der Verringerung der in Österreich festgestellten Anfälligkeiten zu stärken.
5. Nach der Einführung der rechtsverbindlichen kreditnehmerbasierten Maßnahmen wird möglicherweise eine weitere Verschärfung dieser Maßnahmen oder die Einführung zusätzlicher makroprudenzieller Maßnahmen erforderlich sein, um die in Österreich festgestellten Anfälligkeiten anzugehen. Dies hängt von der Wahl der eingeführten kreditnehmerbasierten Maßnahmen, der anfänglichen Kalibrierung dieser eingeführten Maßnahmen und den Ergebnissen der Bewertung der Anfälligkeiten ab.
6. Bei der Einführung oder Kalibrierung rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen sollten die Adressaten alle Kredite berücksichtigen, die letztlich von den Haushalten aus deren Einkommen zu bedienen sind, unabhängig von der Art der Kredite (d. h. Kredite an Wohnungsbaugesellschaften werden als Schulden von Privathaushalten behandelt).

Empfehlung B – Einführung oder Verschärfung kapitalbasierter Maßnahmen

Für Empfehlung B gelten die folgenden Befolgungskriterien:

1. Bei der Einführung zusätzlicher oder Verschärfung bestehender kapitalbasierter Maßnahmen sollten die Adressaten bestrebt sein, angesichts des möglichen Eintritts von Systemrisiken im Zusammenhang mit Wohnimmobilien, die entweder infolge von Hypothekarkrediten oder infolge eines rückläufigen Konsums von Haushalten mit Wohneigentumskrediten unmittelbare oder mittelbare Kreditverluste nach sich ziehen könnten, die Widerstandsfähigkeit von in Österreich zugelassenen Kreditinstituten sicherzustellen.
2. Um festzustellen, ob die Einführung oder Verschärfung kapitalbasierter Maßnahmen angemessen wäre, sollte vor der Einführung zusätzlicher oder der Verschärfung bestehender kapitalbasierter Maßnahmen bewertet werden, in welcher Phase im Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Österreich befindet und ob die rechtsverbindlichen kreditnehmerbasierten Maßnahmen, die gemäß Empfehlung A eingeführt wurden, ausreichen, um die mittelfristigen Anfälligkeiten zu beseitigen.
3. Nach der Einführung zusätzlicher oder der Verschärfung bestehender kapitalbasierter Maßnahmen wird möglicherweise eine weitere Verschärfung dieser Maßnahmen oder die Einführung zusätzlicher makroprudenzieller Maßnahmen erforderlich sein, um die in Österreich festgestellten Anfälligkeiten anzugehen. Dies hängt von der Wahl der eingeführten kapitalbasierten Maßnahmen, der anfänglichen Kalibrierung dieser eingeführten Maßnahmen und den Ergebnissen der Bewertung der Anfälligkeiten ab.