

Kleine Anfrage

Amortisation von Hypotheken

Frage von Landtagsvizepräsidentin Gunilla Marxer-Kranz

Antwort von Regierungschef Daniel Risch

Frage vom 08. November 2023

Die erwartete Mehrbelastung durch die neuen Vorgaben zur Amortisation von Hypotheken gibt in der Bevölkerung zu reden. Statt in 20 Jahren müssen nun Hypotheken in 15 Jahren bis auf zwei Drittel abbezahlt werden. Neben allen anderen Kosten stiegen zuletzt die Hypothekarzinsen und nun steigen auch die Aufwände für die Amortisation. Das sorgt verständlicherweise für Unmut. Daher meine folgenden Fragen:

- * Was war der Grund, diese Kriterien zu verschärfen?
- * Angenommen eine Familie hat eine Hypothek von einer Million aufgenommen. Wie verändern sich die jährlich zu zahlenden Kosten für die Amortisierung, wenn sie die ganze Million in der ersten Hypothek hat? Bitte berechnen Sie das für ein Familieneinkommen von CHF 100'000 und CHF 150'000.
- * Wie ändert sich die Berechnung gemäss Punkt 2, wenn die erste Hypothek CHF 500'000 und die zweite Hypothek CHF 200'000 beträgt?
- * Welche Auswirkungen hat diese Massnahme auf die Frage des bezahlbaren Wohnens und hinsichtlich der Lage der Bauwirtschaft?
- * Welche Konsequenzen haben die Schuldner zu fürchten, wenn ihnen diese Rückzahlung nicht gelingen sollte?

Antwort vom 10. November 2023

Zu Frage 1:

Der Grund für die Anpassung der kreditnehmerbasierten Massnahmen sind die Finanzstabilitätsrisiken im Hypothekar- und Wohnimmobiliensektor in Liechtenstein, insbesondere aufgrund der hohen Verschuldung der privaten Haushalte. Die Materialisierung dieser systemischen Risiken wären mit schwerwiegenden negativen Folgen für den Finanzsektor und die gesamte Realwirtschaft verbunden. Zur Mitigation dieser Systemrisiken und die zukünftige Stabilität des Finanzsektors ist eine nachhaltige Kreditvergabe daher von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig schützen die neuen bzw. harmonisierten Kriterien auch die Kreditnehmer vor einer Überschuldung, welche im Extremfall zum Verlust der Wohnung bzw. des Hauses führen könnte. Die neuen Massnahmen geben marktweit harmonisierte Mindeststandards für die Belehnung und Tragbarkeit eines Hypothekarkredites vor. Weicht eine Hypothek von diesen Standards ab, muss die Bank diese als Ausnahmegeschäft, eine sogenannte «exception-to-policy», ETP, deklarieren. Der Anteil solcher ETP-Kredite sind an den eigenen Verwaltungsrat sowie die FMA zu melden. Damit wird eine effektive Risikoüberwachung ermöglicht. Wichtig ist es zu betonen, dass die Entscheidung, welche Kredite vergeben werden, nach wie vor bei der Bank liegt, da die Massnahmen keine Obergrenze vorsehen, wie viele ETP-Kredite eine Bank vergeben darf. Detailliertere Informationen zu den Massnahmen sind in der Empfehlung 2023/2 des Ausschusses für Finanzmarktstabilität enthalten.

Zu Frage 2:

Vorbemerkung: Durch die neuen Regeln wird kein Amortisationszwang für die Kreditnehmer eingeführt. Wenn nach den vereinheitlichten Regeln eine Hypothek die Zieltragbarkeit überschreitet, gilt diese neu zwingend als ETP. In diesem Fall wird angestrebt, die Hypothek soweit zu amortisieren, bis diese nicht mehr als ETP gilt. Kann diese Mindestamortisation nicht geleistet werden, muss die Hypothek weiter als ETP geführt werden. Von der Reduktion der Belehnung profitieren in diesem Fall alle Beteiligten, da die Hypothek so nachhaltig tragbar bleibt.

Zu den Rechenbeispielen: Die Berechnungen sind teilweise komplex und von weiteren Faktoren abhängig. Da nur eine erste Hypothek besteht, ergibt sich aus der Belehnung keine Notwendigkeit für eine Amortisation. Für die Tragbarkeit wird von einem Gesamtliegenschaftswert von CHF 1,5 Millionen ausgegangen. Dann wäre ein Kredit von einer Million bei einem Haushaltseinkommen von CHF 100'000 Franken auch bisher schon nicht vergeben worden, da die monatliche Belastung einen Drittel des Haushaltseinkommen bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 4,5% deutlich übersteigt. Sollte es trotzdem zur Vergabe solcher Kredite gekommen sein, hätte dies den internen Richtlinien der Banken widersprochen. Die Hypothek müsste künftig als ETP geführt werden mit dem Ziel, diese solange zu amortisieren, bis die Tragbarkeit gegeben ist. Bei einem Haushaltseinkommen von CHF 150'000 wird die Tragbarkeit nur ganz knapp überschritten. Entsprechend müsste auch diese Hypothek als ETP geführt und solange amortisiert werden, bis eine nachhaltige Tragbarkeit gegeben ist. Die Mindestamortisation beträgt dabei bei diesen Zahlen rund CHF 833 pro Monat. Wird diese Mindestamortisation nicht geleistet, muss die Hypothek in der ETP-Kategorie «Amortisation Tragbarkeit» geführt werden.

Zu Frage 3:

Die 1. Hypothek wird bis zu einem Belehnungswert von 2/3 gewährt, eine 2. Hypothek für alles darüber hinaus bis zu einem Belehnungswert von maximal 80%. Das genannte Beispiel kommt deshalb in der Praxis — ohne diesen Kredit als ETP zu kennzeichnen – nicht vor. Deshalb wird abweichend von folgenden Zahlen ausgegangen: Erste Hypothek: CHF 500'000, zweite Hypothek: CHF 100'000, Gesamtwert der Liegenschaft: 750'000. In diesem Fall ändert sich durch die neuen Regeln für den Kreditnehmer nur wenig. Die zweite Hypothek muss sowieso bereits heute wegen der Belehnung amortisiert werden, neu hat man dafür jedoch nur fünfzehn Jahre anstatt zwanzig Jahre Zeit. Dadurch steigt die monatliche Rate um rund CHF 140. Aus der Tragbarkeit ergeben sich keine weiteren Anforderungen, da die Mindestamortisation bereits aufgrund der Belehnung erfüllt ist.

Zu Frage 4:

Die Massnahmen zielen darauf ab, Hypotheken mit besonders hohem Risiko über zusätzliche Amortisationen über die Zeit soweit abzubauen, bis eine nachhaltige Tragbarkeit erreicht ist. Da einerseits die Mindestamortisation in diesen Fällen mit 1% der Kreditsumme bewusst niedrig angesetzt ist und andererseits weiterhin Ausnahmegeschäfte möglich sind, werden die Auswirkungen auf die Bauwirtschaft und auf die Frage des bezahlbaren Wohnens als gering eingestuft. Während sich die Kreditnehmer aufgrund der Amortisationen langfristig Zinsen sparen werden, fallen kurzfristige Zinsschwankungen in der Praxis für die Kreditnehmer stärker ins Gewicht. So ist z.B. der SARON, der kurzfristige Zinssatz im CHF-Währungsraum, auf dem variable Hypotheken basieren, in den letzten 18 Monaten aufgrund der konjunkturellen Lage um 2,5 Prozentpunkte angestiegen. Da durch den starken Zinsanstieg bisher keine Zahlungsschwierigkeiten bei den Kreditnehmern beobachtet wurden, werden durch die Mindestamortisation in der Höhe von 1% pro Jahr keine grossen Auswirkungen erwartet.

Zu Frage 5:

Keine. Die Bank hat die jeweilige Hypothek als ETP zu deklarieren und den Anteil der ETP-Kredite – im Zuge des Risikomanagements – an den Verwaltungsrat und die FMA zu rapportieren.