

Kleine Anfrage

Auswirkungen der Verordnung der Regierung bezüglich Amortisations-Verschärfung

Frage von Landtagsabgeordneter Johannes Kaiser

Antwort von Regierungschef Daniel Risch

Frage vom 08. November 2023

Betreffend die Verordnung vom 24. Oktober 2023 der Regierung über die Abänderung der Bankenverordnung, welche am 1. November 2023 in Kraft getreten ist, wurde kaum berichtet und informiert. Die Konsequenzen, die sich daraus ergeben, sind, dass es Jungen, jungen Familien und überhaupt Bauwilligen mittleren Alters praktisch verunmöglicht wird, Wohneigentum zu bilden. Die Verordnung der Regierung inkludiert eine neue Definition der sogenannten «nachhaltigen Tragbarkeit», die von der FMA aufgedrückt wurde und die die Regierung – für Liechtenstein unnötigerweise –übernommen hat. Diese Tragbarkeits-Definition hat für künftige Kreditnehmer wie auch für bestehende «nachhaltige» Konsequenzen. Bisher war die Tragbarkeit im Gegensatz zur Belehnung (mindestens 20 Prozent des Eigenkapitals) nicht gesetzlich geregelt. Die Anpassungen der Regierungsverordnung per 1. November 2023 haben zur Folge, dass die Banken zwingend eine Amortisation einführen müssen, sofern die Tragbarkeit über dem Wert von 33 Prozent des Netto-Haushaltseinkommens liegt. Dies neu auch, wenn die Hypothek im Bereich einer 1. Hypothek liegt, z.B. bei einer Belehnung von 50 Prozent. Meine Fragen an die Regierung:

- * Wie hoch schätzt die Regierung den Anteil der betroffenen Pensionisten ein, die nun aufgrund der von der Regierung erlassenen Änderung plötzlich von der Bank gezwungen werden, die Hypothek künftig trotz tiefer Belehnung zu amortisieren?
- * Diese Änderung bedeutet für die Banken einen erheblichen Mehraufwand. Ist damit zu rechnen, dass die Banken diesen Mehraufwand auf die Kreditnehmer in Form einer höheren Kreditmarge abwälzen?
- * Wie hoch schätzt die Regierung das Risiko ein, dass die Hauseigentümer/Kreditnehmer aufgrund der neuen Regelung gewünschte Investitionen in nachhaltige Energien (Wärmepumpen/Photovoltaik) aufgrund der neuen Regelungen nicht tätigen?
- * Welche Ideen verfolgt die Regierung für Junge, junge Familien und auch Bauwillige mittleren Alters, dass sie in Zukunft überhaupt eigenes Wohneigentum bilden oder bilden können? Wie sehen diesbezüglich die Perspektiven für Junge und junge Familien in Liechtenstein aus?

- * Skizzieren Sie mir ein Beispiel für eine junge Familie, die eine Eigentumsliegenschaftswohnung für CHF 1,2 Mio. erwerben will und ein Eigenkapital von CHF 200'000 aufbringt. Wie sieht das Finanzierungsmodell dieser jungen Familie aus? Welches Jahreseinkommen muss der Bank versichert werden?

Antwort vom 10. November 2023

Vorab zur Richtigstellung: Die Abänderung der BankV setzt die Massnahme der Empfehlung 2023/2 des Ausschusses für Finanzmarktstabilität durch Anpassung der Amortisationsdauer für die 2. Hypothek gemäss Anhang 4.5 BankV von 20 auf 15 Jahre um. Mit dieser Anpassung werden die Standards an jene der Schweiz angeglichen. Die Änderung der BankV inkludiert nicht die Harmonisierung der Tragbarkeitsbestimmungen in Bezug auf eine Klassifizierung als ETP-Tragbarkeit. Diese werden in der FMA-Mitteilung 2023/1 konkretisiert.

Zu Frage 1:

Sollte eine Hypothek von den Mindeststandards abweichen, ist die Bank in Zukunft verpflichtet, diese als Ausnahmegeschäft, eine sogenannte «exception-to-policy», ETP, zu kennzeichnen. Die Entscheidung, welche Kredite vergeben werden, liegt auch nach Einführung der Mindeststandards im Ermessen der Bank, da die Massnahmen keine festgelegte Obergrenze für die Anzahl der ETP-Kredite bzw. ETP-Kreditvolumina vorsehen, die eine Bank vergeben darf. Detaillierte Informationen zu den Massnahmen sind in der Empfehlung 2023/2 des Ausschusses für Finanzmarktstabilität enthalten.

Kann ein Kreditnehmer, z.B. ein Pensionist, die höheren Amortisationszahlungen aus der Tragbarkeit oder Belehnung nicht leisten, werden diese, wie bereits bisher, als ETP gekennzeichnet und der Anteil der ETP-Kredite an den Verwaltungsrat bzw. an die FMA gemeldet, um eine effektive Risikoüberwachung zu gewährleisten. Ist eine Amortisation auf eine nachhaltige Tragbarkeit jedoch möglich, ist dies auch im Sinne des Kreditnehmers, um die langfristige Tragbarkeit des Kredits sicherzustellen.

Zu Frage 2:

Nein. Durch die Anpassung der kreditnehmerbasierten Massnahmen steigt der Aufwand für die Banken nicht. Schon jetzt sind die Banken verpflichtet sicherzustellen, dass die Tragbarkeitsberechnung systematisch durchgeführt, nachgewiesen und dokumentiert wird. Die Anpassung führt lediglich zu zwei Änderungen: Eine Harmonisierung der ETP-Definitionen hinsichtlich der Tragbarkeit sowie eine Mindestamortisation von jährlich 1% des Gesamtkreditbetrags, falls die nachhaltige Tragbarkeit nicht gegeben ist.

Zu Frage 3:

Die Regierung verfügt über verschiedene Instrumente zur Förderung von Investitionen in nachhaltige Energien. Hierzu gehören auch finanzielle Unterstützungen bzw. Förderprogramme. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass potenzielle Zielkonflikte nicht zulasten der Finanzstabilität in Liechtenstein gehen dürfen.

Darüber hinaus steigern einmalige Investitionen, wie z.B. Häusersanierungen oder Investitionen in nachhaltige Energie, den zukünftigen Wert der Immobilie auch nachhaltig.

Zu Frage 4:

Wie erwähnt, zielen die gegenständlichen Massnahmen lediglich auf eine Harmonisierung von Mindeststandards in Bezug auf die Klassifizierung als ETP-Kredit über den liechtensteinischen Bankensektor ab. Junge Familien können weiterhin Immobilien finanzieren, gleichzeitig soll auf ein nachhaltiges Niveau amortisiert werden, um insbesondere junge Kreditnehmer vor Altersarmut bzw. vor einer Überschuldung zu schützen, welche im Extremfall zum Verlust der Wohnung bzw. des Hauses führen könnte.

Für eine ausführliche Antwort zu dieser Frage wird auf die Postulatsbeantwortung betreffend bezahlbares Wohnen in Liechtenstein verwiesen, welche vom Landtag in seiner Sitzung vom 30. November 2022 behandelt und in der Folge vom Landtag abgeschrieben wurde.

Zu Frage 5:

Bei dem in der Frage 5 genannten Beispiel hätte auch unter den bereits bestehenden Regeln keine Kreditvergabe, mit Ausnahme eines ETP-Geschäfts, stattgefunden, weil die maximale Belehnung von 80% bei Kreditvergabe nicht eingehalten wird. Bei diesem Beispiel hat die junge Familie einen Eigenkapitalanteil von lediglich 16.7%, was für die Kreditvergabe nicht ausreicht. Erst bei einem Eigenkapital von CHF 240'000 würde es zu einer Kreditvergabe kommen.

Gehen wir von einem Beispiel aus, bei dem die Eigenmittelanforderung von 20%, also eine Regel, die bereits vor der Abänderung der BankV galt, erfüllt ist. In diesem Fall bringt die junge Familie Eigenkapital von CHF 200'000 auf, der Wert der Immobilie beträgt CHF 1 Mio. Die Tragbarkeit berechnet sich aus der Amortisation über 15 Jahre von monatlich CHF 741 für die 2. Hypothek, den kalkulatorischen Zinskosten in Höhe von mindestens 4.5% sowie den Unterhaltskosten. Damit die nachhaltige Tragbarkeit des Kredites gegeben ist, müsste die Familie bei Kreditvergabe ein Nettoeinkommen in Höhe von CHF 160'000 aufweisen. Wurde die 2. Hypothek bereits vollständig amortisiert, benötigt die Familie ein Nettoeinkommen von CHF 115'000, damit der Kredit als nachhaltig gilt.