

Kleine Anfrage

Regierungsverordnung betreffend Amortisationsverschärfung

Frage von Landtagsabgeordneter Johannes Kaiser

Antwort von Regierungschef Daniel Risch

Frage vom 04. Dezember 2024

Betreffend die Verordnung vom 24. Oktober 2023 der Regierung über die Abänderung der Bankenverordnung, welche am 1. November 2023 in Kraft getreten ist, habe ich bereits zwei Mal eine Kleine Anfrage gestellt.

Die Anpassungen der Regierungsverordnung per 1. November 2023 haben zur Folge, dass die Banken zwingend eine Amortisation bei der ersten Hypothek einführen müssen, sofern die Tragbarkeit über dem Wert von 33 Prozent des Nettohaushaltseinkommens liegt.

- * Wie wird die Umsetzung und Einhaltung der neuen Amortisationsverordnung mit Amortisationsverschärfung von der Regierung überwacht und sichergestellt?
- * Ich frage erneut wie schon im November und März dieses Jahres: Kann die Regierung beziehungsweise der Bankenverband nun abschätzen, wie viele Eigenheimbesitzer von der neuen Verordnung betroffen sind? Ich erwarte eine Prozentangabe der Anzahl Haushalte beziehungsweise der Anzahl Hypotheknehmer per 31. Dezember 2023.
- * Welche Ausnahmeregelungen gibt es für Eigenheimbesitzer, die aufgrund besonderer Umstände Schwierigkeiten haben, die Amortisationsforderungen zu erfüllen?
- * Wie plant die Regierung, die sozialen Auswirkungen, die sich infolge der Amortisationsverschärfungsverordnung, erlassen durch die Regierung im November 2023, auf betroffene Haushalte zu bewerten und gegebenenfalls zu mildern?

Antwort vom 06. Dezember 2024

zu Frage 1:

Wie bereits in den vorhergehenden beiden Kleinen Anfragen zu diesem Thema ausgeführt, inkludiert die Änderung der Bankenverordnung – anders als vom Abg. Johannes Kaiser dargestellt – keine Änderung der Tragbarkeitsbestimmungen. Darüber hinaus möchte die Regierung festhalten, dass es keine «Amortisationsverordnung» gibt. Die Harmonisierung der Tragbarkeitsbestimmungen wurde in der FMA-Mitteilung (FMA 2023/1) konkretisiert. Die Bestimmungen in Bezug auf die Tragbarkeit basieren auf einer Vereinheitlichung der Definition, die der bisherigen Praxis entspricht. Es ist auch nicht richtig, dass die Banken zwingend eine Amortisation einführen müssen, wenn die Tragbarkeit über dem Wert von 33 Prozent liegt. Die Banken müssen solche Kredite aber als «exception-to-policy» (ETP) kennzeichnen, was eine entsprechende Risikoüberwachung ermöglicht.

Die harmonisierten Meldedaten werden zukünftig quartalsweise an die FMA gemeldet, beginnend mit dem dritten Quartal 2024. Die ersten Daten wurden vergangene Woche an die FMA gemeldet, für eine erste sinnvolle Auswertung sollten zumindest Daten von zwei oder drei Quartalen vorliegen. Die Kreditvergabestandards werden also nicht von der Regierung, sondern laufend von der FMA überwacht.

zu Frage 2:

Schätzungen auf Basis von aggregierten Steuerdaten deuten darauf hin, dass die potenziell (zusätzlich zu den vorherigen Bestimmungen) betroffenen Haushalte im niedrigen einstelligen Prozentbereich liegen. Dabei ist zu beachten, dass auch unter den bisherigen Bestimmungen Amortisationsanforderungen für die zweite Hypothek galten und die Banken zudem auch schon bisher vielfach die Praxis verfolgten, dass Kreditnehmer die Hypothek teilamortisieren, wenn die Hypothek als ETP-Tragbarkeit ausgewiesen wird. Bereits vor Inkrafttreten der harmonisierten Tragbarkeitsdefinition wiesen die Banken per 31.12.2023 - basierend auf ihren internen Definitionen in Prozent des Volumens aller Wohnimmobilienkredite in Liechtenstein - eine ETP-Tragbarkeitsquote von etwa 22% aus. ETP-Kredite sind also nichts Neues. Wie mehrfach betont, handelt es sich lediglich um eine Verschriftlichung der geltenden Praxis, wobei die Harmonisierung der Daten über die Banken hinweg im Vordergrund stand. Durch die Vereinheitlichung der Definition von ETP-Krediten in Bezug auf die Tragbarkeit können in Zukunft die Risiken besser eingeschätzt und Fragen wie diese im Detail beantwortet werden. Genau darauf zielt die Harmonisierung der ETP-Tragbarkeitsdefinition ab.

zu Frage 3:

Die neuen Massnahmen haben insbesondere eine Harmonisierung der Meldestandards der Banken zum Ziel. Ausnahmen von diesen Bestimmungen sind jederzeit möglich und liegen in der Entscheidungskompetenz der Bank. Die neuen Anforderungen haben nicht zum Ziel, die Kreditvergabe durch striktere, aufsichtliche Vergabekriterien oder vorgegebene ETP-Obergrenzen zu limitieren. Die Mitteilung konkretisiert lediglich bestimmte Aspekte der gültigen Gesetzgebung und verschriftlicht im Wesentlichen die in Liechtenstein bereits vorherrschende Kreditvergabepraxis. Es gibt – ganz bewusst – keine Obergrenzen, wie viele Kredite eine Bank als Ausnahmegeschäfte (ETP) vergeben kann oder darf. Welche Kredite vergeben werden, liegt ausschliesslich in der Entscheidung der jeweiligen Bank. Auf diese Weise behalten die Banken die Flexibilität, ETP-Kredite gemäss ihren internen Richtlinien zu vergeben, solange sie dies im Rahmen ihres Risikomanagements für vertretbar halten. Gleichzeitig liegt es bei Vorliegen einer nicht nachhaltigen Immobilienfinanzierung, z.B. aufgrund einer zu hohen Tragbarkeit, in der Regel im Interesse der Bank und des Kreditnehmers, die Risiken über die Zeit abzubauen.

zu Frage 4:

Die Regierung erwartet keine sozialen Auswirkungen.