

FMA-Mitteilung 2023/1 – Adressierung der Risiken im Wohnimmobiliensektor und Hypothekarmarkt

Mitteilung zur Adressierung systemischer Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung hinsichtlich der Umsetzung der Empfehlung des Ausschusses für Finanzmarktstabilität (AFMS) zur Adressierung der Risiken im Wohnimmobiliensektor und Hypothekarmarkt (AFMS/2023/2) und der Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken (ESRB) zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Liechtensteins (ESRB/2021/14)

Referenz:	FMA-M 2023/1
Adressaten:	Banken nach dem BankG
Publikation:	Website
Erlass:	26. September 2023
Inkraftsetzung:	1. November 2023
Letzte Änderung:	24. September 2024
Rechtliche Grundlagen:	• Gesetz vom 21. Oktober 1992 über die Banken und Wertpapierfirmen (Bankengesetz; BankG) • Verordnung vom 22. Februar 1994 über die Banken und Wertpapierfirmen (Bankenverordnung; BankV) • Gesetz vom 3. Dezember 2020 über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge für Konsumenten (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz; HIKG)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
2.	Geltungsbereich	3
3.	Massnahmen.....	3
3.1	Verbesserung der Datenverfügbarkeit im Immobilien- und Hypothekarmarkt.....	4
3.2	Kreditnehmerbasierte Massnahmen	6
3.3	Risikoverständnis	8
4.	Änderungsverzeichnis	8
5.	Schlussbestimmungen	8
5.1	Inkrafttreten	8
5.2	Anwendbarkeit.....	9

1. Einleitung

Zur Umsetzung der AFMS-Empfehlung zur Adressierung der Risiken im Wohnimmobiliensektor und Hypothekarmarkt (AFMS/2023/2), sowie unter Berücksichtigung der Warnung des ESRB zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Liechtensteins (ESRB/2021/14) konkretisiert diese FMA-Mitteilung die aufsichtlichen Anforderungen an nachhaltige Wohnimmobilienfinanzierungen, um die mit der hohen privaten Haushaltsverschuldung verbundenen systemischen Risiken in Liechtenstein zu adressieren. Für detaillierte Risikoanalysen wird in diesem Zusammenhang auf die Berichte der FMA¹ sowie des ESRB² zum liechtensteinischen Immobilien- und Hypothekarmarkt verwiesen.

Die dieser Mitteilung zu Grunde liegende Risikoeinschätzung und die daraus abgeleiteten Massnahmen basieren auf den Ergebnissen einer Arbeitsgruppe zwischen der FMA, dem Liechtensteinischen Bankenverband (LBV) und den drei anderen systemrelevanten Instituten (A-SRI).

Mit den in dieser Mitteilung konkretisierten Massnahmen sollen die Risiken der hohen Verschuldung der privaten Haushalte adressiert werden, ohne den Zugang zum Hypothekarkreditmarkt für Kreditnehmer einzuschränken bzw. zu erschweren.

Sollten die hier skizzierten Massnahmen von den Banken nicht angemessen umgesetzt werden bzw. sollte selbst nach Umsetzung das anvisierte Ziel nicht erreicht werden, wird die FMA im Rahmen der laufenden Risikoüberwachung den AFMS entsprechend darauf hinweisen.

¹ FMA (2021) Immobilien- und Hypothekarmarkt Liechtenstein. Aktuelle Entwicklungen und Risiken aus Sicht der Finanzstabilität, Oktober 2021. <https://issuu.com/fma-li/docs/hypothekar-und-immobilienmarkt-liechtenstein?fr=sNTY4NTQzMjg4OTk>.
FMA (2022), Financial Stability Report 2022. <https://www.fma.li/files/fma/fma-financial-stability-report-2022.pdf>.
FMA (2021), Financial Stability Report 2021. <https://www.fma.li/files/fma/fma-financial-stability-report-2021.pdf>.

² ESRB (2022), Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 2. Dezember 2021 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Liechtensteins (ESRB/2021/14), https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/warnings/esrb.warning211202_on_residential_real_estate_liechtenstein-02eb89580d.de.pdf

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der in dieser Mitteilung beschriebenen Massnahmen umfasst neu vereinbarte, private Wohnimmobilienfinanzierungen³ sowie bestehende Kreditverträge, die für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien gemäss Art. 3 Abs. 1 des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKG) abgeschlossen werden, deren Kreditnehmer eine oder mehrere natürliche Personen als Konsument gemäss Art. 4 Abs. 1 Bst. a HIKG sind und die Wohnimmobilienfinanzierung mit einem Grundpfandrecht im Inland besichert ist. Der Geltungsbereich dieser Mitteilung schränkt die Erhebung von Finanzinformationen nach Art. 24n Bankenverordnung (BankV) nicht ein.

Bei bestehenden Kreditverträgen werden die in dieser Mitteilung beschriebenen Massnahmen mindestens in folgenden Fällen angewendet:

- bei Erhöhung des Gesamtkreditbetrags, insofern ein derartiger zusätzlicher Kredit nicht bereits im Rahmen der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung vorgesehen und enthalten war;
- bei Währungswechsel innerhalb des Kreditvertrags;
- bei Wegfall einer zur Absicherung des Gesamtkreditbetrags bestellten oder bei der Berechnung der Tragbarkeit berücksichtigten Sicherheit, sofern dies zu einem «exception to policy» (ETP)-Fall führt;
- im Rahmen der für den Kreditvertrag geltenden Wiedervorlagefrist⁴;
- im Rahmen der bankintern festgelegten Regelungen bzgl. Alterstragbarkeitsberechnungen (spätestens 10 Jahre vor ordentlichem (AHV-) Rentenantritt) oder
- bei Erhöhung des Kreditrisikos oder im Falle der Nichteinhaltung von Vertragsbestimmungen⁵.

Ausgenommen vom Geltungsbereich der in dieser Mitteilung beschriebenen Massnahmen sind:

- Neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen, wenn die Summe sämtlicher Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen höchstens CHF 100'000 beträgt (kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze).
- Immobilienfinanzierungen gemäss Art. 3 Abs. 2 bis 4 HIKG, bei welchen die Tragbarkeitsberechnung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses das Ergebnis «selbsttragend» ergab.⁶ Eine nicht selbsttragende Immobilie fällt hingegen in den Geltungsbereich der Massnahmen.⁷

Die Amortisationsanforderung im Zusammenhang mit der Beleihung gemäss Punkt 3.2.4.(1) dieser Mitteilung gilt nach Anhang 4.5 BankV sowohl für Renditeobjekte als auch für selbstgenutzte Wohnimmobilien.

3. Massnahmen

Auf Basis der Ergebnisse der Arbeitsgruppe zwischen der FMA, dem Liechtensteinischen Bankenverband (LBV) und den drei anderen systemrelevanten Instituten (A-SRI) empfiehlt der AFMS der Regierung des Fürstentum Liechtensteins sowie der FMA Massnahmen in drei Bereichen:

³ Unter einer neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierung wird eine private Wohnimmobilienfinanzierung, die vom Kreditgeber gemäss Art. 4 Abs. 1 Bst. b HIKG mit dem Konsumenten gemäss Art. 4 Abs. 1 Bst. a HIKG erstmals vereinbart wird, wobei als Zeitpunkt der Neuvereinbarung der Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags gilt. Bei einem Rahmenkredit liegt die Vereinbarung einer neuen Finanzierung nur in Höhe des Differenzbetrags zwischen bisherigem und neu vereinbartem Rahmen vor. Sonstige Änderungen oder Erneuerungen des Kreditvertrags gelten nicht als neue Vereinbarung einer privaten Wohnimmobilienfinanzierung.

⁴ Die Wiedervorlagefrist für das Standardkreditgeschäfts (d.h. kein ETP-Kreditfall) liegt in der Praxis bei max. 10 Jahren. Bei ETP-Kreditfällen ist die Wiedervorlagefrist kürzer und hängt von mehreren Faktoren ab (insbesondere von der Art des ETP-Kredites). Sie erfolgt anlassbezogen in Abhängigkeit der definierten Risikofaktoren.

⁵ Bagatellfälle oder sich nicht auf eine deutliche Änderung der Kreditrisikoklasse auswirkende Vertragsverletzungen sind hiervon ausgenommen (z.B. eine verspätete Vorlage eines neuen Lohnausweises etc.).

⁶ Selbsttragende Renditeobjekte: Ein Renditeobjekt (gemäss BankV) gilt dann als selbsttragend, wenn die mit dem kalkulatorischen Hypothekenzinssatz berechneten Kredit- und Unterhaltskosten durch die Einkünfte aus der Vermietung / Verpachtung zu 100% gedeckt sind.

⁷ Für nicht selbsttragende Renditeobjekte gilt eine sinngemässe Anwendung der Massnahmen gemäss Punkt 3.2.

- (1) Verbesserung der Datenverfügbarkeit im Immobilien- und Hypothekarmarkt,
- (2) Anpassung der bestehenden kreditnehmerbasierten Massnahmen, sowie
- (3) Stärkung des Risikobewusstseins sowohl auf Kreditgeber- als auch Kreditnehmerseite.

Nachfolgend werden die Massnahmen zur Umsetzung der AFMS-Empfehlung (AFMS/2023/2), welche die FMA betreffen, konkretisiert.

3.1 Verbesserung der Datenverfügbarkeit im Immobilien- und Hypothekarmarkt

Um der FMA eine verbesserte Risikoüberwachung sowie Wirkungsanalyse zu ermöglichen, insbesondere der in Punkt 3.2 erläuterten Massnahmen, wird die bestehende Meldewesen-Datenerhebung ergänzt. Für diesen Zweck werden die folgenden Kreditvergabestandard-Indikatoren im Rahmen der „Local FINREP“-Meldung erhoben:

- (1) Hypothekarkredite (Bestandskredite und Neukreditverträge)
 - Kreditvolumen Total
 - davon: Beleihungswert < 66 2/3%
 - davon: Beleihungswert zwischen 66 2/3% und 80%
 - davon: Beleihungswert > 80%
 - davon: selbstgenutzte Wohnimmobilien
 - davon: Tragbarkeit ≤ 33%
 - davon: Tragbarkeit > 33% und ≤ 37%
 - davon: Tragbarkeit > 37%
 - davon: Tragbarkeit: nicht verfügbar
 - davon: Renditeobjekte
 - davon: selbsttragend
 - davon: nicht selbsttragend
 - davon: ETP «Beleihungsgrenze»⁸
 - davon: ETP «Amortisation Beleihung»⁹
 - davon: ETP «Tragbarkeit»¹⁰
 - davon: ETP «Amortisation Tragbarkeit»¹¹
 - davon: Summe der vertraglich zugesicherten Amortisationen¹²
- (2) davon Kreditverträge abgeschlossen vor Anwendungszeitpunkt der FMA-Mitteilung:¹³

⁸ Ein ETP-Geschäft in Bezug auf «Beleihungsgrenze» wird gemäss Anhang 4.5 Ziff. 3.2 Abs. 1 BankV definiert. Für einzelne Immobilienarten, wie z.B. Luxusimmobilien oder unbebaute Grundstücke, kann der relevante Beleihungssatz signifikant niedriger als 80% sein.

⁹ Ein ETP-Geschäft in Bezug auf «Amortisation Beleihung» liegt immer dann vor, wenn die Hypothekarschuld bei selbstgenutzten Wohnimmobilien und Renditeobjekten nicht linear innerhalb von maximal 15 Jahren auf zwei Drittel des Beleihungswertes der Immobilie amortisiert wird oder wenn die Mindestamortisation pro Jahr in diesen Fällen weniger als 1% des Gesamtkreditvolumens beträgt.

¹⁰ Ein ETP-Geschäft in Bezug auf die Tragbarkeit bei selbstgenutzten Wohnimmobilien liegt immer dann vor, wenn die Tragbarkeit über 37% liegt.

¹¹ Ein ETP-Geschäft in Bezug auf «Amortisation Tragbarkeit» liegt immer dann vor, wenn bei einem Hypothekarkredit für eine selbstgenutzte Wohnimmobilie die Tragbarkeit mehr als 33% beträgt (bei Hypothekarkrediten vor Anwendungszeitpunkt: ETP-Geschäfte in Bezug auf die Tragbarkeit) und die Mindestamortisation pro Jahr weniger als 1% des Gesamtkreditvolumens beträgt.

¹² Die Summe der vertraglich zugesicherten Amortisationen umfasst alle vereinbarten Rückzahlungen über die gesamte Kreditlaufzeit, die für alle Kreditnehmer der jeweiligen Bank zusammengefasst werden. Dies beinhaltet zum Beispiel die Mindestamortisationen für die Hypothekarschuld, die zwei Drittel des Beleihungswertes der Immobilie übersteigen, sowie Mindestamortisationen von jährlich 1% des ursprünglichen Gesamtkreditbetrags, beispielsweise um die nachhaltige Tragbarkeit bei selbstgenutzten Wohnimmobilien von maximal 33% sicherzustellen. Bei einer Vollamortisation umfasst dies den gesamten Kreditbetrag.

¹³ Bei Wiedervorlage (mit neuem Vertrag) fällt der Kredit aus der Kategorie (2) und wird nur mehr in Kategorie (1) weitergeführt. Kommt es zu einer Aufstockung eines Kreditvertrages, fällt der Kredit aus der Kategorie (2) und wird entsprechend unter (3) "Ströme" (das Volumen der Aufstockung) sowie unter (1) (das Gesamtkreditvolumen) erfasst. Aufgrund von Amortisationen und den genannten Punkten (wie z.B. Aufstockungen) werden die Kreditverträge unter Kategorie (2) mit der Zeit abnehmen. Kommt es zu

- Kreditvolumen Total
 - davon: Beleihungswert < 66 2/3%
 - davon: Beleihungswert zwischen 66 2/3% und 80%
 - davon: Beleihungswert > 80%
 - davon: selbstgenutzte Wohnimmobilien
 - davon: Tragbarkeit ≤ 33%
 - davon: Tragbarkeit > 33% und ≤ 37%
 - davon: Tragbarkeit > 37%
 - davon: Tragbarkeit: nicht verfügbar
 - davon: Renditeobjekte
 - davon: selbsttragend
 - davon: nicht selbsttragend
 - davon: ETP «Beleihungsgrenze»⁸
 - davon: ETP «Amortisation Beleihung»⁹
 - davon: ETP «Tragbarkeit»¹⁰
 - davon: ETP «Amortisation Tragbarkeit»¹¹
 - davon: Summe der vertraglich zugesicherten Amortisationen¹²
- (3) Ströme¹⁴ pro Quartal: Neukreditvergabe (inkl. Aufstockungen)
- Kreditvolumen Total
 - davon: Beleihungswert < 66 2/3%
 - davon: Beleihungswert zwischen 66 2/3% und 80%
 - davon: Beleihungswert > 80%
 - davon: selbstgenutzte Wohnimmobilien
 - davon: Tragbarkeit ≤ 33%
 - davon: Tragbarkeit > 33% und ≤ 37%
 - davon: Tragbarkeit > 37%
 - davon: Tragbarkeit: nicht verfügbar
 - davon: Renditeobjekte
 - davon: selbsttragend
 - davon: nicht selbsttragend
 - davon: ETP «Beleihungsgrenze»⁸
 - davon: ETP «Amortisation Beleihung»⁹
 - davon: ETP «Tragbarkeit»¹⁰
 - davon: ETP «Amortisation Tragbarkeit»¹¹
 - davon: Summe der vertraglich zugesicherten Amortisationen¹²

Dabei sollen für alle aufgezählten Datenpunkte jeweils das Kreditvolumen sowie die Anzahl der Kreditverträge gemeldet werden, die in die jeweilige Kategorie fallen, zusätzlich zu den Kreditvolumina und Anzahl der Kreditverträge, die davon in Liechtenstein vergeben wurden.

Bei Kreditverträgen abgeschlossen vor Anwendungszeitpunkt dieser FMA-Mitteilung hat keine Nacherfassung der neu geforderten Daten zu erfolgen. Die neu geforderten Daten werden ab dem 1.7.2024 erstmalig erhoben und in das Reporting übernommen.

keinem neuen Vertragsabschluss, wird der Kredit, inklusive den zusätzlich erhobenen Informationen, weiterhin in Kategorie (2) gemeldet.

¹⁴ „Ströme“ bezeichnet die neue Kreditvergabe im Berichtszeitraum. Aufstockungen bestehender Kredite sollen als Ströme gemeldet werden (wobei sich die Kreditvergabestandard-Indikatoren - wie Beleihung, Tragbarkeit, Summe der vertraglich zugesicherten Amortisationen etc. - immer auf das Gesamtkreditvolumen beziehen), zusätzlich zu neuen Kreditverträgen, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden. Überrollungen von Krediten bei Laufzeitende und/oder Änderungen von bestehenden Krediten sollen nicht als Neugeschäft gemeldet werden, sondern in den Beständen, unter (1) und (2) erhalten bleiben. Dementsprechend sollen auch Rückzahlungen (Amortisationen) von Krediten nicht als negative Ströme in die Berechnung einfließen, sondern in den Beständen unter (1) und (2) entsprechend berücksichtigt werden.

3.2 Kreditnehmerbasierte Massnahmen

Basis für die Berechnung der Tragbarkeit bei selbstgenutzten Wohnimmobilien bildet die Definition gemäss Anhang 4.5 Ziff. 3.3 Abs. 1 und 2 BankV. Für die Tragbarkeitsberechnung werden die massgeblichen, kreditnehmerbasierten Ausgaben, d.h. die Ausgaben für die Wohnimmobilie sowie allfällige weitere wesentliche, nicht mit der Wohnimmobilie verbundene Ausgaben, insbesondere gerichtlich oder vertraglich vorgeschriebene längerfristige Verpflichtungen, durch die nachhaltig verfügbaren Einnahmen des Kreditnehmers dividiert.

Nachhaltig verfügbare Einnahmen des Kreditnehmers werden gleich definiert wie in Anhang 4.5 BankV. Zu antizipierende Änderungen der Einnahmen müssen dabei adäquat und frühzeitig berücksichtigt werden (z.B. bei Pensionierung).

Für die Tragbarkeitsberechnung im Rahmen der Hypothekarimmobilienfinanzierung wird der langfristige kalkulatorische Hypothekarzinssatz in Höhe von mindestens 4.5% – wie bereits in der Praxis üblich – herangezogen.

In Zusammenhang mit kreditnehmerbasierten Massnahmen konkretisiert die FMA folgende Definitionen und Massnahmen:

3.2.1 Definition von nachhaltiger Tragbarkeit

Die Tragbarkeit eines grundpfandgesicherten Kredites bei Wohnimmobilien gemäss Punkt 2, Geltungsbereich, gilt dann als nachhaltig, wenn die Tragbarkeit des Kredites maximal 33% beträgt.

3.2.2 Anrechenbarkeit von Vermögenswerten bei der Berechnung der Tragbarkeit

Die Berücksichtigung bestimmter Vermögenswerte bei der Berechnung der Tragbarkeit ist möglich. In diesem Kontext können folgende weitere tragbarkeitsrelevante Vermögenswerte anerkannt werden:

- kurante Vermögenswerte¹⁵,
- Renditeobjekte¹⁶,
- Ferienliegenschaften sowie unbebaute Grundstücke¹⁷.

Die Berücksichtigung findet zu in der Praxis bereits angewendeten Beleihungssätzen statt. Nicht explizit verpfändete Vermögenswerte sind durch entsprechend konservativere Abschläge zu berücksichtigen.

Darüber hinaus hat der Kreditgeber sicherzustellen, dass die vom Kreditnehmer zur langfristigen Gewährleistung der Tragbarkeit zur Verfügung gestellten weiteren tragbarkeitsrelevanten Vermögenswerte im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers zur Verfügung stehen.

Die entsprechenden tragbarkeitsrelevanten Vermögenswerte, welche für die Tragbarkeitsberechnung berücksichtigt werden können, haben darüber hinaus keinen Einfluss auf die Eigenmittelunterlegung des Kredits.

Die Anrechnung weiterer tragbarkeitsrelevanter Vermögenswerte kann als Abschlag auf die Bruttoschulden im Rahmen der Tragbarkeitsberechnung berücksichtigt werden.

3.2.3 Vereinheitlichung der Definition von ETP-Geschäften in Bezug auf die Tragbarkeit

¹⁵ Kurante Vermögenswerte bezeichnet liquide Vermögenswerte (z.B. flüssige Geldmittel), rückkauffähige Lebensversicherungspolice sowie Vermögenswerte, welche gemäss den Bankvorgaben für Lombardkredite beleihungsfähig sind.

¹⁶ Renditeobjekte können bis zu dem Betrag der 1. Hypothek belehnt werden, abzüglich etwaiger bestehender Hypotheken auf diese Immobilien. Zum Beispiel: Wenn ein Renditeobjekt einen Beleihungswert von 1 Million CHF hat und bereits eine Hypothek in Höhe von 500.000 CHF aufgenommen wurde, kann das Renditeobjekt nur im Rahmen der 1. Hypothek mit einem Wert von maximal 166.667 CHF belehnt werden, da der Beleihungsbetrag der 1. Hypothek bei 666.667 CHF liegt.

¹⁷ Ferienliegenschaften sowie unbebaute Grundstücke können bis zu dem Betrag der 1. Hypothek belehnt werden, abzüglich etwaiger bestehender Hypotheken auf diese Immobilien.

Ein ETP-Geschäft in Bezug auf die Tragbarkeit gemäss Punkt 2, Geltungsbereich, liegt immer dann vor, wenn die Tragbarkeit über 37% liegt.

3.2.4 Mindestamortisationsanforderungen in Bezug auf Beleihungssatz und Tragbarkeit

In Bezug auf die Mindestamortisationsanforderungen werden zwei Konkretisierungen vorgenommen:

(1) Verkürzung der Amortisationsdauer der 2. Hypothek: Für selbstgenutzte Wohnimmobilien und Renditeobjekte wird in der geänderten BankV die Amortisationsdauer der Hypothekarschuld der 2. Hypothek, d.h. in der Regel jener Teil der Hypothek, der bei einem Renditeobjekt bzw. einer selbstgenutzten Wohnimmobilie einen Beleihungssatz von zwei Dritteln übersteigt, von 20 auf 15 Jahre verkürzt. Dabei hat die Amortisation der Hypothekarschuld der 2. Hypothek (mindestens) linear zu erfolgen. Die jährliche Mindestamortisation beträgt 1% des Gesamtkreditvolumens (Limite).

(2) Amortisation gemäss Tragbarkeit:

i. Kreditverträge abgeschlossen am oder nach dem Inkrafttreten der Mitteilung

Ist die nachhaltige Tragbarkeit bei Kreditverträgen gemäss Punkt 2, Geltungsbereich, die am oder nach dem Inkrafttreten dieser Mitteilung abgeschlossen wurden, nicht gegeben, d.h. liegt die Tragbarkeit über 33%, kommt eine Mindestamortisation von 1% des Gesamtkreditvolumens pro Jahr zur Anwendung, bis die nachhaltige Tragbarkeit von maximal 33% erreicht ist.¹⁸

ii. Kreditverträge abgeschlossen vor dem Inkrafttreten der Mitteilung

Bei Kreditverträgen gemäss Punkt 2, Geltungsbereich, welche vor dem Inkrafttreten der Mitteilung abgeschlossen wurden, ist eine Mindestamortisation in Höhe von 1% des Gesamtkreditvolumens bis zum Erreichen der nachhaltigen Tragbarkeit von maximal 33% immer dann festzusetzen, wenn es sich um ein ETP-Geschäft handelt, d.h. wenn die Tragbarkeit 37% übersteigt.

Bei Kreditvergabe, bei regulärer Kreditüberprüfung im Rahmen der Wiedervorlage sowie anlassbezogen erfolgt jeweils eine Tragbarkeitsberechnung. In der Tragbarkeitsberechnung¹⁹ sollen Änderungen bei den nachhaltig verfügbaren Einnahmen vorausschauend und adäquat berücksichtigt werden. Ist dem Kreditgeber bekannt, dass die Tragbarkeit in der Zukunft nicht mehr gewährleistet ist, so kommen die Mindestamortisationsanforderungen zum nächst möglichem Zeitpunkt zur Anwendung. Damit soll gewährleistet werden, dass die Tragbarkeit auch bei einem gesunkenen Einkommen, z.B. bei Pensionsantritt, gewährleistet werden kann.

Die Amortisationsanforderung im Falle der Vergabe eines zinslosen Darlehens im Kontext des Energieeffizienzgesetzes (BuA Nr. 24/2024, Art. 15a EEG) sind mit den vorgesehenen Amortisationen für dieses zinslose Darlehen abgedeckt. Weitere Amortisationsanforderungen im Rahmen dieser Mitteilung kommen erst dann zum Tragen, wenn ein entsprechender (weiterer) Anwendungsfall gemäss Punkt 2 gegeben ist.

¹⁸ Auch bei nicht selbsttragenden Renditeobjekten im Zusammenhang mit der Tragbarkeit sollte solange eine Mindestamortisation in Höhe von 1% der Gesamtkreditsumme beibehalten werden, bis die Zinsdeckungsquote unter Berücksichtigung des kalkulatorischen Hypothekarzinsssatzes über 100% liegt. Die Zinsdeckungsquote bezeichnet dabei das Verhältnis zwischen den jährlichen Nettomieteinkünften aus einem Renditeobjekt und den jährlichen Zinskosten auf Basis des kalkulatorischen Hypothekarzinsssatzes des durch die Immobilie besicherten Kredits.

¹⁹ Freiwillige Amortisationen (inklusive allfälliger Mindestamortisationen um eine nachhaltige Tragbarkeit zu erreichen) müssen in der Tragbarkeitsberechnung nicht berücksichtigt werden.

3.3 Risikoverständnis

Zur Stärkung des Risikoverständnisses in Bezug auf die Risiken der hohen Haushaltsverschuldung wird die Implementierung folgender Begleitmassnahmen seitens der FMA von den Banken erwartet und von der FMA unterstützt:

3.3.1 Schulungsmassnahmen innerhalb der Banken zur Förderung des Risikoverständnisses

Die bestehenden Schulungsmassnahmen aller Banken sollen um einen Schulungsleitfaden auf Grundlage der Erkenntnisse der Berichte der FMA sowie des ESRB zum liechtensteinischen Immobilien- und Hypothekarmarkt sowie der im Rahmen dieser Mitteilung erläuterten Massnahmen erweitert werden. Dieser soll sowohl die wiederkehrende Schulung für bestehende Mitarbeitende wie auch die Schulung für neue Mitarbeitende im Kreditbereich sicherstellen.

3.3.2 Aufklärungsmassnahmen für die Kreditnehmer und Alternativangebot mit Vollamortisation im Rahmen der Beratung durch die Banken

Die Banken klären bei Kreditabschluss, bei Kreditüberprüfung im Rahmen der Wiedervorlage sowie anlassbezogen gemäss Geltungsbereich, Punkt 2, dieser Mitteilung die Kreditnehmer über die Risiken einer nicht nachhaltig tragbaren Kreditfinanzierung sowie über die Vorteile einer (Teil-)Amortisation in Abhängigkeit der Tragbarkeit und des Beleihungssatzes auf, damit die Kreditnehmer die Risiken einer hohen Verschuldung bestmöglich verstehen.

In diesem Zusammenhang soll dem Hypothekarkreditnehmer aufgezeigt werden, welche Folgen bzw. welche Gesamtkosten eine Voll- bzw. Teilamortisation über die gesamte Laufzeit eines Kredites im Vergleich zu einer Nicht- oder Mindestamortisation mit sich bringt. Dies kann anhand von Modellberechnungen (Factsheet) erfolgen. Vereinbarungen für höhere Amortisationen, welche die Mindestamortisationen gemäss Punkt 3.2 übersteigen, werden dem Kreditnehmer von den Banken in gewünschter Höhe ermöglicht.

4. Änderungsverzeichnis

Am 24. September 2024 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Klarstellung von Punkt 2 (Geltungsbereich), um die Erhebung von Finanzinformationen nach Art. 24n BankV nicht einzuschränken
- Einfügung von Fussnote 13 zur Klarstellung, welche Kreditverträge in welcher Kategorie zu melden sind
- Anpassung von Fussnote 14 zur Klarstellung, wie Kreditvergabestandard-Indikatoren bei «Strömen» zu melden sind
- Einfügung von Fussnote 19 und Anpassungen unter Punkt 3.2.4(2) (Mindestamortisationsanforderungen in Bezug auf Beleihungssatz und Tragbarkeit - Amortisation gemäss Tragbarkeit) zur Klarstellung, wann eine Tragbarkeitsberechnung erforderlich ist und dass freiwillige Amortisationszahlungen dabei nicht berücksichtigt werden müssen
- Formelle Anpassungen im Zusammenhang mit dem Beschluss des Energieeffizienzgesetzes

5. Schlussbestimmungen

5.1 Inkrafttreten

Diese Mitteilung wurde von der Geschäftsleitung der FMA am 26. September 2023 genehmigt und trat am 1. November 2023 in Kraft.

Die Änderungen vom 24. September 2024 treten am 25. September 2024 in Kraft.

5.2 Anwendbarkeit

Auf Kreditverträge, die vor dem 1. November 2023 abgeschlossen wurden, ist diese Mitteilung ab dem 1. Juli 2024 anzuwenden.

Auf Kreditverträge, die nach dem 1. November 2023 abgeschlossen wurden, sind die Punkte 3.1 (Verbesserung der Datenverfügbarkeit im Immobilien- und Hypothekarmarkt), 3.2.1 (Definition von nachhaltiger Tragbarkeit), 3.2.2 (Anrechenbarkeit von Vermögenswerten bei der Berechnung der Tragbarkeit), 3.2.3 (Vereinheitlichung der Definition von ETP-Geschäften in Bezug auf die Tragbarkeit), 3.2.4(2) (Mindestamortisationsanforderungen in Bezug auf Beleihungssatz und Tragbarkeit - Amortisation gemäss Tragbarkeit) und 3.3.2 (Aufklärungsmassnahmen für die Kreditnehmer und Alternativangebot mit Vollamortisation im Rahmen der Beratung durch die Banken) ab dem 1. Juli 2024 anzuwenden.