



14. Dezember 2020: Empfehlung zur Umsetzung der ESRB-Empfehlung ESRB/2016/14 bzw. ESRB/2019/3 zur Schliessung von Lücken bei Immobiliendaten (AFMS/2020/4)

Der Ausschuss für Finanzmarktstabilität (AFMS) hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2020 der FMA gemäss Art. 33b Abs. 2 Bst. d des Finanzmarktaufsichtsgesetzes (FMAG) empfohlen, die ESRB-Empfehlungen ESRB/2016/14 sowie ESRB/2019/3 zur Schliessung von Lücken bei Immobiliendaten in Liechtenstein umzusetzen, wobei die Spezifika des liechtensteinischen Immobilien- und Hypothekarmarkts in adäquater Form berücksichtigt werden sollen.

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 Entwicklungen der Immobilienmärkte, die nicht nachhaltig sind, schwerwiegende Folgen für die Stabilität des Finanzsystems und die Wirtschaft insgesamt nach sich ziehen können.

Die Errichtung eines stärker harmonisierten Rahmens zur Überwachung der Entwicklungen in den Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkten – den aus Finanzstabilitäts Gesichtspunkten bedeutendsten Segmenten des Immobiliensektors – ist daher von entscheidender Bedeutung, um sicherzustellen, dass Anfälligkeiten, die zu kommenden Finanzkrisen führen könnten, frühzeitig erkannt werden. Zur Erkennung der Bildung systemischer Risiken und zur Bewertung der Notwendigkeit von Interventionen auf makroprudenzieller Ebene benötigen Entscheidungsträger verlässliche und relevante Informationen, insbesondere für die Anwendung von auf Kreditnehmer ausgerichtete makroprudenzielle Instrumente. Ein besseres Verständnis der strukturellen und zyklischen Merkmale des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes hilft der makroprudenziellen Aufsicht und Politik, die Dynamik des Immobiliensektors besser nachvollziehen zu können, die von ihm ausgehenden Gefahren für die Finanzstabilität zu erkennen und geeignete Massnahmen einzuleiten.

Vor diesem Hintergrund sieht die oben genannte ESRB-Empfehlung vor, bestehende Lücken bei der Verfügbarkeit und Vergleichbarkeit der für solche makroprudenziellen Zwecke relevanten Daten über die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte zu schliessen. Zweck der Empfehlung ist die Umsetzung eines Rahmens für die Überwachung von für die Finanzstabilität bedeutsamen Entwicklungen im Immobiliensektor durch die nationalen makroprudenziellen Behörden, der auf allgemein akzeptierten Zieldefinitionen und Indikatoren basiert.



AUSSCHUSS
FÜR FINANZMARKTSTABILITÄT

Bei der Umsetzung dieser Empfehlung sollte insbesondere dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz sowie den speziellen Charakteristika des Liechtensteiner Finanzmarktes Rechnung getragen werden. Der Ausschuss für Finanzmarktstabilität empfiehlt der FMA daher, bei der Umsetzung folgende Punkte in adäquater Weise zu berücksichtigen:

- Bei der Umsetzung sollen insbesondere die Grösse und die Entwicklung des inländischen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes berücksichtigt werden. In einer kleinen Volkswirtschaft wie Liechtenstein sind naturgemäss das Marktvolumen und die Anzahl der Transaktionen im Immobilienmarkt sehr niedrig, was mitunter zu Problemen bei der Berechnung von einzelnen Indikatoren führen kann. Vor diesem Hintergrund sollen nur jene Daten erhoben werden, welche aus Sicht der FMA für die Beurteilung der Risiken für die Finanzmarktstabilität aussagekräftig und relevant sind.
- Vor dem Hintergrund der hohen Verschuldung im privaten Haushaltssektor, die vor allem durch Hypotheken getrieben ist, erscheint eine Überwachung des Wohnimmobilienmarktes aus Sicht der Finanzmarktstabilität in Liechtenstein zentral. Eine bessere Datenverfügbarkeit ermöglicht der makroprudenziellen Aufsicht und Politik eine effiziente Risikoüberwachung und darauf aufbauend einen zielgerichteten Einsatz der verfügbaren makroprudenziellen Instrumente. Bei der Umsetzung der Empfehlung im Wohnimmobilienbereich sollen die Spezifika des liechtensteinischen Hypothekarmarktes in adäquater Form berücksichtigt werden.
- Das Kreditvolumen bei Gewerbeimmobilien ist hingegen verhältnismässig klein. Daher wird bei den Daten zu Gewerbeimmobilien im Sinne des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes empfohlen, eine pragmatische Teilumsetzung der ESRB-Empfehlung anzustreben.
- Die verfügbaren Informationen zu den erhobenen Indikatoren sollen für den inländischen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt hinreichend repräsentativ sein. Vor dem Hintergrund der hohen Konzentration im inländischen Hypothekarmarkt – die drei systemrelevanten Institute kommen sowohl bei Wohn- als auch Gewerbeimmobilien auf einen Marktanteil von über 95% – soll die Meldepflicht nur für jene Kreditinstitute gelten, die einen signifikanten Marktanteil bei Wohn- oder Gewerbeimmobilienhypotheken aufweisen.