

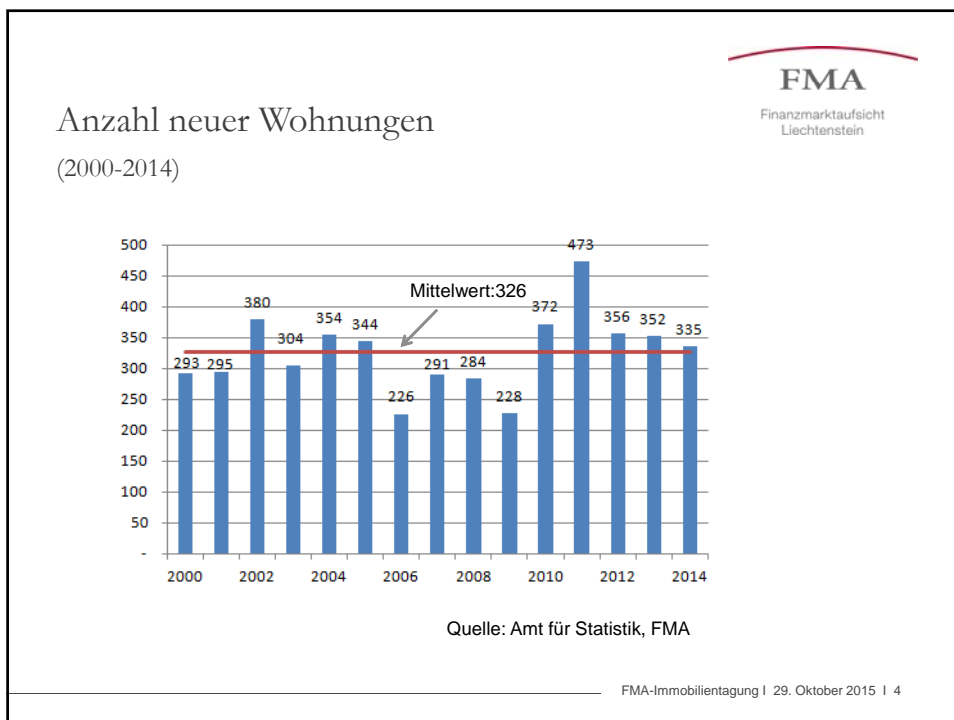
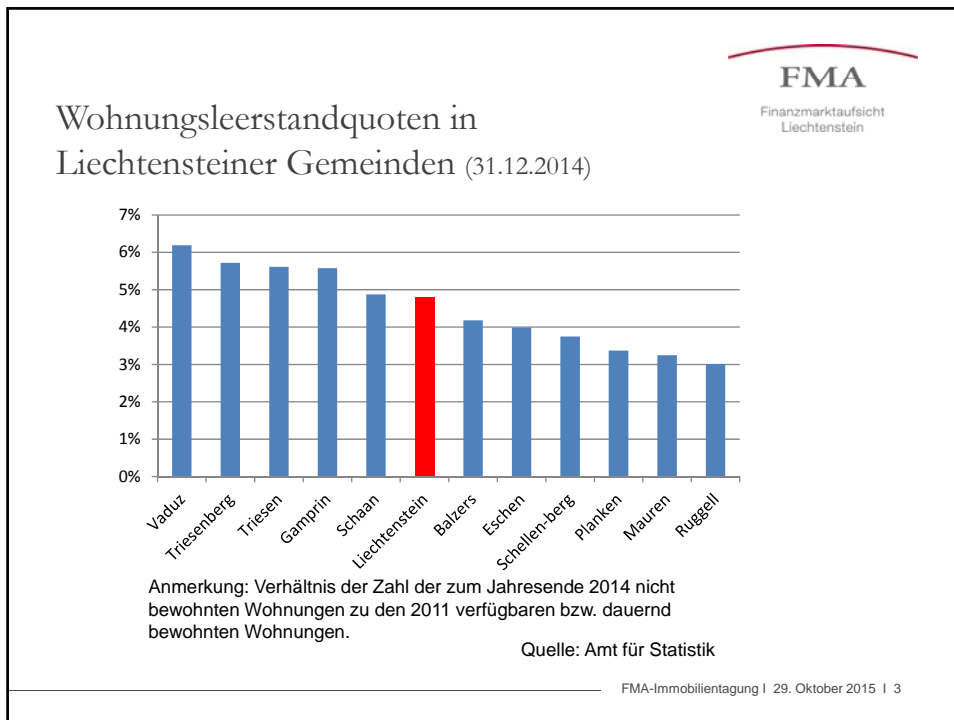
## Immobilien- und Hypothekarmarkt: Situation, Entwicklung und Risiken

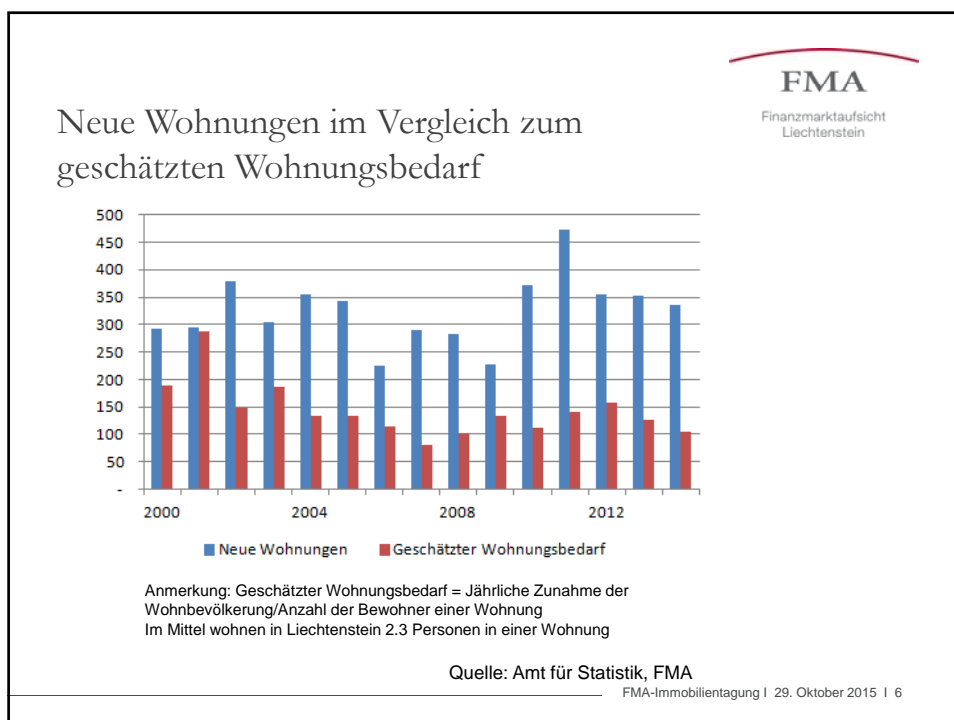
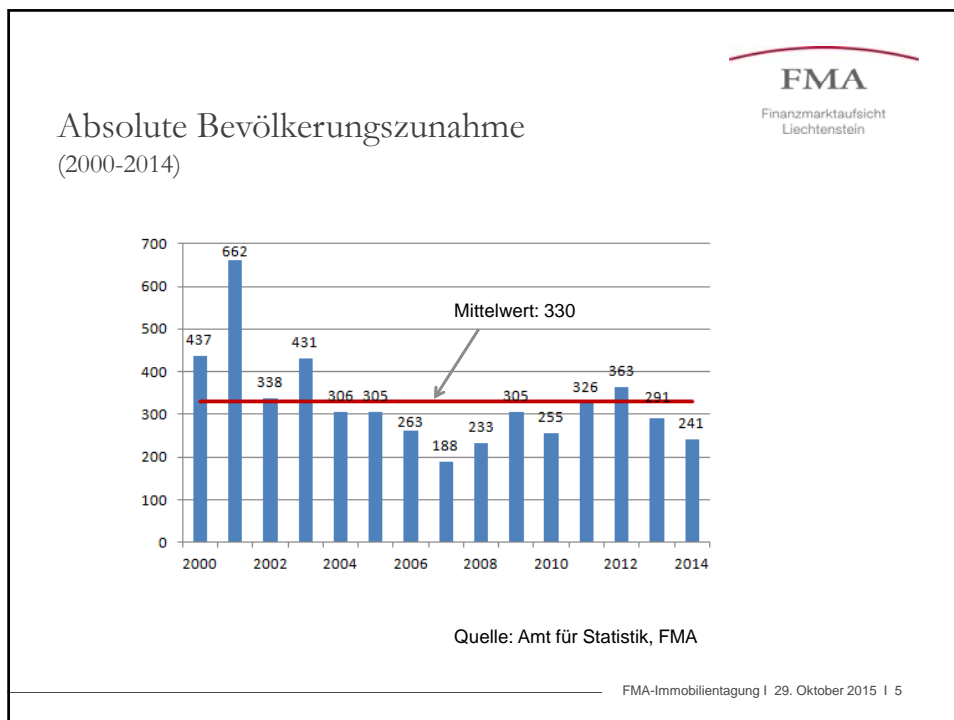


Christian Schmidt, Leiter Makroprudentielle Aufsicht Vaduz, 29. Oktober 2015

### Agenda

- Wohnungsleerstand
- Strukturmerkmale des Immobilienmarkts
- Ausgewählte Ergebnisse des Berichts
- Risiken
- Schlussfolgerungen








**FMA**  
Finanzmarktaufsicht  
Liechtenstein

## Strukturmerkmale des Immobilienmarkts


- Knappheit des Bodens
- Grundverkehrsgesetz regelt den Erwerb von Grundeigentum
- Steuerlicher Rahmen



Immobilien werden oft ‚unter der Hand‘ weiter gegeben  
Bodenpreise gehen nicht in die Entscheidungsfindungen ein

---

FMA-Immobilientagung | 29. Oktober 2015 | 7



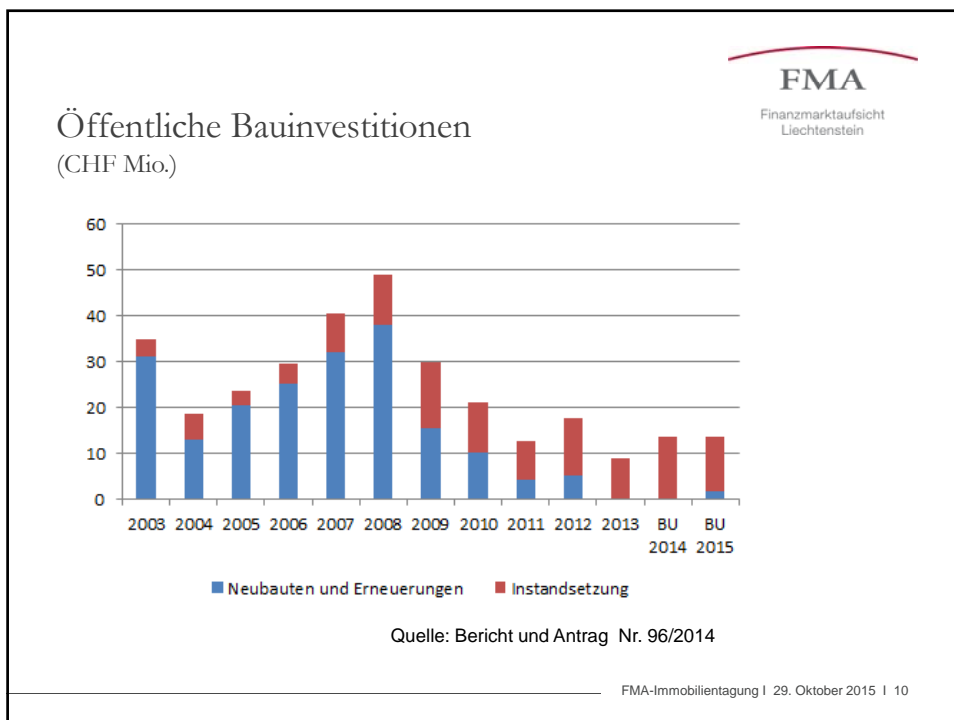
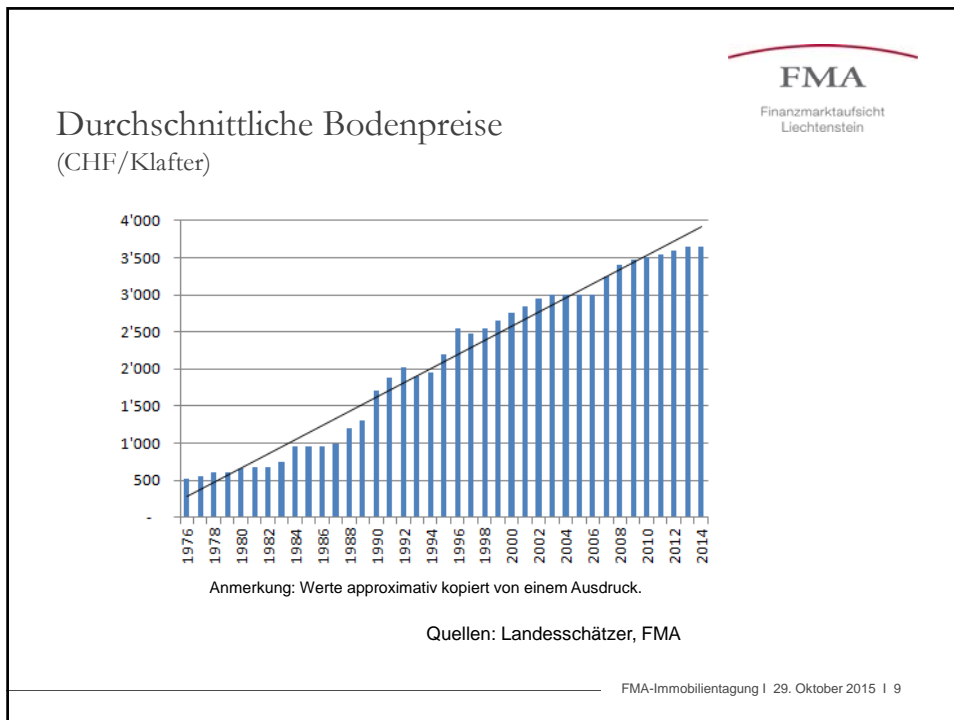
**FMA**  
Finanzmarktaufsicht  
Liechtenstein

## Immobilien

- ✓ Bodenpreisanstieg verlangsamt sich
- ✓ Immobilienpreisanstieg verlangsamt sich
- ✓ Angesichts des Leerstands ist es schwierig, (Nach-) Mieter für Altbauwohnungen zu finden
- ✓ Gewerbeimmobilien sind unter Druck
- ✓ Erwartete Nettorenditen zwischen 1.5% und 4%
- ✓ Leerbestand im gewerblichen Bereich ist hoch und nimmt zu, allerdings liegen keine offiziellen Statistiken vor
- ✓ Öffentliche Bauinvestitionen sind spürbar gesunken

---

FMA-Immobilientagung | 29. Oktober 2015 | 8

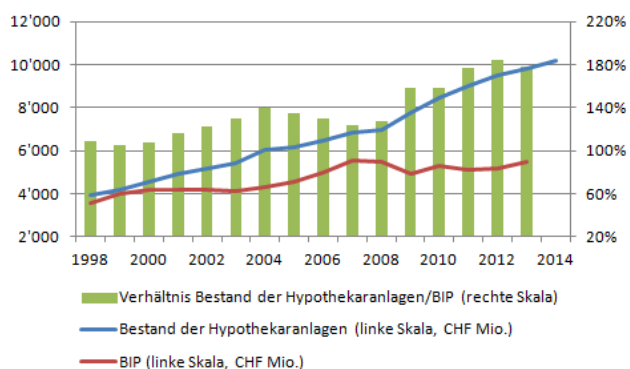


## Hypothekarmarkt

- ✓ Hypothekarmarktvolumen ist hoch im Vergleich zum BIP und zur Liechtensteiner Bevölkerung
- ✓ Wachstum der Hypothekarforderungen überproportional zum BIP
- ✓ Teile des Liechtensteiner Bankensystems sind exponiert in der Schweiz

FMA-Immobilientagung | 29. Oktober 2015 | 11

## Hypothekarkreditvolumen relativ zum BIP (1998-2014)



Quelle: Amt für Statistik, FMA

FMA-Immobilientagung | 29. Oktober 2015 | 12

## Risiken

- Abrupter Zinsanstieg würde zu einem Abklingen der Nachfrage nach Hypothekarkrediten führen und könnte die Zahlungsfähigkeit der Schuldner beeinträchtigen
- Im Vergleich zu anderen Anlageklassen können Immobilien für Anleger besonders attraktiv wirken („search for yield“)
- Druck auf Margen könnte Banken dazu verleiten, Risikoappetit bei der Kreditvergabe zu erhöhen
- Immobilienpreisrückgänge in der Schweiz könnten auch Liechtensteiner Banken beeinträchtigen
- Ausgeprägte Marktungleichgewichte im gewerblichen Bereich
- Standortverlagerungen von Unternehmen könnten negative Entwicklungen im gewerblichen Immobilienmarkt auslösen oder verstärken

FMA-Immobilientagung | 29. Oktober 2015 | 13

## Schlussfolgerungen

- Vom Immobilien- und Hypothekarmarkt ausgehende finanzwirtschaftliche und makroökonomische Risiken haben zugenommen
- Risiken werden als noch gemässigt eingeschätzt, angesichts der Strukturmerkmale des Immobilienmarkts
- FMA wird die Marktentwicklung weiterhin eingehend beobachten und gegebenenfalls mit angemessenen Massnahmen reagieren

FMA-Immobilientagung | 29. Oktober 2015 | 14

Besten Dank für die Aufmerksamkeit!



Kontakt:

[christian.schmidt@fma-li.li](mailto:christian.schmidt@fma-li.li)

+423 236 7122