

Medienmitteilung

Datum	04. April 2013
Ort	Vaduz

Verstärkte Risikokontrolle im Immobilien- und Hypothekarmarkt

Immobilien- und Hypothekarmärkte bergen potentielle Risiken für die Finanzstabilität. Das aktuelle Umfeld mit tiefen Zinsen, hohen Immobilienpreisen und hohen Hypothekarforderungen begünstigt Ungleichgewichte. Die FMA hat diese Segmente deshalb untersucht. Das Risiko eines abrupten Preisverfalls von Immobilien in Liechtenstein schätzt die FMA als eher tief ein. Sie erkennt Handlungsbedarf, die Datenlage zum Immobilien- und Hypothekarmarkt auszuweiten und die Aufsicht über das Hypothekarkreditgeschäft der Banken zu verstärken.

Immobilien- und Hypothekarmärkte haben für die Finanzstabilität eines Landes eine grosse Bedeutung. Sie stellen auch in Liechtenstein für Teile des Bankensektors ein Klumpenrisiko dar. Das aktuelle Umfeld mit tiefen Zinsen, hohen Immobilienpreisen und hohen Hypothekarforderungen begünstigt Ungleichgewichte im liechtensteinischen Immobilien- und Hypothekarmarkt. Die FMA hat deshalb ihren Fokus verstärkt auf die Stabilitätsrisiken in diesen Segmenten gerichtet und diese in einer Untersuchung durchleuchtet.

Ein durchschnittliches Einfamilienhaus in Liechtenstein kostet zwischen CHF 950 000 und CHF 1,5 Millionen. Der Preis für eine mittlere Eigentumswohnung liegt zwischen knapp CHF 1 Mio. und CHF 1,5 Mio. Der Preis von Bauland ist zwischen 1975 und 2010 um fast das Siebenfache gestiegen. Gestiegene Baukosten, die Bevölkerungszunahme sowie die tiefen Hypothekarzinsen haben den Anstieg der Immobilienpreise begünstigt. Die Preise im Wohnbereich steigen weiter, allerdings ist der Preisauftrieb verlangsamt. Bei den Gewerbeimmobilien zeigt sich im Bereich der Büroimmobilien eine eher fallende Tendenz der Preise. Renditeimmobilien schaffen Renditen zwischen 3% und 4% mit fallender Tendenz.

Der Liechtensteiner Hypothekarmarkt ist durch historisch niedrige Zinsen, überproportional zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zunehmende Hypothekarforderungen und eine hohe Wettbewerbsintensität geprägt. Liechtenstein weist gemessen am Bruttoinlandsprodukt mit 167% (2011) im internationalen Vergleich eine sehr hohe Hypothekarverschuldung auf. Der Kauf einer Immobilie in Liechtenstein ist zu einem relativ hohen Teil mit Eigenmitteln finanziert. Die Beleihungssätze liegen häufig unter 66%, teils deutlich darunter. Allerdings unterliegen die Bewertungen der Immobilien einer hohen Unsicherheit, weil z.B. die Immobilien in der Regel nicht nachgeschätzt werden oder Daten zum Neugeschäft fehlen. Das Hypothekarvolumen hat sich zwischen 2000 und 2011 in etwa verdoppelt und liegt nunmehr bei CHF 9,0 Mrd. Auf konsolidierter Datenbasis, die im Ausland von Tochtergesellschaften liechtensteiner Banken gezeichnete Hypothekarforderungen einschliesst, wird das Hypothekarvolumen auf zwischen CHF 14,0 Mrd. und CHF 15,0 Mrd. geschätzt.

Die statistische Datenlage zum Immobilienmarkt lässt keine gesicherten Aussagen darüber zu, ob der liechtensteinische Immobilienmarkt überhitzt oder es bereits zu einer Blasenbildung gekommen ist. Dazu werden Datenreihen zum Immobiliensektor über eine lange Zeit benötigt. Die Untersuchung der FMA stützt sich stark auf Befragungen von Behördenvertretern und Marktteilnehmern.

Risiken einer Korrektur am Immobilienmarkt gehen zum einen von steigenden Zinsen aus. Zum anderen ist die Bauaktivität in Liechtenstein derzeit ausserordentlich hoch, so dass mittelfristig die Gefahr der Entste-

hung eines Wohnungsüberschusses besteht und die Immobilienpreise aufgrund des hohen Angebots unter Druck geraten könnten. Weitere Risiken gehen von allfälligen Erhöhungen der Steuersätze für Immobilien aus und von Nachschätzungen ihrer Verkehrswerte, was insbesondere bei Eigentümern von Altbauten zu erhöhten Steuerbelastungen führen kann.

Die Risiken sind in Liechtenstein in mancher Hinsicht anders gelagert als bspw. in den USA oder der Schweiz: Die beschränkte Grösse des Landes und die damit verbundene Knappheit des Bodens schränken das Immobilienangebot ein. Das Grundverkehrsgesetz steht spekulativen Immobilienanlagen entgegen. Die Risiken eines abrupten Preisverfalls der Immobilienpreise werden von der FMA daher als eher tief eingeschätzt. In einer Schwächephase würde dem Immobilienmarkt allerdings Liquidität fehlen, was einen Rückgang der Immobilienpreise verstärken könnte. Ein langsamer, nachhaltiger Preisverfall könnte gleichfalls negative Konsequenzen für die Liechtensteiner Volkswirtschaft oder das Bankensystem zur Folge haben.

Die FMA erkennt zur Gewährleistung der Finanzstabilität auf zwei Ebenen Handlungsbedarf. Für eine systematische Kontrolle der vom Immobilienmarkt ausgehenden Risiken für die Finanzstabilität muss die statistische Datenlage verbessert werden. Nur bei frühzeitiger Erkennung einer Überhitzung oder einer Blasenbildung können die richtigen Massnahmen zur Risikominderung getroffen werden. Weitere Massnahmen wie die Erhebung zusätzlicher Daten zu den Hypothekarkreditportfolios der einzelnen Banken sind in der Aufsicht vorgesehen. Die FMA hat in ihrer laufenden Aufsicht über die Banken bereits im vergangenen Jahr den Fokus auf Kreditrisiken gelegt. Zu berücksichtigen sind auch die verschärften Eigenkapitalvorschriften auf europäischer Ebene, die in Liechtenstein in nationales Recht umgesetzt werden müssen.

<p>Die Finanzmarktaufsicht (FMA) Liechtenstein ist eine unabhängige öffentlich-rechtliche Anstalt. Im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrags sorgt die FMA für die Gewährleistung der Stabilität des Finanzmarktes Liechtenstein, den Schutz der Kunden, die Vermeidung von Missbräuchen sowie die Umsetzung und Einhaltung anerkannter internationaler Standards.</p>
--

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

Beat Krieger
FMA – Finanzmarktaufsicht Liechtenstein
Telefon +423 236 71 24
beat.krieger@fma-li.li
www.fma-li.li