

Medienmitteilung

Datum	29. Oktober 2015
Ort	Vaduz

FMA veröffentlicht Bericht zum Liechtensteiner Immobilien- und Hypothekarmarkt

Die FMA Liechtenstein hat heute einen Bericht zum Liechtensteiner Immobilien- und Hypothekarmarkt veröffentlicht. Die gesamt- und finanzwirtschaftlichen Risiken sind in den vergangenen zwei Jahren gestiegen.

Die FMA stellte die Resultate an der heutigen Liechtensteiner Immobilien- und Hypothekentagung in Vaduz der Öffentlichkeit vor. Die FMA gelangt zum Schluss, dass die Risiken, die vom Immobilien- und Hypothekarmarkt für die Finanzwirtschaft und die Gesamtwirtschaft ausgehen, in den vergangenen zwei Jahren angestiegen sind. Die Risiken werden jedoch angesichts der Strukturmerkmale des Immobilienmarkts als mässig eingeschätzt.

Zunehmende Leerstände bei Wohnungen und Gewerbeimmobilien

Der Anstieg der Grundstücks- und Immobilienpreise verlangsamt sich. Gleichzeitig haben sich die Leerstände bei den Wohnungen erhöht. Ende 2014 waren in Liechtenstein 827 Wohnungen bzw. 4,8% der Wohnungen nicht bewohnt. Der Leerbestand im gewerblichen Bereich ist hoch und nimmt zu. Es liegen hierzu jedoch keine offiziellen Statistiken vor.

Abrupt steigende Marktzinsen sind ein Risikofaktor

Der Erwerb von Immobilien kann wegen der niedrigen Finanzierungskosten und im Vergleich zu anderen Anlageklassen besonders attraktiv wirken. Ein Risikofaktor besteht daher in einem abrupten Anstieg der Marktzinsen. Ein solcher könnte die Zahlungsfähigkeit der Hypothekarschuldner beeinträchtigen und würde zum Abklingen der Nachfrage nach Hypothekarkrediten führen. Teile des Liechtensteiner Bankensystems sind in der Schweiz exponiert. Immobilienpreissrückgänge in der Schweiz könnten hiesige Banken daher beeinträchtigen. Ausgeprägt wirken die Ungleichgewichte im gewerblichen Bereich. Eine negative konjunkturelle Entwicklung der liechtensteinischen Wirtschaft könnte diese Ungleichgewichte verstärken.

Überproportional wachsendes Hypothekarkreditvolumen im Vergleich zum Bruttoinlandsprodukt

Durch die anhaltende Bautätigkeit in Liechtenstein und der Region stieg das Hypothekarkreditvolumen im Frankenwährungsgebiet zum Jahresende 2014 auf CHF 10,7 Mrd. an. Inklusive der Gruppengesellschaften liegt das Volumen bei etwa CHF 16 Mrd.

Das Wachstum der Hypothekarkredite übertrifft dasjenige der Liechtensteiner Volkswirtschaft deutlich. Zwischen 1998 und 2013 haben die Hypothekarkredite pro Jahr im Durchschnitt um 6,3% zugenommen, im Vergleich zum durchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 2,9%. Das Wachstum der Hypothekarkredite übersteigt auch das Bevölkerungswachstum. Zum Jahresende 2013 lag das Verhältnis der Hypothekaranlagen zur jährlichen Wirtschaftsleistung des Landes (BIP) auf hohem 178,4%. Die Hypothekarverschuldung pro Kopf in Liechtenstein belief sich im Jahr 2014 auf CHF 256 000.

FMA hat Aufsicht über das Hypothekarkreditgeschäft der Banken verstärkt

Die FMA hat die Risikokontrolle über das Hypothekarmarktgeschäft der Banken in den letzten zwei Jahren verstärkt. Sie hat die Datenbasis für Hypothekarkredite erweitert und die rechtlichen Bestimmungen zum

Hypothekarmarkt bezüglich Tragbarkeit oder Amortisation an die Bestimmungen in der Schweiz angeglichen. Am 1. Februar dieses Jahres sind zudem die verschärften Eigenkapitalvorschriften für Banken gemäss Basel III in Kraft getreten. Sollte sich die Risikosituation im Immobilien- und Hypothekarmarkt verschärfen, erwägt die FMA zusätzliche regulatorische Massnahmen.

Liechtensteiner Immobilienagung zu Trends, Chancen und Risiken

An der von der FMA organisierten Liechtensteiner Immobilienagung referierten Christoph Reich, Liechtensteinische Landesbank, Wolfgang Risch, Confida, Landesschätzer Peter Konrad, Ronny Haase, Wüest & Partner und Christian Schmidt, FMA. Urs Philipp Roth-Cuony, Präsident des Aufsichtsrates der FMA, moderierte die Veranstaltung. Das Grusswort an der von der FMA organisierten Immobilienagung in Vaduz überbrachte Regierungschef-Stellvertreter Thomas Zwiefelhofer.

Die FMA hat im April 2013 den ersten Bericht zum Liechtensteiner Immobilien- und Hypothekarmarkt publiziert. Die Berichte zielen auf eine Verbesserung der Transparenz des Immobilien- und Hypothekarmarkts ab.

Die Berichte stehen auf www.fma-li.li zum Download bereit.

Die Finanzmarktaufsicht (FMA) Liechtenstein sorgt gemäss ihrem gesetzlichen Auftrag für die Gewährleistung der Stabilität des Finanzmarktes Liechtenstein, den Schutz der Kunden, die Vermeidung von Missbräuchen sowie die Umsetzung und Einhaltung anerkannter internationaler Standards.

Die FMA beaufsichtigt als integrierte und unabhängige Aufsichtsbehörde die Finanzmarktteilnehmer des Finanzplatzes Liechtenstein. Sie sorgt für die Umsetzung internationaler Standards und arbeitet im Auftrag der Regierung an der Vorbereitung von Finanzmarktgesetzen mit. Auf europäischer und globaler Ebene ist die FMA in allen massgebenden Aufsichtsorganisationen vertreten.

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