

## Medienmitteilung

<b>Datum</b>	20. Oktober 2021
<b>Ort</b>	Vaduz

### Transparenz im Immobilien- und Hypothekarmarkt: Hohe Verschuldung der privaten Haushalte

- **Die Finanzmarktaufsicht (FMA) Liechtenstein hat heute einen Bericht zum Immobilien- und Hypothekarmarkt in Liechtenstein veröffentlicht.**
- **Aufgrund der hohen Verschuldung der privaten Haushalte wird deren Verwundbarkeit als hoch eingestuft.**
- **Die Verwundbarkeit des Pfandes und die Finanzierungsverwundbarkeit werden hingegen als gering bis moderat eingestuft.**
- **Das Risikobewusstsein in der Bevölkerung soll durch den Bericht gestärkt und die Risiken dadurch abgemildert werden.**

Rund 1500 Haushalte in Liechtenstein haben mehr als eine Million Franken Schulden. Im Durchschnitt ist die Verschuldung eines Haushalts mehr als doppelt so hoch wie das verfügbare Jahreseinkommen. Damit belegt Liechtenstein in Europa einen Spitzenplatz. Nur in Dänemark sind die Haushalte im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen noch höher verschuldet als in Liechtenstein. Die hohe Verschuldung der privaten Haushalte birgt Risiken – sowohl für die privaten Haushalte selbst, als auch für den Bankensektor. Der vorliegende Bericht analysiert erstmals umfassend die Lage im Immobilien- und Hypothekarmarkt in Liechtenstein und beurteilt die Risiken für die Finanzstabilität.

#### Verwundbarkeit des Pfandes und Finanzierungsverwundbarkeit moderat

Neben der Verwundbarkeit der Haushalte sind auch die Verwundbarkeit des Pfandes und die Finanzierungsverwundbarkeit wichtige Faktoren zur Beurteilung möglicher Stabilitätsrisiken.

Die Verwundbarkeit des Pfandes berücksichtigt Preisindikatoren für Immobilien, welche zur Besicherung der Schulden verwendet werden. Starke Preisschwankungen bei Immobilien würden die Verwundbarkeit des Pfandes erhöhen. Auch wenn es in Liechtenstein an Daten für eine umfassende Analyse der Preisindikatoren mangelt, wird das Risiko im Rahmen der Verwundbarkeit des Pfandes insgesamt als gering bis moderat eingestuft. Die verfügbaren Daten weisen auf ein hohes Preisniveau mit moderatem Wachstum hin. Von einer massiven Überbewertung und einem damit verbunden Preissturz ist nicht auszugehen.

Die Finanzierungsverwundbarkeit, welche das Risiko in Verbindung mit Kreditindikatoren bemisst, wird als gering eingestuft. Trotz der günstigen Zinskonditionen ist ein Rückgang des Hypothekarwachstums feststellbar. Auch die guten Kapitalisierungs- und Liquiditätskennzahlen der Banken wirken risikomindernd.

#### Risikobewusstsein stärken

Der Bericht wurde heute in Vaduz an einer öffentlichen Veranstaltung von Dr. Martin Gächter, Leiter Finanzstabilität und Makroprudenzielle Aufsicht bei der FMA, präsentiert. Regierungschef Dr. Daniel Risch wies in seiner Rede auf die hohe Bedeutung der fundierten Analyse für die Beurteilung der Risiken hin: „Nur wenn man über alle notwendigen Informationen verfügt, kann man auch informierte und somit letztlich zielführende Entscheide treffen und entsprechende Massnahmen ergreifen.“ Auch Mario Gassner, Vorsitzender der Geschäftsleitung der FMA, betonte die Bedeutung einer guten Datengrundlage für eine fundierte Analyse und die Festlegung allfälliger Massnahmen. Bei der anschliessenden Podiumsdiskussion disku-

tierten Vertreter der Steuerverwaltung, der Schätzungskommission, des Banken- und des Immobilienrehandsektors sowie der FMA die Risikolage sowie mögliche Massnahmen zur Adressierung der Risiken. Besonders im Zentrum stand dabei die Verbesserung der Datenverfügbarkeit, eine Diskussion zur Einführung von kreditnehmerbasierten Massnahmen sowie die Stärkung des Risikobewusstseins in der Bevölkerung. Durch eine offene und transparente Kommunikation müsse das Verständnis für die Risiken bei den Kreditnehmern gefördert werden, so Mario Gassner. Weitere Massnahmen müssten adäquat und nicht überbordend ausgestaltet sein. Die FMA setzt sich für risikogerechte und tragfähige Lösungen ein.

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:**

Lukas Müller  
FMA – Finanzmarktaufsicht Liechtenstein  
Telefon +423 236 62 22  
lukas.mueller@fma-li.li