

## **FMA-Wegleitung 2021/20 – Umsetzung der ESRB-Empfehlung ESRB/2016/14 zur Schliessung von Lücken bei Immobiliendaten**

Referenz:	FMA-WL 2021/20
Adressaten:	Banken nach Art. 3 BankG mit einem signifikanten Marktanteil bei Hypotheken im Wohn- oder Gewerbeimmobilienbereich.
Betrifft:	Wegleitung zur Umsetzung der ESRB-Empfehlung ESRB/2016/14 in der Fassung ESRB/2019/3 zur Schliessung von Lücken bei Immobiliendaten gemäss Empfehlung des Ausschusses für Finanzmarktstabilität (AFMS/2020/4) vom 14. Dezember 2020
Publikationsort:	Website
Publikationsdatum:	13. Oktober 2021

## 1. Allgemeines

### 1.1 Hintergrund

Der Ausschuss für Finanzmarktstabilität (AFMS) hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2020 der Finanzmarktaufsicht Liechtenstein (FMA) gemäss Art. 33b Abs. 2 Bst. d des Finanzmarktaufsichtsgesetzes (FMAG) empfohlen, die Empfehlung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken (ESRB) vom 31. Oktober 2016 zur Schliessung von Lücken bei Immobiliendaten (ESRB/2016/14)<sup>1</sup> in der Fassung der Empfehlung des ESRB vom 21. März 2019 zur Änderung der Empfehlung ESRB/2016/14 zur Schliessung von Lücken bei Immobiliendaten (ESRB/2019/3)<sup>2</sup> – nachfolgend «die ESRB-Empfehlung» - in Liechtenstein umzusetzen, wobei die Spezifika des liechtensteinischen Immobilien- und Hypothekarmarkts in adäquater Form berücksichtigt werden sollen (AFMS/2020/4<sup>3</sup>; nachfolgend "AFMS-Empfehlung").

Die AFMS-Empfehlung schlägt der FMA vor, relevante Daten zur Immobilienfinanzierung regelmässig zu erheben. Die Datenmeldung zur Immobilienfinanzierung soll die Identifizierung und Analyse möglicher Risiken für die Finanzstabilität aus der Immobilienfinanzierung erleichtern. Damit unterstützt die Erhebung dieser Daten die Erfüllung der Aufgaben der FMA Liechtenstein gemäss Artikel 4 des Finanzmarktaufsichtsgesetzes (FMAG).

Diese Wegleitung spezifiziert die Umsetzung der ESRB-Empfehlung. Ziel dieser Wegleitung ist es, für die betroffenen Banken eine Anleitung für jene Datenattribute zur Verfügung zu stellen, welche – aufgrund von Spezifika der liechtensteinischen Hypotheken – abweichend von der ESRB-Empfehlung zu melden sind oder für die eine zusätzliche Erklärung nützlich erscheint. Aufgrund der liechtensteinischen Besonderheiten werden nicht alle vom ESRB empfohlenen Datenindikatoren gemeldet, sondern nur jene, welche aus Sicht der FMA für die Beurteilung der Risiken für die Finanzstabilität aussagekräftig und relevant sind. Die Liste der zu meldenden Variablen bzw. Datenfelder ist im Anhang dieser Wegleitung im Meldetemplate ersichtlich.

Im Kern geht es bei der Umsetzung der ESRB-Empfehlung um den Aufbau eines Meldewesens für Kredite zur Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Meldepflichtig sind all jene Banken, die als anderes systemrelevantes Institut (A-SRI) identifiziert wurden, da diese jeweils einen signifikanten Marktanteil bei Wohn- oder Gewerbeimmobilien aufweisen.

Mit diesem neuen Meldewesen werden bestehende Datenlücken im Bereich der Immobilienfinanzierung in Liechtenstein geschlossen, sodass in Zukunft Finanzstabilitätsrisiken aus der Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien besser erkannt und entsprechend adressiert werden können. Mit der Erhebung dieser Daten lässt sich ein Aufbau von Risiken bei den Kreditnehmern bzw. die Lockerung von Kreditvergabestandards abschätzen, wodurch eine regelmässige und adäquate Risikoeinschätzung durch die FMA ermöglicht wird.

### 1.2 Datenmeldung

Die zu meldenden Datenindikatoren beinhalten unter anderem Angaben zu den Charakteristika neu verbogener und bestehender Immobilienkredite sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeimmobilienmarkt und stützen sich inhaltlich auf die ESRB-Empfehlung. Dafür werden sämtliche Informationen in anonymisierter und teilaggrierter Form auf Einzelinstitutsebene erhoben.

---

<sup>1</sup> Empfehlung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 31. Oktober 2016 zur Schliessung von Lücken bei Immobiliendaten (ESRB/2016/14, ABI C 311 vom 31.1.2017, S.1)

<sup>2</sup> Empfehlung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 21. März 2019 zur Änderung der Empfehlung ESRB/2016/14 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ESRB/2019/3, ABI. C 271 vom 13.8.2019, S.1)

<sup>3</sup> Ausschuss für Finanzstabilität (2020): 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), <https://www.fma-li.li/files/fma/afms-empfehlung-2020-4.pdf>

Eine vollständige Auflistung der quartalsweise zu meldenden Indikatoren bzw. Datenattribute sind im Melde-  
template ersichtlich, welches dieser Wegleitung angehängt ist. Es soll an dieser Stelle festgehalten werden,  
dass nicht alle Indikatoren von Annex II der ESRB-Empfehlung in der geltenden Fassung an die FMA zu  
melden sind, sondern nur jene Indikatoren, welche für Liechtenstein relevant und im Anhang dieser Weglei-  
tung aufgelistet sind.

Der Stichtag, auf den die Daten zu melden sind, bezieht sich jeweils auf das Quartalsende (d.h. 31. März,  
30. Juni, 30. September und 31. Dezember). Die Meldungen müssen jeweils innerhalb von sechs Wochen  
nach dem jeweiligen Stichtag an die FMA übermittelt werden.

Der erste Meldestichtag im Rahmen dieser Wegleitung ist der 31.03.2022. Die erste Datenlieferung an die  
FMA erfolgt somit innerhalb von 6 Wochen nach diesem Stichtag.

Der meldepflichtige Finanzintermediär trägt die Verantwortung für die schemakonforme Einreichung sowie  
für die inhaltliche Korrektheit der übermittelten Daten. Er implementiert angemessene Verfahren und Kon-  
trollen zur Sicherstellung der Datenqualität und integriert diese ins interne Kontrollsystem (IKS) sowie ins  
Risikomanagement. Werden Meldungen aufgrund von Datenqualitätsprüfungen der FMA oder der europäi-  
schen Aufsichtsbehörden zur erneuten Prüfung oder Neueinreichung zurückgewiesen, führt der Finanzinter-  
mediär eine Überprüfung der bestehenden Systeme und Prozesse durch und nimmt notwendige Anpassun-  
gen vor, um gleichartige Fehler bei künftigen Meldungen zu vermeiden.

Die mitteilungspflichtigen Banken haben die Daten gemäss der Anforderung der FMA (wie im Meldetemplate  
im Anhang aufgelistet) zu übermitteln. Sind von der FMA mit der Datenanforderung Schemata zur Übermitt-  
lung der Daten veröffentlicht worden, sind diese von den Mitteilungspflichtigen zu verwenden.

Die Übermittlung der Daten erfolgt elektronisch unter Nutzung von «E-Service» auf dem von der FMA ange-  
botenen elektronischen Übermittlungsweg.

## **2. Begriffsbestimmungen**

Die Begriffsbestimmungen dieser Wegleitung stützen sich auf die ESRB-Empfehlung und sind bei Unklarhei-  
ten wie in der Originalfassung anzuwenden. Diese Wegleitung spezifiziert ergänzend dazu Bestimmungen  
für einzelne Bereiche bzw. Begriffe, die aufgrund der nationalen Gegebenheiten des liechtensteinischen Im-  
mobilien- und Hypothekarmarkts abweichend von der ESRB-Empfehlung anzuwenden sind.

Die Begriffsbestimmungen für die Zwecke der Umsetzung der Empfehlung sind unter Berücksichtigung der  
weiteren technischen Spezifikationen in Anhang IV und Anhang V der ESRB-Empfehlung sowie in Abschnitt  
2 derselben Empfehlung definiert.

Anhang IV der ESRB-Empfehlung gibt eine Orientierungshilfe für die Methoden zur Berechnung der Indika-  
toren, die in den Vorlagen von Anhang II und gegebenenfalls auch von Anhang III verwendet werden.

Von den darin enthaltenen Zieldefinitionen und Zielmethoden soll nur in den Fällen, die explizit in Abschnitt  
2.1 und Abschnitt 2.2 dieser Wegleitung dargestellt sind, abgewichen werden, um die Besonderheiten des  
liechtensteinischen Immobilienmarktes entsprechend zu berücksichtigen. Diese Berücksichtigung von länder-  
spezifischen Besonderheiten im Immobilienmarkt wird explizit in der ESRB-Empfehlung betont bzw. vorge-  
sehen.

### Geltungsbereich

Die Immobiliendatenerhebung gestützt auf die ESRB-Empfehlung bezieht sich auf den inländischen Wohn-  
bzw. Gewerbeimmobiliensektor bzw. auf inländische Wohn- und Gewerbeimmobilienkredite. Für Zwecke der  
inländischen Finanzstabilität werden – vor dem Hintergrund des Hypothekarvolumens – auch ausgezahlte

Wohn- bzw. Gewerbeimmobilienkredite in der Schweiz als relevant eingestuft. Daher sollen bei den zu meldenden Datenattributen ausgereichte Wohn- und Gewerbeimmobilien, die entweder in Liechtenstein oder in der Schweiz besichert sind, berücksichtigt werden, unabhängig von der Nationalität des Kreditnehmers.

Eine separate Zeile für Indikatoren betreffend die Kreditvergabestandards, welche von inländischen Kreditgebern für Immobilien nur in Liechtenstein (unter der Position „dav. Immobilien in einzelnen Territorien (LI)“) bzw. nur in der Schweiz (unter der Position „dav. Immobilien in einzelnen Territorien (CH)“) vergeben wurden, wurde hinzugefügt, um eine granulare Risikoeinschätzung vornehmen zu können.

## Allgemeine Bestimmungen

### 2.1 Wohnimmobilien

1. Die Berechnung der Kreditvariable «L» wird gemäss der ESRB-Empfehlung (Anhang IV, Art. 1 Abs. 2 Bst. B) bestimmt. Gemäss dieser Definition gilt unter anderem, dass «L» (a) alle Kredite und Kredittranchen umfasst, die vom Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Vergabe (unabhängig vom Zweck des Kredits) durch die Immobilie besichert werden, nachdem die Kredite «nach Kreditnehmer» und «nach Sicherheit» zusammengefasst wurden, und (b) auf Basis der ausbezahlten Beträge bemessen wird und daher keine aus den Kreditlinien nicht in Anspruch genommenen Beträge enthält.
2. Daraus ergibt sich auch, dass die Berechnung der aktuellen Beleihungsquote sowie die Beleihungsquote bei Kreditvergabe (LTV-C und LTV-O) gemäss Anhang IV der ESRB-Empfehlung auf die tatsächlich ausbezahlten Beträge und nicht auf den Kreditrahmen bemessen werden. Zusätzliche Sicherheiten, die das Kreditrisiko des Immobilienkredits mindern (z.B. ein verpfändetes Wertschriften-depot) können mit einem adäquaten Risikoabschlag gemäss den internen Belehnungsrichtlinien bei der Berechnung der Beleihungsquote berücksichtigt werden.
3. Aufstockungen im Rahmen von neuverhandelten Krediten (d.h. Aufstockungen bestehender Kredite) sollen entsprechend der ESRB-Empfehlung direkt als Neugeschäft (Ströme) gemeldet werden, zusätzlich zu völlig neuen Kreditverträgen, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden. Überrollungen von Krediten bei Laufzeitende und/oder Änderungen von bestehenden Krediten sollen nicht als Neugeschäft gemeldet werden, sondern in den Beständen erhalten bleiben und gemäss den entsprechenden aktuellen Kreditbedingungen aktualisiert werden. Dementsprechend sollen auch Rückzahlungen (Amortisationen) von Krediten nicht als negative Ströme in die Berechnung einfließen, sondern in den Beständen entsprechend berücksichtigt werden.
4. Wird eine Immobilie durch mehrere Kredite mit unterschiedlicher Zinsbindungsfrist finanziert, so soll bei der Berechnung der Zinsbindungsfrist ein gewichteter Durchschnitt der Zinsbindungsfristen aller relevanten Kredite (zusammengefasst «nach Kreditnehmer» und «nach Sicherheit», wie unter Punkt 1 beschrieben) gerechnet werden.
5. Kredite für zur Weitervermietung erworbene Immobilien sollen alle Immobilienkredite an natürliche Personen beinhalten, unabhängig davon, ob die Immobilie bei der Weitervermietung als Wohn- oder als Gewerbeimmobilie genutzt wird.
6. Bei der Berechnung des Verhältnisses zwischen Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (LSTI-O) für Kredite für zur Weitervermietung erworbene Immobilien sollen bei der Berechnung des Einkommens nur Einkünfte, die mit der Immobilie erzielt werden, nicht aber sonstige Einkünfte oder Vermögenswerte, berücksichtigt werden.

### 2.2 Gewerbeimmobilien

1. Der Begriff «Gewerbeimmobilie» stützt sich auf die ESRB-Definition gemäss Anhang V (bzw. Abschnitt II Absatz 1 Nummer 1 Ziffer 4) der ESRB-Empfehlung. Die Definition «Gewerbeimmobilie» ist

identisch mit der Definition einer «Gewerbeimmobilie» gemäss der EBA-Leitlinie 2020/06<sup>4</sup> für die Kreditvergabe und Überwachung. «Gewerbeimmobilien» werden hierin definiert als

- i) bestehende oder in Entwicklung befindliche Renditeobjekte<sup>5</sup>, einschließlich Mietobjekten, oder
  - ii) bestehende oder im Bau befindliche Immobilien, die von den Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit genutzt werden, jeweils einschliesslich Sozialwohnungen, aber unter Ausschluss als Wohneigentum eingestuft Immobilien.
2. Gemäss Abschnitt 2 Nummer 1 Ziffer 5 der ESRB-Empfehlung bezeichnet der Begriff «Gewerbeimmobilienkredit» einen an eine juristische Person vergebenen Kredit, der entweder aufgenommen wird, um ein bestehendes oder in Entwicklung befindliches Renditeobjekt (bzw. mehrere als Renditeobjekte definierte Immobilien) oder eine bestehende oder im Bau befindliche Immobilie (bzw. mehrere solche Immobilien), die von den Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit genutzt wird bzw. werden, zu erwerben oder der durch eine Gewerbeimmobilie (oder mehrere Gewerbeimmobilien) besichert ist.
  3. Stellt eine Immobilie kein Renditeobjekt dar und wird eine Immobilie gemischt als Wohn- und Gewerbeimmobilie genutzt, sollte sie als zwei getrennte Objekte betrachtet werden (beispielsweise auf Basis der für die jeweilige Nutzung vorgesehenen Fläche), sofern eine solche Aufteilung möglich ist; andernfalls kann die Immobilie nach ihrer vorwiegenden Nutzung eingestuft werden.
  4. Im Falle einer Eigennutzung der Gewerbeimmobilie soll die Zinsdeckungsquote unter der Annahme von marktüblichen Mieteinkünften berechnet werden.

### 3. Erhobene Daten im Wohnimmobilienbereich

Die FMA führt mit diesem Meldewesen einen Risikoüberwachungsrahmen für ihren inländischen Wohnimmobiliensektor ein, der auch Informationen über die aktuellen Kreditvergaberichtlinien für Wohnimmobilienkredite berücksichtigt. Die zu meldenden Datenindikatoren beinhalten unter anderem Angaben zu den Charakteristika neu vergebener Immobilienkredite, z.B. zur Darlehenshöhe und zur Amortisation. Erfasst werden sollen auch die Beleihungsquote, das Verhältnis zwischen Kreditdienst und Einkommen sowie das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe. Zudem werden sowohl die Anzahl der Kreditnehmer als auch die Höhe der ausgereichten Wohnimmobilienkredite erhoben. Ausserdem wird bei den einzelnen Kreditvergabeindikatoren zwischen Krediten für zur Weitervermietung erworbene Immobilien und Kredite für selbst genutzte Immobilien unterschieden. Diese Angaben spiegeln die Fähigkeit der Kreditnehmer wider, eingegangene finanzielle Verpflichtungen dauerhaft bedienen zu können. Eine vollständige Auflistung der quartalsweise zu meldenden Indikatoren bzw. Datenattribute sind im Meldetemplate ersichtlich, welches dieser Wegleitung angehängt ist.

### 4. Erhobene Daten im Gewerbeimmobilienbereich

Der Risikoüberwachungsrahmen für den Gewerbeimmobiliensektor in Liechtenstein erfasst für eine effektive Überwachung der aus dem Gewerbeimmobilienmarkt hervorgehenden Risiken unter anderem Informationen zu den Charakteristika von Gewerbeimmobilienkrediten, wie z.B. Beleihungsquoten, Zinsdeckungsquoten

---

<sup>4</sup> Leitlinien der Europäischen Bankenaufsicht für die Kreditvergabe und Überwachung (EBA/GL/2020/06) vom 29. Mai 2020.

<sup>5</sup> Gemäss Abschnitt 2 Nummer 1 Ziffer 6a der ESRB-Empfehlung ESRB/2016/14 in der Fassung bezeichnet «Renditeobjekt in Entwicklung» alle noch im Bau befindlichen Immobilien, mit denen ihr Eigentümer nach Fertigstellung Einkünfte erzielen will, entweder in Form von Mieteinnahmen oder in Form von Gewinnen aus dem Verkauf; hiervon ausgenommen sind Gebäude, die abgerissen werden, sowie Bauplätze, die für eine mögliche Bebauung in der Zukunft geräumt werden.

sowie Schuldendeckungsquoten zum Zeitpunkt der Vergabe. Diese Angaben spiegeln die Fähigkeit der Kreditnehmer für Gewerbeimmobilien wider, eingegangene finanzielle Verpflichtungen dauerhaft bedienen zu können. Eine vollständige Auflistung der quartalsweise zu meldenden Indikatoren bzw. Datenattribute sind im Meldetemplate ersichtlich, welches dieser Wegleitung angehängt ist.

## 5. Anhang

[Überblick der zu meldenden Indikatoren.xlsx](#)

## 6. Schlussbestimmungen

### 6.1 Inkrafttreten

Diese Wegleitung tritt am 13.10.2021 in Kraft.

### Finanzmarktaufsicht Liechtenstein

Stab der Geschäftsleitung  
Gruppe Finanzstabilität/Makroprudenzielle Aufsicht

Telefon: +423 236 73 73

E-Mail: [info@fma-li.li](mailto:info@fma-li.li)

Stand: 13. Oktober 2021