

Kleine Anfrage

## Immobilien- und Hypothekarmarkt

---

Frage von Landtagsabgeordnete Norma Heidegger

Antwort von Regierungschef Daniel Risch

### Frage vom 03. Mai 2023

Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken hat im letzten Jahr eine europaweite systemische Bewertung von mittelfristigen Risiken im Wohnimmobiliensektor durchgeführt und abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurde für den liechtensteinischen Wohnimmobiliensektor aufgrund der hohen Verschuldung der privaten Haushalte eine Risikowarnung ausgesprochen. Gemäss FMA-Bericht sollen in einem ersten Schritt vor allem die Datenverfügbarkeit und das Risikobewusstsein gestärkt werden. Die ersten detaillierten Daten sollten von den Banken mit einem signifikanten Marktanteil im liechtensteinischen Hypothekarmarkt im Laufe des vergangenen Jahres an die FMA gemeldet worden sein. Zudem wurde in der Beantwortung meiner Kleinen Anfrage vom April 2022 erwähnt, dass erste Ergebnisse für den Gesamtmarkt für eine Kosten-Nutzen-Analyse Ende 2022 / Anfang 2023 vorliegen sollten. Was mich zu folgenden Fragen führt:

- \* Sind Daten für das vergangene Jahr und für das erste Quartal 2023 von den Banken an die FMA gemeldet worden, damit eine Kosten-Nutzen-Analyse erarbeitet werden kann?
- \* Bis wann liegt eine erste belastbare Kosten-Nutzen-Analyse vor?
- \* Die FMA hat auch eine Arbeitsgruppe eingesetzt, um die Kreditvergabepraxis zu analysieren und mögliche Lösungsansätze aus Sicht der Banken zu diskutieren. Erste Vorschläge zur Adressierung der Risiken und zur Verbesserung des Risikoverständnisses, sollten vorliegen. Liegen diese Lösungsansätze und Vorschläge vor und wie gestaltet sich das weitere Vorgehen?
- \* Im Ausschuss für Finanzmarktstabilität wurde parallel zu den Risiken im Wohnimmobiliensektor diskutiert, in welchen anderen Bereichen weitere Verbesserungen der Datenverfügbarkeit wünschenswert wären und realisierbar sind. Welche anderen Bereiche wurden identifiziert?

### Antwort vom 05. Mai 2023

zu Frage 1:

Mit der FMA-Mitteilung 2021/20 wurde die ESRB-Empfehlung ESRB/2016/14 (in der geltenden Fassung) unter Berücksichtigung der Spezifika des liechtensteinischen Immobiliensektors gemäss Empfehlung des Ausschusses für Finanzmarktstabilität (AFMS/2020/4) umgesetzt. Tatsächlich werden nun Daten zur Hypothekarkreditvergabe an die FMA gemeldet. Die vollständige technische Umsetzung auf Seiten des Bankensektors nahm etwas mehr Zeit in Anspruch als geplant, wodurch die erste vollständige Datenmeldung für das Q3/2022 im November 2022 übermittelt wurde. Bis Mitte Mai werden die Banken die Daten für Q1/2023 an die FMA melden, wodurch in wenigen Tagen vollständige Daten für drei Quartale zur Verfügung stehen werden. Die FMA hat auf Basis der gelieferten Daten einen Risikoüberwachungsrahmen für den inländischen Wohnimmobiliensektor erarbeitet, der auch Informationen über die aktuellen Kreditvergabestandards für inländische Wohnimmobilienkredite berücksichtigt. Die ersten Ergebnisse werden in bilateralen Sitzungen mit den betroffenen Banken Anfang Juni diskutiert, zudem wird der diesjährige Finanzstabilitätsbericht (Financial Stability Report) eine erste Analyse der Daten enthalten.

zu Frage 2:

Die gemeldeten Daten wurden bereits in den Diskussionen mit den Banken zur Erarbeitung von Massnahmen zur Adressierung der Risiken im Immobilien- und Hypothekarmarkt berücksichtigt (siehe Frage 3). In den nächsten Quartalen und Jahren werden die Daten fortlaufend analysiert und sollen dazu dienen, die Risiken im Immobilien- und Hypothekarmarkt zu überwachen.

zu Frage 3:

Zur Adressierung der Risiken und Verbesserung des Risikoverständnisses wurde bereits Anfang 2022 eine Arbeitsgruppe gebildet, der Vertreter der FMA, des Bankenverbandes sowie der drei national systemrelevanten Banken angehören. In den ersten Workshops sowie bilateralen Sitzungen der FMA mit den einzelnen Banken ging es v.a. darum, ein gemeinsames Risikoverständnis zu entwickeln, während sich die letzten Workshops auf die Erarbeitung spezifischer Massnahmen konzentrierten, um die Risiken der hohen Haushaltsverschuldung in den Griff zu bekommen. Ziel ist es, die Risiken bestmöglich zu adressieren, ohne den Zugang zum Hypothekarmarkt weiter einzuschränken. Vorschläge zur Adressierung der Risiken liegen nun vor, werden bis Mitte des Jahres im Detail ausgearbeitet und Ende Juni in der Sitzung des Ausschusses für Finanzmarktstabilität (AFMS) diskutiert. Im Wesentlichen sollen die Kreditvergabestandards an die schweizerische Praxis angeglichen werden. Zudem soll die Definition von «exception-to-policy»-Geschäften (ETP) in Bezug auf die Tragbarkeit zukünftig über den ganzen Markt harmonisiert werden, um eine einheitliche Risikoüberwachung zu ermöglichen. Der AFMS plant, in der Folge eine Empfehlung auszusprechen, wie die Regierung bzw. die FMA die Risiken auch mittel- bis langfristig adressieren kann.

zu Frage 4:

In diesem Zusammenhang wäre insbesondere eine Datengrundlage für die Entwicklung der Immobilienpreise sowie der Mieten wünschenswert, was auch im Kontext der Diskussion zum bezahlbaren Wohnen sehr wichtig wäre. Entsprechende Abklärungen sind derzeit im Gange.