

EMPFEHLUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN**vom 27. Juni 2019****zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Finnlands****(ESRB/2019/8)**

(2019/C 366/05)

DER VERWALTUNGSRAT DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über die Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene und zur Errichtung eines Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽¹⁾, insbesondere auf Artikel 3, 16, 17 und 18,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Der Immobiliensektor spielt eine wichtige Rolle in der Wirtschaft und seine Entwicklung kann wesentliche Auswirkungen auf das Finanzsystem haben. Die Finanzkrisen der Vergangenheit haben gezeigt, dass Entwicklungen der Immobilienmärkte, die nicht nachhaltig sind, schwerwiegende Folgen für die Stabilität des Finanzsystems und die Wirtschaft insgesamt nach sich ziehen können, was auch negative grenzüberschreitende Ansteckungseffekte zur Folge haben kann. Negative Entwicklungen der Immobilienmärkte einiger Mitgliedstaaten führten in der Vergangenheit zu hohen Kreditverlusten und hatten negative Auswirkungen auf die Realwirtschaft. Diese Auswirkungen spiegeln die enge Verzahnung von Immobiliensektor, Anlegern und anderen Wirtschaftssektoren wider. Darüber hinaus verschärfen die starken Rückkopplungseffekte zwischen Finanzsystem und Realwirtschaft negative Entwicklungen.
- (2) Diese Zusammenhänge sind wichtig, da sie bedeuten, dass Risiken, die ihren Ursprung im Immobiliensektor haben, dem Wesen nach prozyklische systemische Auswirkungen haben können. Anfälligkeiten des Finanzsystems häufen sich in der Regel während der Aufschwungphase des Immobilienzyklus. Dabei können die vermeintlich geringeren Finanzierungsrisiken und der leichtere Zugang zur Finanzierung neben der höheren Nachfrage nach Immobilien auch zu einem raschen Kredit- und Investitionswachstum beitragen, wodurch die Immobilienpreise unter Aufwärtsdruck geraten. Die daraus resultierenden höheren Besicherungswerte begünstigen sowohl die Kreditnachfrage als auch das Kreditangebot, sodass diese Eigendynamik möglicherweise systemische Konsequenzen nach sich zieht. Umgekehrt können sich strengere Kreditkonditionen, eine höhere Risikoaversion und Druck auf die Immobilienpreise in Abschwungphasen des Immobilienzyklus negativ auf die Widerstandsfähigkeit von Kreditnehmern und -gebern auswirken und damit das konjunkturelle Umfeld schwächen.
- (3) Anfälligkeiten in Bezug auf den Wohnimmobiliensektor können eine Ursache für Systemrisiken sein und die Finanzstabilität unmittelbar wie auch mittelbar beeinflussen. Unmittelbare Auswirkungen sind Kreditverluste in Immobilienkreditportfolios, die aus nachteiligen wirtschaftlichen oder finanziellen Bedingungen und damit einhergehenden negativen Entwicklungen im Wohnimmobilienmarkt resultieren. Mittelbare Auswirkungen könnten mit Konsumänderungen bei Privathaushalten in Verbindung stehen, was weitere Folgen für die Realwirtschaft und die Finanzstabilität nach sich ziehen könnte.
- (4) Wie in Erwägungsgrund 4 der Empfehlung ESRB/2013/1 ⁽²⁾ ausgeführt wird, besteht das Hauptziel der makroprudenziellen Politik darin, zum Schutz der Stabilität des Finanzsystems in seiner Gesamtheit beizutragen, unter anderem durch die Stärkung der Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems und durch den Abbau der Anhäufung von Systemrisiken, wodurch ein nachhaltiger Beitrag des Finanzsektors zum Wirtschaftswachstum sichergestellt wird.

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

⁽²⁾ Empfehlung ESRB/2013/1 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 4. April 2013 zu Zwischenzielen und Instrumenten für makroprudenzielle Maßnahmen (Abl. C 170 vom 15.6.2013, S. 1).

- (5) Zu diesem Zweck können makroprudenzielle Behörden je nach Risikobewertung eine oder mehrere der in der Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽³⁾ und der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽⁴⁾ genannten kapitalbasierten makroprudenziellen Maßnahmen und/oder ausschließlich auf nationalem Recht beruhende kreditnehmerbasierte Maßnahmen ergreifen. Während die kapitalbasierten Maßnahmen in erster Linie darauf abzielen, die Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems zu verbessern, können die kreditnehmerbasierten Maßnahmen besonders geeignet sein, um eine weitere Anhäufung von Systemrisiken zu verhindern.
- (6) Darüber hinaus wird den Mitgliedstaaten in der Empfehlung ESRB/2013/1 empfohlen, einen Rechtsrahmen zu schaffen, der es den makroprudenziellen Behörden ermöglicht, unmittelbar über die in der Empfehlung genannten makroprudenziellen Instrumente zu verfügen (unmittelbare Kontrolle) oder diese im Wege von Empfehlungen steuern zu können (Empfehlungsbefugnis).
- (7) Im Jahr 2016 hat der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) eine unionsweite Bewertung von Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor durchgeführt ⁽⁵⁾. Anhand dieser Bewertung konnte der ESRB in mehreren Ländern eine Reihe von mittelfristigen Anfälligkeiten als eine Ursache für Systemrisiken für die Finanzstabilität ausmachen, was zur Herausgabe von Warnungen an acht Länder führte, darunter Finnland ⁽⁶⁾.
- (8) 2016 ergab sich die im Wohnimmobilienmarkt in Finnland identifizierte Hauptanfälligkeit aus der hohen und zunehmenden Verschuldung von Privathaushalten mit einem erheblichen Anteil an Haushalten, der potenziell anfällig ist für negative wirtschaftliche oder finanzielle Bedingungen oder negative Entwicklungen in diesem Markt.
- (9) Der ESRB hat kürzlich eine EWR-weite systematische und vorausschauende Bewertung von Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor abgeschlossen ⁽⁷⁾.
- (10) Im Hinblick auf Finnland hat diese jüngste Bewertung ergeben, dass die Haushaltsverschuldung gegenüber 2016 zugenommen hat. In letzter Zeit wurde dieser Zunahme zum Teil dadurch Rechnung getragen, dass Wohnungsbau-gesellschaften ⁽⁸⁾ Kredite aufgenommen haben, die dann aus dem Einkommen von Privathaushalten und anderen Anlegern, die an diesen Gesellschaften beteiligt waren, zurückgezahlt wurden. Darüber hinaus unterstützen neue Daten zu den Kreditvergabestandards für neue Immobilienkredite die bisherige Hinweise auf eine mögliche Anfälligkeit eines Großteils der Haushalte, die neue Immobilienkredite aufnehmen, für negative wirtschaftliche oder finanzielle Bedingungen oder negative Entwicklungen im Wohnimmobilienmarkt.
- (11) Die finnischen nationalen Behörden haben seit 2016 eine Reihe kreditnehmer- und kapitalbasierter Maßnahmen eingeführt oder verschärft: i) im Jahr 2017 führte die *Finanssivalvonta* (die finnische Finanzmarktaufsichtsbehörde) gemäß Artikel 458 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 für Kreditinstitute, die den auf internen Ratings basierenden Ansatz verwenden, eine Risikogewichtsuntergrenze von 15 % für Wohneigentumskredite ein; ii) im Jahr 2018 wurde für alle Kreditinstitute ein systemischer Risikopuffer zwischen 1 % und 3 % eingeführt; iii) im Jahr 2018 wurde der für die Beleihungsquote (Loan-to-value Ratio — LTV) geltende Grenzwert von 90 % auf 85 % gesenkt und iv) ebenfalls 2018 gab die *Finanssivalvonta* Empfehlungen zu Kreditvergabestandards für Neukredite aus, die auch auf Kredite an Wohnungsbau-gesellschaften anwendbar waren. Darüber hinaus wurde die steuerliche Abzugsfähigkeit von Immobilienzinsaufwendungen von 100 % im Jahr 2011 auf 25 % im Jahr 2019 gesenkt.
- (12) Trotz der jüngst eingeführten Maßnahmen und mit Ausnahme des für die Beleihungsquote geltenden Grenzwerts stehen in Finnland noch keine rechtsverbindlichen kreditnehmerbasierten Maßnahmen — d. h. Grenzwerte für die Beleihungsquote (DTI) und Schuldendienstquote (DSTI) sowie Laufzeitlimite — zur Verfügung, auch wenn solche Maßnahmen mittelfristig notwendig sein können, falls die Anfälligkeiten in Verbindung mit der Verschuldung von Privathaushalten weiter zunehmen. Die Einführung von Grenzwerten, die entweder für die Beleihungsquote oder die Schuldendienstquote gelten, würde in Verbindung mit Laufzeitlimiten die Wirksamkeit bereits bestehender makroprudenzieller Maßnahmen verstärken. Darüber hinaus ist die Beleihungsquote derzeit so definiert, dass neben Immobilien auch andere Vermögenswerte als Sicherheit berücksichtigt werden können.

⁽³⁾ Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen, zur Änderung der Richtlinie 2002/87/EG und zur Aufhebung der Richtlinien 2006/48/EG und 2006/49/EG (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 338).

⁽⁴⁾ Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichts-anforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1).

⁽⁵⁾ Siehe ESRB „Vulnerabilities in the EU residential real estate sector“, November 2016, abrufbar auf der Website des ESRB unter www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Warnung ESRB/2016/08 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Finnlands (ABl. C 31 vom 31.1.2017, S. 49).

⁽⁷⁾ Siehe ESRB „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries“, 2019, abrufbar auf der Website des ESRB unter www.esrb.europa.eu.

⁽⁸⁾ auf Finnisch: *asunto-osakeyhtiö*

- (13) Daher ist der ESRB zu dem Schluss gekommen, dass die in Finnland bereits eingeführten oder zur Verfügung stehenden makroprudenziellen Maßnahmen zum Teil angemessen sind und zum Teil ausreichen, um die Anfälligkeiten in Verbindung mit der Verschuldung von Privathaushalten mittelfristig zu beseitigen. Dementsprechend sind weitere politische Maßnahmen zur Beseitigung dieser Anfälligkeiten, die eine Ursache für Systemrisiken sein können, erforderlich. Die in dieser Empfehlung vorgeschlagenen Maßnahmen sollen die bestehenden makroprudenziellen Maßnahmen in Finnland ergänzen.
- (14) Zweck dieser Empfehlung ist es, die Aufnahme zusätzlicher rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen in finnisches Recht sowie den Erlass solcher Maßnahmen zu empfehlen, um eine weitere Zunahme der Anfälligkeiten in Verbindung mit der Verschuldung von Privathaushalten zu verhindern.
- (15) Diese Empfehlung gilt unbeschadet des geldpolitischen Mandats der Zentralbanken der Union.
- (16) Die Empfehlungen des ESRB werden veröffentlicht, nachdem der Rat der Europäischen Union über die vom Verwaltungsrat geplante Veröffentlichung in Kenntnis gesetzt wurde und Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten hat und nachdem den Adressaten die geplante Veröffentlichung mitgeteilt wurde —

HAT FOLGENDE EMPFEHLUNG ERLASSEN:

ABSCHNITT 1

EMPFEHLUNGEN

Empfehlung A — Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen

1. Finnland wird empfohlen, sicherzustellen, dass der bestehende Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen mindestens die folgenden rechtsverbindlichen kreditnehmerbasierten Maßnahmen enthält:
 - a) Grenzwerte für das Verhältnis von Schulden zu Einkommen (DTI) oder für die Schuldendienstquote (DSTI);
 - b) Grenzwerte für die Beleihungsquote (LTV); und
 - c) Laufzeitlimite.
2. Finnland wird die Änderung der Definition der Beleihungsquote im bestehenden Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen empfohlen.

Empfehlung B — Einführung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen

1. Den mit der Einführung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen betrauten finnischen nationalen Behörden wird empfohlen, bis zur in Empfehlung A erwähnten Änderung des bestehenden Rechtsrahmens kreditnehmerbasierte Maßnahmen anzuwenden, die keinen rechtsverbindlichen Charakter haben, um zu verhindern, dass ein Großteil oder ein zunehmender Anteil der Kreditnehmer, die neue Immobilienkredite aufnehmen, im Falle negativer wirtschaftlicher oder finanzieller Bedingungen oder nachteiliger Entwicklungen im Wohnimmobilienmarkt möglicherweise nicht in der Lage sind, ihre Schulden zu bedienen oder ihren Konsum aufrechtzuerhalten.
2. Den mit der Einführung oder Kalibrierung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen betrauten finnischen nationalen Behörden wird empfohlen, sobald der bestehende Rechtsrahmen gemäß der Empfehlung A geändert wurde rechtsverbindliche einkommensabhängige kreditnehmerbasierte Maßnahmen einzuführen bzw. zu kalibrieren, um die in Unterempfehlung B Nummer 1 dargelegten Zielen weiter zu verfolgen.

ABSCHNITT 2

UMSETZUNG

1. Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Empfehlung gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- a) „kreditnehmerbasierte Maßnahmen“: makroprudenzielle Maßnahmen, die auf Kreditnehmer ausgerichtet sind;
- b) „unmittelbare Kontrolle“: die tatsächliche und effektive Fähigkeit, gegenüber Finanzinstituten, die in den Zuständigkeitsbereich der entsprechenden makroprudenziellen Behörde fallen, makroprudenzielle Maßnahmen, die zur Erreichung eines Endziels oder eines Zwischenziels erforderlich sind, anzuwenden oder abzuändern;
- c) „Empfehlungsbefugnis“: die Fähigkeit, die Anwendung makroprudenzieller Instrumente im Wege von Empfehlungen zu steuern, soweit dies zur Erreichung eines Endziels oder eines Zwischenziels erforderlich ist;

- d) „Beleihungsquote“: das Verhältnis der Summe aller Kredite oder Kredittranchen, die der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Kreditvergabe durch eine Immobilie besichert hat, zum Wert der Immobilie zum Zeitpunkt der Kreditvergabe (Loan-to-Value Ratio — LTV);
- e) „rechtsverbindliche kreditnehmerbasierte Maßnahmen“: kreditnehmerbasierte Maßnahmen, die durch rechtsverbindliche Rechtsakte eingeführt werden;
- f) „Verhältnis von Schulden zu Einkommen“: die Gesamtverschuldung des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe im Verhältnis zum gesamten verfügbaren Jahreseinkommen des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe (debt-to-income ratio — DTI);
- g) „Schuldendienst“: die Rückzahlung von Zinsen und Kapital auf die Gesamtschuld eines Kreditnehmers über einen gegebenen Zeitraum (normalerweise über ein Jahr);
- h) „Schuldendienstquote“: das Verhältnis vom gesamtem jährlichen Schuldendienst zum gesamten verfügbaren Jahreseinkommen des Kreditnehmers zum Zeitpunkt Kreditvergabe (debt-service-to-income ratio — DSTI);
- i) „Laufzeit“: die Dauer des Wohnimmobilienkreditvertrags, ausgedrückt in Jahren zum Zeitpunkt der Kreditvergabe;
- j) „mittelfristig“: auf Dreijahressicht;
- k) „einkommensabhängige kreditnehmerbasierte Maßnahmen“: Grenzwerte für das Verhältnis von Schulden zu Einkommen und für die Schuldendienstquote;
- l) „makroprudenzielle Behörde“: die mit den Zielen, Vorkehrungen, Befugnissen, Rechenschaftspflichten und anderen gemäß der Empfehlung ESRB/2011/3 ⁽⁹⁾ festgelegten Merkmalen ausgestatteten nationalen makroprudenziellen Behörden.

2. Umsetzungskriterien

1. Für die Umsetzung der vorliegenden Empfehlung gelten die folgenden Kriterien:
 - a) dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz sollte unter Berücksichtigung von Zweck und Inhalt der Empfehlungen A und B angemessen Rechnung getragen werden;
 - b) Empfehlung A ist vor Unterempfehlung B Nummer 2 umzusetzen, um die Befolgung von Unterempfehlung B Nummer 2 sicherzustellen;
 - c) bei der Einführung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen gemäß Empfehlung B sollte bei der Kalibrierung und schrittweisen Umsetzung berücksichtigt werden, in welcher Phase des Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Finnland befindet und welche möglichen Folgen sich im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten und Vorteile ergeben;
 - d) Anhang I enthält spezifische Kriterien für die Befolgung der Empfehlung B.
2. Die Adressaten dieser Empfehlung werden aufgefordert, dem ESRB und dem Rat die Maßnahmen mitzuteilen, die sie zur Umsetzung der vorliegenden Empfehlung ergriffen haben, oder ihr Nichthandeln in angemessener Weise zu begründen. Die Berichte sollten mindestens folgende Angaben enthalten:
 - a) Informationen über den Inhalt und den Zeitrahmen der ergriffenen Maßnahmen;
 - b) eine Bewertung der Anfälligkeiten in Verbindung mit der Verschuldung von Privathaushalten und den Kreditvergabe-standards für neue Immobilienkredite, einschließlich der Verteilung neuer Immobilienkredite entsprechend ihren Beleihungsquoten, ihrem Verhältnis von Schulden zu Einkommen, ihren Schuldendienstquoten und Laufzeiten, wobei die einschlägigen Quoten gemäß Anhang IV der Empfehlung ESRB/2016/14 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽¹⁰⁾ berechnet werden, sowie eine Bewertung der Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Ziele dieser Empfehlung;
 - c) eine ausführliche Begründung eines etwaigen Nichthandelns oder Abweichens von der vorliegenden Empfehlung, einschließlich etwaiger zeitlicher Verzögerungen.

⁽⁹⁾ Empfehlung ESRB/2011/3 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. Dezember 2011 zu dem makroprudenziellen Mandat der nationalen Behörden (ABl. C 41 vom 14.2.2012, S. 1).

⁽¹⁰⁾ Empfehlung ESRB/2016/14 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 31. Oktober 2016 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ABl. C 31 vom 31.1.2017, S. 1).

3. Zeitrahmen für die Nachverfolgung

Die Adressaten dieser Empfehlung werden aufgefordert, dem ESRB und dem Rat die Maßnahmen mitzuteilen, die sie zur Umsetzung der vorliegenden Empfehlung ergriffen haben, oder ihr Nichthandeln in angemessener Weise innerhalb der folgenden Fristen zu begründen:

a) *Empfehlung A*

- i) Der Adressat der Empfehlung A wird aufgefordert, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Oktober 2020 einen Zwischenbericht über die Umsetzung von Empfehlung A vorzulegen, der mindestens eine Aussage enthält, durch die klargestellt wird, ob die Umsetzung von Empfehlung A geplant ist und welche Stelle oder Stellen für die Entscheidung über die Einführung und Umsetzung der in jener Empfehlung beschriebenen kreditnehmerbasierten Maßnahmen verantwortlich sein wird bzw. werden. Der ESRB kann sich dem Adressaten der Empfehlung A gegenüber zum Zwischenbericht äußern.
- ii) Der Adressat der Empfehlung A wird aufgefordert, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. März 2021 einen endgültigen Bericht über die Umsetzung der Empfehlung A vorzulegen.

b) *Empfehlung B*

Die Adressaten der Empfehlung B werden aufgefordert, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Oktober 2020 und danach jährlich bis zum 31. Oktober 2022 über Maßnahmen Bericht zu erstatten, die zur Umsetzung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen oder anderer Maßnahmen, die zur Verfügung stehen, um die Anfälligkeiten in Verbindung mit der Verschuldung von Privathaushalten und den Kreditvergabestandards für neue Immobilienkredite in Finnland anzugehen, ergriffen wurden. Sind mehrere Stellen für die Umsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten Anfälligkeiten verantwortlich, ist ein gemeinsamer Bericht vorzulegen.

4. Überwachung und Bewertung

1. Das Sekretariat des ESRB

- a) unterstützt die Adressaten, indem es die Koordinierung der Berichterstattung, die Bereitstellung maßgeblicher Meldebögen und gegebenenfalls detaillierter Angaben zum Verfahren und zum Zeitrahmen für die Nachverfolgung sicherstellt,
- b) überprüft die Nachverfolgung durch die Adressaten, sorgt auf Verlangen für Unterstützung und erstattet dem Verwaltungsrat Bericht über die Nachverfolgung. Es werden drei Bewertungen wie folgt veranlasst:
 - i) bis zum 31. Dezember 2020 im Hinblick auf die Umsetzung der Empfehlung B,
 - ii) bis zum 31. Dezember 2021 im Hinblick auf die Umsetzung der Empfehlungen A und B und
 - iii) bis zum 31. Dezember 2022 im Hinblick auf die Umsetzung der Empfehlung B.,

2. Der Verwaltungsrat bewertet die von den Adressaten gemeldeten Maßnahmen und Rechtfertigungen und kann gegebenenfalls entscheiden, dass die vorliegende Empfehlung nicht befolgt wurde und ein Adressat sein Nichthandeln nicht angemessen gerechtfertigt hat.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 27. Juni 2019.

Leiter des ESRB-Sekretariats
im Auftrag des Verwaltungsrats des ESRB
Francesco MAZZAFERRO

ANHANG I

FESTLEGUNG DER FÜR DIE EMPFEHLUNG GELTENDEN BEFOLGUNGSKRITERIEN

Empfehlung A — Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen

Für Empfehlung A gelten die folgenden Befolgungskriterien:

1. Der finnische Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen sollte sicherstellen, dass
 - a) die Grenzwerte für das Verhältnis von Schulden zu Einkommen und für die Schuldendienstquote sowie die Laufzeitlimite für alle gewährten Kredite unabhängig von der Art des Kreditgebers oder Kreditnehmers gelten, um zu verhindern, dass die Grenzwerte durch die Verwendung von Krediten an Wohnungsbaugesellschaften oder anhand anderer Methoden umgangen werden;
 - b) bei der Berechnung der Beleihungsquote ausschließlich unbewegliches Vermögen als Sicherheit berücksichtigt werden darf;
 - c) die mit der Einführung kreditnehmerbasierter Maßnahmen betrauten finnischen Behörden in der Lage sind, rechtsverbindliche kreditnehmerbasierte Maßnahmen effektiv und vorsorglich einzuführen, und über die notwendige Flexibilität verfügen, um diese Maßnahmen auf der Grundlage der festgestellten Anfälligkeiten zu konzipieren.
2. Die Änderungen des finnischen Rechtsrahmens für kreditnehmerbasierte Maßnahmen sollte spätestens am 1. Juli 2021 in Kraft getreten sein.

Empfehlung B — Einführung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen

Für Empfehlung B gilt das folgende Befolgungskriterium:

1. Um der Möglichkeit vorzubeugen, dass ein Großteil oder ein zunehmender Anteil der Kreditnehmer, die neue Immobilienkredite aufnehmen, nicht in der Lage sind, im Falle negativer wirtschaftlicher oder finanzieller Bedingungen oder nachteiliger Entwicklungen im Wohnimmobilienmarkt ihre Schulden zu bedienen oder ihren Konsum aufrechtzuerhalten, sollten die finnischen nationalen Behörden eine einkommensabhängige kreditnehmerbasierte Maßnahme oder eine Kombination mehrerer solcher Maßnahmen anwenden (z. B. Grenzwerte für die Beleihungsquote in Verbindung mit Grenzwerten für das Verhältnis von Schulden zu Einkommen oder die Schuldendienstquote, sowie Laufzeitlimite), um die Wirksamkeit bereits bestehender Maßnahmen sicherzustellen und die Möglichkeit ihrer Umgehung oder unbeabsichtigter Folgen, die ihre Wirksamkeit reduzieren und möglicherweise Risiken in anderen Bereichen schaffen könnten, möglichst gering zu halten.
2. Vor der Einführung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen sollte bewertet werden, in welcher Phase im Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Finnland befindet, um eine geeignete Kalibrierung und schrittweise Einführung der Maßnahmen festzulegen.
3. Nach der Einführung der einkommensabhängigen kreditnehmerbasierten Maßnahmen wird möglicherweise eine weitere Verschärfung dieser Maßnahmen oder die Einführung zusätzlicher makroprudenzieller Maßnahmen erforderlich sein, um die in Finnland festgestellten Anfälligkeiten anzugehen; dies hängt von der Wahl der eingeführten einkommensabhängigen kreditnehmerbasierten Maßnahmen, der anfänglichen Kalibrierung dieser eingeführten Maßnahmen und den Ergebnissen der Bewertung der Anfälligkeiten ab.
4. Bei der Einführung oder Kalibrierung der einkommensabhängigen kreditnehmerbasierten Maßnahmen sollten die mit der Einführung oder Kalibrierung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen betrauten finnischen nationalen Behörden alle Kredite, die von Haushalten aus deren Einkommen zu bedienen sind, unabhängig von der Kreditart berücksichtigen (d. h., Kredite an Wohnungsbaugesellschaften werden als Schulden von Privathaushalten behandelt).