

EMPFEHLUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN**vom 27. Juni 2019****zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors in Luxemburg****(ESRB/2019/6)**

(2019/C 366/03)

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 (AbI. 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 Luxemburg ⁽⁶⁾.
- (8) 2016 ergaben sich die im Wohnimmobilienmarkt in Luxemburg identifizierten Hauptanfälligkeiten aus dem raschen Anstieg der Wohnimmobilienpreise und dem raschen Wachstum der Immobilienkredite sowie aus der hohen und zunehmenden Verschuldung von Privathaushalten. Darüber hinaus hatte ein erheblicher Anteil der Kreditnehmer von Immobilienkrediten hohe Fremdkapital- und Schuldendienstkosten im Verhältnis zum Einkommen, wodurch sie für mögliche Zinsanhebungen anfällig waren.
- (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 Luxemburg hat diese jüngste Bewertung gezeigt, dass das starke Wachstum der Immobilienkredite seit 2016 zu einer immer weiteren Verschuldung von Privathaushalten geführt hat. Trotz einer Abschwächung des Anstiegs der Wohnimmobilienpreise lassen die bisherigen Entwicklungen Bedenken hinsichtlich einer möglichen Überbewertung aufkommen. Darüber hinaus bestätigen die jüngsten Erkenntnisse in Verbindung mit Kreditvergabe-standards, dass ein bedeutender Anteil der Haushalte möglicherweise für negative wirtschaftliche oder finanzielle Bedingungen oder negative Entwicklungen im Wohnimmobilienmarkt anfällig ist.
- (11) Auf die Empfehlungen des *Comité du Risque Systémique* (die makroprudenzielle Behörde Luxemburgs) hin wurden in Luxemburg seit 2016 mehrere kapitalbasierte Maßnahmen eingeführt: i) Im Jahr 2016 hat die *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF, die luxemburgische Finanzmarktaufsichtsbehörde) für Risikopositionen aus dem Mengengeschäft, die durch in Luxemburg belegene Wohnimmobilien besichert sind, eine durchschnittliche Risikogewichtsgrenze von 15 % für Kreditinstitute eingeführt, die den auf internen Ratings basierenden Ansatz gemäß Artikel 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 verwenden. ii) Im Jahr 2018 hat die CSSF den antizyklischen Kapitalpuffer ab dem 1. Januar 2020 von 0 % auf 0,25 % angehoben.
- (12) Die nationalen Behörden in Luxemburg haben die Einrichtung eines Rechtsrahmens für rechtsverbindliche kreditnehmerbasierte Maßnahmen zwar vorgeschlagen, jedoch stehen diese Maßnahmen in Luxemburg noch nicht zur Verfügung. Die festgestellten Anfälligkeiten in Verbindung mit dem Anstieg der Wohnimmobilienpreise und dem Wachstum der Immobilienkredite sowie der zunehmenden Verschuldung der Privathaushalte würden jedoch die Einführung solcher Maßnahmen erfordern.
- (13) Zu den zyklischen Faktoren, die eine bedeutende Rolle bei der Verschärfung der in Luxemburg festgestellten Anfälligkeiten spielen, kommen strukturelle Faktoren hinzu, die zu diesen Anfälligkeiten geführt und somit das Systemrisiko gesteigert haben. Hierzu zählen i) ein mangelndes Wohnraumangebot, was für Aufwärtsdruck auf Wohnimmobilienpreise und die Verschuldung von Haushalten, die Eigenheime erwerben, sorgt und ii) die steuerliche Abzugsfähigkeit von auf Immobilienkredite gezahlte Zinsen, die Haushalten einen Anreiz für eine übermäßige Verschuldung geben kann.

⁽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 Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1).

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

⁽⁶⁾ Warnung ESRB/2016/09 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Luxemburgs (ABl. C 31 vom 31.1.2017, S. 51).

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

- (14) Daher ist der ESRB zu dem Schluss gekommen, dass die in Luxemburg bereits eingeführten oder zur Verfügung stehenden makroprudenziellen Maßnahmen zum Teil angemessen sind und zum Teil ausreichen, um die in Luxemburg festgestellten mittelfristigen Anfälligkeiten 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 Luxemburg ergänzen, mit dem Ziel, die Widerstandsfähigkeit zu verbessern. Sie sind nicht als Ersatz für die bestehenden kapitalbasierten Maßnahmen anzusehen, die bei der Beseitigung von Anfälligkeiten im ausstehenden Kreditportfolio weiterhin von Bedeutung sind. Da die Anfälligkeiten in gewissem Maße durch strukturelle Faktoren beeinflusst werden, die über die makroprudenzielle Politik hinausgehen, sind zur Ergänzung und Unterstützung der aktuellen makroprudenziellen Maßnahmen noch weitere Maßnahmen erforderlich, die darauf abzielen, Faktoren, die zur Anhäufung von Systemrisiken im Wohnimmobilienmarkt Luxemburgs beitragen, effizienter und effektiver anzugehen, ohne übermäßig hohe Kosten für die Realwirtschaft und das Finanzsystem Luxemburgs zu verursachen.
- (15) Zweck dieser Empfehlung ist es, die Schaffung eines Rahmens rechtsverbindlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen im luxemburgischen Recht sowie die Einleitung solcher Maßnahmen, sobald diese nach nationalem Recht zur Verfügung stehen, zu empfehlen. Mit dieser Empfehlung soll auch die Notwendigkeit umfassenderer politischer Maßnahmen betont werden, mit denen Faktoren entgegengewirkt wird, die einen Anstieg der Verschuldung von Privathaushalten begünstigen oder fördern.
- (16) Diese Empfehlung gilt unbeschadet des geldpolitischen Mandats der Zentralbanken der Union.
- (17) 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

Luxemburg wird die Schaffung eines Rechtsrahmens für kreditnehmerbasierte Maßnahmen empfohlen, der mindestens die folgenden rechtsverbindlichen kreditnehmerbasierten Maßnahmen umfasst:

- a. Grenzwerte für das Verhältnis von Schulden zu Einkommen (DTI),
- b. Grenzwerte für die Schuldendienstquote (DSTI),
- c. Grenzwerte für die Beleihungsquote (LTV) und
- d. Laufzeitlimite.

Empfehlung B — Einführung kreditnehmerbasierter Maßnahmen

1. Den mit der Umsetzung kreditnehmerbasierter Maßnahmen betrauten luxemburgischen nationalen Behörden wird empfohlen, bis zur Schaffung des in Empfehlung A genannten Rechtsrahmens rechtsunverbindliche kreditnehmerbasierte Maßnahmen zu ergreifen, damit verhindert wird, dass
 - a) es zu einer Neuaufnahme von Immobilienkrediten durch einen bedeutenden oder zunehmenden Anteil von Kreditnehmern kommt, die möglicherweise nicht in der Lage sind, infolge negativer wirtschaftlicher oder finanzieller Bedingungen oder nachteiliger Entwicklungen in den Wohnimmobilienmärkten ihre Schulden zu bedienen oder ihren Konsum aufrechtzuerhalten, oder
 - b) es zu einer bedeutenden oder zunehmenden Neuaufnahme von durch Wohnimmobilien besicherten Immobilienkrediten kommt, die bei Ausfall zu Kreditverlusten aus diesen Krediten und einem anschließenden Verfall der Wohnimmobilienpreise führen könnten.

2. Den mit der Umsetzung kreditnehmerbasierter Maßnahmen betrauten luxemburgischen nationalen Behörden wird empfohlen, sobald der in Empfehlung A genannte Rechtsrahmen geschaffen wurde, rechtsverbindliche kreditnehmerbasierte Maßnahmen einzuführen, um die in Unterempfehlung B Nummer 1 genannten Ziele weiter zu verfolgen.

Empfehlung C — Strukturelle Änderungen in Verbindung mit Immobilienkrediten und dem Wohnimmobiliensektor

Luxemburg wird die Überprüfung seiner politischen Maßnahmen empfohlen, mit dem Ziel, strukturellen Faktoren entgegenzuwirken, die zu den in Luxemburg als Ursache für Systemrisiken festgestellten Anfälligkeiten geführt haben, da diese Haushalten Anreize für eine übermäßige Verschuldung geben oder zu einem übermäßigen Anstieg der Immobilienpreise und Immobilienkreditschulden führen.

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) „mittelfristig“: auf Dreijahressicht;
- e) „makroprudenzielle Behörde“: die mit den Zielen, Vorkehrungen, Befugnissen, Rechenschaftspflichten und anderen gemäß der Empfehlung ESRB/2011/3 ⁽⁸⁾ festgelegten Merkmalen ausgestatteten nationalen makroprudenziellen Behörden;
- f) „rechtsverbindliche kreditnehmerbasierte Maßnahmen“: kreditnehmerbasierte Maßnahmen, die durch rechtsverbindliche Rechtsakte eingeführt werden;
- g) „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);
- h) „Schuldendienstquote“: das Verhältnis vom gesamten jährlichen Schuldendienst zum gesamten verfügbaren Jahreseinkommen des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe (debt-service-to-income ratio — DSTI);
- i) „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);
- j) „Laufzeit“: die Dauer des Wohnimmobilienkreditvertrags, ausgedrückt in Jahren zum Zeitpunkt der Kreditvergabe;
- k) „Schuldendienst“: die Rückzahlung von Zinsen und Kapital auf die Gesamtschuld eines Kreditnehmers über einen gegebenen Zeitraum (normalerweise über ein Jahr).

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 angemessene Rechnung getragen werden;
- b) Empfehlung A ist vor Unterempfehlung B Nummer 2 umzusetzen, damit die Befolgung von Unterempfehlung B Nummer 2 gewährleistet ist;

⁽⁸⁾ 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).

- c) bei der Einführung kreditnehmerbasierter Maßnahmen gemäß Empfehlung B sollte bei deren Kalibrierung und schrittweisen Umsetzung berücksichtigt werden, in welcher Phase des Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Luxemburg befindet und welche möglichen Folgen sich im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten und Vorteile ergeben;
 - d) in Zusammenhang mit Empfehlung C sollte bei der schrittweisen Einführung geänderter politischer Maßnahmen berücksichtigt werden, in welcher Phase des Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Luxemburg befindet, damit diese Maßnahmen nicht dazu führen, die im Wohnimmobiliensektor Luxemburgs entstandenen Anfälligkeiten auszulösen oder zu verstärken;
 - e) Anhang I enthält spezifische Kriterien für die Befolgung der Empfehlungen A, B und C.
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 folgenden 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, der Überbewertung von Wohnimmobilienpreisen und den Kreditvergabestandards 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 ^(*) 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.

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 der Empfehlung genannten kreditnehmerbasierten Maßnahmen verantwortlich sein werden. Der ESRB kann sich gegenüber dem Adressaten der Empfehlung A zum Zwischenbericht äußern.
- ii) Der Adressat der Empfehlung A wird aufgefordert, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. März 2021 einen Abschlussbericht 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 kreditnehmerbasierter Maßnahmen oder anderer zur Verfügung stehender Maßnahmen ergriffen wurden, um die Anfälligkeiten in Verbindung mit der Verschuldung von Privathaushalten, der Überbewertung von Wohnimmobilienpreisen und den Kreditvergabestandards für neue Immobilienkredite in Luxemburg anzugehen. Sind mehrere Stellen für die Umsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten Anfälligkeiten verantwortlich, ist ein gemeinsamer Bericht vorzulegen.

c) Empfehlung C

Der Adressat der Empfehlung C wird aufgefordert, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Oktober 2022 über die Umsetzung der Empfehlung C Bericht zu erstatten. Sind mehrere Stellen für die Umsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten Anfälligkeiten verantwortlich, ist ein gemeinsamer Bericht vorzulegen.

^(*) 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).

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 Empfehlungen B und C.

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.

*Der 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 luxemburgische Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen sollte sicherstellen, dass
 - a) die Grenzwerte für das Verhältnis von Verschuldung zu Einkommen und für die Schuldendienstquote sowie die Laufzeitlimite für an alle Arten von Kreditnehmer und für von allen Arten von Kreditgebern gewährte Kredite gelten, um eine Umgehung der Grenzwerte zu verhindern;
 - b) bei der Berechnung der Beleihungsquote ausschließlich unbewegliches Vermögen als Sicherheit berücksichtigt werden darf;
 - c) die mit der Einführung kreditnehmerbasierter Maßnahmen betrauten luxemburgischen 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 konzipieren zu können.
2. Der luxemburgische Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen sollte spätestens am 1. Juli 2021 in Kraft treten.

Empfehlung B — Einführung kreditnehmerbasierter Maßnahmen

Für Empfehlung B gelten die folgenden Befolgungskriterien:

1. Um zu verhindern, dass
 - a) es zu einer Neuaufnahme von Immobilienkrediten durch einen bedeutenden oder zunehmenden Anteil von Kreditnehmern kommt, die möglicherweise nicht in der Lage sind, infolge negativer wirtschaftlicher oder finanzieller Bedingungen oder nachteiliger Entwicklungen in den Wohnimmobilienmärkten ihre Schulden zu bedienen oder ihren Konsum aufrechtzuerhalten, oder
 - b) es zu einem bedeutenden oder zunehmenden Anteil neuer durch Wohnimmobilien besicherter Immobilienkredite kommt, die bei Ausfall zu Kreditverlusten aus diesen Krediten und einem anschließenden Verfall der Wohnimmobilienpreise führen könnten,sollten die luxemburgischen nationalen Behörden eine kreditnehmerbasierte Maßnahme treffen oder mehrere solcher Maßnahmen kombinieren (z. B. Grenzwerte für die Beleihungsquote) in Verbindung mit Grenzwerten für das Verhältnis von Schulden zu Einkommen oder für die Schuldendienstquote, sowie Laufzeitlimite), um die Wirksamkeit bereits bestehender Maßnahmen sicherzustellen und die Möglichkeit ihrer Umgehung oder unbeabsichtigter Folgen, die ihre Wirksamkeit verringern und möglicherweise Risiken in anderen Bereichen hervorbringen könnten, möglichst gering zu halten.
2. Vor der Einführung kreditnehmerbasierter Maßnahmen sollte bewertet werden, in welcher Phase des Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Luxemburg befindet, um eine angemessene Kalibrierung und schrittweise Umsetzung dieser Maßnahmen festzulegen.
3. Nach der Einführung der kreditnehmerbasierten Maßnahmen wird möglicherweise eine weitere Verschärfung dieser Maßnahmen oder die Einführung zusätzlicher makroprudenzieller Maßnahmen erforderlich sein, um die in Luxemburg festgestellten Anfälligkeiten anzugehen; dies hängt von der Wahl der eingeführten kreditnehmerbasierten Maßnahmen, der anfänglichen Kalibrierung dieser eingeführten Maßnahmen und den Ergebnissen der Bewertung der Anfälligkeiten ab.
4. Sobald der in Empfehlung A genannte Rechtsrahmen in Kraft ist, können die mit der Umsetzung kreditnehmerbasierter Maßnahmen betrauten luxemburgischen nationalen Behörden beschließen, bestehende rechtsverbindliche kreditnehmerbasierte Maßnahmen beizubehalten, vorausgesetzt, es gibt Belege dafür, dass die festgestellten Anfälligkeiten durch diese Maßnahmen angemessen reduziert wurden.

Empfehlung C — Strukturelle Änderungen in Verbindung mit Immobilienkrediten und dem Wohnimmobiliensektor

Für Empfehlung C gilt das folgende Befolgungskriterium:

Bei der Ausarbeitung politischer Optionen und vor der Umsetzung politischer Änderungsmaßnahmen sollten die Folgen der vorgeschlagenen Maßnahmen vor dem Hintergrund bewertet werden, in welcher Phase des Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Luxemburg befindet, um sicherzustellen, dass diese Maßnahmen nicht dazu führen, die entstandenen Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Luxemburgs auszulösen oder zu verstärken.
