

WARNUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN**vom 22. September 2016****zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Belgiens****(ESRB/2016/06)**

(2017/C 31/03)

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 und Artikel 16,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Vergangenheit in vielen Ländern lehrt, dass Anzeichen für Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors bedeutende Risiken für die nationale Finanzstabilität bergen können und zu schwerwiegenden negativen Folgen für die Realwirtschaft mit möglichen negativen Ansteckungseffekten in anderen Ländern führen können.
- (2) Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) hat kürzlich eine systematische und vorausschauende unionsweite Bewertung von Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor abgeschlossen. In dieser Hinsicht hat der ESRB in acht Ländern gewisse mittelfristige Anfälligkeiten als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten.
- (3) Die Bewertung des ESRB zu Anfälligkeiten zeigt für Belgien Folgendes:
 - a) In Belgien zeigt sich ein Trend einer steigenden privaten Haushaltsverschuldung, die größtenteils das Ergebnis eines anhaltenden rasanten Anstiegs von Kreditvergaben für Immobilienkäufe ist. Während Kreditvergaberichtlinien in den letzten Jahren zwar verschärft wurden, scheint diese Entwicklung seit Kurzem zu stagnieren. Zur gleichen Zeit lassen Daten auf Mikroebene den Schluss zu, dass es eine Gruppe von Privathaushalten gibt, deren Immobiliendarlehen im Vergleich zum Wert ihrer Immobilie hoch ist und die einen großen Anteil ihres Einkommens zur Bedienung ihrer Schulden aufwenden oder über ein niedriges Nettogeldvermögen im Vergleich zu ihrem Schuldenstand verfügen.
 - b) Im Falle eines wirtschaftlichen oder finanziellen Schocks, wie z. B. steigender Arbeitslosigkeit und/oder eines Rückgangs des Einkommenswachstums, könnte es für hoch verschuldete Privathaushalte besonders schwierig sein, ihre Schulden zu bedienen. Die Zahl der Ausfälle von Immobiliendarlehen könnte steigen, was unmittelbar zu Kreditverlusten bei Banken, insbesondere bei gleichzeitig sinkenden Wohnimmobilienpreisen, führen könnte. Darüber hinaus könnten bei Eintreten eines volkswirtschaftlichen Negativszenarios die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Einkommen und Vermögen der Privathaushalte den ursprünglichen Schock verstärken, was wiederum zur einer Verschlimmerung der unmittelbaren und mittelbaren negativen Auswirkungen auf die Finanzstabilität führen könnte (z. B. dann, wenn Privathaushalte ihren Konsum zur Bedienung ihrer Immobiliendarlehen einschränken müssen).
 - c) Zusätzlich sind die bereits in den letzten 30 Jahren stark gestiegenen Wohnimmobilienpreise rasanter als Einkommen und Miete in den letzten Jahren gestiegen. Die Wohnimmobilienpreise sind nominal gesehen fast auf dem Niveau angelangt, auf dem sie vor der Finanzkrise waren. Es gibt gewisse Anzeichen für eine Preisüberbewertung, allerdings zeigen alternative Bewertungsmodelle dies nicht so eindeutig. Bereits hohe und steigende Wohnimmobilienpreise könnten zu einem weiteren Anstieg der gesamten Verschuldung der Privathaushalte und der Zahl der anfälligen Haushalte führen.
 - d) Gleichzeitig erkennt der ESRB, dass eine Reihe von Faktoren die Anfälligkeit des belgischen Wohnimmobiliensektors abschwächt. Belgische Privathaushalte verfügen zum einen insgesamt über einen vergleichsweise hohen Wert an finanziellen Vermögenswerten im Verhältnis zu ihren Schulden. Immobiliendarlehen werden zum anderen typischerweise innerhalb von weniger als 25 Jahren getilgt, d. h., dass belgische Haushalte ihre Schulden vergleichsweise schneller abbauen als Haushalte in anderen Unionsländern.

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

- e) Der ESRB würdigt die in Belgien in Bezug auf Wohnimmobilien ergriffenen Maßnahmen. Insgesamt haben die belgischen Behörden sich darauf fokussiert, die Widerstandsfähigkeit der Banken gegenüber Risiken aus dem Wohnimmobiliensektor sicherzustellen. Der Beschluss der Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) vom Dezember 2013, mit dem ein Aufschlag auf die Eigenkapitalanforderungen an Banken, die auf internen Ratings basierende Modelle verwenden und Risikoengagements in Immobiliendarlehen haben, durchgesetzt wurde⁽¹⁾, ebenso wie auch die öffentliche Kommunikation der NBB/BNB, die zu gesteigerter Wachsamkeit hinsichtlich Risiken aus dem Wohnimmobiliensektor aufruft, könnten zu einer Verringerung der bestehenden Risiken beitragen. Die Steuerabzugsmöglichkeiten für Immobiliendarlehen wurden darüber hinaus eingeschränkt. Die öffentliche Zusage der NBB/BNB, zusätzliche auf Hochrisikokredite (z. B. jene mit einer hohen Beleihungsquote) abzielende Kapitalmaßnahmen ergreifen zu wollen, sofern diese Kredite weiterhin einen erheblichen Anteil des Neukreditegeschäfts ausmachen sollten, wird auch, zumindest teilweise, als eine mögliche Begrenzung bzw. Beschränkung weiterer Anfälligkeiten in der Zukunft erachtet. Auf der anderen Seite wurden Maßnahmen, mit denen unmittelbar die Anfälligkeiten in Zusammenhang mit der hohen privaten Haushaltsverschuldung oder dem anhaltenden Anstieg der Wohnimmobilienpreise angegangen werden sollten, noch nicht umgesetzt. Zwar sind die bereits ergriffenen politischen Maßnahmen für die Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor in Belgien geeignet, sie könnten aber möglicherweise nicht ausreichen, um den Anfälligkeiten vollumfänglich zu begegnen —

HAT FOLGENDE WARNUNG AUSGEGEBEN:

Der ESRB hat mittelfristige Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Belgiens als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten. Als Hauptanfälligkeiten erachtet der ESRB vor dem Hintergrund eines deutlichen Anstiegs der Wohnimmobilienpreise in den vergangenen Jahren aus makroprudenzieller Sicht den schnellen Anstieg der gesamten privaten Haushaltsverschuldung in Verbindung mit bedeutenden Gruppen bereits hoch verschuldeter Privathaushalte.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 22. September 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leiter des ERB-Sekretariats

Im Auftrag des Verwaltungsrates des ESRB

⁽¹⁾ Anwendung eines Fünfprozentpunkte-Aufschlags auf die Risikogewichtung belgischer Immobiliendarlehen für Kreditinstitute, die auf internen Ratings basierende Modelle für die Berechnung der Kapitalanforderungen verwenden. Diese Maßnahme erlangte Rechtskraft durch ein Königliches Gesetzesdekret vom 8. Dezember 2013 — <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> — und wurde im Jahr 2014 umgesetzt gemäß Artikel 458 CRR. Diese Maßnahme wurde im Mai 2016 für ein Jahr verlängert (Königliches Gesetzesdekret vom 31. Mai 2016 — <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).