

WARNUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN**vom 22. September 2016****zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Finnlands****(ESRB/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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 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 führen können 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 Finnland Folgendes:
 - a) Eine bereits hohe und steigende private Haushaltsverschuldung wurde als Hauptanfälligkeit für den Wohnimmobiliensektor in Finnland identifiziert. Der Schulden-Einkommensquotient der finnischen Privathaushalte befindet sich derzeit auf einem historischen Höchststand und liegt oberhalb des Durchschnitts in der Union. Dies liegt daran, dass das Wachstum der privaten Haushaltseinkommen gedämpft verlief, während die Privathaushalte gleichzeitig weiter Schulden aufbauten. Darüber hinaus konzentriert sich die Verschuldung auf eine kleine Gruppe hoch verschuldeter Privathaushalte. Diese Privathaushalte sind besonders anfällig für wirtschaftlich negative Bedingungen oder Entwicklungen im Markt für Wohnimmobilien. Zusätzlich werden im finnischen Markt für Immobiliendarlehen vor allem Kredite mit variabler Verzinsung vergeben, weshalb Privathaushalte Zinsänderungsrisiken ausgesetzt sind.
 - b) Die Mäßigung bei der Kreditaufnahme von Privathaushalten und bei der Entwicklung der Immobilienpreise war in den letzten Jahren bedeutend und hilft teilweise, die für die Finanzstabilität ausgemachten Risiken abzumildern. Außerdem ist es für finnische Privathaushalte typisch, ihre Immobiliendarlehensschulden zu tilgen. Damit ist die durchschnittliche Beleihungsquote für ausstehende Immobiliendarlehen wesentlich geringer als die für neue Kredite.
 - c) Derzeit bewegen sich die Indikatoren für Wohnimmobilienpreise, wie z. B. das Preis-Einkommen- und das Preis-Miete-Verhältnis, nahe an ihren langfristigen Durchschnittswerten, was darauf hindeutet, dass nicht zweifelsfrei eine Überbewertung bei den Wohnimmobilienpreisen vorliegt. Angesichts der derzeit schwachen Konjunkturaussichten der finnischen Volkswirtschaft besteht im Fall eines wirtschaftlichen Schocks trotzdem das Risiko sinkender Wohnimmobilienpreise. Im Juli 2016 wurde durch die finnische Gesetzgebung eine Beleihungsgrenze für neue Immobiliendarlehen eingeführt, mit der ein Mindestmaß an Sicherheitendeckung für neue Immobiliendarlehen erzielt werden sollte, und die bei sinkenden Preisen nützlich sein wird.
 - d) Im Unterschied zur europäischen Vergleichsgruppe verfügen finnische Banken über große Immobiliendarlehensportfolios mit geringer Risikogewichtung. Darüber hinaus sind finnische Banken stark auf marktorientierte Refinanzierungsmittel angewiesen, die sich als weniger stabile Refinanzierungsquelle in finanziell unsicheren Zeiten erwiesen hat. Diese Anfälligkeiten werden durch die hohe Konzentration im finnischen Bankensystem und seiner vergleichsweise Größe im Verhältnis zur Volkswirtschaft verstärkt. Zudem bedeutet die gegenseitige Abhängigkeit innerhalb der nordbaltischen Region, dass es zu signifikanten grenzüberschreitenden Ansteckungen zwischen den Bankensystemen aufgrund eines im Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor auftretenden Stressszenariums in einem der Länder der Region kommen könnte. Finnische Banken sind in der Union allerdings unter jenen mit der höchsten Kapitalausstattung und der besten Qualität des Kapitals. Angesichts der insgesamt hohen Solvabilitätsquoten der finnischen Banken und der durch die finnischen Behörden eingeführten Kapitalpuffer scheint das Bankensystem gegenüber einem Schock des Wohnimmobiliensektors widerstandsfähig zu sein.

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

- e) Im Falle eines wirtschaftlichen oder finanziellen Schocks, wie z. B. steigender Arbeitslosigkeit und/oder eines Wachstumsrückgangs, könnte es für hochverschuldete Privathaushalte schwieriger sein, ihre Schulden zu bedienen. Die Zahl der Ausfälle von Immobiliendarlehen könnte steigen, was zu Kreditverlusten bei den 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 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).
- f) Der ESRB würdigt die in Finnland in Bezug auf den Wohnimmobilienmarkt ergriffenen Maßnahmen, einschließlich des graduellen Auslaufens der Steuerabzugsmöglichkeiten für Zinszahlungen auf das Immobiliendarlehen, der Beleihungsgrenze für neue Immobiliendarlehen, der geplanten Initiativen zur Stärkung der Eigenkapitalanforderungen für Immobiliendarlehens-Engagements und der frühzeitigen Einführung von Kapitalpuffern (darunter spezifische Anforderungen an systemrelevante Banken). Zwar sind die bereits ergriffenen politischen Maßnahmen für die Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor in Finnland geeignet, sie könnten aber möglicherweise nicht ausreichen, um den Anfälligkeiten vollumfänglich zu begegnen. Es sollte jedoch hervorgehoben werden, dass die finnischen Behörden keine Rechtsetzungsbefugnis für andere makroprudenzielle Maßnahmen haben, wie z. B. die Einführung von Grenzwerten für das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen, Schulden und Einkommen oder Schuldendienst und Einkommen, welche dazu dienen könnten, den weiteren Anstieg der privaten Haushaltsverschuldung einzudämmen —

HAT FOLGENDE WARNUNG AUSGEGEBEN:

Der ESRB hat gewisse mittelfristige Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor in Finnland als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten. Als Hauptanfälligkeit erachtet der ESRB aus makroprudenzieller Sicht die hohe und ansteigende private Haushaltsverschuldung, insbesondere bei einigen Haushaltsgruppen. Sollten Risiken eintreten, könnte dies zusätzlich zu möglichen Ansteckungen anderer Länder in der nordbaltischen Region führen.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 22. September 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leiter des ERB-Sekretariats

Im Auftrag des Verwaltungsrates des ESRB
