

I

(Entschlüsse, Empfehlungen und Stellungnahmen)

EMPFEHLUNGEN

EUROPÄISCHER AUSSCHUSS FÜR SYSTEMRISIKEN

EMPFEHLUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN

vom 21. März 2019

zur Änderung der Empfehlung ESRB/2016/14 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten

(ESRB/2019/3)

(2019/C 271/01)

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 Absatz 2 Buchstaben b, d und f und Artikel 16 bis 18,

gestützt auf den Beschluss ESRB/2011/1 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 20. Januar 2011 zur Verabschiedung der Geschäftsordnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken⁽²⁾, insbesondere auf Artikel 18 bis 20,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Umsetzung zu Finanzstabilitätswegen eines Rahmens für die Überwachung der Entwicklungen im Immobiliensektor erfordert auf Unionsebene eine regelmäßige Datenerhebung und -verbreitung vergleichbarer Landesdaten, mit dem Ziel, eine genauere Bewertung der mit Immobilien verbundenen Risiken in allen Mitgliedstaaten zu ermöglichen und einen Anwendungsvergleich in Bezug auf makroprudenzielle Instrumente vorzunehmen, um immobilienbezogene Anfälligkeiten zu beseitigen.
- (2) Ziel der Empfehlung ESRB/2016/14 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken⁽³⁾ war die Harmonisierung der im Rahmen der Überwachung der Märkte für Wohnimmobilien (residential real estate — RRE) und Gewerbeimmobilien (commercial real estate — CRE) verwendeten Definitionen und Indikatoren sowie die Beseitigung bestehender Lücken in der Verfügbarkeit und Vergleichbarkeit von Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktsdaten in der Union.
- (3) Der Rechtsrahmen für europäische Statistiken ist in der Verordnung (EG) Nr. 223/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates⁽⁴⁾ und im Delegierten Beschluss 2012/504/EU der Kommission⁽⁵⁾ festgelegt. Angesichts der Erfahrung der Kommission (Eurostat) als statistische Stelle der Gemeinschaft bei der Bereitstellung von hochwertigen Daten für Europa mit dem Ziel, Ländervergleiche zu ermöglichen und zu erleichtern, wird der Beitrag der Kommission (Eurostat) zu dem in der Empfehlung ESRB/2016/14 vorgesehenen Rahmen vom Europäischen Ausschuss für Systemrisiken (European Systemic Risk Board — ESRB) als besonders wichtig erachtet, um die Erhebung von Daten zu den Indikatoren des physischen Gewerbeimmobilienmarkts durch die nationalen makroprudenziellen Behörden zu erleichtern. Die Verfügbarkeit solcher Daten würde die Umsetzung eines Risikoüberwachungsrahmens durch die nationalen makroprudenziellen Behörden für die Zwecke einer wirksamen Überwachung des

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

⁽²⁾ ABl. C 58 vom 24.2.2011, S. 4.

⁽³⁾ 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⁾ Verordnung (EG) Nr. 223/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. März 2009 über europäische Statistiken und zur Aufhebung der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1101/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Übermittlung von unter die Geheimhaltungspflicht fallenden Informationen an das Statistische Amt der Europäischen Gemeinschaften, der Verordnung (EG) Nr. 322/97 des Rates über die Gemeinschaftsstatistiken und des Beschlusses 89/382/EWG, Euratom des Rates zur Einsetzung eines Ausschusses für das Statistische Programm der Europäischen Gemeinschaften (ABl. L 87 vom 31.3.2009, S. 164).

⁽⁵⁾ Beschluss 2012/504/EU der Kommission vom 17. September 2012 über Eurostat (ABl. L 251 vom 18.9.2012, S. 49).

physischen Gewerbeimmobilienmarkts vorantreiben und wiederum die Erkennung von immobilienmarktbedingten Risiken für die Finanzstabilität erleichtern. Die Schaffung eines gemeinsamen Mindestrahmens für die Erstellung der Datenbank, die von den nationalen makroprudenziellen Behörden zur wirksamen Überwachung des physischen Gewerbeimmobilienmarkts benötigt wird, gilt daher als entscheidend. Noch deutlicher wird die Notwendigkeit eines harmonisierten Rahmens bei Berücksichtigung des beträchtlichen Volumens an länderübergreifender Gewerbeimmobilienfinanzierung. Insofern ist die Empfehlung ESRB/2016/14 durch eine neue Empfehlung zu ergänzen, deren Ziel es ist, einen gemeinsamen Mindestrahmen für die Festlegung, Erstellung und Verbreitung der betreffenden harmonisierten Indikatoren zu fördern. Zur Gewährleistung der Kohärenz und Qualität der betreffenden statistischen Daten sowie zur Minimierung der Berichtslast sollte die Kommission (Eurostat) auch statistische Standards, Methoden und Verfahren für die Erhebung der erforderlichen statistischen Daten festlegen und fördern.

- (4) Nach Artikel 2 der Verordnung (EU) Nr. 1096/2010 des Rates⁽⁶⁾ stellt die Europäische Zentralbank (EZB) ein Sekretariat für den ESRB und leistet dem ESRB dadurch analytische, statistische, logistische und administrative Unterstützung. Nach Artikel 5.3 der Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank (Satzung des ESZB) fördert die EZB die Harmonisierung der Bestimmungen und Gepflogenheiten auf dem Gebiet der Erhebung, Zusammenstellung und Weitergabe von statistischen Daten in den in ihre Zuständigkeit fallenden Bereichen. In dieser Hinsicht ist es wichtig, eine enge Zusammenarbeit und eine entsprechende Abstimmung zwischen dem Europäischen Statistischen System⁽⁷⁾ (European Statistical System — ESS) und dem ESZB zu gewährleisten. Entsprechend Artikel 6 Absatz 3 der Verordnung (EG) Nr. 223/2009 werden die laufenden Konsultationstätigkeiten und die Zusammenarbeit von Kommission (Eurostat) und EZB hierbei für die Entwicklung der erforderlichen statistischen Standards, Methoden und Verfahren als besonders wichtig erachtet.
- (5) Die zuletzt vom Ausschuss für Statistik des ESZB mithilfe seiner Arbeitsgruppe zu Immobilien (Real Estate Task Force) ausgeführten statistischen Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Datenquellen für Indikatoren im Bereich der Finanzierung von Gewerbe- und Wohnimmobilien hat die Notwendigkeit der Änderung bestimmter Definitionen hervorgehoben, um die Überwachungstätigkeiten der nationalen makroprudenziellen Behörden zu erleichtern. Obgleich anerkannt wird, dass die Verordnung (EU) Nr. 2016/867 der Europäischen Zentralbank⁽⁸⁾, mit der das AnaCredit-Projekt eingeführt wurde, nicht alleine ausreicht, um den Datenbedarf der nationalen makroprudenziellen Behörden zu decken, sollten die Definitionen von „Gewerbeimmobilie“ und „Wohnimmobilie“ in der Empfehlung ESRB/2016/14 zum Zwecke einer engeren Angleichung an die in der Verordnung (EU) Nr. 2016/867 enthaltenen weiter gefassten Definitionen dennoch geändert werden, um die erforderlichen Finanzstabilitätsanalysen zu erleichtern und einen umfassenden länderübergreifenden Vergleich zu ermöglichen.
- (6) Eine Änderung der in der Empfehlung ESRB/2016/14 vorgesehenen Definitionen sollte die nationalen makroprudenziellen Behörden jedoch nicht daran hindern, sich zusätzlicher Immobilienindikatoren und -aufgliederungen zu bedienen, die auf der Grundlage der Definitionen und Parameter der betreffenden nationalen makroprudenziellen Behörden die Besonderheiten der jeweiligen nationalen Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkte berücksichtigen und aus Finanzstabilitätssicht relevant sind. Dies würde zudem die Befolgung des Prinzips der Verhältnismäßigkeit im Sinne der Empfehlung ESRB/2016/14 seitens der nationalen makroprudenziellen Behörden gewährleisten.
- (7) Die Adressaten der Empfehlung ESRB/2016/14 werden ersucht, entsprechend dem in der Empfehlung vorgesehenen Zeitrahmen dem ESRB und dem Rat über Maßnahmen Bericht zu erstatten, welche die Adressaten zur Umsetzung der Empfehlung ergriffen haben, oder ihr Nichthandeln hinreichend zu begründen. Die Adressaten haben in dieser Hinsicht Fortschritte bei der Umsetzung der Empfehlung ESRB/2016/14 innerhalb des jeweiligen empfohlenen Zeitrahmens erzielt. Jedoch kam es bei den Maßnahmen einiger nationaler makroprudenzieller Behörden zu Verzögerungen aufgrund praktischer Schwierigkeiten, wie beispielsweise der Notwendigkeit der Einführung eines Berichtswesens, der Ermittlung von Datenquellen sowie der Behandlung von Fragen im Zusammenhang mit der Vertraulichkeit von Daten.
- (8) Zur Gewährleistung der Umsetzung der Empfehlung ESRB/2016/14 ist daher eine Verlängerung bestimmter darin enthaltener Fristen erforderlich. Eine Verlängerung dieser Fristen wird den nationalen makroprudenziellen Behörden mehr Zeit zur Verfügung stellen, um die vorgenannten praktischen Schwierigkeiten anzugehen. Der Mangel an gemeinsam abgesprochenen Arbeitsdefinitionen ist besonders im Hinblick auf die jeweiligen Indikatoren des physischen Gewerbeimmobilienmarkts besonders problematisch, da dies im Zusammenhang mit verfahrenstechnischen Einschränkungen hinsichtlich der Verfügbarkeit von Daten eine genaue Einschätzung und einen Vergleich von Risiken über nationale Märkte hinweg erschwert. Daher sollten die Fristen zur Umsetzung der Empfehlung ESRB/2016/14 im Hinblick auf jene Indikatoren verlängert werden, für welche den nationalen makroprudenziellen Behörden die betreffenden Informationen nicht zur Verfügung stehen, damit genügend Zeit für die Festlegung der erforderlichen Definitionen und die Erhebung der jeweiligen Daten zur Verfügung steht.

⁽⁶⁾ Verordnung (EU) Nr. 1096/2010 des Rates vom 17. November 2010 zur Betrauung der Europäischen Zentralbank mit besonderen Aufgaben bezüglich der Arbeitsweise des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken (ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 162).

⁽⁷⁾ Beim Europäischen Statistischen System (ESS) handelt es sich um eine Partnerschaft zwischen der Statistikbehörde der EU, d. h. der Kommission (Eurostat), den nationalen statistischen Ämtern (NSÄ) und anderen einzelstaatlichen Stellen, die in den einzelnen Mitgliedstaaten für die Entwicklung, Erstellung und Verbreitung europäischer Statistiken zuständig sind.

⁽⁸⁾ Verordnung (EU) 2016/867 der Europäischen Zentralbank vom 18. Mai 2016 über die Erhebung granularer Kreditdaten und Kreditrisikodaten (EZB/2016/13) (ABl. L 144 vom 1.6.2016, S. 44).

- (9) Der Verwaltungsrat ist der Auffassung, dass weder eine Verlängerung bestimmter in der Empfehlung ESRB/2016/14 vorgesehener Fristen das ordnungsgemäße Funktionieren der Finanzmärkte gefährden wird, noch dass infolgedessen die Möglichkeit einer Nichtumsetzung der Empfehlung durch die Adressaten eröffnet würde.
- (10) Der ESRB räumt ein, dass weitere technische Orientierungshilfen und Arbeiten im Hinblick auf die Zieldefinitionen und Indikatoren möglicherweise notwendig sein werden, um den Besonderheiten der Märkte oder Marktsegmente gerecht zu werden und die statistische Qualität der Daten zu gewährleisten. Weitere Änderungen der Empfehlung ESRB/2016 könnten daher erforderlich sein, um zukünftigen Entwicklungen im Hinblick auf die Zieldefinitionen und Indikatoren Rechnung zu tragen.
- (11) Die Empfehlung ESRB/2016/14 sollte daher entsprechend geändert werden —

HAT FOLGENDE EMPFEHLUNG ERLASSEN:

ÄNDERUNGEN

Die Empfehlung ESRB/2016/14 wird wie folgt geändert:

1. Abschnitt 1 Empfehlung C Absatz 1 erhält folgende Fassung:

- „1. Den nationalen makroprudenziellen Behörden wird empfohlen, einen Risikoüberwachungsrahmen für ihren inländischen Gewerbeimmobiliensektor einzuführen. Zu diesem Zweck werden folgende Indikatoren für eine effektive Überwachung der aus dem Gewerbeimmobilienmarkt hervorgehenden Risiken empfohlen:

Indikatoren des physischen Gewerbeimmobilienmarkts:

- a) Preisindex,
- b) Mietindex,
- c) Mietrenditenindex,
- d) Leerstandsquoten,
- e) neu begonnene Bauten.

Indikatoren in Verbindung mit Kreditrisikopositionen aus Gewerbeimmobilien im Finanzsystem:

- f) Ströme der Gewerbeimmobilienkredite (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Gewerbeimmobilien),
- g) Ströme notleidender Gewerbeimmobilienkredite (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Gewerbeimmobilien),
- h) Ströme der Rückstellungen für Verluste aus Gewerbeimmobilienkrediten (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Gewerbeimmobilien),
- i) Ströme der Rückstellungen für Verluste bei Krediten für in Entwicklung oder im Bau befindliche Gewerbeimmobilien (im Rahmen der Gewerbeimmobilienfinanzierung),
- j) Bestände an Gewerbeimmobilienkrediten (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Gewerbeimmobilien),
- k) Bestände notleidender Gewerbeimmobilienkredite (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Gewerbeimmobilien),
- l) Bestände an Rückstellungen für Verluste aus Gewerbeimmobilienkrediten (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Gewerbeimmobilien),
- m) Bestände an Gewerbeimmobilienkrediten für in Entwicklung oder im Bau befindliche Gewerbeimmobilien (im Rahmen der Gewerbeimmobilienfinanzierung),
- n) Bestände notleidender Gewerbeimmobilienkredite für in Entwicklung oder im Bau befindliche Gewerbeimmobilien (im Rahmen der Gewerbeimmobilienfinanzierungen),
- o) Bestände an Rückstellungen für Verluste bei Gewerbeimmobilienkrediten für in Entwicklung oder im Bau befindliche Gewerbeimmobilien (im Rahmen der Gewerbeimmobilienfinanzierungen).

Indikatoren in Verbindung mit Kreditvergaberichtlinien für Gewerbeimmobilien:

- p) gewichteter Durchschnitt der Beleihungsquote bei Vergabe (LTV-O) für Ströme von Gewerbeimmobilienkrediten,

- q) gewichteter Durchschnitt der aktuellen Beleihungsquote (LTV-C) für Bestände an Gewerbeimmobilienkrediten,
- r) gewichteter Durchschnitt der Zinsdeckungsquote bei Vergabe (ICR-O) für Ströme von Gewerbeimmobilienkrediten und gewichteter Durchschnitt der aktuellen Zinsdeckungsquote (ICR-C) für Bestände an Gewerbeimmobilienkrediten,
- s) gewichteter Durchschnitt der Schuldendeckungsquote bei Vergabe (DSCR-O) für Ströme von Gewerbeimmobilienkrediten und gewichteter Durchschnitt der aktuellen Schuldendeckungsquote (DSCR-C) für Bestände an Gewerbeimmobilienkrediten.

Die Angaben zu diesen Indikatoren sollten sich auf die Kreditgeber auf Einzelinstitutsebene beziehen und für den inländischen Gewerbeimmobilienmarkt hinreichend repräsentativ sein.“

2. Abschnitt 1, Empfehlung D, Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„2. Den nationalen makroprudenziellen Behörden wird empfohlen, die Risiken im Hinblick auf die verschiedenen Indikatoren auf der Grundlage der folgenden Informationen zu überwachen, die in den Vorlagen A, B und C von Anhang III dieser Empfehlung aufgeführt sind:

- a) In Bezug auf den Preisindex, den Mietindex, den Mietrenditeindex, die Leerstandsquoten und neu begonnene Bauten sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine Aufgliederung nach den folgenden Aspekten erwägen:
 - Art der Immobilie,
 - Standort der Immobilie.
- b) In Bezug auf Ströme von und Bestände an Bewertungsanpassungen auf Investitionen in Gewerbeimmobilien sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine Aufgliederung nach den folgenden Aspekten in Erwägung ziehen:
 - Art der Immobilie,
 - Standort der Immobilie,
 - Art des Investors,
 - Nationalität des Investors.
- c) In Bezug auf Ströme von und Bestände an Gewerbeimmobilienkrediten sowie in Bezug auf sämtliche Aufgliederungen von Gewerbeimmobilienkrediten (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Gewerbeimmobilien) — d. h. eine Kreditvergabe für bereits bestehende oder im Bau befindliche Immobilien, die von den Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit gehalten werden, sowie für Mietobjekte, für Renditeobjekte (mit Ausnahme von Mietobjekten), für in Entwicklung befindliche Gewerbeimmobilien oder für Sozialwohnungen — sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine weitere Aufgliederung nach den folgenden Aspekten in Erwägung ziehen:
 - Art der Immobilie,
 - Standort der Immobilie,
 - Art des Kreditgebers,
 - Nationalität des Kreditgebers.
- d) In Bezug auf Ströme von und Bestände an Gewerbeimmobilienkrediten sowie in Bezug auf sämtliche Aufgliederungen von Gewerbeimmobilienkrediten (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Gewerbeimmobilien) — d. h. eine Kreditvergabe für bereits bestehende oder im Bau befindliche Immobilien, die von den Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit gehalten werden, sowie für Mietobjekte, für Renditeobjekte (mit Ausnahme von Mietobjekten), für in Entwicklung befindliche Gewerbeimmobilien oder für Sozialwohnungen — sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine weitere Aufgliederung nach den folgenden Aspekten in Erwägung ziehen:
 - Art der Immobilie,
 - Standort der Immobilie,
 - Art des Kreditgebers,
 - Nationalität des Kreditgebers.

e) In Bezug auf Ströme von und Bestände an Rückstellungen für Verluste sowie in Bezug auf sämtliche Aufgliederungen von Rückstellungen (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Gewerbeimmobilien) — d. h. eine Kreditvergabe für bereits bestehende oder im Bau befindliche Immobilien, die von den Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit gehalten werden, sowie für Mietobjekte, für Renditeobjekte (mit Ausnahme von Mietobjekten), für in Entwicklung befindliche Gewerbeimmobilien oder für Sozialwohnungen — sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine weitere Aufgliederung nach den folgenden Aspekten in Erwägung ziehen:

- Art der Immobilie,
- Standort der Immobilie,
- Art des Kreditgebers,
- Nationalität des Kreditgebers.

Die in den Buchstaben a) bis e) genannten Aufgliederungen sind als Mindestempfehlung anzusehen. Weitere Gliederungspunkte können von den nationalen makroprudenziellen Behörden hinzugefügt werden, wenn dies zu Finanzstabilitätszwecken als notwendig erachtet wird.“

3. In Abschnitt 1 wird folgende Empfehlung angefügt:

„Empfehlung F — Schaffung eines gemeinsamen Mindestrahmens für den physischen Gewerbeimmobilienmarkt

1. Der Kommission (Eurostat) wird empfohlen, einen Vorschlag für eine Rechtsvorschrift der EU vorzulegen, deren Ziel es ist, einen gemeinsamen Mindestrahmen für die Festlegung, Erstellung und Verbreitung einer Datenbank über Indikatoren des physischen Gewerbeimmobilienmarkts, wie in den Buchstaben a) bis e) der Empfehlung C Nummer 1 aufgeführt, zu schaffen.
2. Außerdem wird der Kommission (Eurostat) insbesondere zur Sicherung der Qualität der betreffenden statistischen Daten sowie zur Minimierung des Meldeaufwands empfohlen, statistische Standards, Methoden und Verfahren für die Erstellung der Datenbank über Indikatoren zum physischen Gewerbeimmobilienmarkt, wie in den Buchstaben a) bis e) der Empfehlung C Nummer 1 aufgeführt, zu entwickeln und zu fördern.“

4. Abschnitt 2 Absatz 1 Nummer 1 wird wie folgt geändert:

a) Ziffer 3 erhält folgende Fassung:

„Zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum oder zur Weitervermietung erworbene Immobilie‘ bezeichnet alle Wohnimmobilien, die sich im direkten Eigentum einer natürlichen Person befinden und hauptsächlich zur Vermietung vorgesehen sind;“

b) Ziffer 4 erhält folgende Fassung:

„Gewerbeimmobilie‘ bezeichnet i) bestehende oder in Entwicklung befindliche Renditeobjekte einschließlich Mietobjekten oder ii) bestehende oder im Bau befindliche Immobilien, die von den Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit genutzt werden, jeweils einschließlich Sozialwohnungen aber unter Ausschluss als Wohneigentum eingestufte Immobilien.

Wird eine Immobilie gemischt als Wohn- und Gewerbeimmobilie genutzt, sollte sie als zwei getrennte Objekte betrachtet werden (beispielsweise auf Basis der für die jeweilige Nutzung vorgesehenen Fläche), sofern eine solche Aufteilung möglich ist; andernfalls kann die Immobilie nach ihrer vorwiegenden Nutzung eingestuft werden;“

c) Ziffer 5 erhält folgende Fassung:

„Gewerbeimmobilienkredit‘ bezeichnet einen an eine juristische Person vergebenen Kredit, der entweder aufgenommen wird, um ein bestehendes oder in Entwicklung befindliches Renditeobjekt (bzw. mehrere als Renditeobjekte definierte Immobilien) oder eine bestehende oder im Bau befindliche Immobilie (bzw. mehrere solche Immobilien), die von den Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit genutzt wird bzw. werden, zu erwerben oder der durch eine Gewerbeimmobilie (oder mehrere Gewerbeimmobilien) besichert ist;“

d) Die folgende Nummer 16a wird eingefügt:

„Renditeobjekt in Entwicklung‘ bezeichnet alle noch im Bau befindlichen Immobilien, mit denen ihr Eigentümer nach Fertigstellung Einkünfte erzielen will, entweder in Form von Mieteinnahmen oder in Form von Gewinnen aus dem Verkauf; hiervon ausgenommen sind Gebäude, die abgerissen werden, sowie Bauplätze, die für eine mögliche Bebauung in der Zukunft geräumt werden;“

- e) Ziffer 32 erhält folgende Fassung:
„Selbst genutztes Wohneigentum oder selbst genutzte Immobilie‘ bezeichnet jede Wohnimmobilie im Eigentum einer natürlichen Person, deren Zweck in der Bereitstellung einer Unterkunft für ihren Eigentümer liegt;“
- f) Nummer 34 wird gestrichen;
- g) Die folgende Nummer 36a wird eingefügt:
„Mietobjekt‘ bezeichnet jede Immobilie, die sich im Eigentum juristischer Personen befindet und hauptsächlich zur Vermietung vorgesehen ist;“
- h) Ziffer 38 erhält folgende Fassung:
„Wohnimmobilie‘ bezeichnet jede bestehende oder im Bau befindliche Immobilie, die zu Wohnzwecken nutzbar ist und von einer natürlichen Person erworben, gebaut oder renoviert wurde, einschließlich zur Weitervermietung erworbenem Wohneigentum. Bei einer Mischnutzung der Immobilie sollte sie möglichst als zwei getrennte Objekte betrachtet werden (beispielsweise auf Basis der für die jeweilige Nutzung vorgesehenen Fläche), sofern eine solche Aufteilung möglich ist; andernfalls kann die Immobilie nach ihrer vorwiegenden Nutzung eingestuft werden;“
- i) Ziffer 39 erhält folgende Fassung:
„Wohnimmobilienkredit‘ bezeichnet unabhängig vom Zweck des Kredits einen Kredit an eine natürliche Person, der durch eine Wohnimmobilie besichert ist;“

5. Abschnitt 2 Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„3. Zeitrahmen für die Nachverfolgung

Die Adressaten werden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zu den im Folgenden genannten Zeitpunkten über Maßnahmen Bericht zu erstatten, die sie zur Umsetzung der vorliegenden Empfehlung ergriffen haben, oder ihr Nichthandeln hinreichend zu begründen:

1. *Empfehlung A*

- a) Die nationalen makroprudenziellen Behörden werden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2019 einen Zwischenbericht über die Informationen, die zur Umsetzung von Empfehlung A bereits zur Verfügung stehen oder voraussichtlich zur Verfügung stehen werden, zu übermitteln.
- b) Die nationalen makroprudenziellen Behörden werden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2020 einen Abschlussbericht über die Umsetzung von Empfehlung A zu übermitteln.

2. *Empfehlung B*

- a) Die nationalen makroprudenziellen Behörden werden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2019 einen Zwischenbericht über die Informationen, die zur Umsetzung von Empfehlung B bereits zur Verfügung stehen oder voraussichtlich zur Verfügung stehen werden, zu übermitteln.
- b) Die nationalen makroprudenziellen Behörden werden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2020 einen Abschlussbericht über die Umsetzung der Empfehlung B zu übermitteln.

3. *Empfehlung C*

- a) Die nationalen makroprudenziellen Behörden werden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2019 einen Zwischenbericht über die Informationen, die zur Umsetzung von Empfehlung C bereits zur Verfügung stehen oder voraussichtlich zur Verfügung stehen werden, zu übermitteln.
- b) Die nationalen makroprudenziellen Behörden werden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2021 einen Abschlussbericht über die Umsetzung der Empfehlung C zu übermitteln.
- c) Stehen den nationalen makroprudenziellen Behörden die betreffenden Informationen über die in den Buchstaben a) bis e) der Empfehlung C Nummer 1 aufgeführten Indikatoren nicht zur Verfügung, so werden die betreffenden Behörden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2025 einen Abschlussbericht über die Umsetzung der Empfehlung C im Hinblick auf jene Indikatoren zu übermitteln.

4. *Empfehlung D*

- a) Die nationalen makroprudenziellen Behörden werden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2019 einen Zwischenbericht über die Informationen, die zur Umsetzung von Empfehlung D bereits zur Verfügung stehen oder voraussichtlich zur Verfügung stehen werden, zu übermitteln.

- b) Die nationalen makroprudenziellen Behörden werden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2021 einen Abschlussbericht über die Umsetzung der Empfehlung D zu übermitteln.
- c) Stehen den nationalen makroprudenziellen Behörden die betreffenden Informationen über die in Buchstabe a) der Empfehlung D Nummer 2 aufgeführten Indikatoren, wie in der Vorlage A von Anhang III dieser Empfehlung genannt, nicht zur Verfügung, so werden die betreffenden Behörden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2025 einen Abschlussbericht über die Umsetzung der Empfehlung D im Hinblick auf jene Indikatoren zu übermitteln.

5. Empfehlung E

- a) Die europäischen Aufsichtsbehörden werden ersucht, bis zum 31. Dezember 2017 eine Vorlage für die Veröffentlichung von Daten über Risikopositionen der unter ihrer Aufsicht stehenden Unternehmen in den einzelnen nationalen Gewerbeimmobilienmärkten der Union zu definieren.
- b) Die europäischen Aufsichtsbehörden werden ersucht, bis zum 30. Juni 2018 die in Buchstabe a genannten Daten mit Stand zum 31. Dezember 2017 zu veröffentlichen.
- c) Die europäischen Aufsichtsbehörden werden ersucht, die in Buchstabe a genannten Daten mit Stand zum 31. Dezember des Vorjahres ab dem 31. März 2019 jeweils jährlich zu veröffentlichen.

6. Empfehlung F

- a) Die Kommission (Eurostat) wird ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2021 einen Zwischenbericht zu übermitteln, der eine erste Bewertung der Umsetzung der Empfehlung F enthält.
- b) Die Kommission (Eurostat) wird ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2023 einen Abschlussbericht über die Umsetzung der Empfehlung F zu übermitteln.“

- 6. Anhang I erhält die Fassung des Anhangs I dieser Empfehlung.
- 7. Anhang II erhält die Fassung des Anhangs II dieser Empfehlung.
- 8. Anhang III erhält die Fassung des Anhangs III dieser Empfehlung.
- 9. Anhang IV erhält die Fassung des Anhangs IV dieser Empfehlung.
- 10. Anhang V erhält die Fassung des Anhangs V dieser Empfehlung.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 21. März 2019.

*Der Leiter des ESRB-Sekretariats,
im Auftrag des Verwaltungsrats des ESRB*
Francesco MAZZAFERRO

ANHANG I

Anhang I der Empfehlung ESRB/2016/14 erhält die folgende Fassung:

„ANHANG I

KRITERIEN FÜR DIE BEFOLGUNG DER EMPFEHLUNGEN**1. Empfehlung A**

Es wird davon ausgegangen, dass sich die nationalen makroprudenziellen Behörden an die Empfehlung A Nummern 1 und 2 halten, solange sie:

- a) eine Beurteilung vornehmen, ob die maßgeblichen Indikatoren für die Kreditvergaberichtlinien für Wohnimmobilienkredite beachtet oder im Risikoüberwachungsrahmen des Wohnimmobiliensektors ihres Landes umgesetzt werden,
- b) eine Beurteilung der Fortschritte bei der Verwendung der für diese Überwachung eingesetzten, in Empfehlung A Nummer 1 angegebenen Indikatoren vornehmen,
- c) eine Beurteilung vornehmen, in welchem Umfang die derzeit verfügbaren oder voraussichtlich künftig verfügbaren Informationen über die maßgeblichen Indikatoren hinreichend repräsentativ für die aktuellen Kreditvergaberichtlinien in ihrem Wohnimmobilienkreditmarkt sind,
- d) eine Beurteilung vornehmen, ob zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum eine wesentliche Risikoquelle des inländischen Immobiliensektors darstellt oder einen wesentlichen Teil der Bestände oder Ströme der Wohnimmobilienkredite insgesamt ausmacht,
- e) in den Fällen, in denen zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum eine wesentliche Risikoquelle des inländischen Immobiliensektors darstellt oder einen wesentlichen Teil der Bestände oder Ströme von Wohnimmobilienkrediten insgesamt ausmacht, eine Beurteilung der Fortschritte bei der Verwendung der in Empfehlung A Nummer 2 angegebenen Indikatoren zur Risikoüberwachung vornehmen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die nationalen makroprudenziellen Behörden an die Empfehlung A Nummern 3 und 4 halten, solange sie:

- a) die Einführung der in Anhang IV genannten Methoden zur Berechnung der in Empfehlung A Nummern 1 und 2 genannten Indikatoren sicherstellen,
- b) in den Fällen, in denen zusätzlich zu der in Anhang IV genannten Methode eine andere Methode zur Berechnung der relevanten Indikatoren verwendet wird, die technischen Merkmale der Methode und ihre Wirksamkeit bei der Überwachung der aus dem Wohnimmobiliensektor hervorgehenden Risiken melden,
- c) sicherstellen, dass die in der Empfehlung A Nummern 1 und 2 aufgeführten relevanten Indikatoren mindestens einmal pro Jahr zur Überwachung der Risiken des Wohnimmobiliensektors verwendet werden.

2. Empfehlung B

Es wird davon ausgegangen, dass sich die nationalen makroprudenziellen Behörden an die Empfehlung B Nummern 1 und 2 halten, solange sie:

- a) eine Beurteilung der Fortschritte bei der Überwachung der univarianten Verteilung und der ausgewählten gemeinsamen Verteilungen der relevanten Indikatoren gemäß den Angaben in der Vorlage A von Anhang II vornehmen,
- b) eine Beurteilung der Fortschritte bei der Verwendung der in der Empfehlung B Nummer 2 sowie in der Vorlage A von Anhang II genannten Informationen als Orientierungshilfe bei der Überwachung der relevanten Risiken vornehmen.

In den Fällen, in denen zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum eine wesentliche Risikoquelle des inländischen Immobiliensektors darstellt oder einen wesentlichen Teil der Bestände an oder Ströme von Wohnimmobilienkrediten insgesamt ausmacht, wird davon ausgegangen, dass sich die nationalen makroprudenziellen Behörden an die Empfehlung B Nummer 3 halten, solange sie:

- a) eine Beurteilung der Fortschritte bei der getrennten Überwachung der entsprechenden Indikatoren für zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum und für die selbst genutzten Immobilien vornehmen,
- b) eine Beurteilung der Fortschritte bei der Überwachung der relevanten Daten, unterteilt nach den in den Vorlagen A und B von Anhang II angegebenen Kategorien, vornehmen.

3. Empfehlung C

Es wird davon ausgegangen, dass sich die nationalen makroprudenziellen Behörden an die Empfehlung C Nummern 1 und 2 halten, solange sie:

- a) eine Beurteilung vornehmen, ob die maßgeblichen Indikatoren für Risikopositionen im inländischen Gewerbeimmobilienmarkt beachtet oder im Risikoüberwachungsrahmen des Gewerbeimmobiliensektors ihres Landes umgesetzt werden,
- b) die Aufnahme der Indikatoren zum Immobilienmarkt, der Indikatoren zu Risikopositionen im Finanzsystem und der Indikatoren zu Kreditvergaberichtlinien in den Risikoüberwachungsrahmen sicherstellen,
- c) eine Beurteilung vornehmen, ob Investitionen für den inländischen Gewerbeimmobiliensektor eine bedeutende Finanzierungsquelle darstellen,
- d) in den Fällen, in denen die Investitionen als bedeutende Finanzierungsquelle für den inländischen Gewerbeimmobiliensektor angesehen werden, eine Beurteilung der Fortschritte bei der Verwendung der zusätzlichen Indikatoren für die in der Empfehlung C Nummer 2 angegebene Risikoüberwachung vornehmen,
- e) eine Beurteilung der Fortschritte bei der Verwendung mindestens der in der Empfehlung C Nummer 1 und gegebenenfalls der in der Empfehlung C Nummer 2 angegebenen Indikatoren vornehmen,
- f) eine Beurteilung vornehmen, ob die Informationen über diese Indikatoren (die bereits verfügbar sind oder voraussichtlich verfügbar sein werden) für den inländischen Gewerbeimmobilienmarkt hinreichend repräsentativ sind.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die nationalen makroprudenziellen Behörden an die Empfehlung C Nummern 3 und 4 halten, solange sie:

- a) sicherstellen, dass die Methoden zur Berechnung der in der Empfehlung C Nummern 1 und 2 aufgeführten Indikatoren, wie in Anhang V festgelegt, und sofern für Gewerbeimmobilien relevant in Anhang IV, angewendet werden,
- b) in den Fällen, in denen zusätzlich zu der in Anhang IV und Anhang V genannten Methode eine andere Methode zur Berechnung der relevanten Indikatoren verwendet wird, die technischen Merkmale der Methode und ihre Wirksamkeit bei der Überwachung der aus dem Gewerbeimmobiliensektor hervorgehenden Risiken melden,
- c) sicherstellen, dass betreffend die in der Empfehlung C Nummer 1 aufgeführten Indikatoren die Indikatoren in Verbindung mit dem physischen Immobilienmarkt, den Kreditvergabeströmen (einschließlich Strömen notleidender Kredite und der Ströme der Rückstellungen für Verluste) und den entsprechenden Kreditvergaberichtlinien mindestens vierteljährlich sowie die Indikatoren der in Verbindung mit Kreditbeständen (einschließlich Beständen notleidender Kredite und Rückstellungen für Verluste) und den entsprechenden Kreditvergaberichtlinien mindestens einmal jährlich zur Überwachung von Entwicklungen des Gewerbeimmobiliensektors verwendet werden,
- d) in Fällen, in denen Investitionen als bedeutende Finanzierungsquelle für den nationalen Gewerbeimmobiliensektor angesehen werden, sicherstellen, dass die in der Empfehlung C Nummer 2 aufgeführten Indikatoren in Verbindung mit Investitionsströmen (einschließlich Bewertungsanpassungen auf Investitionen) mindestens vierteljährlich zur Überwachung der Entwicklungen des Gewerbeimmobiliensektors verwendet werden und in Verbindung mit Investitionsbeständen (einschließlich Bewertungsanpassungen auf Investitionen) mindestens einmal jährlich verwendet werden.

4. Empfehlung D

Es wird davon ausgegangen, dass sich die nationalen makroprudenziellen Behörden an die Empfehlung D halten, solange sie:

- a) eine Beurteilung der Fortschritte bei der Überwachung der in den Vorlagen A, B und C von Anhang III genannten relevanten Indikatoren vornehmen,
- b) eine Beurteilung der Fortschritte der bei der Verwendung der in der Empfehlung D Nummer 2 genannten sowie der in den Vorlagen A, B und C von Anhang III genannten relevanten Informationen als Orientierungshilfe für die Überwachung der relevanten Risiken vornehmen,
- c) in Fällen, in denen Investitionen als bedeutende Finanzierungsquelle für den nationalen Gewerbeimmobiliensektor angesehen werden, eine Beurteilung der Fortschritte der bei der Verwendung der in der Empfehlung D Nummer 3 genannten sowie der in der Vorlage B von Anhang III genannten relevanten Informationen als Orientierungshilfe für die Überwachung der relevanten Risiken vornehmen,
- d) in den Fällen, in denen zur Überwachung der Entwicklungen des Gewerbeimmobiliensektors zusätzliche Methoden verwendet werden, die zusätzlichen bei der Risikoüberwachung verwendeten Informationen melden.

5. Empfehlung E

Es wird davon ausgegangen, dass sich die europäischen Aufsichtsbehörden an die Empfehlung E halten, solange sie:

- a) eine Vorlage für die Veröffentlichung von Daten über Risikopositionen der unter ihrer Aufsicht stehenden Unternehmen in den einzelnen nationalen Gewerbeimmobilienmärkten der Union definieren,
- b) mindestens einmal pro Jahr aggregierte Daten, die im Rahmen der bestehenden Berichtsanforderungen erhoben wurden, über Risikopositionen der unter ihrer Aufsicht stehenden Unternehmen in den einzelnen nationalen Gewerbeimmobilienmärkten der Union veröffentlichen.

6. Empfehlung F

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Kommission (Eurostat) sich an die Empfehlung F hält, solange sie:

- a) entsprechend der Angemessenheit der Definitionen und Aufgliederungen der jeweiligen derzeit von den Mitgliedstaaten verwendeten Indikatoren des physischen Gewerbeimmobilienmarkts einen Vorschlag für eine Rechtsvorschrift der EU vorlegt, deren Ziel es ist, einen gemeinsamen Mindestrahmen für die Festlegung, Erstellung und Verbreitung einer Datenbank über die betreffenden Indikatoren zu schaffen, um diese Indikatoren zu harmonisieren,
 - b) die Angleichung der vorgeschlagenen Rechtsvorschrift an die zu Aufsichts- oder Finanzstabilitätszwecken verwendeten Indikatoren und deren Definitionen sicherstellt, damit eine ungerechtfertigte Zunahme der Berichtslast seitens der Berichtspflichtigen vermieden wird,
 - c) die Qualität der betreffenden Indikatoren des physischen Gewerbeimmobilienmarkts sichert, indem sie statistische Standards, Quellen, Methoden und Verfahren für die Erstellung der Datenbank über die betreffenden Indikatoren entwickelt,
 - d) sicherstellt, dass die Umsetzung der entwickelten statistischen Standards, Quellen, Methoden und Verfahren für die Erstellung der Datenbank über die betreffenden Indikatoren des physischen Gewerbeimmobilienmarkts keine ungerechtfertigte Zunahme der Berichtslast seitens der Berichtspflichtigen zur Folge hat,
 - e) die Umsetzung der statistischen Standards, Quellen, Methoden und Verfahren für die Erstellung der Datenbank über die betreffenden Indikatoren des physischen Gewerbeimmobilienmarkts fördert.“
-

Anhang II der Empfehlung ESRB/2016/14 erhält folgende Fassung:

„ANHANG II

UNVERBINDLICHE VORLAGEN FÜR INDIKATOREN DES WOHNIMMOBILIENSEKTORS

1. Vorlage A: Indikatoren und dazugehörige Unterteilungen für Wohnimmobilienkredite

Berichtsvorlagen für Wohnimmobilien

STRÖME = neue Vergabe von Wohnimmobilienkrediten im Berichtszeitraum aus Sicht des Kreditgebers. Nationale makroprudenzielle Behörden, die zwischen echten neuen Wohnimmobilienkrediten und neu verhandelten Krediten unterscheiden können, haben die Möglichkeit, neu verhandelte Kredite separat in einer separaten Aufgliederung zu nennen.
 BESTÄNDE = Daten über zum Berichtstermin (z. B. Jahresende) bestehende Wohnimmobilienkredite
 BnW = Betrag in nationaler Währung
 # = Anzahl an Verträgen
 J = Jahr(e)
 i.D. = Durchschnitt der entsprechenden Quote
 dav. = davon

UNIVARIATE VERTEILUNG

| Überblick über das Portfolio an Wohnimmobilienkrediten | STRÖME | Verhältnis zw. Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income at Origination, LSTI-O) | STRÖME |
|--|--------|---|------------|
| Ausgereichte Darlehen | BnW, # | GEWICHTETER DURCHSCHNITT | i.D. (in%) |
| dav. Kauf zur Weitervermietung | BnW, # | dav. Kauf zur Weitervermietung | i.D. (in%) |
| dav. selbst genutzt | BnW, # | dav. selbst genutzt | i.D. (in%) |
| dav. Erstkäufer | BnW, # | dav. Erstkäufer | i.D. (in%) |
| dav. Fremdwährungskredite | BnW, # | dav. Fremdwährungskredite | i.D. (in%) |
| dav. Tilgungskredite | BnW, # | dav. Tilgungskredite | i.D. (in%) |
| dav. Teil-Tilgungskredite | BnW, # | dav. Teil-Tilgungskredite | i.D. (in%) |
| dav. endfällige Kredite (*) | BnW, # | dav. endfällige Kredite (*) | i.D. (in%) |

| Überblick über das Portfolio an Wohnimmobilienkrediten |
|--|
| dav. Immobilien in einzelnen Territorien (**) |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 1 Jahr |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 1 J.; 5J.] |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 5 J.; 10 J.] |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 10 Jahre |
| dav. neu ausgehandelt (optional) |

| STRÖME |
|--------|
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Beleihungsquote bei Vergabe (Loan-to-Value at Origination, LTV-O) |
|---|
| GEWICHTETER DURCHSCHNITT |
| dav. Kauf zur Weitervermietung |
| dav. selbst genutzt |
| dav. Erstkäufer |
| dav. Fremdwährungskredite |
| dav. Tilgungskredite |
| dav. Teil-Tilgungskredite |

| STRÖME |
|------------|
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |

| Verhältnis zw. Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income at Origination, LSTI-O) |
|---|
| dav. Immobilien in einzelnen Territorien (**) |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 1 Jahr |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 1 J.; 5J.] |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 5 J.; 10 J.] |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 10 Jahre |
| VERTEILUNG |
| ≤ 10% |
|]10% ; 20%] |
|]20% ; 30%] |
|]30% ; 40%] |
|]40% ; 50%] |
|]50% ; 60%] |
| > 60% |
| Nicht verfügbar |

| STRÖME |
|------------|
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Beleihungsquote bei Vergabe (Loan-to-Value at Origination, LTV-O) |
|--|
| dav. endfällige Kredite (*) |
| dav. Immobilien in einzelnen Territorien (**) |
| VERTEILUNG |
| ≤ 50% |
|]50% ; 60%] |
|]60% ; 70%] |
|]70% ; 80%] |
|]80% ; 90%] |
|]90% ; 100%] |
|]100% ; 110%] |
| > 110% |
| Nicht verfügbar |

| STRÖME |
|---------------|
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value, LTV-C) |
|--|
| GEWICHTETER DURCHSCHNITT |
| VERTEILUNG |
| ≤ 50% |
|]50% ; 60%] |

| BESTÄNDE |
|-----------------|
| i.D. (in%) |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Schuldendienstquote bei Vergabe (Debt-Service-to-Income at Origination, DSTI-O) (OPTIONAL) |
|---|
| GEWICHTETER DURCHSCHNITT |
| VERTEILUNG |
| ≤ 10% |
|]10% ; 20%] |
|]20% ; 30%] |
|]30% ; 40%] |
|]40% ; 50%] |
|]50% ; 60%] |
| > 60% |
| Nicht verfügbar |

| STRÖME |
|---------------|
| i.D. (in%) |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Verhältnis zw. Kredithöhe und Einkommen bei Vergabe (Loan-to-Income at Origination, LTI-O), |
|--|
| GEWICHTETER DURCHSCHNITT |
| VERTEILUNG |
| ≤ 3 |
|]3 ; 3,5] |

| STRÖME |
|---------------|
| i.D. |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value, LTV-C) |
|---|
|]60% ; 70%] |
|]70% ; 80%] |
|]80% ; 90%] |
|]90% ; 100%] |
|]100% ; 110%] |
| > 110% |
| Nicht verfügbar |

| BESTÄNDE |
|----------|
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Verhältnis zw. Kredithöhe und Einkommen bei Vergabe (Loan-to-Income at Origination, LTI-O), |
|---|
|]3,5 ; 4] |
|]4 ; 4,5] |
|]4,5 ; 5] |
|]5 ; 5,5] |
|]5,5 ; 6] |
| > 6 |
| Nicht verfügbar |

| STRÖME |
|--------|
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Laufzeiten bei Vergabe |
|---------------------------------|
| GEWICHTETER DURCHSCHNITT |
| VERTEILUNG |
| ≤ 5J |
|]5 J ; 10 J] |
|]10 J ; 15 J] |
|]15 J ; 20 J] |
|]20 J ; 25 J] |
|]25 J ; 30 J] |
|]30 J ; 35 J] |
| > 35 J |
| Nicht verfügbar |

| STRÖME |
|--------------|
| i.D. (Jahre) |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Verhältnis zw. Schulden und Einkommen bei Vergabe (Debt-to-Income at Origination, DTI-O), |
|---|
| GEWICHTETER DURCHSCHNITT |
| VERTEILUNG |
| ≤3 |
|]3 ; 3,5] |
|]3,5 ; 4] |
|]4 ; 4,5] |
|]4,5 ; 5] |
|]5 ; 5,5] |
|]5,5 ; 6] |
|]6,5 ; 7] |
| > 7 |
| Nicht verfügbar |

| STRÖME |
|--------|
| i.D. |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

GEMEINSAME VERTEILUNG

| STRÖME | Verhältnis zw. Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income at Origination, LSTI-O) | | |
|-------------------------|---|-------------|--------|
| | ≤ 30% |]30% ; 50%] | > 50% |
| LTV-O ≤ 80% | | | |
| Laufzeit bei Vergabe | | | |
| ≤ 20J | BnW, # | BnW, # | BnW, # |
|]20 J ; 25 J] | BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| > 25 J | BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| LTV-O]80%-90%] | | | |
| Laufzeit bei Vergabe | | | |
| ≤ 20J | BnW, # | BnW, # | BnW, # |
|]20 J ; 25 J] | BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| > 25 J | BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| LTV-O]90%-110%] | | | |
| Laufzeit bei Vergabe | | | |
| ≤ 20J | BnW, # | BnW, # | BnW, # |
|]20 J ; 25 J] | BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| > 25 J | BnW, # | BnW, # | BnW, # |

| STRÖME |
|-----------------------------------|
| Anfängl. Zinsbindungsfrist |
| dav. ≤ 1 J |
| dav.] 1 J ; 5 J] |
| dav.] 5 J ; 10 J] |
| dav. > 10 J |

| Verhältnis zw. Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income at Origination, LSTI-O) | | |
|---|-------------|--------|
| ≤ 30% |]30% ; 50%] | > 50% |
| BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| BnW, # | BnW, # | BnW, # |

| STRÖME |
|--|
| Beleihungsquote bei Vergabe (Loan-to-Value at Origination, LTV-O) |
| LTV-O ≤ 80% |
| LTV-O]80%; 90%] |
| LTV-O]90%; 110%] |
| LTV-O >110% |

| Verhältnis zw. Schulden und Einkommen bei Vergabe (Debt-to-Income at Origination, DTI-O) | | |
|--|---------|--------|
| ≤ 4 |]4 ; 6] | > 6 |
| BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| BnW, # | BnW, # | BnW, # |

| STRÖME | Verhältnis zw. Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income at Origination, LSTI-O) | | |
|----------------------|---|--------|--------|
| LTV-O >110% | | | |
| Laufzeit bei Vergabe | | | |
| ≤ 20J | BnW, # | BnW, # | BnW, # |
|]20 J ; 25 J] | BnW, # | BnW, # | BnW, # |
| > 25 J | BnW, # | BnW, # | BnW, # |

(*) Sofern relevant sollten endfällige Kredite, für die Rückzahlungsvehikel eingerichtet wurden, separat identifiziert werden.

(**) Innerhalb des inländischen Finanzmarkts eines Mitgliedstaates ausgereichte Gewerbeimmobilienkredite können durch Wohnimmobilien in ausländischen Territorien besichert werden. Eine Zeile sollte für jedes ausländische Territorium hinzugefügt werden, das für die Zwecke der Finanzstabilität als wichtig eingestuft wird.

2. Vorlage B: Indikatoren und dazugehörige Unterteilungen für Wohnimmobilienkredite für zur Weitervermietung erworbene Immobilien und selbst genutzte Wohnimmobilien

Zusätzliche Vorlagen für Länder, die bedeutende Risikopositionen gegenüber bzw. einen bedeutenden Markt für zur Weitervermietung erworbenen Immobilien haben

STRÖME = neue Vergabe von Wohnimmobilienkrediten im Berichtszeitraum aus Sicht des Kreditgebers. Nationale makroprudenzielle Behörden, die zwischen echten neuen Wohnimmobilienkrediten und neu verhandelten Krediten unterscheiden konnten, haben die Möglichkeit, neu verhandelte Kredite in einer separaten Aufgliederung zu nennen.

BESTÄNDE = Daten über zum Berichtstermin (z. B. Jahresende) bestehende Wohnimmobilienkredite

BnW = Betrag in nationaler Währung

= Anzahl an Verträgen

J = Jahr(e)

i.D. = Durchschnitt der entsprechenden Quote

dav. = davon

KREDITE FÜR ZUR WEITERVERMIETUNG ERWORBENE IMMOBILIEN

| Überblick über Kredite für zur Weitervermietung erworbene Immobilien | STRÖME | Zinsdeckungsquote bei Vergabe (Interest Coverage Ratio at Origination, ICR-O) | STRÖME |
|--|--------|---|--------|
| Ausgereichte Darlehen | BnW, # | GEWICHTETER DURCHSCHNITT | i.D. |
| dav. Erstkäufer | BnW, # | VERTEILUNG | |
| dav. Fremdwährungskredite | BnW, # | ≤ 100% | BnW, # |
| dav. Tilgungskredite | BnW, # |] 100% ; 125%] | BnW, # |

| Überblick über Kredite für zur Weitervermietung erworbene Immobilien |
|--|
| dav. Teil-Tilgungskredite |
| dav. endfällige Kredite (*) |
| dav. Immobilien in einzelnen Territorien (**) |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 1 Jahr |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 1 J.; 5].] |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 5 J.; 10 J.] |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 10 Jahre |

| STRÖME |
|--------|
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Beleihungsquote bei Vergabe (Loan-to-Value at Origination, LTV-O) |
|---|
| GEWICHTETER DURCHSCHNITT |
| VERTEILUNG |
| ≤ 50% |
|]50% ; 60%] |
|]60% ; 70%] |
|]70% ; 80%] |
|]80% ; 90%] |
|]90% ; 100%] |
|]100% ; 110%] |
| > 110% |
| Nicht verfügbar |

| STRÖME |
|------------|
| i.D. (in%) |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Zinsdeckungsquote bei Vergabe (Interest Coverage Ratio at Origination, ICR-O) |
|---|
|] 125% ; 150%] |
|] 150% ; 175%] |
| 175%, 200%] |
| > 200% |

| STRÖME |
|--------|
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Verhältnis zwischen Kredithöhe und Mieterlösen bei Vergabe (Loan-to-Rent Ratio at Origination, LTR-O), |
|--|
| GEWICHTETER DURCHSCHNITT |
| VERTEILUNG |
| ≤ 5 |
|] 5 ; 10] |
|] 10 ; 15] |
|] 15 ; 20] |
| > 20 |

| STRÖME |
|--------|
| i.D. |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

KREDITE FÜR SELBST GENUTZTE IMMOBILIEN

| Überblick über Kredite für selbst genutzte Immobilien | STRÖME | Verhältnis zw. Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income at Origination, LSTI-O) | STRÖME |
|--|---------------|--|---------------|
| Ausgereichte Darlehen | BnW, # | GEWICHTETER DURCHSCHNITT | i.D. (in%) |
| dav. Erstkäufer | BnW, # | dav. Erstkäufer | i.D. (in%) |
| dav. Fremdwährungskredite | BnW, # | dav. Fremdwährungskredite | i.D. (in%) |
| dav. Tilgungskredite | BnW, # | dav. Tilgungskredite | i.D. (in%) |
| dav. Teil-Tilgungskredite | BnW, # | dav. Teil-Tilgungskredite | i.D. (in%) |
| dav. endfällige Kredite (*) | BnW, # | dav. endfällige Kredite (*) | i.D. (in%) |
| dav. Immobilien in einzelnen Territorien (**) | BnW, # | dav. Immobilien in einzelnen Territorien (**) | i.D. (in%) |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 1 Jahr | BnW, # | dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 1 Jahr | i.D. (in%) |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 1 J.; 5J.] | BnW, # | dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 1 J.; 5J.] | i.D. (in%) |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 5 J.; 10 J.] | BnW, # | dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 5 J.; 10 J.] | i.D. (in%) |
| dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 10 Jahre | BnW, # | dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 10 Jahre | i.D. (in%) |
| Aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value, LTV-C) | STRÖME | VERTEILUNG | |
| GEWICHTETER DURCHSCHNITT | i.D. (in%) | ≤ 10% | BnW, # |
| dav. Erstkäufer | i.D. (in%) |]10% ; 20%] | BnW, # |
| | |]20% ; 30%] | BnW, # |

| Aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value, LTV-C) |
|--|
| dav. Fremdwährungskredite |
| dav. Tilgungskredite |
| dav. Teil-Tilgungskredite |
| dav. endfällige Kredite (*) |
| dav. Immobilien in einzelnen Territorien (**) |
| VERTEILUNG |
| ≤ 50% |
|]50% ; 60%] |
|]60% ; 70%] |
|]70% ; 80%] |
|]80% ; 90%] |
|]90% ; 100%] |
|]100% ; 110%] |
| > 110% |
| Nicht verfügbar |

| STRÖME |
|---------------|
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| i.D. (in%) |
| BnW, # |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Verhältnis zw. Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income at Origination, LSTI-O) |
|--|
|]30% ; 40%] |
|]40% ; 50%] |
|]50% ; 60%] |
| > 60% |
| Nicht verfügbar |

| STRÖME |
|---------------|
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen bei Vergabe (Loan-to-Income at Origination, LTI-O), GEWICHTETER DURCHSCHNITT |
|--|
| VERTEILUNG |
| ≤ 3 |
|]3 ; 3,5] |
|]3,5 ; 4] |
|]4 ; 4,5] |
|]4,5 ; 5] |
|]5 ; 5,5] |
|]5,5 ; 6] |
| > 6 |
| Nicht verfügbar |

| STRÖME |
|---------------|
| i.D. |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value, LTV-C) |
|---|
| GEWICHTETER DURCHSCHNITT |
| VERTEILUNG |
| ≤ 50% |
|]50% ; 60%] |
|]60% ; 70%] |
|]70% ; 80%] |
|]80% ; 90%] |
|]90% ; 100%] |
|]100% ; 110%] |
| > 110% |
| Nicht verfügbar |

| BESTÄNDE |
|------------|
| i.D. (in%) |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

| Laufzeiten bei Vergabe in Jahren |
|----------------------------------|
| GEWICHTETER DURCHSCHNITT |
| VERTEILUNG |
| ≤ 5J |
|]5 J ; 10 J] |
|]10 J ; 15 J] |
|]15 J ; 20 J] |
|]20 J ; 25 J] |
|]25 J ; 30 J] |
|]30 J ; 35 J] |
| > 35 J |
| Nicht verfügbar |

| STRÖME |
|--------------|
| i.D. (Jahre) |
| |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |
| BnW, # |

(*) Sofern relevant sollten endfällige Kredite, für die Rückzahlungsvehikel eingerichtet wurden, separat identifiziert werden.

(**) Innerhalb des inländischen Finanzmarkts eines Mitgliedstaates ausgereichte Gewerbeimmobilienkredite können durch Wohnimmobilien in ausländischen Territorien besichert werden. Eine Zeile sollte für jedes ausländische Territorium hinzugefügt werden, das für die Zwecke der Finanzstabilität als wichtig eingestuft wird.“

Anhang III der Empfehlung ESRB/2016/14 erhält folgende Fassung:

„ANHANG III

UNVERBINDLICHE VORLAGEN FÜR INDIKATOREN DES GEWERBEIMMOBILIENSEKTORS

1. Vorlage A: Indikatoren des physischen Immobilienmarkts

Indikatoren des physischen Markts

| | Indikator | Häufigkeit | Aufgliederung | |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| | | | Art der Immobilie ⁽¹⁾ | Standort der Immobilie ⁽²⁾ |
| Physischer Markt | Preisindex für Gewerbeimmobilien | Vierteljährlich | I | I |
| | Mietindex | Vierteljährlich | I | I |
| | Mietrenditenindex | Vierteljährlich | I | I |
| | Leerstandsquoten | Vierteljährlich | R | R |
| | Neu begonnene Bauten | Vierteljährlich | # | # |

⁽¹⁾ Art der Immobilie, aufgliedert nach Büro-, Einzelhandels-, Industrie-, Wohnflächen und sonstige (alle im nationalen Markt).

⁽²⁾ Standort der Immobilie, aufgliedert nach A-Lage und B-Lage im nationalen Markt.

I = Index

Q = Quote

= Quadratmeter

2. Vorlage B: Indikatoren der Risikopositionen im Finanzsystem

Risikopositionsindikatoren

| | Indikator | Häufigkeit | Aufgliederung | | | | | Insgesamt |
|------------------------------|---|-----------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|---|-----------|
| | | | Art der Immobilie ⁽¹⁾ | Standort der Immobilie ⁽²⁾ | Art des Investors ⁽³⁾ ⁽⁸⁾ | Art des Kreditgebers ⁽⁴⁾ | Nationalität des Investors ⁽⁸⁾ / Kreditgebers ⁽⁵⁾ | |
| Ströme ⁽⁶⁾ | Investitionen in Gewerbeimmobilien ⁽⁸⁾ | Vierteljährlich | nW | nW | nW | | nW | nW |
| | — davon direkter Gewerbeimmobilienbesitz | Vierteljährlich | nW | nW | nW | | nW | nW |

| Indikator | Häufigkeit | Aufgliederung | | | | | Insgesamt |
|---|-----------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|---|-----------|
| | | Art der Immobilie ⁽¹⁾ | Standort der Immobilie ⁽²⁾ | Art des Investors ⁽³⁾ ⁽⁸⁾ | Art des Kreditgebers ⁽⁴⁾ | Nationalität des Investors ⁽⁵⁾ / Kreditgebers ⁽⁶⁾ | |
| — davon indirekter Gewerbeimmobilienbesitz | Vierteljährlich | | | nW | | nW | nW |
| Bewertungsanpassungen auf Gewerbeimmobilien-Investitionen | Vierteljährlich | nW | nW | nW | | nW | nW |
| Gewerbeimmobilienkredite (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Gewerbeimmobilien) | Vierteljährlich | nW | nW | | | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Immobilien, die von Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäftes, Geschäftsgegenstandes oder ihrer Tätigkeit gehalten werden | Vierteljährlich | nW | nW | | | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von Mietobjekten | Vierteljährlich | nW | nW | | | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von Renditeobjekten (mit Ausnahme von Mietobjekten) | Vierteljährlich | nW | nW | | | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von in Entwicklung befindlichen Gewerbeimmobilien | Vierteljährlich | nW | nW | | | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von für den sozialen Wohnungsbau gehaltenen Immobilien | Vierteljährlich | nW | nW | | | nW | nW |
| Notleidende Gewerbeimmobilienkredite (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Immobilien) | Vierteljährlich | nW | nW | | | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Immobilien, die von Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäftes, Geschäftsgegenstandes oder ihrer Tätigkeit gehalten werden | Vierteljährlich | nW | nW | | | nW | nW |

| Indikator | Häufigkeit | Aufgliederung | | | | | Insgesamt |
|---|-----------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|---|-----------|
| | | Art der Immobilie ⁽¹⁾ | Standort der Immobilie ⁽²⁾ | Art des Investors ⁽³⁾ ⁽⁸⁾ | Art des Kreditgebers ⁽⁴⁾ | Nationalität des Investors ⁽⁵⁾ / Kreditgebers ⁽⁶⁾ | |
| — davon Kredite zum Erwerb von Mietobjekten | Vierteljährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von Renditeobjekten (mit Ausnahme von Mietobjekten) | Vierteljährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von in Entwicklung befindlichen Gewerbeimmobilien | Vierteljährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von für den sozialen Wohnungsbau gehaltenen Immobilien | Vierteljährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| Rückstellungen für Verluste aus Gewerbeimmobilienkrediten (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Immobilien) | Vierteljährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Immobilien, die von Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäftes, Geschäftsgegenstandes oder ihrer Tätigkeit gehalten werden | Vierteljährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von Mietobjekten | Vierteljährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von Renditeobjekten (mit Ausnahme von Mietobjekten) | Vierteljährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von in Entwicklung befindlichen Gewerbeimmobilien | Vierteljährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von für den sozialen Wohnungsbau gehaltenen Immobilien | Vierteljährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |

| | Indikator | Aufgliederung | | | | | Insgesamt | |
|--------------------------------|---|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|-----------|---|
| | | Häufigkeit | Art der Immobilie ⁽¹⁾ | Standort der Immobilie ⁽²⁾ | Art des Investors ⁽³⁾ ⁽⁸⁾ | Art des Kreditgebers ⁽⁴⁾ | | Nationalität des Investors ⁽⁸⁾ / Kreditgebers ⁽⁵⁾ |
| Bestände ⁽⁷⁾ | Investitionen in Gewerbeimmobilien ⁽⁸⁾ | Jährlich | nW | nW | nW | | nW | nW |
| | — davon direkter Gewerbeimmobilienbesitz | Jährlich | nW | nW | nW | | nW | nW |
| | — davon indirekter Gewerbeimmobilienbesitz | Jährlich | | | nW | | nW | nW |
| | Bewertungsanpassungen auf Gewerbeimmobilien-Investitionen | Jährlich | nW | nW | nW | | nW | nW |
| | Gewerbeimmobilienkredite (einschließlich in Entwicklung oder im Bau befindlicher Gewerbeimmobilien) | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| | — davon notleitende Gewerbeimmobilienkredite | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| | — davon Kredite zum Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Immobilien, die von Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäftes, Geschäftsgegenstandes oder ihrer Tätigkeit gehalten werden | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| | — davon Kredite zum Erwerb von Mietobjekten | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| | — davon Kredite zum Erwerb von Renditeobjekten (mit Ausnahme von Mietobjekten) | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| | — davon Kredite zum Erwerb von für den sozialen Wohnungsbau gehaltenen Immobilien | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |

| Indikator | Aufgliederung | | | | | | Insgesamt |
|---|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|---|-----------|
| | Häufigkeit | Art der Immobilie ⁽¹⁾ | Standort der Immobilie ⁽²⁾ | Art des Investors ⁽³⁾ ⁽⁸⁾ | Art des Kreditgebers ⁽⁴⁾ | Nationalität des Investors ⁽⁸⁾ / Kreditgebers ⁽⁵⁾ | |
| Rückstellungen für Verluste aus Gewerbeimmobilienkrediten | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon notleitende Gewerbeimmobilienkredite | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Immobilien, die von Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäftes, Geschäftsgegenstandes oder ihrer Tätigkeit gehalten werden | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von Mietobjekten | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon Kredite zum Erwerb von Renditeobjekten (mit Ausnahme von Mietobjekten) | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — Davon Kredite zum Erwerb von für den sozialen Wohnungsbau gehaltenen Immobilien | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| Kredite für in Entwicklung befindliche Gewerbeimmobilien (im Rahmen von Gewerbeimmobilienfinanzierungen) | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |
| — davon notleitende Kredite | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |

| | Indikator | Aufgliederung | | | | | | Insgesamt |
|--|---|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|---|-----------|
| | | Häufigkeit | Art der Immobilie ⁽¹⁾ | Standort der Immobilie ⁽²⁾ | Art des Investors ⁽³⁾ ⁽⁸⁾ | Art des Kreditgebers ⁽⁴⁾ | Nationalität des Investors ⁽⁵⁾ / Kreditgebers ⁽⁵⁾ | |
| | Rückstellungen für Verluste aus Krediten für in Entwicklung befindliche Gewerbeimmobilien | Jährlich | nW | nW | | nW | nW | nW |

⁽¹⁾ Art der Immobilie, aufgliedert nach Büro-, Einzelhandels-, Industrie-, Wohnflächen und sonstige, soweit für den Indikator relevant.

⁽²⁾ Standort der Immobilie, aufgliedert nach Top-Lage und Nicht-Top-Lage im nationalen Markt sowie nach internationalem Standort.

⁽³⁾ Art des Investors, aufgliedert nach Banken, Versicherungsgesellschaften, Pensionsfonds, Investmentfonds, Immobiliengesellschaften und andere.

⁽⁴⁾ Art des Kreditgebers, aufgliedert nach Banken, Versicherungsgesellschaften, Pensionsfonds, Investmentfonds, Immobiliengesellschaften und andere.

⁽⁵⁾ Nationalität, aufgliedert nach national, Europäischer Wirtschaftsraum und Rest der Welt.

⁽⁶⁾ Ströme verstehen sich auf Bruttobasis für Investitionen, Kreditvergabe und notleidende Kredite (nur neue Kredite/Investitionen sind abgedeckt, ohne Berücksichtigung von Rückzahlungen oder Senkungen bestehender Beträge).

Ströme verstehen sich auf Nettobasis für Bewertungsanpassungen für Investitionen und Rückstellungen für Verluste aus Kreditvergabe.

⁽⁷⁾ Bestandsdaten zum Bestand an Investitionen in Gewerbeimmobilien, Bewertungsanpassungen für Investitionen in Gewerbeimmobilien, (notleidende) Gewerbeimmobilienkredite und Rückstellungen für Verluste aus der Vergabe von Gewerbeimmobilienkrediten zum Berichtstermin.

⁽⁸⁾ Nur wenn Investitionen einen erheblichen Anteil der Gewerbeimmobilienfinanzierung ausmachen.

nW = Betrag in nationaler Währung

3. Vorlage C: Indikatoren der Kreditvergaberichtlinien

Indikatoren zu Kreditvergabestandards ⁽¹⁾

| | Indikator | Häufigkeit | Gewichteter Durchschnitt der Quoten |
|------------------------------|--|-----------------|-------------------------------------|
| Ströme ⁽²⁾ | Beleihungsquote bei Vergabe (Loan-to-Value at Origination, LTV-O) | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Immobilien, die von Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäftes, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit gehalten werden | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Mietobjekten | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Renditeobjekten (mit Ausnahme von Mietwohnungen) | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von in Entwicklung befindlichen Gewerbeimmobilien | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von für den sozialen Wohnungsbau gehaltenen Immobilien | Vierteljährlich | R |

| | Indikator | Häufigkeit | Gewichteter Durchschnitt der Quoten |
|--|---|-----------------|-------------------------------------|
| | Zinsdeckungsquote bei Vergabe (Interest Coverage Ratio at Origination, ICR-O) | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Immobilien, die von Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäftes, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit gehalten werden. | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Mietobjekten | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Renditeobjekten (mit Ausnahme von Mietwohnungen) | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von in Entwicklung befindlichen Gewerbeimmobilien | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von für den sozialen Wohnungsbau gehaltenen Immobilien | Vierteljährlich | R |
| | Schuldendeckungsquote bei Vergabe (Debt-Service-Coverage Ratio at Origination, DSCR-O) | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Immobilien, die von Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäftes, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit gehalten werden | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Mietobjekten | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Renditeobjekten (mit Ausnahme von Mietwohnungen) | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von in Entwicklung befindlichen Gewerbeimmobilien | Vierteljährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von für den sozialen Wohnungsbau gehaltenen Immobilien | Vierteljährlich | R |

| | Indikator | Häufigkeit | Gewichteter Durchschnitt der Quoten |
|-------------------------|--|------------|-------------------------------------|
| Bestände ⁽³⁾ | Aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value, LTV-C) | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Immobilien, die von Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäftes, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit gehalten werden | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Mietobjekten | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Renditeobjekten (mit Ausnahme von Mietwohnungen) | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von in Entwicklung befindlichen Gewerbeimmobilien | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von für den sozialen Wohnungsbau gehaltenen Immobilien | Jährlich | R |
| | Aktuelle Zinsdeckungsquote (Current Interest Coverage Ratio, ICR-C) | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Immobilien, die von Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäftes, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit gehalten werden | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Mietobjekten | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Renditeobjekten (mit Ausnahme von Mietwohnungen) | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von in Entwicklung befindlichen Gewerbeimmobilien | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von für den sozialen Wohnungsbau gehaltenen Immobilien | Jährlich | R |

| | Indikator | Häufigkeit | Gewichteter Durchschnitt der Quoten |
|--|--|------------|-------------------------------------|
| | Aktuelle Schuldendeckungsquote (Current Debt Service Coverage Ratio, DSCR-C) | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Immobilien, die von Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäftes, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit gehalten werden | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Mietobjekten | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von Renditeobjekten (mit Ausnahme von Mietwohnungen) | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von in Entwicklung befindlichen Gewerbeimmobilien | Jährlich | R |
| | — Kredite zum Erwerb von für den sozialen Wohnungsbau gehaltenen Immobilien | Jährlich | R |

(¹) Ohne Immobilien in Entwicklung; diese können anhand des Verhältnisses zwischen Kredithöhe und Herstellungskosten (Loan-to-Cost Ratio, LTC) überwacht werden.

(²) Daten zu Strömen hinsichtlich der neuen Vergabe von Gewerbeimmobilienkrediten im Berichtszeitraum.

(³) Bestandsdaten zum Bestand an Gewerbeimmobilienkrediten zum Berichtstermin.

Q = Quote“

ANHANG IV

Anhang IV der Leitlinie ESRB/2016/14 erhält folgende Fassung:

„ANHANG IV

**ORIENTIERUNGSHILFE FÜR DIE METHODEN ZUR MESSUNG UND BERECHNUNG DER
INDIKATOREN**

Dieser Anhang enthält eine grobe Orientierungshilfe für die Methoden zur Berechnung der Indikatoren, die in den Vorlagen von Anhang II und gegebenenfalls auch von Anhang III verwendet werden. Es ist keine Vorgabe detaillierter technischer Anweisungen zum Ausfüllen der Vorlagen bezweckt, die alle möglichen Fälle abdecken. Diese Orientierungshilfe ist ferner so zu verstehen, dass darin Zieldefinitionen und Zielmethoden enthalten sind, von denen in einigen Fällen Abweichungen gerechtfertigt sind, um den Besonderheiten der Märkte bzw. Marktsegmente entsprechend gerecht zu werden.

1. Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert bei Vergabe (Loan-to-Value Ratio at Origination, LTV-O)

1. Die LTV-O ist folgendermaßen definiert:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. Bei der Berechnung gilt: ‚L‘

- a) umfasst alle Kredite und Kredittranchen, die vom Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Vergabe (unabhängig vom Zweck des Kredits) durch die Immobilie besichert werden, nachdem die Kredite ‚nach Kreditnehmer‘ und ‚nach Sicherheit‘ zusammengefasst wurden,
- b) wird auf Basis der ausgezahlten Beträge bemessen und enthält daher keine aus den Kreditlinien nicht in Anspruch genommenen Beträge. Im Falle von noch im Bau befindlichen Immobilien ist ‚L‘ die Summe aller bis zum Berichtstermin ausgezahlten Kredittranchen, und die LTV-O wird am Tag der Auszahlung einer neuen Kredittranche berechnet. (!) Alternativ kann die LTV-O auch auf Basis des insgesamt gewährten Kreditbetrags und des erwarteten Werts bei Fertigstellung der im Bau befindlichen Immobilie berechnet werden, wenn die oben genannte Berechnungsmethode nicht zur Verfügung steht oder nicht der vorherrschenden Marktpraxis entspricht,
- c) berücksichtigt keine nicht durch eine Immobilie besicherten Kredite, es sei denn, der meldende Kreditgeber betrachtet die nicht besicherten Kredite als Teil der Wohnimmobilien-Kreditfinanzierungstransaktion, die aus besicherten und unbesicherten Krediten besteht. In diesem Fall sollten auch unbesicherte Kredite in ‚L‘ einfließen,
- d) wird auch bei Vorliegen anderer Faktoren, die das Kreditrisiko mindern, nicht angepasst,
- e) berücksichtigt keine Kosten und Gebühren des Wohnimmobilienkredits,
- f) enthält keine Darlehenszuschüsse.

3. Bei der Berechnung gilt: ‚V‘

- a) wird auf Basis des Immobilienwerts zum Zeitpunkt der Vergabe berechnet, der sich als der geringere der folgenden Werte bestimmt:
 1. Transaktionswert, der z. B. in einer notariellen Urkunde eingetragen wurde, und
 2. Wert, der von einem unabhängigen externen oder internen Gutachter ermittelt wurde.
 Ist nur ein Wert verfügbar, sollte dieser Wert verwendet werden,

(!) Im Falle von noch im Bau befindlichen Immobilien kann die LTV-O zu einem gegebenen Zeitpunkt n folgendermaßen berechnet werden,

$$LTVO_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

wobei $i = 1, \dots, n$ die bis zum Zeitpunkt n ausgezahlten Kredittranchen, V_0 den Anfangswert der Immobiliensicherheit (z. B. Grundstück) und $\Delta V_{i,i-1}$ die Veränderung des Immobilienwerts bis zur Auszahlung der n -ten Kredittranche bezeichnet,

- b) berücksichtigt nicht den Wert geplanter Renovierungs- oder Umbauarbeiten,
 - c) steht bei im Bau befindlichen Immobilien für den Gesamtwert der Immobilie bis zum Berichtstermin (unter Berücksichtigung der Wertsteigerung durch den Fortschritt der Bauarbeiten). ‚V‘ wird bei Auszahlung jeder neuen Kredittranche bewertet, sodass eine aktualisierte LTV-O berechnet werden kann,
 - d) wird auch bei Vorliegen anderer Faktoren, die das Kreditrisiko mindern, nicht angepasst,
 - e) berücksichtigt keine Kosten und Gebühren des Wohnimmobilienkredits,
 - f) wird nicht als ‚langfristiger Wert‘ berechnet. Obgleich die Verwendung des langfristigen Werts durch die Prozyklichkeit von ‚V‘ gerechtfertigt sein könnte, besteht das Ziel der LTV-O in der Erfassung von Kreditstandards bei deren Vergabe. Falls ‚V‘ zu dem Zeitpunkt, an dem ein Wohnimmobilienkredit gewährt und die LTV-O erfasst wurde, nicht den in den Unterlagen des Kreditgebers angegebenen Wert des Vermögenswerts bei Vergabe reflektierte, wäre hiermit die tatsächliche Kreditvergabepolitik des Kreditgebers in Bezug auf die LTV-O nicht angemessen erfasst.
4. Neben der Berechnung der LTV-O gemäß der in den Nummern 2 und 3 genannten Methode können die nationalen makroprudenziellen Behörden — falls sie dies zum Zwecke der Berücksichtigung der Besonderheiten ihrer jeweiligen Märkte als notwendig erachten — auch eine Berechnung der LTV-O mittels Abzug des Gesamtbetrags aller ausstehenden Wohnimmobilienkredite, gleich ob ausgezahlt oder nicht, die durch ‚höherrangige‘ Sicherungsrechte an der Immobilie besichert sind, von dem gemäß Nummer 3 ermittelten Wert ‚V‘ vornehmen, anstatt diese Kredite bei der Berechnung von ‚L‘ gemäß Nummer 2 zu berücksichtigen.
5. Werden die Kreditmärkte für zur Weitervermietung erworbene und selbst genutzte Immobilien separat überwacht, gilt die Definition der LTV-O mit folgenden Ausnahmen:
- a) Bei Krediten für zur Weitervermietung erworbene Immobilien
 - berücksichtigt ‚L‘ nur Kredite und Kredittranchen in Verbindung mit der zur Weitervermietung erworbenen Immobilie, die vom Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Vergabe durch die Immobilie besichert sind,
 - berücksichtigt ‚V‘ lediglich den Wert der zur Weitervermietung erworbenen Immobilie bei Vergabe.
 - b) Bei Krediten für selbst genutzte Immobilien
 - berücksichtigt ‚L‘ nur Kredite und Kredittranchen in Verbindung mit der selbst genutzten Immobilie, die vom Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Vergabe durch die Immobilie besichert sind,
 - berücksichtigt ‚V‘ nur den Wert der selbst genutzten Immobilie zum Zeitpunkt der Vergabe.
6. Die nationalen makroprudenziellen Behörden sollten beachten, dass Beleihungsquoten ihrem Wesen nach prozyklisch sind, und diese Quoten in allen Risikoüberwachungsrahmen daher mit Vorsicht betrachten. Sie könnten auch den Einsatz zusätzlicher Parameter in Betracht ziehen, wie z. B. das Verhältnis zwischen Kreditbetrag und langfristigem Wert (Loan-to-Long-Term-Value), bei dem der Wert entsprechend der langfristigen Entwicklung eines Marktpreisindexes angepasst wird.

2. Aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value Ratio, LTV-C)

1. Die LTV-C ist folgendermaßen definiert:

$$LTV-C = \frac{LC}{VC}$$

2. Bei der Berechnung gilt: ‚LC‘

- a) ist der ausstehende Saldo der Kredite — die in Abschnitt 1 Nummer 2 als ‚L‘ definiert sind — zum Berichtstermin unter Berücksichtigung von Tilgungen des Hauptbetrags, Kreditumstrukturierungen, neuen Kapitalauszahlungen, aufgelaufenen Zinsen und, im Fall von Fremdwährungskrediten, Wechselkursänderungen,
- b) wird entsprechend angepasst, um den in einem Investmentvehikel angesparten Beträgen, die zur Rückzahlung der Kreditsumme vorgesehen sind, Rechnung zu tragen. Die angesparten Beträge können nur dann vom ‚LC‘ in Abzug gebracht werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - 1) die angesparten Beträge wurden unbedingt und mit dem ausdrücklichen Zweck der Rückzahlung der Kreditsumme an vertraglich festgelegten Terminen an den Kreditgeber verpfändet, und

- 2) ein entsprechender von der nationalen makroprudenziellen Behörde festgelegter Abschlag wird angewendet, um den mit den zugrunde liegenden Anlagen verbundenen Markt- bzw. Drittparteienrisiken Rechnung zu tragen.
3. Bei der Berechnung gilt: ‚VC‘
- berücksichtigt die Veränderungen des in Abschnitt 1 Nummer 3 definierten Werts ‚V‘ seit dem Zeitpunkt der letzten Immobilienbewertung. Der aktuelle Wert der Immobilie sollte von einem unabhängigen externen oder internen Gutachter ermittelt werden. Ist eine solche Bewertung nicht verfügbar, kann der aktuelle Wert der Immobilie mit Hilfe eines granularen Immobilienwertindexes geschätzt werden (z. B. auf Basis der Transaktionsdaten). Ist auch ein solcher Immobilienwertindex nicht verfügbar, kann ein granularer Immobilienpreisindex verwendet werden, nachdem ein geeigneter Abschlag zur Berücksichtigung der Abschreibungen auf die Immobilie zur Anwendung gebracht wurde. Jeder Immobilienwert- oder Immobilienpreisindex sollte nach geografischer Lage und Art der Immobilie hinreichend differenziert sein,
 - wird aufgrund von Änderungen vorrangiger Sicherungsrechte an der Immobilie angepasst,
 - wird jährlich berechnet.
4. Werden die Wohnimmobilienkreditmärkte für zur Weitervermietung erworbene und selbst genutzte Immobilien separat überwacht, gilt die Definition der LTV-C mit folgenden Ausnahmen:
- Bei Krediten für zur Weitervermietung erworbene Immobilien
 - berücksichtigt ‚L‘ nur Kredite und Kredittranchen in Verbindung mit der zur Weitervermietung erworbenen Immobilie, die vom Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Vergabe durch die Immobilie besichert ist,
 - bezieht sich ‚VC‘ auf den aktuellen Wert der zur Weitervermietung erworbenen Immobilie.
 - Bei Krediten für selbst genutzte Immobilien
 - berücksichtigt ‚LC‘ nur Kredite und Kredittranchen in Verbindung mit der selbst genutzten Immobilie, die vom Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Vergabe durch die Immobilie besichert ist,
 - berücksichtigt ‚VC‘ nur den aktuellen Wert der selbst genutzten Immobilie.

3. Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen bei Vergabe (Loan-to-Income Ratio at Origination, LTI-O),

1. Der LTI-O ist folgendermaßen definiert:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

- Für die Zwecke der Berechnung hat ‚L‘ dieselbe Bedeutung wie in Abschnitt 1 Nummer 2.
- Für die Zwecke der Berechnung steht ‚I‘ für das jährlich verfügbare Gesamteinkommen des Kreditnehmers, das vom Kreditgeber zum Zeitpunkt der Vergabe des Wohnimmobilienkredits erfasst wird.
- Bei der Bestimmung des ‚verfügbaren Einkommens‘ eines Kreditnehmers sollten die Adressaten so weit wie möglich die Definition 1 und mindestens Definition 2 befolgen:

Definition 1: ‚Verfügbares Einkommen‘ = Einkünfte aus unselbstständiger Tätigkeit + Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit (z. B. Gewinne) + Einkünfte aus staatlicher Alterssicherung + Einkünfte aus privater und betrieblicher Alterssicherung + Einkünfte aus Arbeitslosenunterstützung + Einkünfte aus Sozialleistungen mit Ausnahme der Arbeitslosenunterstützung + regelmäßige private Transferzahlungen (z. B. Unterhaltszahlungen) + Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten + Einkünfte aus Vermögen + Einkünfte aus zivilrechtlichen Gesellschaften oder Personengesellschaften + regelmäßige Einkünfte aus anderen Quellen — Steuern — Gesundheitsvorsorge-, Sozialversicherungs-, Krankenversicherungsbeiträge + Steuererstattungen.

Für diese Definition gilt Folgendes:

- ‚Brutto-Mieteinnahmen aus Immobilienobjekten‘ umfasst Mieteinkünfte aus Immobilieneigentum, für das aktuell kein Wohnimmobilienkredit mehr aussteht, und aus zur Weitervermietung erworbene Immobilien. Mieteinkünfte sollten anhand der den Banken zur Verfügung stehenden Informationen ermittelt oder andernfalls ein unterstellter Wert herangezogen werden. Sind keine genauen Informationen verfügbar, sollte das meldende Institut eine bestmögliche Schätzung der Mieteinkünfte vornehmen, wobei die bei der Ermittlung verwendete Methode zu erläutern ist;

- b) ‚Steuern‘ sollte die folgenden Positionen, aufgeführt in der Reihenfolge ihrer Wichtigkeit, umfassen: Lohnsteuer, Steuervergünstigungen, Renten- oder Versicherungsbeiträge, sofern diese vom Bruttoeinkommen abgeleitet werden, spezielle Steuern, z. B. Grundsteuer, und andere Steuern, bei denen es sich nicht um Verbrauchsteuern handelt;
- c) ‚Gesundheitsvorsorge-, Sozialversicherungs-, Krankenversicherungsbeiträge‘ sollte die feststehenden und obligatorischen Aufwendungen, die in einigen Ländern nach Steuern zu leisten sind, umfassen;
- d) ‚Steuervergünstigungen‘ sollte Rückerstattungen von der Steuerbehörde, die in Verbindung mit der Abzugsfähigkeit von Zinsen auf Wohnimmobilienkredite stehen, umfassen;
- e) ‚Darlehenszuschüsse‘ sollte alle Interventionen der öffentlichen Hand umfassen, die darauf gerichtet sind, die Schuldendienstlast des Kreditnehmers zu verringern (z. B. subventionierte Zinssätze, Tilgungszuschüsse).

Definition 2: ‚Verfügbares Einkommen‘ = Einkünfte aus unselbstständiger Tätigkeit + Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit (z. B. Gewinne) — Steuern.

5. Werden Wohnimmobilienkreditmärkte für zur Weitervermietung erworbene und für selbst genutzte Immobilien separat überwacht, gilt die Definition der LTI-O mit folgenden Ausnahmen:

- a) Bei Krediten für zur Weitervermietung erworbene Immobilien
 - berücksichtigt ‚L‘ nur Kredite und Kredittranchen in Verbindung mit der zur Weitervermietung erworbenen Immobilie, die vom Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Vergabe durch die Immobilie besichert sind.
- b) Bei Krediten für selbst genutzte Immobilien
 - berücksichtigt ‚L‘ nur Kredite und Kredittranchen in Verbindung mit der selbst genutzten Immobilie, die vom Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Vergabe durch die Immobilie besichert sind.
 - Hat ein Kreditnehmer Kredite für selbst genutzte Immobilien und für zur Weitervermietung erworbene Immobilien aufgenommen, ist eine Unterstützung der Zahlung von Krediten für selbst genutzte Immobilien durch Mieteinkünfte aus zur Weitervermietung erworbenen Immobilien erst nach Abzug der Schuldendienstkosten für die Kredite für zur Weitervermietung erworbene Immobilien möglich. In diesem Fall gilt folgende Definition als am besten geeignete Definition des Begriffs ‚verfügbares Einkommen‘:

‚Verfügbares Einkommen‘ = Einkünfte aus unselbstständiger Tätigkeit + Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit, z. B. Gewinne + Einkünfte aus staatlicher Alterssicherung + Einkünfte aus privater und betrieblicher Alterssicherung + Einkünfte aus Arbeitslosenunterstützung + Einkünfte aus Sozialleistungen mit Ausnahme der Arbeitslosenunterstützung + regelmäßige private Transferzahlungen, z. B. Unterhaltszahlungen + (Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten — Schuldendienstkosten für Immobilien) + Einkünfte aus Vermögen + Einkünfte aus zivilrechtlichen Gesellschaften oder Personengesellschaften + regelmäßige Einkünfte aus anderen Quellen + Darlehenszuschüsse — Steuern — Gesundheitsvorsorge-, Sozialversicherungs-, Krankenversicherungsbeiträge + Steuervergünstigungen.

4. **Schulden-Einkommensquotient bei Vergabe (Debt-to-Income Ratio at Origination, DTI-O)**

1. Die DTI-O ist folgendermaßen definiert:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

- 2. Für die Zwecke der Berechnung umfasst ‚D‘ die Gesamtverschuldung des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Vergabe des Wohnimmobilienkredits, gleich ob durch Immobilien besichert oder nicht, einschließlich aller ausstehenden Finanzkredite, d. h. gewährt vom Kreditgeber des Wohnimmobilienkredits und von anderen Kreditgebern.
- 3. Für die Zwecke der Berechnung hat ‚I‘ dieselbe Bedeutung wie in Abschnitt 3 Nummer 4.

5. **Kreditbedienungsquote bei Vergabe (Loan Service-to-Income Ratio at Origination, LSTI-O)**

1. Die LSTI-O ist folgendermaßen definiert:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

- 2. Für die Zwecke der Berechnung bezeichnet ‚LS‘ die jährlichen Schuldendienstkosten des Wohnimmobilienkredits, der zum Zeitpunkt der Kreditvergabe in Abschnitt 1 Nummer 2 als ‚L‘ definiert ist.

3. Für die Zwecke der Berechnung hat ‚I‘ dieselbe Bedeutung wie in Abschnitt 3 Nummer 4.
4. Werden die Wohnimmobilienkreditmärkte für zur Weitervermietung erworbene und für selbst genutzte Immobilien separat überwacht, gilt die Definition der LSTI-O mit folgenden Ausnahmen:
 - a) Bei Krediten für zur Weitervermietung erworbene Immobilien
 - steht ‚LS‘ für die jährlichen Schuldendienstkosten im Verhältnis zur Höhe des Kredits für die zur Weitervermietung erworbene Immobilie zum Zeitpunkt der Kreditvergabe.
 - b) Bei Krediten für selbst genutzte Immobilien
 - steht ‚LS‘ für die jährlichen Schuldendienstkosten im Verhältnis zur Höhe des Kredits für die selbst genutzte Immobilie zum Zeitpunkt der Kreditvergabe.
 - Die am besten geeignete Definition des Begriffs ‚verfügbares Einkommen‘ ist in diesem Fall:
 ‚Verfügbares Einkommen‘ = Einkünfte aus unselbstständiger Tätigkeit + Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit, z. B. Gewinne + Einkünfte aus staatlicher Alterssicherung + Einkünfte aus privater und betrieblicher Alterssicherung + Einkünfte aus Arbeitslosenunterstützung + Einkünfte aus Sozialleistungen mit Ausnahme der Arbeitslosenunterstützung + regelmäßige private Transferzahlungen, z. B. Unterhaltszahlungen + (Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten — Schuldendienstkosten für Immobilien + Einkünfte aus Vermögen) + Einkünfte aus zivilrechtlichen Gesellschaften oder Personengesellschaften + regelmäßige Einkünfte aus anderen Quellen — Steuern — Gesundheitsvorsorge-, Sozialversicherungs-, Krankenversicherungsbeiträge + Steuervergünstigungen.

6. Schuldendienstquote bei Vergabe (Debt Service-to-Income Ratio at Origination, DSTI-O)

1. Die DSTI-O ist folgendermaßen definiert:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. Für die Zwecke der Berechnung bezeichnet ‚DS‘ die jährlichen Schuldendienstkosten in Bezug auf die Gesamtverschuldung des Kreditnehmers, die zum Zeitpunkt der Kreditvergabe in Abschnitt 4 Nummer 2 als ‚D‘ definiert ist.
3. Für die Zwecke der Berechnung hat ‚I‘ dieselbe Bedeutung wie in Abschnitt 3 Nummer 4.
4. Die DSTI-O sollte als optionaler Indikator angesehen werden, da die Kreditgeber gegebenenfalls nicht in allen Ländern Zugang zu den zur Berechnung des Zählers erforderlichen Informationen haben. Allerdings werden die makroprudenziellen Behörden in den Ländern, in denen die Kreditgeber Zugang zu solchen Informationen haben (z. B. über Kreditregister oder aus Steuerunterlagen) angehalten, auch diesen Indikator in ihren Risikoüberwachungsrahmen aufzunehmen.

7. Zinsdeckungsquote (Interest Coverage Ratio, ICR)

1. Die ICR ist folgendermaßen definiert:

$$ICR = \frac{\text{Gross annual rental income}}{\text{Annual interest costs}}$$

2. Bei der Berechnung gilt:
 - a) ‚jährliche Brutto-Mieteinkünfte‘ bezeichnet die Mieteinkünfte pro Jahr aus dem zur Weitervermietung erworbenen Wohneigentum, vor Abzug jeglicher Betriebsaufwendungen zur Aufrechterhaltung des Werts der Immobilie und vor Abzug von Steuern;
 - b) ‚jährliche Zinskosten‘ sind die Zinskosten pro Jahr, die in Verbindung mit zur Weitervermietung erworbenen Immobilien entstehen.
3. Die Quote sich kann sich auf den Wert bei Kreditvergabe (ICR-O) oder auf den aktuellen Wert beziehen (ICR-C).

8. Verhältnis zwischen Kredithöhe und Mieterlösen bei Vergabe (Loan-to-Rent Ratio at Origination, LTR-O)

1. Die LTR-O ist folgendermaßen definiert:

$$LTRO = \frac{\text{Buy-to-let loan}}{\text{Net annual rental income or Gross annual rental income}}$$

2. Bei der Berechnung gilt:
 - a) ‚Kredit für die zur Weitervermietung erworbene Immobilie‘ hat dieselbe Bedeutung wie ‚L‘ in Abschnitt 1 Nummer 2, ist allerdings auf die Wohnimmobilienkredite beschränkt, die zur Finanzierung der zur Weitervermietung erworbenen Immobilie verwendet werden;

- b) ‚jährliche Netto-Mieteinkünfte‘ bezeichnet die Mieteinkünfte pro Jahr aus der zur Weitervermietung erworbenen Immobilie, nach Abzug jeglicher Betriebsaufwendungen zur Aufrechterhaltung des Werts der Immobilie, jedoch vor Abzug von Steuern;
- c) ‚jährliche Brutto-Mieteinkünfte‘ bezeichnet die Einkünfte pro Jahr aus der Vermietung der zur Weitervermietung erworbenen Immobilie an Mieter, vor Abzug jeglicher Betriebsaufwendungen zur Aufrechterhaltung des Werts der Immobilie und vor Abzug von Steuern.

Zur Berechnung der LTR-O sollten die jährlichen Netto-Mieteinkünfte verwendet werden. Sofern diese Angaben nicht verfügbar sind, können alternativ die jährlichen Brutto-Mieteinkünfte verwendet werden.“

ANHANG V

Anhang V der Empfehlung ESRB/2016/14 erhält folgende Fassung:

„ANHANG V

ORIENTIERUNGSHILFEN FÜR DEFINITIONEN UND INDIKATOREN

Dieser Anhang enthält Orientierungshilfen zu Sonderfällen bei der Definition von Indikatoren und insbesondere zu Anhang III. Es ist keine Vorgabe detaillierter technischer Anweisungen zum Ausfüllen der Vorlagen von Anhang III bezweckt, die alle möglichen Fälle abdecken. Diese Orientierungshilfe ist ferner so zu verstehen, dass darin Zieldefinitionen und Zielmethoden enthalten sind, von denen in einigen Fällen Abweichungen gerechtfertigt sind, um den Besonderheiten der Märkte bzw. Marktsegmente entsprechend gerecht zu werden.

1. Definitionen des Begriffs ‚Gewerbeimmobilie‘

Derzeit gibt es keine unionsweite Definition für den Begriff ‚Gewerbeimmobilien‘ (Commercial Real Estate, CRE), die für makroprudenzielle Zwecke hinreichend genau ist.

- a) Die Verordnung (EU) Nr. 575/2013 enthält in Artikel 4 Absatz 1 Nummer 75 eine Definition des Begriffs ‚Wohnimmobilien‘ (residential real estate, RRE), jedoch keine genaue Definition des Begriffs ‚Gewerbeimmobilien‘, außer, dass sie dort in Artikel 126 als ‚Büro- oder sonstige Gewerbeimmobilien‘ beschrieben sind. In dieser Verordnung wird auch gefordert, dass der Immobilienwert nicht von der Bonität des Kreditnehmers oder bei Gewerbeimmobilien nicht von der Wertentwicklung des zugrunde liegenden Projekts abhängig gemacht werden sollte.
- b) Die EBA hat ein nützliches zusätzliches Kriterium vorgelegt, und zwar sollten die vorwiegenden Zwecke der Immobilie ‚an eine wirtschaftliche Tätigkeit geknüpft sein‘⁽¹⁾. Obgleich dieses Kriterium hilfreich ist, fehlt es ihm doch an Genauigkeit für makroprudenzielle Zwecke.
- c) Die Verordnung (EU) 2016/867 der Europäischen Zentralbank (EZB/2016/13)⁽²⁾ ist eine weitere mögliche Quelle für eine Definition des Begriffs ‚Gewerbeimmobilie‘. Während die Prämisse, unter der diese Empfehlung ursprünglich abgegeben wurde, die Einführung detaillierterer Begriffsbestimmungen zu Finanzstabilitätswerten rechtfertigte, haben die neuesten Entwicklungen im Statistikbereich die Notwendigkeit aufgezeigt, die Definition des Begriffs ‚Gewerbeimmobilien‘ enger an die Verordnung (EU) 2016/867 anzupassen, um die Überwachungstätigkeit und die Finanzanalysen der nationalen makroprudenziellen Behörden zu erleichtern und eine vollständige Vergleichbarkeit zwischen den Ländern zu ermöglichen.
- d) Die G20 Initiative zur Schließung von Datenlücken (G20 Data Gaps Initiative, DGI)⁽³⁾ umfasst insgesamt 20 Empfehlungen zur Erweiterung wirtschaftlicher und finanzieller Statistiken und wurde angestoßen, um die Verfügbarkeit und Vergleichbarkeit von Wirtschafts- und Finanzdaten nach der Finanzkrise von 2007/2008 zu verbessern. In den Empfehlungen II.17 und II.18 der zweiten Phase der Data Gaps Initiative der G20 (DGI-2)⁽⁴⁾ wird die Notwendigkeit der Verbesserung der Verfügbarkeit von Statistiken sowohl zu Gewerbe- als auch Wohnimmobilien hervorgehoben. In der Nachbereitung zu dieser Initiative hat die Kommission (Eurostat) einen Bericht zu Preisindikatoren bei Gewerbeimmobilien (*Commercial property price indicators: sources, methods and issues*)⁽⁵⁾ veröffentlicht, der einen Beitrag hinsichtlich der Quelldaten und Methoden für die Erstellung von Preisindizes für Gewerbeimmobilien leistet, mit dem Ziel, Ersteller und Nutzer besser über alternative Datenquellen, Messmethoden und die jeweiligen Fragestellungen zu informieren.
- e) Das Konsultationspapier des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht zu Revisionen des Kreditrisiko-Standardansatzes⁽⁶⁾ definiert Gewerbeimmobilien auch als das Gegenteil von Wohnimmobilien. Ein Wohnimmobilien-Engagement wird darin als ein Engagement definiert, das durch eine Immobilie besichert wird, die ihrer Art nach eine Wohnung ist und alle einschlägigen Gesetze und Verordnungen erfüllt, damit sie für Wohnzwecke genutzt werden kann, d. h. eine Wohnimmobilie. Ein Gewerbeimmobilien-Engagement wird danach als ein Engagement definiert, das durch eine Immobilie besichert wird, die keine Wohnimmobilie ist.

⁽¹⁾ Siehe: EBA Frage ID 2014_1214 vom 21.11.2014.

⁽²⁾ Verordnung (EU) 2016/867 der Europäischen Zentralbank vom 18. Mai 2016 über die Erhebung granularer Kreditdaten und Kreditrisikodaten (EZB/2016/13) (Abl. L 144 vom 1.6.2016, S. 44).

⁽³⁾ Bericht des Finanzstabilitätsrats und des Internationalen Währungsfonds an die Finanzminister und Zentralbankpräsidenten der G-20-Staaten zum Thema Finanzkrise und Datenlücken (*The financial crisis and information gaps — report to the G-20 finance ministers and central bank governors*) vom 29. Oktober 2009.

⁽⁴⁾ Sechster Fortschrittsbericht des Finanzstabilitätsrats und des Internationalen Währungsfonds zur Umsetzung der Data Gaps Initiative der G-20 (*Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*), September 2015.

⁽⁵⁾ ‚Commercial property price indicators: sources, methods and issues‘, *Statistische Berichte*, Ausgabe 2017, Eurostat, Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union im Jahr 2017.

⁽⁶⁾ Konsultationspapier des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk — second consultative document*, Dezember 2015.

Angesichts der vorgenannten Einschränkungen der Definitionen liefert die vorliegende Empfehlung eine Arbeitsdefinition des Begriffs ‚Gewerbeimmobilie‘ speziell für makroprudenzielle Zwecke. ‚Gewerbeimmobilien‘ werden hierin definiert als i) bestehende oder in Entwicklung befindliche Renditeobjekte einschließlich Mietobjekten oder ii) bestehende oder im Bau befindliche Immobilien, die von den Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit genutzt werden, jeweils einschließlich Sozialwohnungen, aber unter Ausschluss als Wohneigentum eingestufte Immobilien.

Es lässt sich darüber streiten, ob auch Immobilien in Entwicklung als Gewerbeimmobilien gelten sollten. In dieser Hinsicht unterscheidet sich die Praxis in den einzelnen Ländern. Allerdings haben die während der jüngsten Finanzkrise in vielen Mitgliedstaaten gemachten Erfahrungen gezeigt, wie wichtig es im Hinblick auf die Finanzstabilität ist, die Investitionen in diese kommerzielle Tätigkeit und deren Finanzierung zu überwachen.

‚Renditeobjekte‘ werden definiert als alle Immobilien, mit denen durch Vermietung oder Gewinn aus dem Verkauf der Immobilie Erträge erzielt werden. Zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum und Mietobjekte stellen somit beide eine Unterkategorie von Renditeobjekten dar.

‚Zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum‘ bezieht sich auf sämtliche Wohnimmobilien, die sich im unmittelbaren Eigentum von natürlichen Personen befinden und deren Hauptzweck in der Vermietung an Mieter besteht. Das zur Weitervermietung erworbene Wohneigentum liegt im Grenzbereich zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Da diese Tätigkeit jedoch üblicherweise von Teilzeitvermietern, die ein kleines Immobilienportfolio führen, auf nicht hauptberuflicher Basis ausgeübt wird, könnte dies im Hinblick auf die Finanzstabilität so ausgelegt werden, dass diese Immobilien eher zum Wohn- als zum Gewerbeimmobiliensektor gehören. Daher wird zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum als Wohnimmobilie eingestuft, womit es automatisch nicht unter die Definition einer Gewerbeimmobilie fällt, auch wenn es weiterhin als Renditeobjekt angesehen wird. Dennoch wird den nationalen makroprudenziellen Behörden empfohlen, die Entwicklungen in diesem Teilmarkt aufgrund seiner ausgeprägten Risikomerkmale mit Hilfe einer separaten Aufgliederung zu überwachen, falls diese Tätigkeit eine wesentliche Risikoquelle darstellt oder einen wesentlichen Teil des nationalen Bestands oder der Ströme der Wohnimmobilienkredite insgesamt ausmacht. Aus diesem Grund wurde auch eine Aufgliederung von Wohnimmobilienkrediten einbezogen, um zwischen zur Weitervermietung erworbenem Wohneigentum und von den Eigentümern selbst genutzten Wohnimmobilien zu unterscheiden. Im Bau befindliches, zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum ist ebenfalls als Wohnimmobilie zu betrachten. Ebenso gelten im Bau befindliche Wohnungen, die von den Eigentümern zu Wohnzwecken errichtet werden, als Wohnimmobilien.

‚Mietobjekte‘ bezieht sich auf Immobilien, die im Eigentum von Rechtsträgern (z. B. professionellen Investoren) stehen und deren Zweck in der Vermietung an Mieter besteht. Solche Immobilien werden auch als Renditeobjekte betrachtet und daher als Gewerbeimmobilien eingestuft. Des Weiteren werden im Bau befindliche Mietobjekte als Gewerbeimmobilien und insbesondere als Renditeobjekte in Entwicklung eingestuft. Die separate Überwachung der Finanzierung von Mietobjekten kann zu Finanzstabilitätszwecken ebenfalls von Bedeutung sein. Aus diesem Grund wurden separate Aufgliederungen für diese Art von Krediten einbezogen.

Auch andere Renditeobjekte außer zur Weitervermietung erworbene Immobilien und Mietobjekte, ob bestehend oder im Bau befindlich, wurden in die Definition des Begriffs ‚Gewerbeimmobilien‘ aufgenommen. Zu diesen anderen Arten von Renditeobjekten zählen beispielsweise Mietbürogebäude und Mietgeschäftsräumlichkeiten. Solange sie sich im Bau befinden, werden solche Renditeobjektarten als Renditeobjekte in Entwicklung betrachtet und somit als Gewerbeimmobilien eingestuft.

Von den jeweiligen Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit genutzte Immobilien umfassen Geschäftsräume sowie Immobilien mit besonderem Eigencharakter, wie z. B. Kirchen, Universitäten, Museen usw. Über die Frage, ob von den Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit genutzte Immobilien als Gewerbe- oder eine andere Art von Immobilien eingestuft werden sollten, lässt sich streiten. In dieser Hinsicht unterscheidet sich die Praxis in den einzelnen Ländern, da die mit solchen Immobilien verbundenen Risiken in einigen Mitgliedstaaten als von den mit Gewerbeimmobilien einhergehenden Risiken unterschiedlich betrachtet werden können. Während anerkannt wird, dass die Risiken in den Mitgliedstaaten unterschiedlich sein können, ist es dennoch wichtig, diese Risiken zu Finanzstabilitätszwecken zu überwachen. Aus diesem Grund wurden von den Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit genutzte Immobilien in die Definition des Begriffs ‚Gewerbeimmobilien‘ aufgenommen. Damit den Besonderheiten der Finanzierung in den verschiedenen Immobilienmärkten Rechnung getragen werden kann, wurden ferner separate Aufgliederungen eingeführt, um die mit diesen Finanzierungsarten verbundenen Risiken getrennt zu überwachen. Von den Eigentümern zum Zweck der Ausübung ihres Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder ihrer Tätigkeit genutzte Immobilien sollten außerdem sowohl während der Bauphase als auch nach der Fertigstellung als Gewerbeimmobilien berücksichtigt werden.

Der soziale Wohnungsbau ist ein komplexes Segment des Immobilienmarkts, da er sowohl länderübergreifend als auch innerhalb der Mitgliedstaaten unterschiedliche Formen annehmen kann. Da Sozialwohnungen normalerweise nicht von natürlichen Personen gebaut, erworben oder renoviert werden, werden sie nicht als Wohn-, sondern als Gewerbeimmobilien eingestuft. In einigen Ländern ist es jedoch aus Finanzstabilitätsabwägungen heraus wichtig, die aus Immobilien dieser Art hervorgehenden Risiken im Rahmen einer separaten Aufgliederung zu überwachen. Aus diesem Grund

wurden separate Aufgliederungen für diese Art von Krediten hinzugefügt. Darüber hinaus gelten Sozialwohnungen, die im direkten Eigentum des Staates stehen, als Eigentum zur Wahrnehmung staatlicher Aufgaben und werden daher ebenfalls als Gewerbeimmobilien eingestuft. Auch noch im Bau befindliche Sozialwohnungen werden als Gewerbeimmobilien eingestuft, weil sie als Renditeobjekte in Entwicklung angesehen werden.

Alle anderen im Bau befindlichen Immobilien sollten im Einklang mit den allgemeinen Begriffsbestimmungen gemäß Abschnitt 2 Absatz 1 Unterabsatz 1 Nummern 4 und 38 entweder als Wohn- oder Gewerbeimmobilien betrachtet werden.

2. Datenquellen zu Gewerbeimmobilien

2.1. Indikatoren zum physischen Gewerbeimmobilienmarkt

Gewerbeimmobilien-Indikatoren zum physischen Markt können folgendermaßen ermittelt werden:

- a) aus öffentlichen Quellen, z. B. nationale Statistik- oder Grundbuchämter, oder
- b) von privaten Datenanbietern, die einen wesentlichen Teil des Gewerbeimmobilienmarkts abdecken.

Der Bericht des ESRB zu Gewerbeimmobilien und Finanzstabilität in der EU gibt einen Überblick über die verfügbaren Preisindizes und mögliche Datenquellen ⁽⁷⁾.

2.2. Indikatoren zum Engagement des Finanzsystems im Bereich Gewerbeimmobilien

Die Risikopositionen der Marktteilnehmer, zumindest jener des Finanzsektors, können den Berichten der Aufsichtsbehörden entnommen werden. Einige Daten werden von der EZB und der EIOPA bereits auf nationaler Ebene gesammelt; sie sind jedoch nicht sehr detailliert. Einen genaueren Einblick in die Risikopositionen der Finanzinstitute in Gewerbeimmobilien liefern neue aufsichtsrechtliche Berichtsvorlagen für Banken, d. h. das Financial Reporting (FinRep) und das Common Reporting (CoRep), für Versicherer gemäß der Richtlinie 2009/138/EG des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽⁸⁾ und für Investmentfonds gemäß der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽⁹⁾.

Die in der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE, Rev. 2.0) enthaltenen Klassifizierungen können zur Bestimmung der Risikopositionen der Finanzinstitute in Gewerbeimmobilien hilfreich sein, da sie von den meisten Institutionen der Union akzeptiert und in den regulatorischen Berichtsvorlagen für Banken und Versicherungsgesellschaften verwendet werden. Zwei Abschnitte erscheinen in dieser Hinsicht relevant:

- a) Abschnitt F: Baugewerbe/Bau mit Ausnahme von Tiefbau, und
- b) Abschnitt L: Grundstücks- und Wohnungswesen mit Ausnahme der Vermittlung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte.

Der größte Nachteil bei der Verwendung der NACE-Klassifizierungen ist, dass diese auf Wirtschaftssektoren abzielen und nicht auf Kredite. So wird beispielsweise ein zur Anschaffung eines Fuhrparks an eine Immobiliengesellschaft ausgereicherter Kredit unter Abschnitt L erfasst, auch wenn es sich nicht um einen Gewerbeimmobilienkredit handelt.

2.3. Nutzung von Daten des privaten Sektors

Sofern die nationalen makroprudenziellen Behörden zur Zusammenstellung der Gewerbeimmobilien-Indikatoren Daten eines privaten Anbieters verwenden, haben sie die Unterschiede in Bezug auf den Umfang und die Definitionen zu melden, die sich im Vergleich zu den in der vorliegenden Empfehlung enthaltenen Anforderungen ergeben. Außerdem sollten sie in der Lage sein, Einzelheiten zu der vom Anbieter verwendeten zugrunde liegenden Methodik und zur Auswahl der Stichproben zu liefern. Die Daten eines privaten Anbieters sollten für den Gesamtmarkt und die entsprechenden in der Empfehlung D genannten Aufgliederungen repräsentativ sein:

- a) Art der Immobilie,
- b) Standort der Immobilie,
- c) Art und Nationalität des Investors,
- d) Art und Nationalität des Kreditgebers.

⁽⁷⁾ ESRB, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, Dezember 2015, insbesondere Anhang II Abschnitt 2.2.

⁽⁸⁾ Richtlinie 2009/138/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2009 betreffend die Aufnahme und Ausübung der Versicherungs- und der Rückversicherungstätigkeit (Solvabilität II) (ABl. L 335 vom 17.12.2009, S. 1).

⁽⁹⁾ Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (ABl. L 174 vom 1.7.2011, S. 1).

3. Relevante Aufgliederungen der Indikatoren

Im Hinblick auf die in Empfehlung D aufgeführten relevanten Aufgliederungen sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden in der Lage sein, eine Bewertung der Relevanz dieser Aufgliederungen für ihren Gewerbeimmobilienmarkt vorzunehmen, wenn sie diese für Überwachungszwecke einsetzen, wobei auch das Prinzip der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen ist.

„Art der Immobilie“ bezieht sich auf den Hauptnutzungszweck der Gewerbeimmobilie. Bei den Gewerbeimmobilien-Indikatoren sollte diese Aufgliederung folgende Kategorien umfassen:

- a) Wohnimmobilien, z. B. Mehrfamilienhäuser,
- b) Einzelhandel, z. B. Hotels, Restaurants, Einkaufspassagen/-zentren,
- c) Büroflächen, z. B. eine Immobilie, die hauptsächlich für Berufs- und Geschäftsbüros genutzt wird,
- d) industrielle Nutzung, z. B. eine Immobilie, die zu Produktions-, Vertriebs- und Logistikzwecke genutzt wird,
- e) sonstige Arten von Gewerbeimmobilien.

Bei einer Mischnutzung der Immobilie sollte sie möglichst als zwei getrennte Objekte betrachtet werden (beispielsweise auf Basis der für die jeweilige Nutzung vorgesehenen Fläche), sofern eine solche Aufteilung möglich ist; andernfalls kann die Immobilie nach ihrer vorwiegenden Nutzung eingestuft werden.

„Standort der Immobilie“ bezieht sich auf die geografische Aufteilung (z. B. nach Regionen) oder die Immobilien-Teilmärkte, wozu auch Top- und Nicht-Top-Lagen gehören. Als Standort in Top-Lage gilt allgemein die beste Lage in einem bestimmten Markt, was sich auch in der Mietrendite widerspiegelt (normalerweise die niedrigste im Markt). Bei Bürogebäuden könnte dies eine zentrale Lage in einer Großstadt sein. Bei Einzelhandelsgebäuden könnte sich das auf das durch viele Fußgänger frequentierte Stadtzentrum oder ein zentral gelegenes Einkaufszentrum beziehen. Bei Logistikgebäuden könnte es sich um einen Standort handeln, an dem die erforderliche Infrastruktur und Dienstleistungen vorhanden sind und der einen ausgezeichneten Zugang zu Verkehrsnetzen bietet.

„Territorium der Immobilie“ bezieht sich auf das Territorium, auf dem sich die Immobilie befindet, die als Sicherheit für einen im inländischen Finanzmarkt eines Mitgliedstaats ausgereichten Kredit dient. Diese Aufgliederung sollte die folgenden Unterkategorien aufweisen:

- a) Territorium im Inland,
- b) Territorium im Ausland, aufgegliedert nach einzelnen Ländern, welche die nationalen makroprudenziellen Behörden des Mitgliedstaats zu Finanzstabilitätswzwecken als wichtig erachten.

„Art des Investors“ bezieht sich auf weit gefasste Kategorien von Investoren, wie z. B.

- a) Banken,
- b) Versicherungsgesellschaften,
- c) Pensionsfonds,
- d) Investmentfonds,
- e) Immobiliengesellschaften,
- f) sonstige Investoren.

Es ist wahrscheinlich, dass lediglich Daten zum erfassten Kreditnehmer oder Investor verfügbar sind. Den nationalen makroprudenziellen Behörden sollte jedoch bewusst sein, dass sich der erfasste Kreditnehmer oder Investor vom letztendlichen Kreditnehmer oder Investor, bei dem die Risiken letztlich liegen, unterscheiden könnte. Daher sind die Behörden gehalten, auch Informationen über den letztendlichen Kreditnehmer oder Investor zu überwachen, wann immer dies möglich ist — z. B. mittels der von Marktteilnehmern erhobenen Informationen —, um ein besseres Verständnis des Verhaltens der Marktteilnehmer und der Risiken zu erlangen.

„Art des Kreditnehmers“ bezieht sich auf breit gefasste Kategorien von Kreditnehmern, wie z. B.

- a) Banken, einschließlich „Bad Banks“,
- b) Versicherungsgesellschaften,
- c) Pensionsfonds.

Diese Liste der Arten von Investoren und Kreditnehmern ist gegebenenfalls von den nationalen makroprudenziellen Behörden anzupassen, um den Charakteristika des örtlichen Gewerbeimmobiliensektors entsprechend Rechnung zu tragen.

„Nationalität“ bezieht sich auf das Land, in dem der Marktteilnehmer gegründet wurde. Die Nationalität von Investoren und Kreditnehmern sollte mindestens in die folgenden drei geografischen Kategorien unterteilt werden:

- a) Inland,
- b) übriger Europäischer Wirtschaftsraum,
- c) übrige Welt.

Den nationalen makroprudenziellen Behörden sollte jedoch bewusst sein, dass sich die Nationalität des erfassten Investors oder Kreditnehmers von der Nationalität des letztendlichen Investors oder Kreditnehmers, bei dem die Risiken letztlich liegen, unterscheiden könnte. Daher sind die Behörden gehalten, auch Informationen über den letztendlichen Kreditnehmer oder Investor zu überwachen, z. B. mittels von Marktteilnehmern erhobener Informationen.

Die in der Empfehlung D Nummer 2 genannten Aufgliederungen sind als Mindestempfehlung anzusehen. Den nationalen makroprudenziellen Behörden ist es jedoch nicht untersagt, zusätzliche Aufgliederungen zu verwenden, die auf der Grundlage ihrer eigenen Definitionen und Kennzahlen die Besonderheiten ihres nationalen Gewerbeimmobilienmarkts berücksichtigen, welche sie zu Finanzstabilitätszwecken als notwendig erachten. Im Hinblick auf diese zusätzlichen Aufgliederungen können die nationalen makroprudenziellen Behörden nach ihrer Wahl beschließen, diese Marktsegmente zu überwachen und zu kategorisieren, wie sie es für ihren nationalen Gewerbeimmobilienmarkt als angemessen erachten. Darüber hinaus können die nationalen makroprudenziellen Behörden in Fällen, in denen bestimmte Unterkategorien von Gewerbe- oder Wohnimmobilien für Finanzstabilitätszwecke nicht als relevant erachtet werden, beschließen, die aus Immobilien dieser Art bzw. deren Finanzierung hervorgehende Risiken nicht zu überwachen. In diesem Fall wird die Nichtergreifung von Maßnahmen durch die nationalen makroprudenziellen Behörden als gerechtfertigt betrachtet, sofern sie hinreichend begründet wird

4. Methoden zur Berechnung der Indikatoren des physischen Markts

Der Gewerbeimmobilienpreis bezieht sich auf einen Bezugswert von konstanter Qualität, d. h. den Marktwert der Immobilie nach Berücksichtigung von Qualitätsänderungen, wie z. B. Abschreibungen (und Alterung) oder Zuschreibungen (z. B. Renovierung), mittels einer Qualitätsanpassung.

In der auf von Eurostat initiierten (Vor-)Arbeiten beruhenden Orientierungshilfe wird empfohlen, Preisdaten aus tatsächlich erfolgten Transaktionen zu erheben. In Fällen, in denen diese nicht verfügbar bzw. nicht 100 % repräsentativ sind, können anhand von Gutachten- oder Bewertungsdaten ermittelte Näherungswerte verwendet werden, sofern diese Daten den aktuellen Marktpreis und einen beliebigen nachhaltigen Preismessungsansatz widerspiegeln.

5. Bewertung der Risikopositionen des Finanzsystems in Gewerbeimmobilien

Die Risikopositionen des Finanzsystems am Gewerbeimmobilienmarkt umfassen sowohl die Kreditvergabe, die häufig durch Banken oder manchmal auch durch Versicherungsgesellschaften erfolgt, als auch Investitionen, die oft von Versicherungsgesellschaften, Pensionsfonds und Investmentfonds getätigt werden. Investitionen können sowohl in Form einer Direktanlage in Gewerbeimmobilien, z. B. den Besitz des Eigentumstitels an einer Gewerbeimmobilie, als auch indirekt, z. B. über Wertpapiere und Investmentfonds, erfolgen. Verwendet ein Kreditgeber oder Investor eine Zweckgesellschaft als spezielle Finanzierungstechnik für Gewerbeimmobilien, sollten derartige Kredite oder Investitionen als direkte Gewerbeimmobilienkredite oder -bestände behandelt werden („Transparenzansatz“).

Bei der Bewertung dieser Risikopositionen im Hinblick auf das System insgesamt sollten sich die nationalen makroprudenziellen Behörden des Risikos einer Doppelzählung bewusst sein. Investoren können sowohl direkt als auch indirekt in Gewerbeimmobilien investieren. Pensionsfonds und Versicherungsgesellschaften investieren zum Beispiel häufig indirekt in Gewerbeimmobilien.

Noch schwieriger kann es außerdem sein, die Risikopositionen ausländischer Marktteilnehmer zu erfassen, die möglicherweise einen wesentlichen Teil des Markts ausmachen⁽¹⁰⁾. Da diese Marktteilnehmer für das Funktionieren des Gewerbeimmobilienmarkts wichtig sind, ist eine Überwachung ihrer Aktivitäten ratsam.

Da sich die Verluste aus Gewerbeimmobilienaktivitäten häufig auf die Kreditvergabe für Gewerbeimmobilien von Banken konzentrieren, sind die nationalen makroprudenziellen Behörden angehalten, bei ihrer Überwachung ein besonderes Augenmerk auf diese Aktivitäten zu legen.

6. Methoden zur Berechnung der Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV)

Der Anhang IV enthält Methoden zur Berechnung der LTV-O und der LTV-C. Bei der Berechnung dieser Quoten für Gewerbeimmobilien sind allerdings eine Reihe von Besonderheiten zu beachten.

⁽¹⁰⁾ ESRB, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, Dezember 2015, insbesondere Abschnitt 2.3 und Kasten 1.

Im Fall eines Konsortialkredits sollte die LTV-O als Anfangswert aller an einen Kreditnehmer ausgereichten Kredite im Verhältnis zum Wert des Sicherungsobjekts bei Kreditvergabe berechnet werden. Sind mehrere Immobilien betroffen, sollte die LTV-O als Verhältnis der ursprünglichen Höhe des Kredits bzw. der Kredite zum Gesamtwert der jeweiligen Immobilien berechnet werden.

Da die Anzahl der Immobilien auf dem Gewerbeimmobilienmarkt geringer und die Immobilien heterogener sind als auf dem Wohnimmobilienmarkt, ist es angebrachter, die LTV-C auf Basis einer Bewertung des Werts der einzelnen Immobilien zu berechnen, statt einen Wert- oder Preisindex zu verwenden.

Schließlich müssen die nationalen makroprudenziellen Behörden die Verteilung der LTV unter besonderer Beobachtung der risikoreichsten Kredite, d. h. derjenigen mit der höchsten LTV, überwachen, da sich aus einem solchen ‚Tail-Risk‘ häufig Verluste ergeben.

7. Methoden zur Berechnung der Zinsdeckungsrate (Interest Coverage Ratio, ICR) und der Schuldendienstquote (Debt Service Coverage Ratio, DSCR)

Die Zinsdeckungsrate (ICR) und die Schuldendienstquote (DSCR) beziehen sich auf die mit einem Renditeobjekt oder einer Reihe von Renditeobjekten erzielten Mieteinkünfte oder auf durch die Ausübung des Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder der Tätigkeit der Immobilieneigentümer erwirtschaftete Kapitalflüsse, nach Abzug der Steuern und Betriebsausgaben, die der Kreditnehmer aufwenden muss, um den Wert der Immobilie zu erhalten, und — im Fall von Kapitalflüssen — bereinigt um sonstige Kosten und Vorteile, die im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Immobilie stehen.

Die ICR ist folgendermaßen definiert:

$$ICR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual interest costs}}$$

Bei der Berechnung der ICR gilt Folgendes:

- a) ‚jährliche Netto-Mieteinkünfte‘ bezeichnet die Mieteinkünfte, die pro Jahr mit der an Mieter vermieteten Gewerbeimmobilie erzielt werden, oder die jährlichen Kapitalflüsse, die durch die Ausübung des Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder der Tätigkeit der Immobilieneigentümer erwirtschaftet werden, nach Abzug von Steuern und sämtlichen für den Erhalt des Immobilienwerts erforderlichen Betriebsausgaben und — im Fall von Kapitalflüssen — bereinigt um sonstige Kosten und Vorteile, die im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Immobilie stehen;
- b) ‚jährliche Zinskosten‘ bezeichnet die Zinskosten pro Jahr im Zusammenhang mit dem Darlehen, das durch die Gewerbeimmobilie oder eine Reihe von Gewerbeimmobilien besichert ist.

Der Zweck der ICR besteht in der Bewertung, in welchem Maße die mit einer Immobilie erzielten Einkünfte ausreichen, um den Zinsaufwand zu decken, der einem Kreditnehmer in Zusammenhang mit dem Erwerb der jeweiligen Immobilie entsteht. Daher sollte die ICR auf der Ebene der Immobilie analysiert werden.

Die DSCR ist folgendermaßen definiert:

$$DSCR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual debt service}}$$

Bei der Berechnung der DSCR gilt Folgendes:

- a) ‚jährliche Netto-Mieteinkünfte‘ bezeichnet die Mieteinkünfte, die pro Jahr mit der an Mieter vermieteten Gewerbeimmobilie erzielt werden, oder die jährlichen Kapitalflüsse, die mit der Ausübung des Geschäfts, Geschäftsgegenstands oder der Tätigkeit der Immobilieneigentümer erwirtschaftet werden, nach Abzug von Steuern und für den Erhalt des Immobilienwerts erforderlichen Betriebsausgaben und — im Fall von Kapitalflüssen — bereinigt um sonstige Kosten und Vorteile, die im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Immobilie stehen;
- b) ‚jährlicher Kapitaldienst‘ bezeichnet die jährliche Bedienung der Schulden im Zusammenhang mit dem Darlehen, das durch die Gewerbeimmobilie oder eine Reihe von Gewerbeimmobilien besichert ist.

Der Zweck der DSCR besteht in der Bewertung der Höhe der Gesamtschuldenlast, die dem Kreditnehmer aus der Immobilie entsteht. Daher umfasst der Nenner nicht nur den Zinsaufwand, sondern auch die Amortisierung, d. h. die Rückzahlung des Kapitals. Die wichtigste Frage bei diesem Indikator besteht darin, ob er auf Immobilien- oder Kreditnehmerebene berechnet werden sollte. Die Finanzierung von Gewerbeimmobilien erfolgt typischerweise als Forfaitierung, d. h. der Kreditnehmer darf Rückzahlungen nur aus Einkünften leisten, die er mit der Immobilie erzielt, nicht aber aus sonstigen Einkünften oder Vermögenswerten. Daher ist eine Berechnung der DSCR auf Ebene der Immobilie realistischer und angemessener. Zudem würden sich durch die Verlagerung des Schwerpunkts auf die Gesamteinkünfte des Kreditnehmers bedeutende Konsolidierungsprobleme ergeben, die es erschweren würden, eine über alle Mitgliedstaaten hinweg vergleichbare Kennzahl festzulegen.

8. **Zusätzliche für Renditeobjekt in Entwicklung relevante Indikatoren**

Bei in der Entwicklung befindlichen Renditeobjekten können die nationalen makroprudenziellen Behörden anstelle der LTV bei Vergabe das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Herstellungskosten (Loan-to-Cost Ratio, LTC) überwachen. Die LTC bezeichnet das Verhältnis zwischen der ursprünglichen Höhe aller gewährten Kredite und den mit dem Bau einer Immobilie bis zur Fertigstellung verbundenen Kosten.

Zusätzlich sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden ihre Überwachung auf die risikoreichsten Bauprojekte fokussieren, z. B. jene mit sehr geringen Vorvermietungs- bzw. Vorverkaufsquoten. Bei jedem noch im Bau befindlichen Gebäude entspricht die Vorvermietungsquote dem Verhältnis der zum Zeitpunkt der Kreditvergabe bereits von der Baugesellschaft der Immobilie vermieteten Grundfläche zur nach Fertigstellung verfügbaren Gesamtfläche; gleichermaßen entspricht die Vorverkaufsrate dem Verhältnis der zum Zeitpunkt der Kreditvergabe bereits von der Baugesellschaft der Immobilie verkauften Grundfläche zur der nach Fertigstellung verfügbaren Gesamtfläche.

9. **Jährliche Veröffentlichung der Risikopositionen am Gewerbeimmobilienmarkt durch die europäischen Aufsichtsbehörden (ESA)**

Es wird den europäischen Aufsichtsbehörden empfohlen, auf der Grundlage der aus den regulatorischen Berichtsvorlagen gewonnenen Informationen mindestens einmal pro Jahr aggregierte Angaben sowie Angaben auf Einzelbasis zu den Risikopositionen der von den europäischen Aufsichtsbehörden überwachten Unternehmen an den verschiedenen nationalen Gewerbeimmobilienmärkten in der Union zu veröffentlichen. Eine solche öffentliche Bekanntgabe dürfte voraussichtlich zur Verbesserung des Kenntnisstands der nationalen makroprudenziellen Behörden hinsichtlich der Tätigkeit von Unternehmen aus anderen Mitgliedstaaten in ihren einheimischen Gewerbeimmobilienmärkten beitragen. Im Fall von Bedenken hinsichtlich des Umfangs oder der Qualität der veröffentlichten Daten sollten die betreffenden Publikationen entsprechende Anmerkungen enthalten.

In der Regel gilt, dass die europäischen Aufsichtsbehörden es jeder nationalen makroprudenziellen Behörde in der Union ermöglichen sollten, die Risikopositionen aller Finanzinstitute der Union an ihrem jeweiligen nationalen Markt einzuschätzen. Dies impliziert, dass die für alle Finanzinstitute in der Union gesammelten Daten auf Länderebene aggregiert werden sollten.

Bei der Offenlegung dieser aggregierten Informationen sollten die europäischen Aufsichtsbehörden die Informationen aus den regulatorischen Berichtsvorlagen verwenden, die eine geografische Aufgliederung der Kreditrisiken bzw. der (direkten bzw. indirekten) Investitionen enthalten. Sofern in den Berichtsvorlagen eine Aufgliederung nach dem NACE-Code⁽¹⁾ vorgenommen wurde, könnten Gewerbeimmobilien sowohl unter Abschnitt ‚F‘ als auch unter Abschnitt ‚L‘ erscheinen, obwohl einige Unterkategorien gemäß der in dieser Empfehlung angenommenen Definition des Begriffs ‚Gewerbeimmobilien‘ strenggenommen ausgeschlossen werden müssten.

⁽¹⁾ Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Dezember 2006 zur Aufstellung der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige NACE Revision 2 und zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 3037/90 des Rates sowie einiger Verordnungen der EG über bestimmte Bereiche der Statistik (ABl. L 393 vom 30.12.2006, S. 1).“