

I

(Entschlüsse, Empfehlungen und Stellungnahmen)

EMPFEHLUNGEN

EUROPÄISCHER AUSSCHUSS FÜR SYSTEMRISIKEN

EMPFEHLUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN

vom 31. Oktober 2016

zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten

(ESRB/2016/14)

(2017/C 31/01)

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) Der Immobiliensektor spielt eine wichtige Rolle in der Wirtschaft und seine Entwicklung kann wesentliche Auswirkungen auf das Finanzsystem haben. Die Finanzkrisen der Vergangenheit haben gezeigt, dass Entwicklungen der Immobilienmärkte, die nicht nachhaltig sind, schwerwiegende Folgen für die Stabilität des Finanzsystems und die Wirtschaft insgesamt nach sich ziehen können. Negative Entwicklungen der Immobilienmärkte — sowohl für Wohn- als auch Gewerbeimmobilien — einiger Mitgliedsstaaten führten in der Vergangenheit zu hohen Verlusten und hatten negative Auswirkungen auf die Realwirtschaft. Hierin zeigen sich die enge Verzahnung von Immobiliensektor, Anlegern und anderen Wirtschaftssektoren und die starken Rückkopplungseffekte zwischen Finanzsystem und Realwirtschaft, die negative Entwicklungen weiter verschärfen.
- (2) Diese Verbindungen sind von Bedeutung, da sie darauf hinweisen, dass Risiken, die ihren Ursprung im Immobiliensektor haben, eine dem Wesen nach prozyklische systemische Auswirkung haben können. Schwächen im Finanzsystem entstehen in der Regel während der Aufschwungphase des Immobilienzyklus. Dabei können die vermeintlich geringeren Risiken und der leichtere Zugang zur Finanzierung neben der höheren Nachfrage nach Immobilien auch zu einem schnellen Anstieg der Kredite und Investitionen beitragen, wodurch die Immobilienpreise unter Aufwärtsdruck geraten. Die daraus resultierenden höheren Besicherungswerte begünstigen sowohl die Kreditnachfrage als auch das Kreditangebot, sodass diese Eigendynamik zu Spekulationsblasen führen kann. Umgekehrt können sich strengere Kreditkonditionen, eine höhere Risikoaversion und Druck auf die Immobilienpreise in Abwärtsphasen des Immobilienzyklus negativ auf die Widerstandsfähigkeit von Kreditnehmern und -gebern auswirken und damit das konjunkturelle Umfeld schwächen.
- (3) Die Errichtung eines stärker harmonisierten Rahmens zur Überwachung der Entwicklungen in den Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkten, d. h. den aus Finanzstabilitätsgesichtspunkten bedeutendsten Segmenten des Immobiliensektors, ist daher von entscheidender Bedeutung, um sicherzustellen, dass Anfälligkeiten, die zu kommenden Finanzkrisen führen könnten, frühzeitig erkannt werden. Zur Erkennung der Bildung systemischer Risiken und zur Bewertung der Notwendigkeit von Interventionen auf makroprudenzieller Ebene benötigen Entscheidungsträger bestimmte relevante Informationen, darunter zuverlässige Schlüsselindikatoren. Darüber hinaus können diese Indikatoren eine wichtige Rolle bei der Feststellung spielen, ob und wann die nach dem Recht der Union verfügbaren, auf Kreditgeber ausgerichteten harmonisierten makroprudenziellen Instrumente strenger anzuwenden oder zu lockern sind. Außerdem sollen diese Indikatoren den nationalen Behörden als Empfehlung für den Einsatz der auf Kreditnehmer ausgerichteten nationalen makroprudenziellen Instrumente dienen.

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

⁽²⁾ ABl. C 58 vom 24.2.2011, S. 4.

- (4) Fehlende gemeinsam von den Mitgliedsstaaten vereinbarte Arbeitsdefinitionen für die Wohn- und Gewerbeimmobilien-Sektoren, gepaart mit operativen Sachzwängen in Verbindung mit der Verfügbarkeit von Daten über diverse relevante Indikatoren, wirken sich nachteilig auf die Zuverlässigkeit von Analysen der Finanzstabilität aus und erschweren eine korrekte Bewertung der Risiken sowie den Vergleich dieser Risiken zwischen den nationalen Märkten. Im Wohnimmobilienbereich haben frühere Untersuchungen des Europäischen Ausschusses für systemische Risiken (ESRB) ⁽¹⁾ bereits gezeigt, dass vergleichbare qualitativ hochwertige Daten über einige wichtige Parameter, die zur Überwachung und Gestaltung der Finanzstabilität erforderlich sind, noch immer nicht verfügbar sind. Zudem konnte auf Grund fehlender zuverlässiger und harmonisierter Zeitreihen noch immer nicht bewertet werden, wie belastbar diese Indikatoren als Frühwarnsystem für das Entstehen systemischer Risiken tatsächlich sind. In Bezug auf Gewerbeimmobilien sind ähnliche Untersuchungen des ESRB ⁽²⁾ zu dem Schluss gekommen, dass die Analyse von systemischen Risiken problematisch ist, da keine harmonisierte Arbeitsdefinition des Begriffs Gewerbeimmobilie vorliegt und kein granularer und konsistenter Datenrahmen zur Erfassung der allgemeineren Marktentwicklungen besteht.
- (5) In allen Mitgliedsstaaten wurden Maßnahmen zur Eindämmung der prozyklischen Auswirkungen der Immobilienmärkte und zur Stärkung der Widerstandsfähigkeit von Kreditinstituten gegen negative Ansteckungseffekte, die von den Entwicklungen auf den Immobilienmärkten ausgehen, konzipiert und umgesetzt. Zusätzlich wurden in den aufsichtsrechtlichen Vorschriften für den Bankensektor der Union, die in der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽³⁾ und der Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽⁴⁾ niedergelegt sind, ein Bündel von Instrumenten wie Eigenmittelanforderungen auf Sektorebene eingeführt, mit denen die Entstehung von Risiken in bestimmten Sektoren, darunter auch im Immobiliensektor, eingedämmt werden soll. Hauptschwerpunkt des aufsichtsrechtlichen Rahmens der Union bilden kapitalbasierte Maßnahmen, die auf die Eigenmittelstruktur von Kreditinstituten ausgerichtet sind. Die auf Kreditnehmer ausgerichteten Instrumente, wie Obergrenzen für die Beleihungsquote (*Loan-to-Value*), das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen (*Loan-to-Income Ratio*), das Verhältnis zwischen Schulden und Einkommen (*Debt-to-Income Ratio*), die Zinsdeckungsquote (*Interest Coverage Ratio*) und die Schuldendienstquote (*Debt-Service-to-Income Ratio*) oder die Schuldendeckungsquote (*Debt Service Coverage Ratio*) fallen weder unter Verordnung (EU) Nr. 575/2013 noch unter Richtlinie 2013/36/EU, sondern sind durch nationale Gesetze umzusetzen. Wenngleich einige dieser Instrumente bereits von verschiedenen Mitgliedsstaaten eingeführt wurden, weisen die Definitionen der Instrumente und Indikatoren Unterschiede auf.
- (6) Im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgabe soll der ERSB einen Beitrag zur Sicherung der Finanzstabilität und zur Begrenzung der negativen Auswirkungen auf den Binnenmarkt und die Realwirtschaft leisten. Aus diesem Grund sind harmonisierte Arbeitsdefinitionen und ein grundlegender Satz vergleichbarer und rechtzeitig verfügbarer Immobilienindikatoren von entscheidender Bedeutung. Ein besseres Verständnis der strukturellen und zyklischen Merkmale der Wohn- und Gewerbeimmobilien-Märkte in der Union würde den nationalen makroprudenziellen Behörden helfen, die Dynamik des Immobiliensektors besser nachvollziehen zu können, die von ihm ausgehenden Gefahren für die Finanzstabilität zu erkennen und geeignete Maßnahmen einzuleiten.
- (7) Daher sollten bestehende Lücken bei der Verfügbarkeit und Vergleichbarkeit der für solche makroprudenziellen Zwecke relevanten Daten über die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in der Union beseitigt werden. Dementsprechend sollten auch gezielte Arbeitsdefinitionen für Wohn- und Gewerbeimmobilien bereitgestellt werden. Zudem sollte ein einheitlicher Satz Indikatoren zusammen mit Zielgrößen für diese Indikatoren definiert werden und den nationalen makroprudenziellen Behörden soll empfohlen werden, diese entsprechend zu überwachen, um die aus den Wohn- und Gewerbeimmobiliensektoren entstehenden Risiken bewerten zu können. Die Orientierungshilfe sollte außerdem das Ausmaß und den Grad der Granularität jedes Indikators festlegen, wie auch den Gehalt der vorgesehenen Informationen und die Messung der Indikatoren.
- (8) Die Festlegung harmonisierter Definitionen und Methoden zur Messung der für die Überwachung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte verwendeten Indikatoren hindert die nationalen makroprudenziellen Behörden nicht daran, sich für die Zwecke ihrer internen Beurteilung von Risiken und politischen Maßnahmen auf Immobilienindikatoren zu verlassen, die auf ihren eigenen Definitionen und Parametern basieren und möglicherweise ihren nationalen Anforderungen besser Rechnung tragen.
- (9) Angesichts der starken Prozyklizität der Entwicklungen auf den Gewerbeimmobilienmärkten sollte die Risikoüberwachung für diese Märkte häufiger erfolgen als für Wohnimmobilienmärkte. Aus diesem Grund sollte die Überwachung des Objektmarkts, der Investitions- und Kreditströme und der entsprechenden Kreditvergaberichtlinien mindestens vierteljährlich erfolgen. Die Überwachung der Kredit- und Investitionsbestände und der entsprechenden Kreditvergaberichtlinien im Gewerbeimmobiliensektor sowie die Entwicklung der Kreditvergaberichtlinien im Wohnimmobiliensektor sollten mindestens einmal jährlich erfolgen.

⁽¹⁾ ESRB, *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, Dezember 2015.

⁽²⁾ ESRB, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, Dezember 2015.

⁽³⁾ Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1).

⁽⁴⁾ Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen, zur Änderung der Richtlinie 2002/87/EG und zur Aufhebung der Richtlinien 2006/48/EG und 2006/49/EG (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 338).

- (10) Aufgrund der Heterogenität der Gewerbeimmobilienmärkte sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden angehalten werden, den einheitlichen Indikatorsatz nach relevanten Bereichen zu untergliedern, beispielsweise nach Immobilienart, Standort der Immobilie sowie Art und Nationalität der Marktteilnehmer. Zudem hält der ESRB die nationalen makroprudenziellen Behörden dazu an, Informationen über die Verteilung von wichtigen Indikatoren — wie der Beleihungsquote bei Vergabe, der aktuellen Beleihungsquote, der Zinsdeckungsquote und der Schuldendienstquote — im Einklang mit den maßgeblichen Risikogruppen zu betrachten. Da derzeit auf Ebene der Union keine Angaben über diese Verteilungen verfügbar sind, können keine speziellen Empfehlungen im Hinblick auf relevante Risikokategorien für diese Gewerbeimmobilien-Indikatoren gegeben werden. Stehen keine genaueren Informationen zur Verfügung, kann alternativ die Überwachung anhand der Verteilungsmerkmale der Indikatoren (z. B. Quantil) erfolgen, wobei dann die Extremszenarien (d. h. das obere und untere Quantil je nach verwendetem Indikator) schwerpunktmäßig zu überwachen sind.
- (11) Die Gewerbeimmobilienmärkte sind üblicherweise durch viele Marktteilnehmer gekennzeichnet, die häufig im Ausland ansässig sind und in einigen Fällen weder mikroprudenzieller noch makroprudenzieller Aufsicht unterliegen. Daher sollten die Europäischen Aufsichtsbehörden (European Supervisory Authorities, ESA) angehalten werden, jährlich auf Länderebene einschlägige aggregierte Daten zu den Gewerbeimmobilien-Aktivitäten der von ihnen überwachten Unternehmen herauszugeben, die auf den Daten basieren, die mittels der bestehenden regulatorischen Berichtsvorlagen erhoben wurden. Durch eine solche öffentliche Bekanntgabe erlangen nationale makroprudenzielle Behörden bessere Kenntnisse über die Aktivitäten der Unternehmen aus anderen Mitgliedsstaaten auf ihrem nationalen Gewerbeimmobilienmarkt.
- (12) Die nationalen makroprudenziellen Behörden werden vom ESRB nicht nur angehalten, quantitative Indikatoren zu verwenden, sondern auch dazu, die Entwicklungen der Immobilienmärkte durch regelmäßige Kontakte zu den maßgeblichen Marktteilnehmern zu überwachen, das gilt insbesondere für den Gewerbeimmobiliensektor.
- (13) Diese Empfehlung wurde unter Berücksichtigung anderer laufender internationaler und europäischer Initiativen im Bereich der Datenharmonisierung und -erhebung ausgearbeitet, wobei das wichtigste Projekt im Zusammenhang mit der Schließung von Datenlücken die Verordnung (EU) 2016/867 der Europäischen Zentralbank⁽¹⁾ ist, mit der das AnaCredit-Projekt eingeführt wurde. Zur Erfüllung des in dieser Empfehlung ermittelten Informationsbedarfs sollte jedoch nicht nur AnaCredit herangezogen werden. Grund hierfür sind einige Ausstattungsmerkmale von AnaCredit. Erstens sind die in der Empfehlung aufgeführten Definitionen der Begriffe Wohn- und Gewerbeimmobilie detaillierter und im Hinblick auf die Finanzstabilität besser geeignet, als die der Verordnung (EU) 2016/867, die sich lediglich auf die Definitionen der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 bezieht. Zweitens sind Informationen über einige wichtige Indikatoren und Marktsegmente, deren Bedeutung für die Finanzstabilität in dieser Empfehlung festgestellt wird (wie das Segment Kauf zur Weitervermietung), in der Verordnung (EU) 2016/867 nicht vorgesehen. Drittens ist der Anwendungsbereich von AnaCredit auf Mitgliedstaaten des Euro-Währungsgebiets beschränkt. Länder außerhalb des Euro-Währungsgebiets können auf freiwilliger Basis teilnehmen, allerdings ist derzeit noch unklar, welche Mitgliedstaaten sich dafür entscheiden werden. Und viertens ist AnaCredit derzeit auf juristische Personen und andere institutionelle Einheiten, darunter auch nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften, beschränkt. Informationen über Kredite an natürliche Personen fallen nicht in den Anwendungsbereich und der Zeitrahmen für eine derartige Ausweitung wurde noch nicht festgelegt. Fünftens werden durch AnaCredit Daten über Kredite erhoben, die von Kreditinstituten gehalten oder verwaltet werden. Dieser Ansatz impliziert, dass von anderen Marktteilnehmern gehaltene Kredite nur im Rahmen von AnaCredit registriert werden, wenn ein Kreditinstitut den Kredit verwaltet. Da andere Marktteilnehmer bei der Immobilienfinanzierung, vor allem bei Gewerbeimmobilien, eine bedeutende Rolle spielen, ist eine umfangreiche Erhebung der von diesen Instituten gewährten Krediten erforderlich. Bei der Vorbereitung künftiger Phasen von AnaCredit wird — wie in Erwägungsgründen 10 und 12 der Verordnung EZB/2016/13 ausgeführt — der Umfang der Kredite in diesem Marktsegment im Rahmen der Kosten-Nutzen-Analyse beurteilt, bevor der Kreis der Berichtspflichtigen und die Berichtspflichten ausgeweitet werden können, um Wohn- und Gewerbeimmobilienkredite besser abzudecken. Sechstens sind in Anwendung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes kleine Banken vom Anwendungsbereich der AnaCredit ausgenommen⁽²⁾, obgleich eine makroprudenzielle Behörde die Überwachung der Immobilienmarkt-Aktivitäten kleiner Banken aus Gründen der Finanzstabilität für erforderlich halten kann.
- (14) Um eine kohärente Umsetzung der Immobilienindikatoren zu erreichen und auf bestehenden Entscheidungen, Strukturen, Projekten und methodischer Arbeit aufbauen zu können, empfiehlt sich bei der Umsetzung dieser Empfehlung eine Anlehnung an das AnaCredit-Projekt.
- (15) Zweck der Empfehlung ist die Umsetzung eines Rahmens für die Überwachung von für die Finanzstabilität bedeutsamen Entwicklungen im Immobiliensektor durch die nationalen makroprudenziellen Behörden, der auf den empfohlenen, allgemein akzeptierten Zieldefinitionen und Indikatoren basiert. Der ESRB ist darüber hinaus

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

(2) Die nationalen Zentralbanken können für kleine Kreditinstitute Ausnahmen gewähren, mit der Maßgabe, dass der Beitrag aller Kreditinstitute im berichtenden Mitgliedsstaat, denen eine Abweichung vom insgesamt ausstehenden Betrag an Krediten genehmigt wurde, insgesamt nicht 2 % übersteigt.

der Ansicht, dass die regelmäßige Erhebung und Distribution vergleichbarer Landesdaten zu diesen Indikatoren auf Ebene der Union für die Finanzstabilität und makroprudenzielle Entscheidungsprozesse von Vorteil wäre. Sie würde nicht nur eine genauere Bewertung der mit Immobilien verbundenen Risiken in allen Mitgliedstaaten ermöglichen, sondern auch einen Anwendungsvergleich in Bezug auf makroprudenzielle Instrumente, die die Mitgliedstaaten zur Beseitigung immobilienbezogener Anfälligkeiten initiiert haben. Gemäß Artikel 2 der Verordnung (EU) Nr. 1096/2010 des Rates vom 17. November 2010 zur Betrauung der Europäischen Zentralbank (EZB) mit besonderen Aufgaben bezüglich der Arbeitsweise des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken (ESRB) hat die EZB dem ESRB analytische, statistische, logistische und administrative Unterstützung zu leisten. Daher ist die EZB in einer guten Position, um eine solche Datenerhebung und -distribution auf Unionsebene zu koordinieren. Die diesbezüglichen Arbeiten sollten unmittelbar nach Verabschiedung der Empfehlung in Absprache mit Eurostat bzw. den nationalen Statistikämtern aufgenommen werden. Im Zuge der Umsetzung der Empfehlung durch die makroprudenziellen Behörden und im Rahmen der Datenerhebung auf Unionsebene werden weitere technische Orientierungshilfen und Arbeiten in Bezug auf die Zieldefinitionen und Indikatoren erforderlich sein, um den Besonderheiten von Märkten oder Marktsegmenten Rechnung zu tragen und um die statistische Qualität der Daten sicherzustellen; eine solche detailliertere Orientierungshilfe darf jedoch die grundsätzlichen Merkmale und den Zweck der in dieser Empfehlung festgelegten Zieldefinitionen und Indikatoren nicht verändern.

- (16) Bei der Umsetzung dieser Empfehlung und der weiteren in Erwägungsgrund 15 aufgeführten technischen Maßnahmen sollte dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz Rechnung getragen werden. Im weiteren Verlauf der Umsetzung der relevanten Indikatoren und der für sie anzuwendenden Berechnungsmethoden sollten die Größe und die Entwicklung der nationalen Wohn- und Gewerbeimmobiliemärkte berücksichtigt werden. Bei jeder Bewertung im Hinblick auf die Umsetzung der Empfehlung sollten die in Erwägungsgrund 15 erwähnten Fortschritte und Einschränkungen berücksichtigt werden, die sich im Rahmen der Datenerhebung auf Unionsebene ergeben. Vor allem die im Rahmen der Empfehlungen A bis D bis Ende 2020 vorzulegenden Abschlussberichte enthalten möglicherweise nicht notwendigerweise alle Schlüsselindikatoren, falls dies durch derartige Beschränkungen gerechtfertigt ist.
- (17) Diese Empfehlung gilt unbeschadet des geldpolitischen Mandats der Zentralbanken der Union.
- (18) Bei der Ausarbeitung dieser Empfehlung wurden die Stellungnahmen der relevanten privatwirtschaftlichen Interessengruppen berücksichtigt.
- (19) Die Empfehlungen des ESRB werden veröffentlicht, nachdem der Rat der Europäischen Union über die vom Verwaltungsrat geplante Veröffentlichung in Kenntnis gesetzt wurde und Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten hat —

HAT FOLGENDE EMPFEHLUNG ERLASSEN:

ABSCHNITT 1

EMPFEHLUNGEN

Empfehlung A — Überwachung der aus dem Wohnimmobiliensektor hervorgehenden Risiken

1. Den nationalen makroprudenziellen Behörden wird empfohlen, einen Risikoüberwachungsrahmen für ihren inländischen Wohnimmobiliensektor einzuführen, der auch Informationen über die aktuellen Kreditvergaberichtlinien für inländische Wohnimmobilienkredite berücksichtigt. Für diesen Zweck werden die folgenden Kreditvergabestandard-Indikatoren für eine effektive Überwachung der aus dem Wohnimmobilienmarkt hervorgehenden Risiken empfohlen:
 - a) Beleihungsquote bei Vergabe (Loan-to-Value Ratio at Origination, LTV-O),
 - b) Aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value Ratio, LTV-C),
 - c) Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen bei Vergabe (Loan-to-Income Ratio at Origination, LTI-O),
 - d) Verhältnis zwischen Schulden und Einkommen bei Vergabe (Debt-to-Income Ratio at Origination, DTI-O),
 - e) Verhältnis zwischen Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income Ratio at Origination, LSTI-O),
 - f) Schuldendienstquote bei Vergabe (Debt-Service-to-Income Ratio at Origination, DSTI-O) als optionaler Indikator,
 - g) Anzahl und Höhe der ausgereichten Wohnimmobilienkredite,
 - h) Fälligkeit der Wohnimmobilienkredite bei Vergabe.

Die Angaben zu diesen Indikatoren sollten sich auf die inländischen Kreditgeber auf Einzelinstitutsebene beziehen und für den Wohnimmobilienkreditmarkt im entsprechenden Land hinreichend repräsentativ sein.

2. Wenn zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum eine wesentliche Risikoquelle des inländischen Immobiliensektors darstellt — möglicherweise, jedoch nicht nur, weil sie einen wesentlichen Teil der Bestände oder Ströme von Wohnimmobilienkrediten insgesamt ausmacht –, wird den nationalen makroprudenziellen Behörden empfohlen, einen Risikoüberwachungsrahmen einzuführen, der auf einer Reihe zusätzlicher Indikatoren für dieses Marktsegment basiert. Sofern keine oder nur begrenzte Informationen für die Bewertung der Bedeutung von zur Weitervermietung erworbenem Wohneigentum zur Verfügung stehen, muss diese Bewertung zunächst gegebenenfalls auf Grundlage von eher qualitativen Informationen erfolgen. Die zusätzlichen Indikatoren für dieses Marktsegment sollten umfassen:
 - a) die Zinsdeckungsquote bei Vergabe (Interest Coverage Ratio at Origination, ICR-O),
 - b) das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Mieterlösen bei Vergabe (Loan-to-Rent Ratio at Origination, LTR-O),
3. Zur Berechnung der in den Absätzen 1 und 2 aufgeführten Indikatoren wird den nationalen makroprudenziellen Behörden empfohlen, die in Anhang IV zu dieser Empfehlung gegebene Orientierungshilfe zu befolgen.
4. Den nationalen makroprudenziellen Behörden wird empfohlen, die Entwicklungen ihrer inländischen Wohnimmobilienmärkte mindestens einmal jährlich auf Basis der in den Absätzen 1 und 2 niedergelegten Indikatoren zu überwachen.

Empfehlung B — Relevante Informationen über den Wohnimmobiliensektor

1. Den nationalen makroprudenziellen Behörden wird empfohlen, die univariate Verteilung und die ausgewählten gemeinsamen Verteilungen der relevanten Indikatoren gemäß den Angaben in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung zu überwachen. Diese Vorlage liefert eine Orientierungshilfe für die Granularität der Informationen, die bei der Überwachung der aus dem inländischen Wohnimmobiliensektor hervorgehenden Risiken relevant sind.
2. Den nationalen makroprudenziellen Behörden wird empfohlen, die Risiken in Bezug auf die verschiedenen Indikatoren auf Basis folgender Informationen zu überwachen, die in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung festgelegt sind.
 - a) Bei den Strömen der im Berichtszeitraum ausgereichten Wohnimmobilienkredite sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden Folgendes berücksichtigen:
 - die Gesamtzahl der Verträge und den dazugehörigen Betrag in der Landeswährung,
 - die Zahl der Verträge und den dazugehörigen Betrag in Landeswährung unterteilt nach den Kategorien, die in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung definiert sind,
 - b) Bei den mit den Strömen der Wohnimmobilienkredite verbundenen LTV-O und LSTI-O sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden Folgendes berücksichtigen:
 - den gewichteten Durchschnitt der relevanten Quote, ausgedrückt in Prozent,
 - den gewichteten Durchschnitt der relevanten Quote, ausgedrückt in Prozent, unterteilt nach den in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung definierten Kategorien,
 - die Zahl der Verträge und den dazugehörigen Betrag in Landeswährung, unterteilt nach den Verteilungsgruppen, die in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung definiert sind,
 - c) Bei der mit den Strömen der Wohnimmobilienkredite verbundenen DSTI-O (optionaler Indikator) sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden Folgendes berücksichtigen:
 - den gewichteten Durchschnitt der relevanten Quote, ausgedrückt in Prozent,
 - die Zahl der Verträge und den dazugehörigen Betrag in Landeswährung, unterteilt nach den Verteilungsgruppen, die in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung definiert sind,
 - d) Bei der mit den Beständen der Wohnimmobilienkredite verbundenen LTV-C sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden Folgendes berücksichtigen:
 - den gewichteten Durchschnitt der relevanten Quote, ausgedrückt in Prozent,
 - die Zahl der Verträge und den dazugehörigen Betrag in Landeswährung, unterteilt nach den Verteilungsgruppen, die in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung definiert sind.

- e) Bei der mit den Strömen der Wohnimmobilienkredite verbundenen Fälligkeit bei Vergabe sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden Folgendes berücksichtigen:
- die gewichtete durchschnittliche Fälligkeit in Jahren,
 - die Zahl der Verträge und den dazugehörigen Betrag in Landeswährung, unterteilt nach den Verteilungsgruppen, die in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung definiert sind.
- f) Bei den mit den Strömen der Wohnimmobilienkredite verbundenen LTI-O und DTI-O sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden Folgendes berücksichtigen:
- den gewichteten Durchschnitt der relevanten Quote,
 - die Zahl der Verträge und den dazugehörigen Betrag in Landeswährung, unterteilt nach den Verteilungsgruppen, die in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung definiert sind.
- g) Bei der mit den Strömen der Wohnimmobilienkredite verbundenen gemeinsamen Verteilung der LSTI-O, LTV-O und Fälligkeit von Wohnimmobilienkrediten bei Vergabe sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden die Zahl der Verträge und den dazugehörigen Betrag in Landeswährung berücksichtigen, unterteilt nach den Kategorien, die in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung festgelegt sind.
- h) Bei der mit den Strömen der Wohnimmobilienkredite verbundenen gemeinsamen Verteilung der LSTI-O und ersten Zinsbindungsfrist sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden die Zahl der Verträge und den dazugehörigen Betrag in Landeswährung berücksichtigen, unterteilt nach den Kategorien, die in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung festgelegt sind.
- i) Bei der mit den Strömen der Wohnimmobilienkredite verbundenen gemeinsamen Verteilung von DTI-O und LTV-O sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden die Zahl der Verträge und den dazugehörigen Betrag in Landeswährung berücksichtigen, unterteilt nach den Kategorien, die in Vorlage A von Anhang II zu dieser Empfehlung festgelegt sind.
3. Wenn zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum eine wesentliche Risikoquelle des inländischen Wohnimmobiliensektors darstellt — möglicherweise, jedoch nicht nur, weil es einen wesentlichen Teil der gesamten Bestands- oder Stromgrößen bei Wohnimmobilienkrediten ausmacht —, wird den nationalen makroprudenziellen Behörden empfohlen, ihre Risikoüberwachung in Bezug auf Informationen über relevante Indikatoren getrennt nach Kauf zur Weitervermietung und selbst genutztem Wohneigentum vorzunehmen. In diesem Fall sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden die in Vorlage B von Anhang II zu dieser Empfehlung aufgeführten Unterteilungen berücksichtigen.

Empfehlung C — Überwachung der aus dem Gewerbeimmobiliensektor hervorgehenden Risiken

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 in Verbindung mit dem Markt für Gewerbeimmobilien:

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

Indikatoren in Verbindung mit Kreditrisikopositionen aus Gewerbeimmobilien im Finanzsystem:

- f) Ströme der Kreditgewährung für Gewerbeimmobilien (einschließlich Immobilien in Entwicklung),
- g) Ströme der notleidenden Gewerbeimmobilienkredite (einschließlich Immobilien in Entwicklung),
- h) Ströme der Rückstellungen für Verluste aus der Gewährung von Gewerbeimmobilienkrediten (einschließlich Immobilien in Entwicklung),

- i) Ströme der Rückstellungen für Verluste aus Kreditgewährung für Immobilien in Entwicklung (im Rahmen von Gewerbeimmobilienfinanzierungen),
- j) Bestände der Gewerbeimmobilienkredite (einschließlich Immobilien in Entwicklung),
- k) Bestände der notleidenden Gewerbeimmobilienkredite (einschließlich Immobilien in Entwicklung),
- l) Bestände der Rückstellungen für Verluste aus der Gewährung von Gewerbeimmobilienkrediten (einschließlich Immobilien in Entwicklung),
- m) Bestände der Kredite für Immobilien in Entwicklung (im Rahmen von Gewerbeimmobilienfinanzierungen),
- n) Bestände der notleidenden Kredite für Immobilien in Entwicklung (im Rahmen von Gewerbeimmobilienfinanzierungen),
- o) Bestände der Rückstellungen für Verluste aus Kreditgewährung für Immobilien in Entwicklung (im Rahmen von Gewerbeimmobilienfinanzierungen).

Indikatoren in Verbindung mit Kreditvergaberichtlinien für Gewerbeimmobilien:

- p) gewichteter Durchschnitt der Beleihungsquote (LTV-O) in Bezug auf die Ströme der Gewerbeimmobilienkredite,
- q) gewichteter Durchschnitt der aktuellen Beleihungsquote (LTV-C) in Bezug auf die Bestände von Gewerbeimmobilienkrediten,
- r) gewichteter Durchschnitt der Zinsdeckungsquote bei Vergabe (ICR-O) in Bezug auf die Ströme von Gewerbeimmobilienkrediten und gewichteter Durchschnitt der aktuellen Zinsdeckungsquote (ICR-C) in Bezug auf die Bestände von Gewerbeimmobilienkrediten,
- s) gewichteter Durchschnitt der Schuldendeckungsquote bei Vergabe (DSCR-O) in Bezug auf die Ströme von Gewerbeimmobilienkrediten und gewichteter Durchschnitt der aktuellen Schuldendeckungsquote (Current Debt Service Coverage Ratio, DSCR-C) in Bezug auf die Bestände von Gewerbeimmobilienkrediten.

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

2. Wird von Investitionen angenommen, dass sie einen bedeutenden Teil der Gewerbeimmobilienfinanzierung ausmachen, wird den nationalen makroprudenziellen Behörden empfohlen, in den Risikoüberwachungsrahmen für ihren nationalen Gewerbeimmobiliensektor auch die folgenden zusätzlichen Indikatoren in Verbindung mit Gewerbeimmobilien-Engagements aufzunehmen:

- a) Ströme der direkten und indirekten Gewerbeimmobilien-Investitionen,
- b) Ströme der Bewertungsanpassungen auf Gewerbeimmobilien-Investitionen,
- c) Bestände der direkten und indirekten Gewerbeimmobilien-Investitionen,
- d) Bestände der Bewertungsanpassungen auf Gewerbeimmobilien-Investitionen.

Die Angaben zu diesen Indikatoren sollten sich auf die inländischen Investoren auf Einzelinstitutsebene beziehen und für den Gewerbeimmobilienmarkt im entsprechenden Land hinreichend repräsentativ sein.

3. Zur Berechnung der in den Absätzen 1 und 2 aufgeführten Indikatoren wird den nationalen makroprudenziellen Behörden empfohlen, die Orientierungshilfen in Anhang V ebenso zu befolgen wie die in Anhang IV zu dieser Empfehlung, sofern dieser für Gewerbeimmobilien anwendbar ist.
4. Den nationalen makroprudenziellen Behörden wird empfohlen, die Entwicklungen des inländischen Gewerbeimmobiliensektors auf Basis der in Absätzen 1 und 2 aufgeführten Indikatoren mindestens vierteljährlich in Bezug auf die Ströme des Immobilienmarkts, der Kreditgewährungen und der Investitionen (einschließlich der Ströme der notleidenden Kredite, der Rückstellungen für Verluste aus Kreditgewährung und der Bewertungsanpassungen auf die Investitionen) sowie die entsprechenden Kreditvergaberichtlinien zu überwachen. Für den Bestand an Krediten und Investitionen (einschließlich der bestehenden notleidenden Kredite, der Rückstellungen für Verluste aus Kreditgewährung und der Bewertungsanpassungen auf Investitionen) und die entsprechenden Kreditvergaberichtlinien sollte diese Überwachung mindestens jährlich erfolgen.

Empfehlung D — Relevante Informationen über den Gewerbeimmobiliensektor

1. Den nationalen makroprudenziellen Behörden wird empfohlen, die in den Vorlagen A, B und C von Anhang III zu dieser Empfehlung genannten relevanten Indikatoren zu überwachen. In diesen Vorlagen finden sich Hinweise zur Granularität der Informationen, die zur Überwachung der aus dem inländischen Gewerbeimmobiliensektor hervorgehenden Risiken erforderlich sind.
2. Den nationalen makroprudenziellen Behörden wird empfohlen, die Risiken in Bezug auf die verschiedenen Indikatoren auf Basis folgender Informationen zu überwachen, die in den Vorlagen A, B und C von Anhang III zu 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 Untergliederung nach den folgenden Aspekten erwägen:
 - Art der Immobilie,
 - Standort der Immobilie.
 - b) In Bezug auf die Ströme und Bestände der Bewertungsanpassungen auf Investitionen in Gewerbeimmobilien sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine Untergliederung nach den folgenden Aspekten erwägen:
 - Art der Immobilie,
 - Standort der Immobilie,
 - Art des Investors,
 - Nationalität des Investors.
 - c) In Bezug auf die Ströme und Bestände der Kreditgewährung für Gewerbeimmobilien sowie der Unterkategorie Kreditgewährung für Immobilien in Entwicklung sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine Untergliederung nach den folgenden Aspekten erwägen:
 - Art der Immobilie,
 - Standort der Immobilie,
 - Art des Kreditgebers,
 - Nationalität des Kreditgebers.
 - d) In Bezug auf Ströme und Bestände der notleidenden Gewerbeimmobilienkredite und der Unterkategorie der notleidenden Kredite für Immobilien in Entwicklung sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine Untergliederung nach den folgenden Aspekten erwägen:
 - Art der Immobilie,
 - Standort der Immobilie,
 - Art des Kreditgebers,
 - Nationalität des Kreditgebers.
 - e) In Bezug auf Ströme und Bestände der Gewerbeimmobilienkredite und der Unterkategorie der Rückstellungen für Verluste aus Kreditgewährung für Immobilien in Entwicklung sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine Untergliederung nach den folgenden Aspekten erwägen:
 - Art der Immobilie,
 - Standort der Immobilie,
 - Art des Kreditgebers,
 - Nationalität des Kreditgebers.

3. Wird von Investitionen angenommen, dass sie einen bedeutenden Teil der Gewerbeimmobilienfinanzierung ausmachen, wird den nationalen makroprudenziellen Behörden empfohlen, in den Risikoüberwachungsrahmen für ihren nationalen Gewerbeimmobiliensektor auch die folgenden zusätzlichen Informationen in Verbindung mit Gewerbeimmobilien-Engagements — wie angegeben in Vorlage B von Anhang III zu dieser Empfehlung — aufzunehmen:
- a) In Bezug auf die Ströme und Bestände der Investitionen in Gewerbeimmobilien sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine Untergliederung nach den folgenden Aspekten erwägen:
 - direkter Gewerbeimmobilienbesitz,
 - indirekter Gewerbeimmobilienbesitz.
 - b) In Bezug auf die Ströme und Bestände der direkten Investitionen in Gewerbeimmobilien sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine Untergliederung nach den folgenden Aspekten erwägen:
 - Art der Immobilie,
 - Standort der Immobilie,
 - Art des Investors,
 - Nationalität des Investors.
 - c) In Bezug auf die Ströme und Bestände der indirekten Investitionen in Gewerbeimmobilien sollten die nationalen makroprudenziellen Behörden eine Untergliederung nach den folgenden Aspekten erwägen:
 - Art des Investors,
 - Nationalität des Investors.

Empfehlung E — Veröffentlichung der Risikopositionsdaten der nationalen Gewerbeimmobilienmärkte durch die europäischen Aufsichtsbehörden

1. Der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA), der Europäischen Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen und die betriebliche Altersversorgung (EIOPA) und der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) wird empfohlen, mindestens jährlich aggregierte Daten über die in den nationalen Gewerbeimmobilienmärkten in der Union bestehenden Risikopositionen der ihrer Aufsicht unterstehenden Unternehmen gemäß der Orientierungshilfe in Anhang V.9 zu dieser Empfehlung zu veröffentlichen. Diese aggregierten Daten sollten auf Angaben basieren, die den ESA im Rahmen der bestehenden Berichtsanforderungen zur Verfügung stehen.

ABSCHNITT 2

UMSETZUNG

1. Begriffsbestimmungen

1. Für die Zwecke dieser Empfehlung und unter Berücksichtigung der weiteren technischen Spezifikationen in Anhang IV und Anhang V zu dieser Empfehlung sind die folgenden Definitionen anwendbar:

- (1) „Kreditnehmer“ bezeichnet den Unterzeichner oder Mitunterzeichner des Wohn- oder Gewerbeimmobilien-Kreditvertrags, der die Finanzierung vom Kreditgeber erhält.
- (2) „Kredit für den Kauf zur Weitervermietung“ bezeichnet die Summe aller Kredite oder Kredittranchen, die der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Kreditvergabe durch zur Weitervermietung erworbene Immobilien besichert.
- (3) „Zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum oder zur Weitervermietung erworbene Immobilie“ bezeichnet alle Wohnimmobilien, die sich im direkten Eigentum eines privaten Haushalts befinden und hauptsächlich zur Vermietung vorgesehen sind.
- (4) „Gewerbeimmobilie“ bezeichnet bestehende oder in Entwicklung befindliche Renditeobjekte und umfasst nicht:
 - a) Sozialwohnungen,
 - b) selbst bewohnte Immobilien;
 - c) zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum.

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.

- (5) „Gewerbeimmobilienkredit“ bezeichnet einen Kredit, der aufgenommen wird, um eine Gewerbeimmobilie (oder mehrere Gewerbeimmobilien) zu erwerben oder der durch eine Gewerbeimmobilie (oder mehrere Gewerbeimmobilien) besichert ist.
- (6) „Neu begonnene Bauten“ bezeichnet die Fläche neuer Gewerbebauprojekte, die im Berichtszeitraum begonnen wurden, in Quadratmetern; sollten solche Angaben nicht verfügbar sein, können sich begonnene Bauten auch auf die Anzahl neuer Gewerbebauprojekte beziehen, die im Berichtszeitraum begonnen wurden.
- (7) „Aktuelle Beleihungsquote“ (Current Loan-to-Value Ratio, LTV-C) bezeichnet das Verhältnis zwischen der Summe aller Kredite und Kredittranchen, die der Kreditnehmer zum Berichtstermin durch eine Immobilie besichert hat, und dem aktuellen Wert der Immobilie.
- (8) „Aktueller Wert der Immobilie“ bezeichnet den von einem unabhängigen externen oder internen Gutachter festgestellten Wert der Immobilie; ist eine solche Bewertung nicht verfügbar, kann der aktuelle Wert anhand eines Immobilienwertindex geschätzt werden, der im Hinblick auf die geografische Lage und die Art der Immobilie hinreichend granular ist; ist auch ein solcher Immobilienwertindex nicht verfügbar, kann ein Immobilienpreisindex verwendet werden, der im Hinblick auf die geografische Lage und die Art der Immobilie hinreichend granular ist, nachdem ein geeigneter Abschlag zur Berücksichtigung der Abschreibung auf die Immobilie vorgenommen wurde.
- (9) „Schuldendienst“ bezeichnet die Rückzahlung von Zinsen und Kapital auf die Gesamtschuld eines Kreditnehmers über einen gegebenen Zeitraum (normalerweise über ein Jahr).
- (10) „Schuldendeckungsquote“ (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) bezeichnet das Verhältnis zwischen jährlichen Mieteinkünften aus einer zumindest teilweise fremdfinanzierten Gewerbeimmobilie nach Abzug von Steuern und Betriebsausgaben, die zur Erhaltung des Werts der Immobilie vorgenommen wurden, und dem jährlichen Schuldendienst für den durch die Immobilie besicherten Kredit; das Verhältnis kann sich auf den Wert bei Kreditvergabe (DSCR-O) oder den aktuellen Wert (DSCR-C) beziehen.
- (11) „Schuldendienstquote bei Vergabe“ (Debt-Service-to-Income Ratio at Origination, DSTI-O) bezeichnet das Verhältnis zwischen dem gesamten jährlichen Schuldendienst und dem gesamten verfügbaren Einkommen des Kreditnehmers zum Datum der Kreditvergabe.
- (12) „Verhältnis zwischen Schulden und Einkommen“ (Debt-to-Income Ratio at Origination, DTI-O) bezeichnet das Verhältnis zwischen den gesamten Schulden des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe und dem gesamten jährlich verfügbaren Einkommen des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe.
- (13) „Verfügbares Einkommen“ bezeichnet das jährlich verfügbare Gesamteinkommen des Kreditnehmers, das vom Kreditgeber zum Zeitpunkt der Vergabe des Wohnimmobilienkredits erfasst wurde und alle Einkommensquellen, abzüglich Steuern (nach Berücksichtigung von Steuerrückerstattungen) und Beiträgen (wie für medizinische Versorgung, Sozialversicherung oder Krankenversicherung) und vor Abzug von Aufwendungen, umfasst.
- (14) „Erstkäufer“ bezeichnet einen Kreditnehmer, an den zuvor noch kein Wohnimmobilienkredit ausgereicht wurde; gibt es mehr als einen Kreditnehmer (im Falle von Mitunterzeichnern eines Wohnimmobilienkredits) und wurde einem oder mehreren dieser Kreditnehmer zuvor ein Wohnimmobilienkredit ausgereicht, wird keiner dieser Kreditnehmer als Erstkäufer angesehen.
- (15) „Kreditströme“ bezeichnet die neue Kreditvergabe im Berichtszeitraum; Kredite, für die neue Konditionen ausgehandelt wurden, sollten dann in die Kreditvergabe aufgenommen werden, wenn der Kreditgeber sie als neue Kreditverträge einstuft.
- (16) „Tilgungskredit“ bezeichnet einen Wohnimmobilienkredit, der durch periodische Kapitaltilgungen gekennzeichnet ist, die einem Tilgungsplan folgen und sich über die Laufzeit des Kredits erstrecken, sodass das Kapital bei Fälligkeit des Kredits vollständig zurückgezahlt ist.
- (17) „Renditeobjekte“ bezeichnet alle Immobilien, mit denen Erträge durch Vermietung oder durch Gewinn aus dem Verkauf erzielt werden.
- (18) „Zinsdeckungsquote“ (Interest Coverage Ratio, ICR) bezeichnet das Verhältnis zwischen den jährlichen Bruttomieteinkünften (d. h. vor Betriebsausgaben und Steuern) aus einer zur Weitervermietung erworbenen Immobilie oder den jährlichen Nettomieteinkünften aus einer oder mehreren Gewerbeimmobilien und den jährlichen Zinskosten des durch die Immobilie oder die Immobilien besicherten Kredits; dieses Verhältnis kann sich auf den Wert zum Zeitpunkt der Kreditvergabe (ICR-O) oder den aktuellen Wert (ICR-C) beziehen.
- (19) „Rückstellungen für Verluste aus Kreditgewährung“ bezeichnet den Gesamtbetrag der Rückstellungen für Kreditportfolios, durch die mögliche zukünftige Kreditverluste berücksichtigt werden.
- (20) „Ausgereichte Kredite“ bezeichnet die gesamten Wohnimmobilienkredite (nach Anzahl der Kredite oder Kreditbetrag), die im Berichtszeitraum gewährt wurden.
- (21) „Kreditbedienung“ bezeichnet die Zins- und Kapitalzahlungen auf einen Wohnimmobilienkredit eines Kreditnehmers über einen bestimmten Zeitraum (im Allgemeinen ein Jahr).

- (22) „Kreditbedienungsquote“ (Loan-Service-to-Income Ratio at Origination, LSTI-O) bezeichnet das Verhältnis aus der jährlichen Bedienung des Wohnimmobilienkredits zum jährlich verfügbaren Gesamteinkommen des Kreditnehmers zum Datum der Kreditvergabe.
- (23) „Verhältnis zwischen Kredithöhe und Herstellungskosten“ (Loan-to-Cost Ratio, LTC) bezeichnet das Verhältnis zwischen der ursprünglichen Höhe aller gewährten Kredite und den mit der Entwicklung einer Immobilie bis zur Fertigstellung verbundenen Kosten.
- (24) „Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen bei Vergabe“ (Loan-to-Income Ratio at Origination, LTI-O) bezeichnet das Verhältnis zwischen der Summe aller vom Kreditnehmer durch die Immobilie besicherten Kredite oder Kredittranchen zum Zeitpunkt der Kreditvergabe und dem gesamten jährlich verfügbaren Einkommen des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe.
- (25) „Verhältnis zwischen Kredithöhe und Mieterlösen bei Vergabe“ (Loan-to-Rent Ratio at Origination, LTR-O) bezeichnet das Verhältnis zwischen der Kredithöhe für die zur Weitervermietung erworbene Immobilie zum Zeitpunkt der Kreditvergabe und den jährlichen Brutto-Mieteinkünften (d. h. vor Betriebsausgaben und Steuern), die mit der zur Weitervermietung erworbenen Immobilie erzielt werden.
- (26) „Beleihungsquote bei Vergabe“ (Loan-to-Value Ratio at Origination, LTV-O) bezeichnet das Verhältnis zwischen der Summe aller Kredite oder Kredittranchen, die der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Kreditvergabe durch eine Immobilie besichert hat, und dem Wert der Immobilie zum Zeitpunkt der Kreditvergabe.
- (27) „Laufzeit bei Vergabe“ bezeichnet die Dauer des Wohnimmobilienkreditvertrags, ausgedrückt in Jahren zum Zeitpunkt der Kreditvergabe.
- (28) „nationale makroprudenzielle Behörde“ bezeichnet die Behörde, die infolge der Gesetze auf nationaler Ebene mit der Durchführung der makroprudenziellen Politik gemäß Empfehlung B der Empfehlung ESRB/2011/3 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽¹⁾ betraut ist.
- (29) „Endfälliger Kredit“ bezeichnet einen Wohnimmobilienkredit, der durch periodische Zahlung maximal der Zinsen auf den Kredit gekennzeichnet ist; gegebenenfalls müssen endfällige Kredite, für die Rückzahlungsvehikel existieren, separat identifiziert werden.
- (30) „Notleidende Kredite“ bezeichnet alle Kreditengagements, die mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:
- wesentliche Engagements, die seit mehr als 90 Tagen überfällig sind,
 - der Schuldner wird unabhängig vom Bestehen überfälliger Beträge oder der Zahl der Tage seit Fälligkeit als Schuldner eingestuft, der seinen Kreditverpflichtungen ohne die Verwertung von Sicherheiten wahrscheinlich nicht vollständig nachkommen wird.
- (31) „Kredit für selbst genutzte Immobilien“ bezeichnet die Summe aller Kredite oder Kredittranchen, die der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Kreditvergabe durch eine selbst genutzte Wohnimmobilie besichert.
- (32) „Selbst genutztes Wohneigentum oder selbst genutzte Immobilie“ bezeichnet jede Wohnimmobilie im Eigentum eines privaten Haushalts, deren Zweck in der Bereitstellung einer Unterkunft für ihren Eigentümer liegt.
- (33) „Teil-Tilgungskredit“ bezeichnet eine Kombination mehrerer Wohnimmobilienkredite mit unterschiedlichen Tilgungsformen.
- (34) „Immobilie in Entwicklung“ bezeichnet alle noch im Bau befindlichen Immobilien, mit denen ihr Eigentümer bei Fertigstellung Einkünfte erzielen will, entweder in Form von Mieteinnahmen oder in Form von Gewinnen aus dem Verkauf; darunter fällt nicht der Abriss von Gebäuden oder die Räumung eines Bauplatzes für eine mögliche Bebauung in der Zukunft.
- (35) „Immobilienwertindex“ bezeichnet einen Index, der Veränderungen des Preises und der Qualität der Immobilie im Laufe der Zeit widerspiegelt, wie beispielsweise ein Index, der auf Transaktionsdaten basiert.
- (36) „Miete“ bezeichnet den Geldbetrag, der vom Mieter tatsächlich an den Eigentümer der Immobilie gezahlt wird, abzüglich jeglicher Beihilfen (z. B. mietfreier Zeiten, Beteiligung an Renovierungen) und Umlagen.
- (37) „Mietrendite“ bezeichnet das Verhältnis zwischen Jahresmieten und Marktwert der Immobilie.

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

- (38) „Wohnimmobilie“ (Residential Real Estate, RRE) bezeichnet jede Immobilie, die im Inland belegen ist, zu Wohnzwecken nutzbar ist und von einem privaten Haushalt erworben, gebaut oder renoviert wurde und nicht als Gewerbeimmobilie behandelt wird. Wird eine Immobilie gemischt genutzt, sollte sie als zwei getrennte Objekte betrachtet werden (beispielsweise auf Basis der für jede Nutzung vorgesehenen Quadratmeterzahl) sofern eine solche Aufteilung möglich ist; andernfalls kann die Immobilie nach ihrer vorwiegenden Nutzung eingestuft werden.
- (39) „Wohnimmobilienkredit“ bezeichnet unabhängig vom Zweck des Kredits einen Kredit an einen privaten Haushalt, der durch eine Wohnimmobilie besichert ist.
- (40) „Risikoüberwachungsrahmen“ bezeichnet einen regelmäßigen Prozess der Überwachung und Bewertung der aus dem inländischen Immobilienmarkt hervorgehenden Systemrisiken auf Basis fundierter analytischer Methoden und hinreichend repräsentativer Daten.
- (41) „Hinreichend repräsentative Daten“ bezeichnet Daten, deren Erhebung im Rahmen von Stichprobeverfahren erfolgt, die auf relevanten Merkmalen basieren, die als in der statistischen Grundgesamtheit vorkommend bekannt sind; es sind keine bestimmten Stichprobeverfahren vorgeschrieben und die nationalen Verfahren gelten als angemessen, sofern sie nach Expertenmeinung neutrale Ergebnisse liefern.
- (42) „Leerstandsquote“ bezeichnet die zur Vermietung verfügbare Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche der Immobilie.
- (43) „Bewertungsanpassungen auf Investitionen“ bezeichnet die Kosten, die einem Investor dadurch entstehen, dass er die aufgrund der vorherrschenden Marktbedingungen möglichen zukünftigen Verluste aus Investitionen berücksichtigen muss.
- (44) „Wert bei Vergabe“ bezeichnet den niedrigeren der folgenden Werte: der Transaktionswert einer Immobilie (der z. B. in einer notariellen Urkunde eingetragen ist) oder der Wert, der von einem unabhängigen externen oder internen Gutachter bei Kreditvergabe festgestellt wird; sollte nur ein Wert verfügbar sein, ist dieser zu verwenden.

2. Umsetzungskriterien

1. Für die Umsetzung der Empfehlung gelten die folgenden Kriterien:
 - a) die Empfehlung bezieht sich ausschließlich auf Indikatoren, die für die Zwecke der Finanzstabilität erforderlich sind und bei denen Datenlücken festgestellt wurden,
 - b) bei der Umsetzung sollte dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz Rechnung getragen und Folgendes beachtet werden:
 - (i) die Größe und der Entwicklungsstand des Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkts in den Mitgliedsstaaten,
 - (ii) die Befugnisse der einzelnen nationalen makroprudenziellen Behörden,
 - (iii) das Ziel und der Inhalt jeder Empfehlung,
 - c) bei der Beurteilung der Durchführung der Empfehlungen A bis D sollte auch den bei der Datenerhebung auf Unionsebene gemachten Fortschritten Rechnung getragen werden, auf die in Erwägungsgrund 15 Bezug genommen wird,
 - d) die spezifischen Kriterien für die Befolgung der Empfehlungen A bis E sind in Anhang I zu dieser Empfehlung aufgeführt.
2. Die Adressaten werden ersucht, dem ESRB und dem Rat über Maßnahmen Bericht zu erstatten, die sie zur Umsetzung der vorliegenden Empfehlung ergriffen haben, oder ihr Nichthandeln hinreichend zu begründen. Die Berichte sollten zumindest das Folgende enthalten:
 - a) Informationen über Inhalt und Zeitrahmen der ergriffenen Maßnahmen,
 - b) eine Beurteilung der Funktionsweise der ergriffenen Maßnahmen, unter Berücksichtigung der Ziele der vorliegenden Empfehlung;
 - c) eine ausführliche Begründung eines etwaigen Nichthandelns oder Abweichens von der vorliegenden Empfehlung, einschließlich etwaiger zeitlicher Verzögerungen.

3. Zeitrahmen für die Nachverfolgung

Die Adressaten 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 2018 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 2018 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 2018 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 2020 einen Abschlussbericht über die Umsetzung der Empfehlung C zu übermitteln.

4. Empfehlung D

- a) Die nationalen makroprudenziellen Behörden werden ersucht, dem ESRB und dem Rat bis zum 31. Dezember 2018 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 2020 einen Abschlussbericht über die Umsetzung der Empfehlung D zu übermitteln.

5. Empfehlung E

- a) Die ESA 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 ESA werden ersucht, bis zum 30. Juni 2018 die in Buchstabe a genannten Daten mit Stand zum 31. Dezember 2017 zu veröffentlichen.
- c) Die ESA werden ersucht, die in Buchstabe a genannten Daten mit Stand zum 31. Dezember des Vorjahres ab dem 31. März 2019 jeweils jährlich zu veröffentlichen.

4. Überwachung und Beurteilung

1. Das Sekretariat des ESRB:

- a) unterstützt die Adressaten und gewährleistet dabei die Koordinierung der Berichterstattung, die Bereitstellung maßgeblicher Vorlagen und gegebenenfalls detaillierter Angaben zu den Modalitäten und dem Zeitrahmen der Nachverfolgung,
- b) überprüft die Nachverfolgung durch die Adressaten, unterstützt sie auf deren Verlangen und erstattet dem Verwaltungsrat über den Lenkungsausschuss Bericht über die Nachverfolgung.

2. Der Verwaltungsrat beurteilt die von den Adressaten gemeldeten Maßnahmen und Begründungen und kann in einem Beschluss feststellen, dass die vorliegende Empfehlung nicht befolgt wurde und ein Adressat sein Nichthandeln nicht hinreichend begründet hat.

Geschehen zu Frankfurt am Main, 31. Oktober 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leiter des ERB-Sekretariats

Im Auftrag des Verwaltungsrates des ESRB

ANHANG I

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

Die nationalen makroprudenziellen Behörden entsprechen Empfehlung A Nummern 1 und 2 dann, wenn 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;

Die nationalen makroprudenziellen Behörden entsprechen Empfehlung A Nummern 3 und 4 dann, wenn 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 Empfehlung A Nummern 1 und 2 aufgeführten relevanten Indikatoren mindestens einmal pro Jahr zur Überwachung der Risiken des Wohnimmobiliensektors verwendet werden.

2. Empfehlung B

Die nationalen makroprudenziellen Behörden erfüllen die Empfehlung B Nummern 1 und 2 dann, wenn sie:

- a) eine Beurteilung der Fortschritte bei der Überwachung der univarianten Verteilung und der ausgewählten gemeinsamen Verteilungen der relevanten Indikatoren gemäß den Angaben in Vorlage A von Anhang II vornehmen,
- b) eine Beurteilung der Fortschritte bei der Verwendung der in Empfehlung B Nummer 2 sowie in 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 oder Ströme von Wohnimmobilienkrediten insgesamt ausmacht, erfüllen die nationalen makroprudenziellen Behörden Empfehlung B Nummer 3 dann, wenn 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 Vorlage A und Vorlage B von Anhang II angegebenen Kategorien, vornehmen.

3. Empfehlung C

Die nationalen makroprudenziellen Behörden erfüllen Empfehlung C Nummern 1 und 2 dann, wenn 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) sicherstellen, dass die Indikatoren zum Immobilienmarkt, zu Kreditrisikopositionen im Finanzsystem und zu den Kreditvergabestandards in den Risikoüberwachungsrahmen aufgenommen werden. Steht die Erhebung dieser Arten von Indikatoren zum Immobilienmarkt nicht in der Macht einer makroprudenziellen Behörde, so ist die Untätigkeit der maßgeblichen Behörde in der Beurteilungsphase durch diese Unmöglichkeit ausreichend erklärt,
- 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 Empfehlung C Nummer 2 angegebene Risikoüberwachung vornehmen,
- e) eine Beurteilung der Fortschritte bei der Verwendung mindestens der in Empfehlung C Nummer 1 und gegebenenfalls der in 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.

Die nationalen makroprudenziellen Behörden erfüllen Empfehlung C Nummern 3 und 4 dann, wenn sie:

- a) sicherstellen, dass die Methoden zur Berechnung der in Empfehlung C Nummer 1 und Empfehlung C Nummer 2 aufgeführten Indikatoren, die in Anhang V und, sofern für Gewerbeimmobilien relevant, Anhang IV, angegeben sind, 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 die in Empfehlung C Nummer 1 aufgeführten Indikatoren in Verbindung mit dem Immobilienmarkt oder den Kreditvergabeströmen (einschließlich der Ströme notleidender Kredite und Wertberichtigungen) und den entsprechenden Kreditvergaberichtlinien mindestens vierteljährlich zur Überwachung von Entwicklungen des Gewerbeimmobiliensektors verwendet werden und die Indikatoren in Verbindung mit Kreditbeständen (einschließlich Beständen an notleidenden Krediten und Wertberichtigungen) und den entsprechenden Kreditvergaberichtlinien mindestens einmal jährlich verwendet werden,
- d) in Fällen, in denen Investitionen als bedeutende Quelle für die Finanzierung des nationalen Gewerbeimmobiliensektors angesehen werden, sicherstellen, dass die in 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

Die nationalen makroprudenziellen Behörden entsprechen Empfehlung D dann, wenn 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 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 Quelle für die Finanzierung des nationalen Gewerbeimmobiliensektors 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

Die ESA entsprechen der Empfehlung E dann, wenn 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.
-

UNVERBINDLICHE VORLAGEN FÜR INDIKATOREN DES WOHNIMMOBILIENSEKTORS

1. Vorlage A: Indikatoren und dazugehörige Unterteilungen für Wohnimmobilienkredite

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 aufzugliedern.
 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 zwischen 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. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 1 Jahr
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 1 J.; 5 J.]
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 5 J.; 10 J.]
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist > 10 J.
dav. neu ausgehandelt (optional)

STRÖME
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

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

Verhältnis zwischen Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income at Origination, LSTI-O)
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 1 Jahr
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 1 J.; 5 J.]
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 5 J.; 10 J.]
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist > 10 J.
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 %)
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #

Beleihungsquote bei Vergabe (Loan-to-Value at Origination, LTV-O)
dav. Teil-Tilgungskredite
dav. endfällige Kredite (*)
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, #
BnW, #

Verhältnis zwischen 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 zwischen 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
≤ 5 J
]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 zwischen 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
LTV-O ≤ 80 %
Laufzeit bei Vergabe
≤ 20 J
]20 J ; 25 J]
> 25 J
LTV-O]80 %-90 %]
Laufzeit bei Vergabe
≤ 20 J
]20 J ; 25 J]
> 25 J
LTV-O]90 %-110 %]
Laufzeit bei Vergabe
≤ 20 J
]20 J ; 25 J]
> 25 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, #
BnW, #	BnW, #	BnW, #
BnW, #	BnW, #	BnW, #
BnW, #	BnW, #	BnW, #
BnW, #	BnW, #	BnW, #
BnW, #	BnW, #	BnW, #

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

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 zwischen 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, #

Verhältnis zwischen 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			
≤ 20 J	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.

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

<p>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 separat aufzugliedern.</p> <p>BESTÄNDE = Daten über zum Berichtstermin (z. B. Jahresende) bestehende Wohnimmobilienkredite</p> <p>BnW = Betrag in nationaler Währung</p> <p># = Anzahl an Verträgen</p> <p>J. = Jahr(e)</p> <p>i. D. = Durchschnitt der entsprechenden Quote</p> <p>dav. = davon</p>

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. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 1 Jahr
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 1 J.; 5 J.]
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 5 J.; 10 J.]
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist > 10 J.

STRÖME
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
Ausgereichte Darlehen
dav. Erstkäufer
dav. Fremdwährungskredite
dav. Tilgungskredite
dav. Teil-Tilgungskredite
dav. endfällige Kredite (*)
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 1 Jahr
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 1 J.; 5 J.]
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 5 J.; 10 J.]
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist > 10 J.

STRÖME
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #

Aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value, LTV-C)
GEWICHTETER DURCHSCHNITT
dav. Erstkäufer

STRÖME
i. D. (in %)
i. D. (in %)

Verhältnis zwischen Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income at Origination, LSTI-O)
GEWICHTETER DURCHSCHNITT
dav. Erstkäufer
dav. Fremdwährungskredite
dav. Tilgungskredite
dav. Teil-Tilgungskredite
dav. endfällige Kredite (*)
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist ≤ 1 Jahr
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 1 J.; 5 J.]
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist] 5 J.; 10 J.]
dav. anfängl. Zinsbindungsfrist > 10 J.
VERTEILUNG
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

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

Aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value, LTV-C)
dav. Fremdwährungskredite
dav. Tilgungskredite
dav. Teil-Tilgungskredite
dav. endfällige Kredite (*)
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, #

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

STRÖME
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, #

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
≤ 5 J
]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.

UNVERBINDLICHE VORLAGEN FÜR INDIKATOREN DES GEWERBEIMMOBILIENSEKTORS

1. Vorlage A: Indikatoren des Immobilienmarkts

	Indikator	Untergliederung		
		Häufigkeit	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	Q	Q
	Neu begonnene Bauten	Vierteljährlich	#	#

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

⁽²⁾ Standort der Immobilie untergliedert nach Top-Lage und Nicht-Top-Lage im nationalen Markt.

I = Index

Q = Quote

= Quadratmeter

2. Vorlage B: Indikatoren der Risikopositionen im Finanzsystem

	Indikator	Untergliederung						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⁾	
Ströme ⁽⁶⁾	Investitionen in Gewerbeimmobilien ⁽⁸⁾	Vierteljährlich	nW	nW	nW		nW	nW
	— davon direkter Gewerbeimmobilienbesitz	Vierteljährlich	nW	nW	nW		nW	nW
	— davon indirekter Gewerbeimmobilienbesitz	Vierteljährlich			nW		nW	nW
	Bewertungsanpassungen auf Gewerbeimmobilien-Investitionen	Vierteljährlich	nW	nW	nW		nW	nW

	Indikator	Häufigkeit	Untergliederung				Insgesamt	
			Art der Immobilie ⁽¹⁾	Standort der Immobilie ⁽²⁾	Art des Investors ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Art des Kreditgebers ⁽⁴⁾		Nationalität des Investors ⁽⁸⁾ / Kreditgebers ⁽⁵⁾
	Kreditvergabe für Gewerbeimmobilien (einschließlich Immobilien in Entwicklung)	Vierteljährlich	nW	nW		nW	nW	nW
	— davon für im Bau befindliche Immobilien	Vierteljährlich	nW	nW		nW	nW	nW
	notleidende Gewerbeimmobilienkredite (einschließlich Immobilien in Entwicklung),	Vierteljährlich	nW	nW		nW	nW	nW
	— davon für im Bau befindliche Immobilien	Vierteljährlich	nW	nW		nW	nW	nW
	Rückstellungen für Verluste aus der Gewährung von Gewerbeimmobilienkrediten (einschließlich Immobilien in Entwicklung)	Vierteljährlich	nW	nW		nW	nW	nW
	— davon für im Bau befindliche Immobilien	Vierteljährlich	nW	nW		nW	nW	nW

	Indikator	Häufigkeit	Untergliederung				Insgesamt	
			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

Indikator	Häufigkeit	Untergliederung					Insgesamt
		Art der Immobilie ⁽¹⁾	Standort der Immobilie ⁽²⁾	Art des Investors ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Art des Kreditgebers ⁽⁴⁾	Nationalität des Investors ⁽⁵⁾ / Kreditgebers ⁽⁵⁾	
Kreditvergabe für Gewerbeimmobilien (einschließlich Immobilien in Entwicklung)	Jährlich	nW	nW		nW	nW	nW
— davon notleitende Gewerbeimmobilienkredite	Jährlich	nW	nW		nW	nW	nW
Rückstellungen für Verluste aus der Gewährung von Gewerbeimmobilienkrediten	Jährlich	nW	nW		nW	nW	nW
Kredite für Immobilien in Entwicklung (im Rahmen von Gewerbeimmobilienfinanzierungen),	Jährlich	nW	nW		nW	nW	nW
— davon notleitende Kredite	Jährlich	nW	nW		nW	nW	nW
Rückstellungen für Verluste aus der Gewährung von Krediten für Immobilien in Entwicklung	Jährlich	nW	nW		nW	nW	nW

⁽¹⁾ Art der Immobilie untergliedert nach Büro-, Einzelhandels-, Industrie-, Wohnflächen und sonstige.

⁽²⁾ Standort der Immobilie untergliedert nach Top-Lage und Nicht-Top-Lage im nationalen Markt und internationaler Standort.

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

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

⁽⁵⁾ Nationalität untergliedert 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 Senkung bestehender Beträge).

Ströme verstehen sich auf Nettobasis für Bewertungsanpassungen für Investitionen und Rückstellungen für Verluste aus der Gewährung von Krediten.

⁽⁷⁾ Bestandsdaten über den Bestand an Investitionen in Gewerbeimmobilien, Bewertungsanpassungen für Investitionen in Gewerbeimmobilien, (notleidende) Gewerbeimmobilienkredite und Rückstellungen für Verluste aus der Gewährung 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 ⁽¹⁾

	Indikator	Häufigkeit	Gewichteter Durchschnitt der Quoten
Ströme ⁽²⁾	Beleihungsquote bei Vergabe (Loan-to-Value at Origination, LTV-O)	Vierteljährlich	Q
	Zinsdeckungsquote bei Vergabe (Interest Coverage Ratio at Origination, ICR-O)	Vierteljährlich	Q
	Schuldendeckungsquote bei Vergabe (Debt-Service-Coverage Ratio at Origination, DSCR-O)	Vierteljährlich	Q

	Indikator	Häufigkeit	Gewichteter Durchschnitt der Quoten
Bestände ⁽³⁾	Aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value, LTV-C)	Jährlich	Q
	Aktuelle Zinsdeckungsquote (Current Interest Coverage Ratio, ICR-C)	Jährlich	Q
	Aktuelle Schuldendeckungsquote (Current Debt Service Coverage Ratio, DSCR-C)	Jährlich	Q

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

⁽²⁾ Stromdaten zur neuen Vergabe von Gewerbeimmobilienkrediten im Berichtszeitraum.

⁽³⁾ Bestandsdaten zum Bestand an Gewerbeimmobilienkrediten zum Berichtstermin.

Q = Quote

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 sollen damit keine detaillierten technischen Anweisungen zum Ausfüllen der Vorlagen gegeben werden, die allen möglichen Fällen Rechnung tragen. 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 LTV-O wird am Tag der Auszahlung einer neuen Kredittranche berechnet⁽¹⁾. Alternativ kann 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 Wohneigentum-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 geringerer 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.
- b) berücksichtigt nicht den Wert geplanter Renovierungs- oder Umbauarbeiten,

⁽¹⁾ Im Fall 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 bezeichnet, V_0 den Anfangswert der Immobiliensicherheit (z. B. Grundstück), und $\Delta V_{i,i-1}$ die Veränderung des Wertes der Immobilie in den Zeiträumen bis zur Auszahlung der n -ten Kredittranche.

- c) steht bei noch 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, so dass eine aktualisierte LTV-O berechnet werden kann,
- d) wird angepasst um den Gesamtbetrag des ausstehenden Wohnimmobilienkredits, gleich ob ausgezahlt oder nicht, der durch „höherrangige“ Sicherungsrechte an der Immobilie besichert ist. Bestehen an der Immobilie höherrangige Sicherungsrechte, ist der Gesamtbetrag der durch diese höherrangige Sicherungsrechte besicherten Schuldforderung in Abzug zu bringen. Bei „gleichrangigen Sicherungsrechten“ sollte eine entsprechende proportionale Anpassung erfolgen,
- e) wird auch bei Vorliegen anderer Faktoren, die das Kreditrisiko mindern, nicht angepasst,
- f) berücksichtigt keine Kosten und Gebühren des Wohnimmobilienkredits,
- g) wird nicht als „langfristiger Wert“ berechnet. Obgleich die Verwendung des langfristigen Werts durch die Prozyklizität 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. 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 oder Kredittranchen in Verbindung mit dem Kredit für die selbst genutzte Immobilie, die vom Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Vergabe durch die Immobilie besichert sind.
 - berücksichtigt „V“ lediglich den Wert der selbst genutzten Immobilie bei der Vergabe.
5. Die nationalen makroprudenziellen Behörden sollten beachten, dass die Beleihungsquoten ihrem Wesen nach prozyklisch sind und diesen Quoten in allen Rahmenwerken zur Risikouberwachung sorgfältige Aufmerksamkeit widmen. Sie könnten auch den Einsatz zusätzlicher Parameter untersuchen, wie das Verhältnis zwischen Kreditbetrag und langfristigen Wert (Loan-to-Long-Term-Value), bei dem der Wert entsprechend der langfristigen Entwicklung eines Marktpreisindex 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 Anlagemedium 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 zugrundeliegenden Anlagen verbundenen Markt- und/oder Drittparteienrisiken Rechnung zu tragen.

3. Bei der Berechnung gilt: „VC“

- a) reflektiert 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 Immobilienwertindex 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 -preisindex sollte nach geografischer Lage und Art der Immobilie hinreichend differenziert sein.
- b) wird um Änderungen gegenüber früheren Sicherungsrechten an der Immobilie berichtigt.
- c) 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:

- (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 ist.
 - bezieht sich „VC“ auf den aktuellen Wert der zur Weitervermietung erworbenen Immobilie.
- (b) bei Krediten für selbst genutzte Immobilien:
 - berücksichtigt „LC“ nur Kredite und Kredittranchen in Verbindung mit dem Kredit für die selbst genutzte Immobilie, die vom Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Vergabe durch die Immobilie besichert sind,
 - berücksichtigt „VC“ lediglich den aktuellen Wert der selbst genutzten Immobilie.

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

1. Das LTI-O ist folgendermaßen definiert:

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

2. Für die Zwecke der Berechnung hat „L“ dieselbe Bedeutung wie in Abschnitt 1 Nummer 2.
3. 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.
4. Bei der Bestimmung des „verfügbaren Einkommens“ eines Kreditnehmers sollten die Adressaten so weit wie möglich 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 ohne Arbeitslosenunterstützung + regelmäßige private Transferzahlungen (wie Unterhaltszahlungen) + Brutto-Mieteinkünften aus Immobilienobjekten + Einkünfte aus Vermögen + Einkünfte aus zivilrechtlichen Gesellschaften oder Personengesellschaften + regelmäßige Einkünfte aus anderen Quellen + Darlehenszuschüsse — Steuern — Gesundheitsvorsorge-, Sozialversicherungs-, Krankenversicherungsbeiträge + Steuererstattungen.

Für diese Definition gilt Folgendes:

- a) „*Brutto-Mieteinnahmen aus Immobilienobjekten*“ umfassen Mieteinkünfte aus Immobilieneigentum, für das aktuell kein Wohnimmobilienkredit mehr aussteht, und aus zur Weitervermietung erworbenen Immobilien. Mieteinkünfte sollten anhand der den Banken zur Verfügung stehenden oder auf andere Weise fiktiv angenommenen Informationen ermittelt 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“ soll die folgenden Positionen in der Reihenfolge ihrer Bedeutung umfassen: Lohnsteuer, Steuervergünstigungen, Renten- oder Versicherungsbeiträge, sofern diese vom Bruttoeinkommen berechnet werden, spezielle Steuern, z. B. Grundsteuer und andere Steuern, bei denen es sich nicht um Verbrauchssteuern handelt,
- c) „Gesundheitsvorsorge-, Sozialversicherungs-, Krankenversicherungsbeiträge“ soll die feststehenden und obligatorischen Aufwendungen, die in einigen Ländern nach Steuern zu leisten sind, umfassen,
- d) „Steuervergünstigungen“ soll Rückerstattungen von der Finanzverwaltung, die in Verbindung mit der Abzugsfähigkeit von Zinsen auf Wohnimmobilienkredite stehen, umfassen,
- e) „Darlehenszuschüsse“ soll 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, wie Gewinne + Einkünfte aus staatlicher Alterssicherung + Einkünfte aus privater und betrieblicher Alterssicherung + Einkünfte aus Arbeitslosenunterstützung + Einkünfte aus Sozialleistungen ohne Arbeitslosenunterstützung + regelmäßige private Transferzahlungen, wie Unterhaltszahlungen + (Brutto-Mieteinkünften aus Immobilienobjekten — Kosten des Schuldendienstes 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. Der 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, wie Gewinne + Einkünfte aus staatlicher Alterssicherung + Einkünfte aus privater und betrieblicher Alterssicherung + Einkünfte aus Arbeitslosenunterstützung + Einkünfte aus Sozialleistungen ohne Arbeitslosenunterstützung + regelmäßige private Transferzahlungen, z. B. Unterhalt + (Brutto-Mieteinkünften aus Immobilienobjekten – Kosten des Schuldendienstes für Immobilien + Einkünfte aus Vermögen) + Einkünfte aus zivilrechtlichen Gesellschaften oder Personengesellschaften + regelmäßige Einkünfte aus anderen Quellen + Darlehenszuschüsse – 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. Der DSTI-O sollte als optionaler Indikator angesehen werden, da die Kreditgeber gegebenenfalls nicht in allen Ländern Zugang zu den für die 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 Risikouberwachungsrahmen 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, die pro Jahr aus dem zur Weitervermietung erworbenen Wohneigentum entstehen, 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 erworbenem Wohneigentum entstehen.
3. Die Quote kann sich auf den Wert bei Vergabe des Kredits (ICR-O) oder auf den aktuellen Wert beziehen (ICR-C).

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

1. Das LTR-O ist folgendermaßen definiert:

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

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

Zur Berechnung des 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

**ORIENTIERUNGSHILFEN FÜR DIE DEFINITIONEN UND INDIKATOREN VON
GEWERBEIMMOBILIEN**

Dieser Anhang enthält Orientierungshilfen zu Sonderfällen bei der Definition des Begriffs Gewerbeimmobilien, bei den Indikatoren für Gewerbeimmobilien und insbesondere zu Anhang III. Es sollen damit keine detaillierten technischen Anweisungen zum Ausfüllen der Vorlagen von Anhang III gegeben werden, bei denen alle möglichen Fälle Berücksichtigung finden. 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 die makroprudenziellen 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 zugrundeliegenden Projekts abhängig gemacht werden sollte.
- b) Die EBA hat ein nützliches zusätzliches Kriterium vorgelegt: die vorwiegenden Zwecke der Immobilie „sollten 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. Allerdings definiert die Verordnung derzeit den Begriff Gewerbeimmobilie als alle Immobilien, die keine Wohnimmobilien sind (wie in der in vorstehendem Buchstaben a erwähnten Verordnung definiert). Im Hinblick auf die Finanzstabilität ist eine solche Definition zu weit gefasst, da das Hauptinteresse darin liegt, inwieweit die von der Gewerbeimmobilie erwarteten Kapitalflüsse, wie Mieten, zur Tilgung der zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenen Kredite ausreichen.
- d) Die Data-Gaps-Initiative der G20⁽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 Empfehlung 19 wird der Bedarf für eine Verbesserung der Verfügbarkeit von Statistiken sowohl zu Gewerbe- als auch Wohnimmobilien hervorgehoben. Die Nachbereitung dieser Initiative, einschließlich einer Vereinbarung über die Definition des Begriffs Gewerbeimmobilie, steht noch aus und könnte die Daten ergänzen, die für die Zwecke des ESRB erforderlich sind.
- e) Auch im Konsultationspapier des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht zu Revisionen des Kreditrisiko-Standardansatzes⁽⁴⁾ werden Gewerbeimmobilien als das Gegenteil von Wohnimmobilien definiert. 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.

Angesichts der vorgenannten Beschränkungen der Definitionen liefert die vorliegende Empfehlung eine Arbeitsdefinition für den Begriff Gewerbeimmobilie speziell für makroprudenzielle Zwecke. Eine Gewerbeimmobilie wird als eine Einkünfte generierende Immobilie definiert, wobei jedoch Sozialwohnungen, selbst bewohnte Immobilien und zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum nicht darunter fallen.

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. Außerdem dürften neue, in der Entwicklung befindliche Immobilien nach ihrer Fertigstellung den zukünftigen Bestand an Gewerbeimmobilien entsprechend steigen lassen. Für die Zwecke der vorliegenden Empfehlung werden Immobilien in Entwicklung als Unterkategorie von Gewerbeimmobilien betrachtet.

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

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

⁽³⁾ Rat für Finanzstabilität und Internationaler Währungsfonds: *The financial crisis and information gaps — report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29. Oktober 2009.

⁽⁴⁾ Basler Ausschuss für Bankenaufsicht, Revisionen des Kreditrisiko-Standardansatzes - zweites Konsultationspapier, Dezember 2015.

Der soziale Wohnungsbau ist ein komplexes Segment des Immobilienmarkts, da er sowohl länderübergreifend als auch innerhalb der Länder unterschiedliche Formen annehmen kann. Er sollte immer dann aus der Definition des Begriffs Gewerbeimmobilie herausgenommen werden, wenn der Geschäftswert der Immobilien oder die von den Mietern solcher Immobilien verlangten Mieten direkt der Einflussnahme durch eine öffentliche Stelle unterliegen, so dass die Mieten für solche Wohnungen unter den jeweils marktüblichen Mieten liegen. Dabei sollten die staatlichen Behörden anhand dieses Kriteriums eine Abgrenzung zwischen Sozialwohnungen und dem privaten Mietwohnungssektor in ihrem Land festlegen.

Zur Weitervermietung erworbenes Wohneigentum bezieht sich auf sämtliche Wohnimmobilien, die sich im unmittelbaren Eigentum von Privathaushalten befinden⁽¹⁾, und deren Hauptzweck in der Vermietung an Mieter besteht. Derzeit ist diese Tätigkeit nur in wenigen Mitgliedsstaaten von Bedeutung. Auch das zur Weitervermietung erworbene Wohneigentum bildet einen 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. Dennoch wird den nationalen makroprudenziellen Behörden empfohlen, die Entwicklungen in diesem Teilmarkt aufgrund seiner ausgeprägten Risikomerkmale mit Hilfe einer Reihe zusätzlicher und spezifischer Indikatoren zu überwachen, falls diese Tätigkeit eine wesentliche Risikoquelle darstellt oder einen wesentlichen Teil des Bestands oder der Ströme der Wohnimmobilienkredite insgesamt ausmacht.

2. Datenquellen zu Gewerbeimmobilien

2.1. Indikatoren zum physischen Gewerbeimmobilienmarkt:

Gewerbeimmobilien-Indikatoren zum physischen Markt können folgendermaßen erhoben 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⁽²⁾.

2.2. Indikatoren zum Engagement des Finanzsystems im Bereich Gewerbeimmobilien:

Die Engagements 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 Engagements der Finanzinstitute bei Gewerbeimmobilien liefern neue aufsichtsrechtliche Berichtsvorlagen für Banken, d. h. das Financial Reporting (FinRep) und das Common Reporting (CoRep), für Versicherer gemäß Richtlinie 2009/138/EG des Europäischen Parlaments und des Rates⁽³⁾ und für Investmentfonds gemäß Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates⁽⁴⁾.

Die in der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE, Rev. 2.0) enthaltenen Klassifizierungen können zur Bestimmung der Engagements der Finanzinstitute bei 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 ohne Tiefbau, und
- b) Abschnitt L: Grundstücks- und Wohnungswesen, ohne Vermittlung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte.

(1) Gemäß Punkt 2.118 des Anhangs A des Kapitels 2 der Verordnung (EU) Nr. 549/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2013 zum Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen auf nationaler und regionaler Ebene in der Europäischen Union (ABl. L 174 vom 26.6.2013, S. 1) „besteht der Sektor privater Haushalte [...] aus den Einzelpersonen und Gruppen von Einzelpersonen in ihrer Funktion als Konsumenten und in ihrer Eigenschaft als Produzenten, die marktbestimmte Waren, nichtfinanzielle und finanzielle Dienstleistungen produzieren (Marktproduzenten), soweit die Produktion von Waren und Dienstleistungen nicht durch separate Einheiten, die als Quasi-Kapitalgesellschaften behandelt werden, erfolgt. Eingeschlossen sind Personen und Personengruppen, die Waren und nichtfinanzielle Dienstleistungen produzieren, die ausschließlich für die eigene Endverwendung bestimmt sind.“

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

(3) 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).

(4) 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).

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 zugrundeliegenden Methodik und zur Auswahl der Stichproben zu liefern. Die Daten eines privaten Anbieters sollten für den Gesamtmarkt und die entsprechenden in 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.

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/eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bietet.

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

- 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. durch die 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

- 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. durch die von Marktteilnehmern erhobenen Informationen.

4. Methoden zur Berechnung der Indikatoren des physischen Markts

Der Gewerbeimmobilienpreis bezieht sich auf eine konstante Qualität des Bezugswerts, d. h. den Marktwert der Immobilie nach Berücksichtigung von Qualitätsänderungen wie Abschreibungen (und Alterung) bzw. 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 und/oder 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 des Engagements des Finanzsystems in Gewerbeimmobilien

Das Engagement des Finanzsystems bei Gewerbeimmobilien besteht sowohl aus der Kreditvergabe, die häufig durch Banken oder manchmal auch durch Versicherungsgesellschaften erfolgt, als auch aus 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 Engagements für 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 Risiken ausländischer Marktteilnehmer zu ermitteln, die möglicherweise einen wesentlichen Teil des Marktes ausmachen⁽¹⁾. Da diese Marktteilnehmer für das Funktionieren des Gewerbeimmobilienmarkts wichtig sind, ist eine Überwachung ihrer Aktivitäten ratsam.

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

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

6. Methoden zur Berechnung des LTV

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

Im Fall eines Konsortialkredits sollte das 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 das LTV-O als Verhältnis der ursprünglichen Höhe des Kredits/der Kredite zum Gesamtwert der jeweiligen Immobilien berechnet werden.

Da die Anzahl an Immobilien auf dem Gewerbeimmobilienmarkt geringer und die Immobilien heterogener sind als auf dem Wohnimmobilienmarkt, ist es angebrachter, das 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 des LTV unter besonderer Beobachtung der risikoreichsten Kredite, d. h. derjenigen mit dem 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 einer Gewerbeimmobilie oder einer Reihe von Gewerbeimmobilien erzielten Mieteinkünfte nach Abzug der Steuern und Betriebsausgaben, die der Kreditnehmer aufwenden muss, um den Wert der Immobilie zu erhalten.

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, nach Abzug von Steuern und sämtlichen für den Erhalt des Immobilienwerts erforderlichen Betriebsausgaben,
- 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 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, nach Abzug von Steuern und sämtlichen für den Erhalt des Immobilienwerts erforderlichen Betriebsausgaben,
- 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 für einen Kreditnehmer durch eine 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 allen Mitgliedstaaten vergleichbare Kennzahl festzulegen.

8. Zusätzliche für Immobilien in Entwicklung relevante Indikatoren

Bei in der Entwicklung befindlichen Gewerbeimmobilien können die nationalen makroprudenziellen Behörden anstelle des LTV bei Vergabe das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Herstellungskosten (Loan-to-Cost Ratio, LTC) überwachen. Das 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 Bauabschluss verfügbaren Gesamtfläche; in vergleichbarer Weise entspricht die Vorverkaufsrate dem Verhältnis der zum Zeitpunkt der Kreditvergabe bereits von der Baugesellschaft der Immobilie vermieteten Grundfläche zur nach Bauabschluss für den Verkauf verfügbaren Gesamtfläche.

9. Jährliche Veröffentlichung der Gewerbeimmobilien-Risikopositionen durch die ESA

Es wird den ESA empfohlen, auf der Grundlage der aus den regulatorischen Berichtsvorlagen gewonnenen Informationen mindestens einmal pro Jahr aggregierte Angaben zu den Risikopositionen gegenüber den verschiedenen nationalen Gewerbeimmobilien-Märkten in der Union für die ihrer Überwachung unterliegenden Unternehmen und auf Einzelbasis 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. Bestehen Bedenken hinsichtlich des Umfangs oder der Qualität der veröffentlichten Daten, sollte eine derartige Veröffentlichung mit geeigneten Anmerkungen versehen werden.

In der Regel gilt, dass die ESA es jeder nationalen makroprudenziellen Behörde in der Union ermöglichen sollten, die Engagements aller Finanzinstitute der Union in ihrem 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 ESA die Informationen aus den regulatorischen Berichtsvorlagen verwenden, die eine geografische Aufgliederung der Kreditrisiken und/oder der (direkten bzw. indirekten) Investitionen enthalten. Sofern in den Berichtsvorlagen eine Aufgliederung nach dem NACE-Code⁽¹⁾ vorgenommen wurde, könnten die 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).