

I

(Entschlüsse, Empfehlungen und Stellungnahmen)

EMPFEHLUNGEN

EUROPÄISCHER AUSSCHUSS FÜR SYSTEMRISIKEN

EMPFEHLUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN

vom 2. Dezember 2021

zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Deutschlands

(ESRB/2021/10)

(2022/C 122/01)

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 und d sowie Artikel 16 und 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,

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 nicht nachhaltige Entwicklungen auf den Immobilienmärkten schwerwiegende Folgen für die Stabilität des Finanzsystems und die Wirtschaft insgesamt nach sich ziehen können, was auch negative grenzüberschreitende Ansteckungseffekte zur Folge haben kann. Negative Entwicklungen auf den Immobilienmärkten einiger Mitgliedstaaten führten in der Vergangenheit zu hohen Kreditverlusten und/oder hatten negative Auswirkungen auf die Realwirtschaft. Diese Auswirkungen spiegeln die enge Verzahnung von Immobiliensektor, Anlegern und anderen Wirtschaftssektoren wider. Darüber hinaus können die Rückkopplungseffekte zwischen Finanzsystem und Realwirtschaft negative Entwicklungen verschärfen.
- (2) Diese Zusammenhänge sind wichtig, da sie bedeuten, dass Risiken, die ihren Ursprung im Immobiliensektor haben, systemische Auswirkungen haben können. Anfälligkeiten des Finanzsystems häufen sich in der Regel während der Aufschwungphase des Immobilienzyklus. Dabei können die vermeintlich geringeren Finanzierungsrisiken und der leichtere Zugang zur Finanzierung neben der höheren Nachfrage nach Immobilien auch zu einem raschen Kredit- und Investitionswachstum beitragen, wodurch die Immobilienpreise unter Aufwärtsdruck geraten. Darüber hinaus können die Rückkopplungseffekte zwischen Wohnimmobilienpreisen und Kreditentwicklung systemische Folgen haben. Umgekehrt können sich strengere Kreditkonditionen, eine höhere Risikoaversion und Druck auf die Immobilienpreise in Abschwungphasen des Immobilienzyklus negativ auf die Widerstandsfähigkeit von Kreditnehmern und -gebern auswirken und damit das konjunkturelle Umfeld schwächen.

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

⁽²⁾ ABl. C 58 vom 24.2.2011, S. 4.

- (3) Anfälligkeiten im Zusammenhang mit Wohnimmobilien können eine Ursache für Systemrisiken sein und die Finanzstabilität unmittelbar wie auch mittelbar beeinflussen. Unmittelbare Auswirkungen sind Kreditverluste in Hypothekenportfolios, die aus nachteiligen wirtschaftlichen oder finanziellen Bedingungen und damit einhergehenden negativen Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt resultieren. Mittelbare Auswirkungen könnten mit Konsumänderungen bei Privathaushalten oder mit einem Abbau der Verschuldung durch Kreditgeber in Verbindung stehen, was weitere Folgen für die Realwirtschaft und die Finanzstabilität nach sich ziehen könnte.
- (4) Wie in Erwägungsgrund 4 der Empfehlung ESRB/2013/1 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽³⁾ ausgeführt wird, besteht das Endziel makroprudenzieller Maßnahmen darin, zum Schutz der Stabilität des Finanzsystems in seiner Gesamtheit beizutragen, u. a. durch die Stärkung der Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems und durch den Abbau der Anhäufung von Systemrisiken, wodurch ein nachhaltiger Beitrag des Finanzsektors zum Wirtschaftswachstum sichergestellt wird.
- (5) Zu diesem Zweck können makroprudenzielle Behörden je nach Risikobewertung eine oder mehrere der in der Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽⁴⁾ und der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽⁵⁾ genannten kapitalbasierten makroprudenziellen Maßnahmen und/oder ausschließlich auf nationalem Recht beruhende kreditnehmerbasierte Maßnahmen ergreifen. Während die kapitalbasierten Maßnahmen in erster Linie darauf abzielen, die Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems zu verbessern, können die kreditnehmerbasierten Maßnahmen besonders geeignet sein, um eine weitere Anhäufung von Systemrisiken im Zusammenhang mit neuen Wohneigentumskrediten zu verhindern.
- (6) Im Jahr 2019 hat der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) eine systematische und vorausschauende Bewertung von Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor im gesamten Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) durchgeführt ⁽⁶⁾. Anhand dieser Bewertung konnte der ESRB in mehreren Ländern eine Reihe von mittelfristigen Anfälligkeiten als eine Ursache für Systemrisiken für die Finanzstabilität ausmachen, was zur Herausgabe von Warnungen an fünf Länder, darunter auch Deutschland, führte ⁽⁷⁾.
- (7) Im Jahr 2019 wurden als Hauptanfälligkeiten auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland die Überbewertung der Wohnimmobilienpreise in Stadtgebieten in Verbindung mit der weit verbreiteten, rasanten Immobilienpreisdynamik und gewissen Anzeichen einer Lockerung von Kreditvergabestandards für Wohneigentumskredite festgestellt, wengleich vor dem Hintergrund einer aufgrund beträchtlicher Datenlücken insgesamt ungewissen Situation.
- (8) Der ESRB hat kürzlich eine weitere EWR-weite systematische und vorausschauende Bewertung von Anfälligkeiten im Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor abgeschlossen. Die Ergebnisse dieser Bewertung zeigen, dass einige Länder nach Erhalt länderspezifischer Warnungen im September 2019 weitere Maßnahmen ergriffen haben, um die damit verbundenen Anfälligkeiten zu beseitigen. So verabschiedete die Tschechische Republik einen Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen, Deutschland schuf eine Rechtsgrundlage für die Erhebung von Daten zu Standards für die Vergabe neuer Wohneigentumskredite an Privathaushalte, Frankreich führte Obergrenzen für die Schuldendienstquoten (debt-service-to-income ratio – DSTI) ein, Island verschärfte die Begrenzungen der Beleihungsquoten (loan-to-value ratio – LTV) und Norwegen verschärfte seine Systemrisikopufferquote. Angesichts der zunehmenden Anfälligkeiten wurden die von einigen Ländern ergriffenen Maßnahmen der Bewertung des ESRB zufolge jedoch nicht als ausreichend erachtet.
- (9) Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 und die damit verbundene Krise haben nicht zu einem zyklischen Abschwung auf den Wohneigentumsmärkten geführt. Vielmehr haben sich der reale Anstieg der Wohnimmobilienpreise und das reale Kreditwachstum nach einer Phase moderaten Wachstums vor dem Hintergrund des Niedrigzinsumfelds in mehreren Ländern weiter beschleunigt und das Einkommenswachstum von Privathaushalten weitgehend übertroffen. Um die Auswirkungen der Pandemie und die daraus resultierende wirtschaftliche Unsicherheit abzufedern, wurden verschiedene politische und sonstige Maßnahmen wie Schuldenmoratorien und öffentliche Garantien umgesetzt. Vor diesem allgemeinen politischen Hintergrund wurden zuvor geplante makroprudenzielle Maßnahmen in einigen Ländern vorübergehend gelockert oder ihre Einführung wurde verschoben. Die derzeit beobachtete Verbesserung der Wirtschaftslage ermöglicht eine Anpassung der makroprudenziellen Maßnahmen in den Ländern, in denen sich die Anfälligkeiten im Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor weiter verschärft haben.

⁽³⁾ Empfehlung ESRB/2013/1 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 4. April 2013 zu Zwischenzielen und Instrumenten für makroprudenzielle Maßnahmen (ABl. C 170 vom 15.6.2013, 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, 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).

⁽⁵⁾ Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1).

⁽⁶⁾ Siehe ESRB, „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries“, September 2019, abrufbar auf der Website des ESRB unter www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Warnung ESRB/2019/11 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 27. Juni 2019 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Deutschlands (ABl. C 366 vom 30.10.2019, S. 45).

- (10) In Bezug auf Deutschland hat diese jüngste Bewertung ergeben, dass trotz der Schaffung eines Rechtsrahmens für kreditnehmerbasierte Instrumente im Jahr 2017, der einen begrenzten Katalog von Maßnahmen (eine Begrenzung der Beleihungsquote (Beleihungsgrenze) sowie Anforderungen bezüglich der Kredittilgung) umfasst, keine dieser Maßnahmen eingeführt wurde, um den zunehmenden mittelfristigen Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor zu begegnen. Der ESRB nimmt zur Kenntnis, dass nach dem geltenden Rechtsrahmen die Voraussetzungen für die Einführung bestehender kreditnehmerbasierter Maßnahmen nicht gegeben waren.
- (11) Aus der Bewertung des ESRB geht zudem hervor, dass der Anstieg der Wohnimmobilienpreise sowohl in Stadtgebieten als auch im ländlichen Raum breiter angelegt ist. Daher deuten die vorliegenden Schätzungen auf eine hohe und zunehmende Überbewertung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland hin. Eine umfassende Analyse der Anfälligkeiten wird gegenwärtig durch das Fehlen detaillierter Daten zu den Kreditvergabestandards für Wohneigentumskredite behindert, wenngleich aufgrund des Inkrafttretens der nationalen Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen zu Wohnimmobilienkrediten im Jahr 2021 entsprechende Maßnahmen ergriffen wurden, um ab 2023 Daten zu erheben. Für den jüngsten Zeitraum lassen die verfügbaren Informationen hinsichtlich der Entwicklung der Standards für die Vergabe von Wohneigentumskrediten keine einheitliche Tendenz erkennen. Während die Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft der Banken (Bank Lending Survey – BLS) im Euro-Währungsgebiet den Schluss nahe legen, dass die Kreditbedingungen für den Erwerb von Wohnimmobilien im Laufe des Jahres 2020 weiter verschärft wurden, deutet eine alternative Datenquelle für den Privatsektor⁽⁸⁾ darauf hin, dass der Anteil der Kreditanträge mit hohen Beleihungsquoten im Jahr 2020 weiter zugenommen hat. In einer weiteren alternativen, den deutschen Behörden zur Verfügung stehenden Datenquelle für den Privatsektor, die tatsächlich erfolgte Transaktionen erfasst und einen Teil des aggregierten Markts abbildet, wird bestätigt, dass die Beleihungsquoten in den letzten zehn Jahren leicht gestiegen sind. Andererseits sind die Beleihungsquoten der BLS zufolge nach der Krise gesunken. Aus den Daten geht zudem hervor, dass die Schuldendienstquoten und die Laufzeiten in der ersten Hälfte der 2010er Jahre rückläufig waren und in der zweiten Hälfte wieder zunahmen. Dagegen sind die Kenngrößen für das Verhältnis von Schulden zu Einkommen seit 2009 stetig gestiegen.
- (12) Darüber hinaus hat Deutschland nach der Senkung seines antizyklischen Kapitalpuffers (countercyclical capital buffer – CCyB) als Reaktion auf die COVID-19-Krise keine kapitalbasierten Maßnahmen mehr ergriffen, um bestehende vom Wohnimmobiliensektor ausgehende Anfälligkeiten zu beseitigen und die Finanzstabilität zu stärken.
- (13) In Anbetracht dieser jüngsten Entwicklungen, insbesondere angesichts der Hinweise auf eine Überbewertung der Wohnimmobilienpreise, ist der ESRB zu dem Schluss gekommen, dass kreditnehmerbasierte Maßnahmen eingeführt werden sollten, um den mittelfristigen Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Deutschlands zu begegnen. Daher sollten die deutschen Behörden unverzüglich eine rechtsverbindliche oder, falls dies nach deutschem Recht nicht möglich ist, eine rechtlich nicht verbindliche Beleihungsgrenze einführen, um solide Kreditvergabestandards zu gewährleisten, damit eine Überbewertung der Wohnimmobilienpreise verhindert wird. Ergänzend zu der die Beleihungsquote betreffenden Maßnahme würden zugleich kapitalbasierte Maßnahmen, wie die Wiedereinführung des antizyklischen Kapitalpuffers oder die Einführung eines sektoralen Systemrisikopuffers (sectoral systemic risk buffer – sSyRB), die Widerstandsfähigkeit des Bankensektors in Deutschland gegenüber den Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors verbessern, die angesichts der in den letzten Jahren vorherrschenden Überbewertung der Wohnimmobilienpreise und der Unsicherheit hinsichtlich der Standards für die Vergabe von Hypothekarkrediten bereits entstanden sein könnten. Darüber hinaus könnte eine angemessene Kombination mit rechtsverbindlichen oder, wenn dies nach deutschem Recht nicht möglich ist, rechtlich nicht verbindlichen einkommensabhängigen Instrumenten die Wirksamkeit der Beleihungsgrenze bei der Behebung von Anfälligkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung von Wohnimmobilien erhöhen. Daher sollte der deutsche Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen durch einkommensbasierte Instrumente ergänzt und entsprechend angepasst werden, um eine zügigere Einführung kreditnehmerbasierter Maßnahmen zu ermöglichen und so die Entstehung von Anfälligkeiten zu vermeiden —

HAT FOLGENDE EMPFEHLUNG ERLASSEN:

ABSCHNITT 1

EMPFEHLUNGEN

Empfehlung A – Beleihungsgrenze

Es wird empfohlen, dass die jeweiligen Behörden eine rechtsverbindliche Beleihungsgrenze einführen, um die Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Deutschlands als eine Ursache für Risiken für die Finanzstabilität zu verringern, die mögliche schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten. Soweit dies nach deutschem Recht nicht möglich ist, wird empfohlen, dass die jeweiligen Behörden eine rechtlich nicht verbindliche Beleihungsgrenze einführen, um die genannten Ziele zu erreichen.

⁽⁸⁾ Informationen einer Immobilienkreditvermittlungsplattform, die jedoch möglicherweise nicht vollständig für den deutschen Hypothekenmarkt repräsentativ ist.

Empfehlung B – Einführung kapitalbasierter Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass die jeweiligen Behörden angemessene kapitalbasierte Maßnahmen einführen, um die Widerstandsfähigkeit der in Deutschland zugelassenen Kreditinstitute zu gewährleisten und die Beleihungsgrenze gemäß Empfehlung A zur Verringerung von Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Deutschlands als eine Ursache für Risiken für die Finanzstabilität zu ergänzen.

Empfehlung C – Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen in Bezug auf den Wohnimmobiliensektor

Den jeweiligen Behörden wird empfohlen, sicherzustellen, dass der bestehende Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen mindestens die folgenden rechtsverbindlichen kreditnehmerbasierten Maßnahmen enthält:

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

Empfehlung D – Überwachung von Anfälligkeiten und Einführung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen

1. Den jeweiligen Behörden wird empfohlen, die Anfälligkeiten im Zusammenhang mit der Verschuldung von Privathaushalten, der Überbewertung der Wohnimmobilienpreise und den Kreditvergabestandards für neue Hypothekarkredite mittelfristig genau zu überwachen.
2. Es wird empfohlen, dass die jeweiligen Behörden auf der Grundlage der Ergebnisse der gemäß Empfehlung D Nummer 1 durchgeführten Überwachung rechtsverbindliche einkommensabhängige kreditnehmerbasierte Maßnahmen wie Obergrenzen für das Verhältnis von Schulden zu Einkommen oder für die Schuldendienstquote einführen, um eine übermäßige Anhäufung von Kreditrisiken zu vermeiden. Soweit dies nach deutschem Recht nicht möglich ist, wird empfohlen, dass die jeweiligen Behörden rechtlich nicht verbindliche einkommensabhängige kreditnehmerbasierte Maßnahmen ergreifen, um die genannten Ziele zu erreichen.

ABSCHNITT 2

UMSETZUNG

1. Begriffsbestimmungen

1. Für die Zwecke der vorliegenden Empfehlung gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:
 - a) „jeweilige Behörden“: die mit der Änderung des Rechtsrahmens für kreditnehmerbasierte Maßnahmen, der Einführung kreditnehmerbasierter Maßnahmen, der Überwachung von Systemrisiken oder der Einführung kapitalbasierter Maßnahmen in Deutschland betrauten Behörden;
 - b) „Beleihungsquote“: das Verhältnis der Summe aller Kredite oder Kredittranchen, die der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Kreditvergabe durch eine Immobilie besichert hat, zum Wert der Immobilie zum Zeitpunkt der Kreditvergabe (loan-to-value ratio – LTV);
 - c) „kapitalbasierte Maßnahmen“: alle einem Kreditinstitut auferlegten Eigenmittelanforderungen zur Vermeidung und/oder Minderung von Systemrisiken im Sinne von Artikel 2 Buchstabe c der Verordnung (EU) Nr. 1092/2010, einschließlich der in den Artikeln 124, 164 oder 458 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 oder Titel VII Kapitel 4 der Richtlinie (EU) 2013/36 genannten Anforderungen, wie etwa der antizyklische Kapitalpuffer oder der sektorale Systemrisikopuffer;
 - d) „Kreditinstitut“: ein Kreditinstitut im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Nummer 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013;
 - e) „kreditnehmerbasierte Maßnahmen“: makroprudenzielle Maßnahmen, die auf Kreditnehmer ausgerichtet sind, darunter Beleihungsgrenzen, Obergrenzen für das Verhältnis von Schulden zu Einkommen und für die Schuldendienstquote, Laufzeitlimite und Anforderungen bezüglich der Kredittilgung;
 - f) „Verhältnis von Schulden zu Einkommen“: die Gesamtverschuldung des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe im Verhältnis zum gesamten verfügbaren Jahreseinkommen des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe (debt-to-income ratio – DTI);

- g) „Schuldendienstquote“: das Verhältnis des gesamten jährlichen Schuldendienstes zum gesamten verfügbaren Jahreseinkommen des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe (debt-service-to-income ratio – DSTI);
- h) „Schuldendienst“: die Rückzahlung von Zinsen und Kapital auf die Gesamtschuld eines Kreditnehmers über einen gegebenen Zeitraum;
- i) „Laufzeit“: die Dauer des Wohnimmobilienkreditvertrags, ausgedrückt in Jahren zum Zeitpunkt der Kreditvergabe;
- j) „Anforderungen bezüglich der Kredittilgung“: Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Tilgungsplan eines Kredits.

2. Umsetzungskriterien

1. Für die Umsetzung der vorliegenden Empfehlung gelten die folgenden Kriterien:

- a) dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz sollte unter Berücksichtigung von Zweck und Inhalt der Empfehlungen A, B, C und D angemessen Rechnung getragen werden;
- b) bei der Einführung kreditnehmerbasierter oder kapitalbasierter Maßnahmen gemäß Empfehlung A, Empfehlung B und Empfehlung D sollte bei deren Kalibrierung und schrittweisen Umsetzung berücksichtigt werden, in welcher Phase des Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Deutschland befindet und welche möglichen Folgen sich im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten und Vorteile ergeben;
- c) spezifische Kriterien für die Befolgung der vorliegenden Empfehlung sind im Anhang aufgeführt.

2. Die Adressaten werden ersucht, dem Europäischen Parlament, dem Rat, der Kommission und dem ESRB die Maßnahmen mitzuteilen, die sie zur Umsetzung der vorliegenden Empfehlung ergriffen haben, oder ihr Nichthandeln in angemessener Weise zu begründen. Die Berichte sollten mindestens folgende Angaben enthalten:

- a) Informationen über den Inhalt und den Zeitrahmen der ergriffenen Maßnahmen;
- b) eine Bewertung der Anfälligkeiten im Zusammenhang mit der Verschuldung von Privathaushalten und den Kreditvergabestandards für neue Hypothekarkredite, einschließlich der Verteilung neuer Hypothekarkredite entsprechend ihren Beleihungsquoten, ihrem Verhältnis von Schulden zu Einkommen, ihren Schuldendienstquoten, Laufzeiten und Tilgungsprofilen, wobei die einschlägigen Quoten gemäß Anhang IV der Empfehlung ESRB/2016/14 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken (*) berechnet werden, sowie eine Bewertung der Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Ziele 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

Gemäß Artikel 17 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 müssen die Adressaten dem Europäischen Parlament, dem Rat, der Kommission und dem ESRB mitteilen, welche Maßnahmen sie zur Umsetzung der Empfehlung ergriffen haben, oder ein eventuelles Nichthandeln begründen. Die Adressaten werden ersucht, Mitteilungen innerhalb der folgenden Fristen einzureichen:

1. Empfehlung A

Die Adressaten der Empfehlung A werden ersucht, dem Europäischen Parlament, dem Rat, der Kommission und dem ESRB bis zum 30. Juni 2023 und bis zum 30. Juni 2025 einen Bericht über alle Maßnahmen vorzulegen, die zur Festlegung einer Beleihungsgrenze ergriffen wurden, um die Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Deutschlands als eine Ursache für Risiken für die Finanzstabilität zu verringern. Sind mehrere Behörden für die Umsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten Anfälligkeiten verantwortlich, ist ein gemeinsamer Bericht vorzulegen.

2. Empfehlung B

Die Adressaten der Empfehlung B werden ersucht, dem Europäischen Parlament, dem Rat, der Kommission und dem ESRB bis zum 30. Juni 2023 und bis zum 30. Juni 2025 einen Bericht über alle Maßnahmen vorzulegen, die zur Umsetzung kapitalbasierter Maßnahmen ergriffen wurden. Sind mehrere Behörden für die Umsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten Anfälligkeiten verantwortlich, ist ein gemeinsamer Bericht vorzulegen.

(*) Empfehlung ESRB/2016/14 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 31. Oktober 2016 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ABl. C 31 vom 31.1.2017, S. 1).

3. Empfehlung C

Die Adressaten der Empfehlung C werden ersucht, dem Europäischen Parlament, dem Rat, der Kommission und dem ESRB bis zum 30. Juni 2025 einen Abschlussbericht über die Umsetzung der Empfehlung C vorzulegen, der auch eine Erklärung enthält, aus der hervorgeht, welche Behörde(n) für die Entscheidung über die Einführung und Umsetzung der in vorgenannter Empfehlung dargelegten kreditnehmerbasierten Maßnahmen zuständig ist/sind. Sind mehrere Behörden für die Umsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten Anfälligkeiten verantwortlich, ist ein gemeinsamer Bericht vorzulegen.

4. Empfehlung D

Die Adressaten der Empfehlung D werden ersucht, dem Europäischen Parlament, dem Rat, der Kommission und dem ESRB bis zum 30. Juni 2023 und bis zum 30. Juni 2025 einen Bericht über die mittelfristige Überwachung von Anfälligkeiten im Zusammenhang mit der Verschuldung von Privathaushalten, der Überbewertung der Wohnimmobilienpreise und der Kreditvergabestandards für neue Hypothekarkredite sowie über Maßnahmen, die sie zur Beseitigung dieser Anfälligkeiten getroffen haben, vorzulegen. Sind mehrere Behörden für die Umsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten Anfälligkeiten verantwortlich, ist ein gemeinsamer Bericht vorzulegen.

4. Überwachung und Bewertung

1. Das Sekretariat des ESRB

- a) unterstützt die Adressaten durch Gewährleistung der Koordination der Meldepflichten und Bereitstellung der maßgeblichen Meldebögen und gegebenenfalls detaillierter Angaben zum Verfahren und zum Zeitrahmen für die Nachverfolgung,
- b) überprüft die Nachverfolgung durch die Adressaten, sorgt auf Verlangen für Unterstützung und erstattet dem Verwaltungsrat Bericht über die Nachverfolgung.

2. Der Verwaltungsrat bewertet die von den Adressaten mitgeteilten Maßnahmen und Rechtfertigungen und kann gegebenenfalls entscheiden, dass die Empfehlung nicht befolgt wurde und ein Adressat sein Nichthandeln nicht angemessen gerechtfertigt hat.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 2. Dezember 2021.

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

ANHANG

FESTLEGUNG DER FÜR DIE EMPFEHLUNG GELTENDEN BEFOLGUNGSKRITERIEN**Empfehlung A – Beleihungsgrenze**

Für Empfehlung A gelten die folgenden Befolgungskriterien:

1. Bei der Einführung einer Beleihungsgrenze sollten die Adressaten bestrebt sein zu verhindern, dass es zu einem wesentlichen oder zunehmenden Anteil neuer durch Wohnimmobilien besicherter Hypothekarkredite kommt, die bei Ausfall infolge nachteiliger wirtschaftlicher oder finanzieller Bedingungen, eines Anstiegs der Schuldendienstkosten oder nachteiliger Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt zu Kreditverlusten aus diesen Krediten und einem Verfall der Wohnimmobilienpreise führen könnten.
2. Die Adressaten sollten eine oder mehrere kreditnehmerbasierte Maßnahmen anwenden, um die Wirksamkeit bereits bestehender Maßnahmen sicherzustellen und die Möglichkeit ihrer Umgehung oder unbeabsichtigter Folgen, die ihre Wirksamkeit verringern und möglicherweise Risiken in anderen Bereichen hervorbringen könnten, möglichst gering zu halten; hierzu sollten sie insbesondere sicherstellen, dass die Maßnahmen für alle Kredite unabhängig von der Art des Kreditgebers, für natürliche Personen als Kreditnehmer und – in dem für notwendig erachteten Umfang – für alle anderen Arten von Kreditnehmern gelten.
3. Vor der Einführung einer Beleihungsgrenze sollte bewertet werden, in welcher Phase des Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Deutschland befindet, um eine geeignete Kalibrierung und schrittweise Einführung der Maßnahme festzulegen.
4. Nach der Einführung einer Beleihungsgrenze wird möglicherweise eine weitere Verschärfung dieser Maßnahmen oder die Einführung zusätzlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen erforderlich sein, um die in Deutschland festgestellten Anfälligkeiten anzugehen. Dies hängt von der Wahl der eingeführten Maßnahmen, der anfänglichen Kalibrierung dieser eingeführten Maßnahmen und den Ergebnissen der Bewertung der Anfälligkeiten ab.
5. Bei der Einführung oder Kalibrierung einer Beleihungsgrenze sollten die Adressaten alle Kredite berücksichtigen, die letztlich von den Haushalten aus deren Einkommen zu bedienen sind, unabhängig von der Art der Kredite.

Empfehlung B – Einführung kapitalbasierter Maßnahmen

Für Empfehlung B gelten die folgenden Befolgungskriterien:

1. Bei der Einführung kapitalbasierter Maßnahmen sollten die Adressaten bestrebt sein, angesichts des möglichen Eintritts von Systemrisiken im Zusammenhang mit Wohnimmobilien, die entweder infolge von Hypothekarkrediten oder infolge eines rückläufigen Konsums von Haushalten mit Wohneigentumskrediten unmittelbare oder mittelbare Kreditverluste nach sich ziehen könnten, die Widerstandsfähigkeit von in Deutschland zugelassenen Kreditinstituten sicherzustellen.
2. Vor der Einführung kapitalbasierter Maßnahmen sollte bewertet werden, in welcher Phase des Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Deutschland befindet, um festzustellen, ob die Einführung dieser Maßnahmen angemessen wäre.
3. Nach der Einführung der kapitalbasierten Maßnahmen wird möglicherweise eine weitere Verschärfung dieser Maßnahmen oder die Einführung zusätzlicher makroprudenzieller Maßnahmen erforderlich sein, um die in Deutschland festgestellten Anfälligkeiten anzugehen. Dies hängt von der Wahl der eingeführten kapitalbasierten Maßnahmen, der anfänglichen Kalibrierung dieser eingeführten Maßnahmen und den Ergebnissen der Bewertung der Anfälligkeiten ab.

Empfehlung C – Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen in Bezug auf den Wohnimmobiliensektor

Für Empfehlung C gelten die folgenden Befolgungskriterien:

1. Der deutsche Rechtsrahmen für kreditnehmerbasierte Maßnahmen sollte sicherstellen, dass
 - a) die Obergrenzen für das Verhältnis von Verschuldung zu Einkommen und für die Schuldendienstquote sowie die Laufzeitlimite für alle gewährten Kredite unabhängig von der Art des Kreditgebers oder Kreditnehmers gelten, um eine Umgehung der Obergrenzen zu verhindern, wobei diese Obergrenzen in erster Linie auf natürliche Personen als Kreditnehmer, aber auch auf alle anderen Arten von Kreditnehmern, wenn die Finanzierungsstrukturen eine solche Ausweitung vorsehen, Anwendung finden sollten, um eine Umgehung der Obergrenzen zu vermeiden;

- b) die mit der Einführung kreditnehmerbasierter Maßnahmen betrauten deutschen Behörden in der Lage sind, alle rechtsverbindlichen kreditnehmerbasierten Maßnahmen effektiv und vorsorglich einzuführen, und über die notwendige Flexibilität verfügen, um diese Maßnahmen auf der Grundlage der festgestellten Anfälligkeiten konzipieren zu können.
2. Die Änderungen des deutschen Rechtsrahmens für kreditnehmerbasierte Maßnahmen sollten spätestens am 1. Juni 2024 in Kraft treten.

Empfehlung D – Überwachung von Anfälligkeiten und Einführung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen

Für Empfehlung D Nummer 1 gelten die folgenden Befolgungskriterien:

Bei der mittelfristigen Überwachung von Anfälligkeiten im Zusammenhang mit der Verschuldung von Privathaushalten, der Überbewertung der Wohnimmobilienpreise und den Vergabestandards für neue Hypothekarkredite sollten die Adressaten den Anteil der Kreditnehmer überwachen, die neue Hypothekarkredite aufnehmen und möglicherweise nicht in der Lage sind, infolge negativer wirtschaftlicher oder finanzieller Bedingungen, eines Anstiegs der Kosten für den Schuldendienst oder nachteiliger Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt ihre Schulden regelmäßig zurückzuzahlen oder zu bedienen, ohne ihren Konsum erheblich einzuschränken.

Für Empfehlung D Nummer 2 gelten die folgenden Befolgungskriterien:

1. Bei der Einführung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen sollten die Adressaten bestrebt sein, eine Neuaufnahme von Hypothekarkrediten durch einen wesentlichen oder zunehmenden Anteil von Kreditnehmern zu verhindern, die im Falle negativer wirtschaftlicher oder finanzieller Bedingungen, eines Anstiegs der Kosten für den Schuldendienst oder nachteiliger Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt möglicherweise nicht in der Lage sind, ihre Schulden regelmäßig zurückzuzahlen oder zu bedienen, ohne ihren Konsum erheblich einzuschränken.
 2. Die Adressaten sollten eine oder mehrere kreditnehmerbasierte Maßnahmen anwenden, um die Wirksamkeit bereits bestehender Maßnahmen sicherzustellen und die Möglichkeit ihrer Umgehung oder unbeabsichtigter Folgen, die ihre Wirksamkeit verringern und möglicherweise Risiken in anderen Bereichen hervorbringen könnten, möglichst gering zu halten; hierzu sollten sie insbesondere sicherstellen, dass die Maßnahmen für alle Kredite unabhängig von der Art des Kreditgebers, für natürliche Personen als Kreditnehmer und – in dem für notwendig erachteten Umfang – für alle anderen Arten von Kreditnehmern gelten.
 3. Vor der Einführung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen sollte bewertet werden, in welcher Phase im Wirtschafts- und Finanzzyklus sich Deutschland befindet, um eine geeignete Kalibrierung und schrittweise Einführung der Maßnahmen festzulegen.
 4. Nach der Einführung der einkommensabhängigen kreditnehmerbasierten Maßnahmen wird möglicherweise eine weitere Verschärfung dieser Maßnahmen oder die Einführung zusätzlicher kreditnehmerbasierter Maßnahmen erforderlich sein, um die in Deutschland festgestellten Anfälligkeiten anzugehen. Dies hängt von der Wahl der eingeführten Maßnahmen, der anfänglichen Kalibrierung dieser eingeführten Maßnahmen und den Ergebnissen der Bewertung der Anfälligkeiten ab.
 5. Bei der Einführung oder Kalibrierung einkommensabhängiger kreditnehmerbasierter Maßnahmen sollten die Adressaten alle Kredite berücksichtigen, die letztlich von den Haushalten aus deren Einkommen zu bedienen sind, unabhängig von der Art der Kredite.
-