

Amtsblatt der Europäischen Union

C 31



Ausgabe
in deutscher Sprache

Mitteilungen und Bekanntmachungen

60. Jahrgang

31. Januar 2017

Inhalt

I *Entschlüsse, Empfehlungen und Stellungnahmen*

EMPFEHLUNGEN

Europäischer Ausschuss für Systemrisiken

2017/C 31/01	Empfehlung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 31. Oktober 2016 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ESRB/2016/14)	1
2017/C 31/02	Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Österreichs (ESRB/2016/05)	43
2017/C 31/03	Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Belgiens (ESRB/2016/06)	45
2017/C 31/04	Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Dänemarks (ESRB/2016/07)	47
2017/C 31/05	Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Finnlands (ESRB/2016/08)	49
2017/C 31/06	Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Luxemburgs (ESRB/2016/09)	51
2017/C 31/07	Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors der Niederlande (ESRB/2016/10)	53

DE

2017/C 31/08	Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Schwedens (ESRB/2016/11)	55
2017/C 31/09	Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors des Vereinigten Königreichs (ESRB/2016/12)	57

II *Mitteilungen*

MITTEILUNGEN DER ORGANE, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGEN STELLEN DER EUROPÄISCHEN UNION

Europäische Kommission

2017/C 31/10	Keine Einwände gegen einen angemeldeten Zusammenschluss (Sache M.8327 — Fairfax/Sagard Holdings/PSG) ⁽¹⁾	59
--------------	---	----

IV *Informationen*

INFORMATIONEN DER ORGANE, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGEN STELLEN DER EUROPÄISCHEN UNION

Europäische Kommission

2017/C 31/11	Euro-Wechselkurs	60
2017/C 31/12	Beschluss der Kommission vom 24. Januar 2017 zur Einrichtung der Expertengruppe der Kommission „Plattform für den Tierschutz“ ⁽¹⁾	61

⁽¹⁾ Text von Bedeutung für den EWR.

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 Gewerbeimmobilien-Märkten, 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 Ausgestaltungsmerkmale 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

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

KREDITE FÜR ZUR WEITERVERMIETUNG ERWORBENE IMMOBILIEN

Überblick über Kredite für zur Weitervermietung erworbene Immobilien
Ausgereichte Darlehen
dav. Erstkäufer
dav. Fremdwährungskredite
dav. Tilgungskredite

STRÖME
BnW, #
BnW, #
BnW, #
BnW, #

Zinsdeckungsquote bei Vergabe (Interest Coverage Ratio at Origination, ICR-O),
GEWICHTETER DURCHSCHNITT
VERTEILUNG
≤ 100 %
] 100 % ; 125 %]

STRÖME
i.D.
BnW, #
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, #
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	Untergliederung						Insgesamt
	Häufigkeit	Art der Immobilie ⁽¹⁾	Standort der Immobilie ⁽²⁾	Art des Investors ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Art des Kreditgebers ⁽⁴⁾	Nationalität des Investors ⁽⁵⁾ / Kreditgebers ⁽⁵⁾	
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 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).

WARNUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN**vom 22. September 2016****zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Österreichs****(ESRB/2016/05)**

(2017/C 31/02)

DER VERWALTUNGSRAT DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über die Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene und zur Errichtung eines Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽¹⁾, insbesondere auf Artikel 3 und Artikel 16,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Vergangenheit in vielen Ländern lehrt, dass Anzeichen für Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors bedeutende Risiken für die nationale Finanzstabilität bergen können und zu schwerwiegenden negativen Folgen für die Realwirtschaft mit möglichen negativen Ansteckungseffekten in anderen Ländern führen können.
- (2) Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) hat kürzlich eine systematische und vorausschauende unionsweite Bewertung von Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor abgeschlossen. In dieser Hinsicht hat der ESRB in acht Ländern gewisse mittelfristige Anfälligkeiten als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten.
- (3) Die Bewertung des ESRB zu Anfälligkeiten zeigt für Österreich Folgendes:
 - a) Die Wohnimmobilienpreise in Österreich sind rapide gestiegen, insbesondere seit 2011. Bis vor Kurzem war die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien in Wien wesentlich stärker als im restlichen Österreich. Der jährliche Anstieg der Wohnimmobilienpreise außerhalb von Wien war jedoch in der letzten Zeit bedeutend; er überstieg den Anstieg der Preise in Wien. Diese Entwicklungen haben zu einem Wohnimmobilien-Preisniveau geführt, das über den Fundamentalpreisindikatoren zu liegen scheint im Vergleich zur langfristigen Entwicklung der nationalen Fundamentalpreisindikatoren, insbesondere in Wien ⁽²⁾. Im Rest des Landes sind die Wohnimmobilienpreise nach den Schätzungen der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) jedoch weitgehend im Einklang mit den Fundamentalpreisindikatoren.
 - b) In letzter Zeit hat sich die starke Preisentwicklung bei Wohnimmobilien mit dem robusten Wachstum der Immobiliendarlehen gedeckt. Die Ergebnisse der OeNB-Umfrage über das Kreditgeschäft zeigen eine Verschlechterung der Kreditvergaberichtlinien. Darüber hinaus zeigen sie, dass der Anteil der neuen Immobiliendarlehensnehmer mit erhöhten Schulden-Einkommens- und Beleihungsquoten gestiegen ist. Allerdings sollten diese Ergebnisse aus den Umfragedaten der OeNB aufgrund der verschiedenen Umfrageergebnisse zwischen den Banken, des kleinen Stichprobenumfangs und der wechselnden Stichprobenzusammensetzung mit Vorsicht interpretiert werden. Im Allgemeinen könnten aber insbesondere Privathaushalte, die sich in Relation zum Einkommen oder zum Wert ihres Eigentums hoch verschulden, anfällig für wirtschaftliche Schocks sein, wie ein Anstieg der Arbeitslosigkeit oder ein Rückgang der Einkommen der Privathaushalte oder der Wohnimmobilienpreise. Unter diesen Umständen kann es für Privathaushalte schwieriger sein, ihre Kredite zu bedienen und die Zahl der Zahlungsausfälle bei den Immobiliendarlehen kann ansteigen, wodurch es zu direkten Kreditausfällen bei Banken kommt, insbesondere wenn Wohnimmobilienpreise fallen. Darüber hinaus könnten bei Eintreten eines volkswirtschaftlichen Negativszenarios die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Einkommen und Vermögen der Privathaushalte den ursprünglichen Schock verstärken, was wiederum zur Verschlimmerung der unmittelbaren und mittelbaren negativen Auswirkungen auf die Finanzstabilität führen könnte (z. B. dann, wenn Privathaushalte ihren Konsum zur Bedienung ihrer Immobiliendarlehen einschränken müssen). Weitere Informationen zu Kreditvergaberichtlinien auf der Basis einer größeren Stichprobe von Finanzinstituten werden benötigt, um die systemischen Auswirkungen von möglicherweise sich verschlechternden Kreditvergaberichtlinien zu beurteilen.
 - c) Im Allgemeinen erschwert rapides Preiswachstum bei Wohnimmobilien, das die Einkommensentwicklung der Haushalte übersteigt, wie es vor Kurzem in Österreich beobachtet wurde, es für Privathaushalte, Hauseigentümer zu werden und kann insgesamt zu einer höheren Verschuldung der Privathaushalte bzw. zu einer Zunahme der Gruppe von Privathaushalten mit einer höheren Verschuldung führen. Ferner besteht aufgrund der robusten Dynamik der Kredite und Wohnimmobilienpreise das Risiko einer weiteren Verschlechterung der Kreditvergaberichtlinien.

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.⁽²⁾ Auf der Basis von Schätzungen der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) und der Europäischen Zentralbank (EZB).

- d) Die Risikopositionen für Immobiliendarlehen bei den österreichischen Banken sind im Vergleich zu anderen Ländern der Union gering. Dies steht im Zusammenhang mit der niedrigen Hauseigentumsquote⁽¹⁾ und dem geringen Anteil an Immobiliendarlehensnehmern unter den Hauseigentümern in Österreich. Dennoch ist die Summe der Risikopositionen der österreichischen Banken im Bereich der Immobilientätigkeit, einschließlich der Kreditvergabe an den Bausektor usw., höher im Vergleich zu anderen Ländern der Union. Die durchschnittlichen Risikogewichte für österreichische Banken, die interne Ratingmodelle nutzen, liegen deutlich über dem Unionsdurchschnitt. Dadurch ist der österreichische Bankensektor weniger anfällig für mögliche direkte Risiken aus dem Wohnimmobiliensektor. Es sollte jedoch beachtet werden, dass die durchschnittliche Gesamtkapitalisierung der österreichischen Banken leicht unter dem Unionsdurchschnitt liegt.
- e) Bei der Analyse der Art der festgestellten Anfälligkeiten in Österreich gibt es sowohl risikomindernde als auch erschwerende Faktoren. Zu den erschwerenden Faktoren zählen ein wesentlicher Anteil an variabel verzinslichen Krediten (sowohl für neue Kredite als auch im Bestand bestehender Kredite) sowie bestehende Fremdwährungskredite für den Wohnungsbau, die Privathaushalte Zinsänderungs- bzw. Wechselkursrisiken aussetzen. Der Anteil an Immobiliendarlehen mit variabler Verzinsung oder die auf Fremdwährungen lauten hat jedoch abgenommen. Ferner zeigen mehrere Analysen, dass insbesondere Kreditnehmer von Fremdwährungskrediten für den Wohnungsbau in Österreich beträchtliche Risikopuffer vorhalten, die die damit einhergehenden Anfälligkeiten abmildern. Zu den weiteren wichtigen risikomindernden Faktoren zählen eine relativ niedrige Hauseigentumsquote, die über Jahrzehnte stabil war, in Verbindung mit einem gut entwickelten Wohnungsmarkt und einer insgesamt moderaten Verschuldung der Privathaushalte. Darüber hinaus amortisieren sich die meisten Immobiliendarlehen und Schulden werden eher von wohlhabenderen Haushalten gehalten.
- f) Der ESRB würdigt die von den österreichischen Behörden ergriffenen Maßnahmen, einschließlich der Erwartungen an nachhaltige Kreditvergaberichtlinien, die den Banken kommuniziert wurden⁽²⁾. Des Weiteren hat das österreichische Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) dem Bundesministerium der Finanzen geraten, eine Erweiterung der makroprudenziellen Instrumentarien um schuldenbezogene makroprudenzielle Instrumente auf dem Gebiet der Immobilienfinanzierung vorzunehmen, damit sichergestellt ist, dass das FMSG auf systemische Risiken aus nicht nachhaltigen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt reagieren kann⁽³⁾. Wohnimmobilienpreise und Immobiliendarlehen nehmen stark zu; es gibt Gruppen von Privathaushalten mit erhöhter Verschuldung und es gibt Anzeichen für eine Abschwächung der Kreditvergaberichtlinien. Zwar sind die von den österreichischen Behörden bereits ergriffenen politischen Maßnahmen für die Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor in Österreich geeignet, sie könnten aber möglicherweise nicht ausreichen, um den Anfälligkeiten vollumfänglich zu begegnen —

HAT FOLGENDE WARNUNG AUSGEGEBEN:

Der ESRB hat gewisse mittelfristige Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Österreichs als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten. Als Hauptanfälligkeiten erachtet der ESRB aus makroprudenzieller Sicht den starken Anstieg, insbesondere in jüngster Vergangenheit, der Wohnimmobilienpreise und Immobiliendarlehen sowie das Risiko einer weiteren Lockerung der Kreditvergaberichtlinien.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 22. September 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leiter des ESRB-Sekretariats

Im Auftrag des Verwaltungsrates des ESRB

⁽¹⁾ Insbesondere in Wien ist die Hauseigentumsquote niedrig — 82 % der Privathaushalte sind Mieter.

⁽²⁾ Nach der Entscheidung des ESRB, diese Warnung auszugeben, hat das österreichische FMSG nachhaltige Kreditvergaberichtlinien für Wohnimmobilien in seiner Sitzung am 23. September 2016 diskutiert.

⁽³⁾ Der Hinweis des FMSG ist öffentlich zugänglich: <https://www.fmsg.at/publikationen/risikohinweise-und-empfehlungen/hinweis-2-2016.html>.

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

(2017/C 31/03)

DER VERWALTUNGSRAT DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über die Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene und zur Errichtung eines Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽¹⁾, insbesondere auf Artikel 3 und Artikel 16,

in Erwägung nachstehender Gründe:

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

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

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

HAT FOLGENDE WARNUNG AUSGEGEBEN:

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

Geschehen zu Frankfurt am Main am 22. September 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leiter des ERB-Sekretariats

Im Auftrag des Verwaltungsrates des ESRB

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

WARNUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN**vom 22. September 2016****zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Dänemarks****(ESRB/2016/07)**

(2017/C 31/04)

DER VERWALTUNGSRAT DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über die Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene und zur Errichtung eines Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽¹⁾, insbesondere auf Artikel 3 und Artikel 16,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Vergangenheit in vielen Ländern lehrt, dass Anzeichen für Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors bedeutende Risiken für die nationale Finanzstabilität bergen können und zu schwerwiegenden negativen Folgen für die Realwirtschaft mit möglichen negativen Ansteckungseffekten in anderen Ländern führen können.
- (2) Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) hat kürzlich eine systematische und vorausschauende unionsweite Bewertung von Anfälligkeiten in Bezug auf den Wohnimmobiliensektor abgeschlossen. In dieser Hinsicht hat der ESRB in acht Ländern gewisse mittelfristige Anfälligkeiten als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten.
- (3) Die Bewertung des ESRB zu Anfälligkeiten zeigt für Dänemark Folgendes:
 - a) Die dauerhaft steigenden Wohnimmobilienpreise in Verbindung mit der hohen privaten Haushaltsverschuldung stellen die entscheidenden Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors in Dänemark dar. Wohnimmobilienpreise steigen seit einiger Zeit dauerhaft, insbesondere in den Großstädten, und liegen real nahezu auf dem Niveau vor der Finanzkrise. Im Allgemeinen scheinen die Preise jedoch nicht überbewertet zu sein.
 - b) Der durchschnittliche Verschuldungsgrad dänischer Privathaushalte zählt zu den höchsten der Welt. Das gut entwickelte Finanzsystem in Dänemark ermöglichte dänischen Privathaushalten über viele Jahre hinweg relativ einfachen Zugang zu Immobiliendarlehen. Zudem war es kostengünstig, Kredite gegen Immobilienvermögen aufzunehmen, vor allem aufgrund des großen Markts für gedeckte Schuldverschreibungen, welches dem dänischen „Balance Principle“ ⁽²⁾ unterliegt. Zugleich haben dänische Privathaushalte ein erhebliches Rentenvermögen, was die Notwendigkeit für Einzelpersonen reduziert, bei Eintritt in den Ruhestand schuldenfrei zu sein. Dennoch sind bestimmte Gruppen von Privathaushalten hoch verschuldet. Die Gesamtverschuldung eines Drittels aller dänischen Hauseigentümer übersteigt beispielsweise den Wert ihrer Immobilien ⁽³⁾, wohingegen in etwa ein Viertel aller dänischen Hauseigentümer eine Gesamtverschuldung von mehr als dem Dreifachen ihres jährlichen Bruttoeinkommens hat. Des Weiteren haben drei Viertel aller hochverschuldeten Privathaushalte Immobiliendarlehen mit variabler Verzinsung, wodurch sie anfällig gegenüber künftigen Zinserhöhungen sind.
 - c) Der rasante Anstieg der Wohnimmobilienpreise in Stadtgebieten könnte sich darin niederschlagen, dass immer mehr Einzelpersonen, wie z. B. Erstkäufer, erhebliche Immobiliendarlehen für den Kauf von Wohnimmobilien aufnehmen. So besteht die Gefahr, dass die gegenwärtige Situation zu einem weiteren Anstieg der privaten Haushaltsverschuldung führen könnte. Der dauerhafte Anstieg der Wohnimmobilienpreise wird zudem durch verschiedene strukturelle Faktoren verursacht, wie beispielsweise dem stark regulierten Mietwohnungsmarkt und dem prozyklischen Wohnungsbesteuerungssystem.
 - d) Obwohl es gewisse Entwicklungen im dänischen Markt für Immobiliendarlehen gibt, die die Risiken im Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor voraussichtlich verringern werden, insbesondere die Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien, die insgesamt verhaltene Kreditexpansion sowie der Rückgang des Anteils an nicht zu tilgenden Immobiliendarlehen, sind tilgungsfreie Kredite immer noch üblich und die Kreditexpansion in den Großstädten weiter steigend. Somit dürfte der Anteil an hoch verschuldeten Privathaushalten in absehbarer Zeit weiterhin anhalten.

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

⁽²⁾ Dies schreibt eine vollständige Kongruenz der von Immobiliendarlehensinstituten begebenen Schuldverschreibungen und Immobiliendarlehen vor.

⁽³⁾ Andere Arten von Vermögenswerten, z. B. Fahrzeuge, können auch als Sicherheit verpfändet werden, allerdings werden diese nicht von den hier genannten Zahlen berücksichtigt.

- e) Studien schätzen, dass die überwiegende Mehrheit hochverschuldeter dänischer Privathaushalte in finanzieller Hinsicht robust ist, selbst in Stressszenarien. Dennoch besteht laut Studien ein starkes negatives Verhältnis von privater Haushaltsverschuldung zu Veränderungen im Konsumverhalten in Stressphasen aufgrund von Einkommens- Vermögenswirkungen. Darüber hinaus hat die Kombination aus hoher Verschuldung und einem hohen Anteil an Immobiliendarlehen mit variabler Verzinsung zur Folge, dass selbst kleine Änderungen des Zinsniveaus große Auswirkungen auf das verfügbare Einkommen der Privathaushalte haben können. Außerdem erhöht der rasche Anstieg der Wohnimmobilienpreise die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß künftiger Preissenkungen, was im Zusammenhang mit dem hohen Verschuldungsgrad eine Anzahl von Privathaushalten in eine Lage versetzen könnte, in der ihr Verschuldungswert den Wert ihrer Vermögenswerte übersteigt. Während dänische Privathaushalte über einen hohen Grad an finanziellen Nettovermögenswerten verfügen, kann im Stressszenario ein Rückgang der Liquidität und eine Verringerung des Wertes dieser Vermögenswerte erfolgen; zudem sind Privathaushalte möglicherweise nicht bereit, auf ihre finanziellen Vermögenswerte zurückzugreifen, um ihr Konsumniveau beizubehalten.
- f) Ein starker Rückgang des privaten Konsums könnte zu makroökonomischer Instabilität führen, wie dies in Dänemark tatsächlich schon infolge der globalen Finanzkrise der Fall war. Zudem bedeutet die gegenseitige Abhängigkeit innerhalb der nordbaltischen Region, dass es zu signifikanten grenzüberschreitenden Ansteckungen zwischen den Bankensystemen aufgrund eines im Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor auftretenden Stressszenariums in einem der Länder in der Region kommen könnte. Derzeit scheinen die unmittelbaren Risiken für das Bankensystem begrenzt zu sein, da Kreditrisiken in Dänemark aufgrund einer Anzahl von strukturellen und institutionellen Besonderheiten begrenzt sind (etwa das Full-Recourse-Financing, Privatinsolvenzvorschriften und eine vorteilhafte soziale Absicherung). Ferner scheint der Bankensektor widerstandsfähig zu sein, sollten diese Risiken eintreten: Dänische Banken sind generell gut kapitalisiert und die großen Banken halten die zusätzlichen Eigenmittelanforderungen, die in den kommenden Jahren stufenweise eingeführt werden, bereits ein.
- g) Der ESRB würdigt die von den dänischen Behörden ergriffenen Maßnahmen, einschließlich der Begrenzung der Beleihungsquote, der Leitlinien für die vorsichtige Kreditvergabe für Banken und Immobiliendarlehensinstitute, der schrittweisen Einschränkung der Steuerabzugsmöglichkeiten sowie des sogenannten „Supervisory Diamond“ für Immobiliendarlehensinstitute⁽¹⁾. Zwar sind die bereits umgesetzten politischen Maßnahmen für die Anfälligkeiten in Dänemark geeignet, sie könnten aber möglicherweise nicht vollständig ausreichen. Obwohl Immobiliendarlehensgeber von einer Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien berichten, hat sich dies bisher weder bei der privaten Haushaltsverschuldung noch bei Wohnimmobilienpreisen deutlich bemerkbar gemacht; vielmehr steigen sowohl Kredite als auch Preise in den Großstädten weiter. Angesichts des dauerhaften Anstiegs der Wohnimmobilienpreise, insbesondere in den Großstädten, besteht die Gefahr, dass diese Entwicklung zu einem weiteren Anstieg der privaten Haushaltsverschuldung führen könnte. Ferner ist ein deutlicher Rückgang der hohen Verschuldung von Privathaushalten nicht zu erwarten, da er nicht unmittelbar Gegenstand dieser Richtlinien ist. Es ist zu beachten, dass die vorliegende Bewertung der Tatsache Rechnung trägt, dass einige Maßnahmen erst seit kurzem Gültigkeit haben und allmählich in Kraft treten, und einige Maßnahmen nur neue Kreditnehmer betreffen —

HAT FOLGENDE WARNUNG AUSGEGEBEN:

Der ESRB hat gewisse mittelfristige Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Dänemarks als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten. Als Hauptanfälligkeiten erachtet der ESRB aus makroprudenzieller Sicht die dauerhaft ansteigenden Wohnimmobilienpreise, insbesondere in den Großstädten, in Verbindung mit hoch verschuldeten Privathaushalten. Sollten Risiken eintreten, könnte dies zusätzlich zu möglichen Ansteckungen anderer Länder in der nordbaltischen Region führen.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 22. September 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leiter des ESRB-Sekretariats

Im Auftrag des Verwaltungsrates des ESRB

⁽¹⁾ Der „Supervisory Diamond“ setzt gewisse Benchmarks fest, die nach allgemeiner Auffassung der dänischen Finanzaufsichtsbehörde ein Anzeichen für Immobiliendarlehensgeschäfte mit höherem Risikopotenzial sind. Er umfasst fünf Indikatoren mit entsprechenden Grenzwerten für die Risiken der Institute: Großkredite; Kreditwachstum; Zinsänderungsrisiko für den Kreditnehmer; tilgungsfreie Kredite; kurzfristige Finanzierungen.

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

(2017/C 31/05)

DER VERWALTUNGSRAT DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über die Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene und zur Errichtung eines Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽¹⁾, insbesondere auf Artikel 3 und Artikel 16,

in Erwägung nachstehender Gründe:

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

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

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

HAT FOLGENDE WARNUNG AUSGEGEBEN:

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

Geschehen zu Frankfurt am Main am 22. September 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leiter des ERB-Sekretariats

Im Auftrag des Verwaltungsrates des ESRB

WARNUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN
vom 22. September 2016
zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Luxemburgs
(ESRB/2016/09)
(2017/C 31/06)

DER VERWALTUNGSRAT DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über die Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene und zur Errichtung eines Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽¹⁾, insbesondere auf Artikel 3 und Artikel 16,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Vergangenheit in vielen Ländern lehrt, dass Anzeichen für Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors bedeutende Risiken für die heimische Finanzstabilität bergen können und zu schwerwiegenden negativen Folgen für die Realwirtschaft mit möglichen negativen Ansteckungseffekten in anderen Ländern führen können.
- (2) Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) hat kürzlich eine systematische und vorausschauende unionsweite Bewertung von Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor abgeschlossen. In dieser Hinsicht hat der ESRB in acht Ländern gewisse mittelfristige Anfälligkeiten als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten.
- (3) Die Bewertung des ESRB zu Anfälligkeiten zeigt für Luxemburg Folgendes:
 - a) Die Wohnimmobilienpreise in Luxemburg sind seit einiger Zeit stetig angestiegen. Die Preise sind derzeit auf einem beispiellos hohen Niveau und steigen sowohl im Verhältnis zum Einkommen als auch im Verhältnis zur Miete. Diese Preisentwicklung wurde aufrechterhalten durch ein strukturelles Ungleichgewicht einer starken unter anderem durch demografische Faktoren angetriebenen Nachfrage und politischen Anreizen wie zusätzlich auch Angebotsbeschränkungen auf Seite der Verfügbarkeit von Wohneigentum.
 - b) Steigende Wohnimmobilienpreise könnten ungünstig mit Anfälligkeiten aufgrund von privater Haushaltsverschuldung zusammenwirken und so zu einem weiteren Anstieg der Gesamtverschuldung und des Anteils anfälliger Privathaushalte führen. Immobiliendarlehen sind in den letzten Jahren rasant gestiegen und die auf Immobiliendarlehen zurückzuführende Verschuldung im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in Luxemburg ist hoch. Darüber hinaus sind die Privathaushalte Zinsänderungsrisiken ausgesetzt, da Immobiliendarlehen oftmals variabel verzinst sind. Im Durchschnitt sind die Beleihungs- und Schuldendienstquoten in Luxemburg moderat und könnten daher abmildernde Faktoren für Verluste des Finanzsystems darstellen, sollten sich die Anfälligkeiten bewahrheiten. Die Verteilung dieser Quoten auf neue und bestehende Immobiliendarlehen legt allerdings nahe, dass es einen nicht unerheblichen Anteil an Immobiliendarlehensnehmern mit hohen Schuldendienstkosten im Verhältnis zum Einkommen gibt.
 - c) Die Anfälligkeiten des privaten Haushaltssektors verbunden mit den bereits erhöhten und stetig steigenden Wohnimmobilienpreisen setzt die Realwirtschaft Luxemburgs einem Finanzstabilitätsrisiko aus. Im Falle eines wirtschaftlichen oder finanziellen Schocks, wie z. B. steigender Arbeitslosigkeit und/oder eines Rückgangs des Wachstums oder der Wohnimmobilienpreise, könnte es für hochverschuldete Privathaushalte besonders schwierig sein, ihre Schulden zu bedienen. Die Zahl der Ausfälle von Immobiliendarlehen könnte steigen, was unmittelbar zu Kreditverlusten bei Banken, insbesondere bei gleichzeitig sinkenden Wohnimmobilienpreisen, führen könnte. Darüber hinaus könnten bei Eintreten eines volkswirtschaftlichen Negativszenarios die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Einkommen und Vermögen der Privathaushalte den ursprünglichen Schock verstärken, was wiederum zur Verschlimmerung der unmittelbaren und mittelbaren negativen Auswirkungen auf die Finanzstabilität führen könnte (z. B. dann, wenn Privathaushalte ihren Konsum zur Bedienung ihrer Immobiliendarlehen einschränken müssen). Dieses Problem könnte sich weiter verstärken, wenn der Trend einer steigenden Verschuldung der Privathaushalte in Luxemburg anhält. Es sollte beachtet werden, dass Privathaushalte in Luxemburg auch über ein relativ hohes Maß an finanziellen Vermögenswerten verfügen, die zwar im Verhältnis zu den Schulden abnehmen, trotzdem aber ausgleichend im Falle eines Schocks wirken könnten, insoweit die Privathaushalte gewillt und in der Lage sind, auf diese Vermögensquellen zurückzugreifen.

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

- d) Der ESRB würdigt die von den Behörden Luxemburgs in Bezug auf Wohnimmobilien ergriffenen Maßnahmen. Bislang waren die umgesetzten Maßnahmen auf die Stärkung der Widerstandsfähigkeit des Bankensektors gerichtet, indem die Risikogewichtung von Immobiliendarlehen mit hoher Beleihungsquote angehoben wurde und Kapitalpuffer für den Bankensektor als Ganzes und wichtige systemrelevante Banken angewendet wurden. Im Durchschnitt sind die Banken Luxemburgs gut mit Kapital ausgestattet und haben ein relativ geringes Engagement bei Wohnimmobilien. Angesichts dieser politischen Maßnahmen sind die unmittelbaren Risiken für das Bankensystem aufgrund der Anfälligkeiten bei den Wohnimmobilien derzeit begrenzt.
- e) Neben der Umsetzung mikroprudenzieller Maßnahmen, die Banken verpflichten, über geeignete interne Governance- und Richtlinienvorgaben im Hinblick auf den Markt für Immobiliendarlehen zu verfügen, wurden keine makroprudenziellen Maßnahmen zur Verringerung der mit den potenziell negativen Wechselwirkungen zwischen privater Haushaltsverschuldung und der Dynamik der Wohnimmobilienpreise verbundenen Anfälligkeiten ergriffen. Aus diesem Grund könnten die von den Behörden Luxemburgs umgesetzten Maßnahmen möglicherweise nicht vollständig ausreichen, um den ausgemachten Anfälligkeiten zu begegnen —

HAT FOLGENDE WARNUNG AUSGEGEREN:

Der ESRB hat gewisse mittelfristige Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Luxemburgs als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten. Als Hauptanfälligkeiten erachtet der ESRB aus makroprudenzieller Sicht die Kombination aus hohen Wohnimmobilienpreisen und der ansteigenden privaten Haushaltsverschuldung.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 22. September 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leiter des ERB-Sekretariats

Im Auftrag des Verwaltungsrates des ESRB

WARNUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN
vom 22. September 2016
zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors der Niederlande
(ESRB/2016/10)
(2017/C 31/07)

DER VERWALTUNGSRAT DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über die Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene und zur Errichtung eines Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽¹⁾, insbesondere auf Artikel 3 und Artikel 16,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Vergangenheit in vielen Ländern lehrt, dass Anzeichen für Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors bedeutende Risiken für die nationale Finanzstabilität bergen können und zu schwerwiegenden negativen Folgen für die Realwirtschaft mit möglichen negativen Ansteckungseffekten in anderen Ländern führen können.
- (2) Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) hat kürzlich eine systematische und vorausschauende unionsweite Bewertung von Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor abgeschlossen. In dieser Hinsicht hat der ESRB in acht Ländern gewisse mittelfristige Anfälligkeiten als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten.
- (3) Die Bewertung des ESRB zu Anfälligkeiten zeigt für die Niederlande Folgendes:
 - a) Die Privathaushalte in den Niederlanden sind hochverschuldet mit einer Quote der Haushaltverschuldung im Verhältnis zum Einkommen, die mit am höchsten in der Union ist, obwohl sie in den letzten Jahren leicht gesunken ist.
 - b) Darüber hinaus sind die niederländischen Immobiliendarlehen am höchsten im Verhältnis zum Wert der ihnen unterlegten Sicherheit. Bei ungefähr einem Viertel sämtlicher Immobiliendarlehensnehmer und der Hälfte sämtlicher Immobiliendarlehensnehmer unter 40 Jahren übersteigt die Gesamtverschuldung den Wert ihrer Immobilie. Diese Anfälligkeit wird wahrscheinlich anhaltend sein, erstens weil neue Immobiliendarlehen im Verhältnis zum Wert der gekauften Immobilie hoch sind und zweitens weil die Tilgungsraten durchschnittlich niedrig sind. Für neue Immobiliendarlehen sind die Tilgungsraten jedoch höher, weil nur bei tilgungsfähigen Immobiliendarlehen Zinsen aus steuerlichen Gründen abgezogen werden dürfen, was wiederum als Anreiz für Privathaushalte dient, ihre Immobiliendarlehen zu tilgen.
 - c) Derzeit bestehen keine Anzeichen für eine Überbewertung des Wohnimmobilienmarktes in den Niederlanden und die Preise sind bei historischer Betrachtung vergleichsweise niedrig zum Einkommen. Dies gilt, obwohl die Wohnimmobilienpreise in den vergangenen Jahren stark zugenommen haben nach dem bedeutenden Abschwung infolge der weltweiten Finanzkrise. In den Großstädten, wenn auch nicht landesweit, sind die Preise auf das Vorkrisenniveau zurückgekehrt.
 - d) Die hohe private Haushaltverschuldung verbunden mit der relativ geringen Sicherheitenunterlegung der Immobiliendarlehen führt zu bedeutenden mittelbaren und unmittelbaren Negativeffekten für die makroökonomische und finanzielle Stabilität. Im Falle eines wirtschaftlichen oder finanziellen Schocks, wie z. B. steigender Arbeitslosigkeit und/oder eines Wachstumsrückgangs, könnte es für hochverschuldete Privathaushalte besonders schwierig sein, ihre Schulden zu bedienen. Die Zahl der Ausfälle von Immobiliendarlehen könnte steigen, was unmittelbar zu Kreditverlusten bei Banken, insbesondere bei gleichzeitig sinkenden Wohnimmobilienpreisen, führen könnte. Darüber hinaus könnten bei Eintreten eines volkswirtschaftlichen Negativszenarios die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Einkommen und Vermögen der Privathaushalte den ursprünglichen Schock verstärken, was wiederum zur Verschlimmerung der unmittelbaren und mittelbaren negativen Auswirkungen auf die Finanzstabilität führen könnte (z. B. dann, wenn Privathaushalte ihren Konsum zur Bedienung ihrer Immobiliendarlehen einschränken müssen).

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

- e) Insgesamt gesehen ist das niederländische Bankensystem gut kapitalisiert, wobei eine Anzahl von Eigenkapitalpuffern von den niederländischen Behörden eingeführt wurden, die in den kommenden Jahren stufenweise eingeführt werden. Stresstests weisen zudem darauf hin, dass die niederländischen Banken über ausreichend Eigenkapital verfügen, um adversen Szenarien in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor zu widerstehen. Aus diesen Gründen wird das niederländische Bankensystem als gegenüber unmittelbaren Schocks des Wohnimmobiliensektors widerstandsfähig erachtet. Zu beachten ist auch die wachsende Bedeutung des Nichtbankensektors für das Wohnimmobilien-Kreditgeschäft. Derzeit wird etwa die Hälfte aller neuen Immobiliendarlehen von Nichtbanken angeboten, wie z. B. Versicherungsanstalten. Für Kredite getroffene ausgewählte makroprudenzielle Maßnahmen (beispielsweise Grenzwerte für die Beleihungsquote) gelten auch für Kredite, die vom Nichtbankensektor gewährt werden. Dennoch ist die vorhandene Analyse der potenziellen Risiken für die Finanzstabilität von Immobiliendarlehensgebern aus dem Nichtbankensektor eingeschränkt.
- f) Zur Eindämmung der zuvor genannten Anfälligkeiten liegen einige strukturelle Faktoren vor, die das aus dem Immobiliendarlehensgeschäft resultierende Kreditrisiko begrenzen, wie beispielsweise robuste Schuldverschreibungen mit Rückgriffsanspruch (Recourse-Darlehen) für Darlehensgeber und strenge Privatinsolvenzvorschriften.
- g) Der ESRB würdigt die von den niederländischen Behörden in Bezug auf den Wohnimmobiliensektor ergriffenen Maßnahmen. Dazu gehören Grenzwerte für die Schuldendienst- und Beleihungsquoten für neue Darlehen, die im Laufe der Zeit schrittweise verschärft werden, sowie eine Einschränkung der Steuerabzugsmöglichkeiten für Immobiliendarlehens-Zinszahlungen. Zwar sind die bereits ergriffenen politischen Maßnahmen für die Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor in den Niederlanden geeignet, sie könnten aber möglicherweise nicht ausreichen, um den Anfälligkeiten vollumfänglich zu begegnen, da die meisten Maßnahmen nur allmählich eingeführt werden und sich aufgrund ihrer Ausrichtung selbst nach vollständiger Umsetzung nicht besonders beschränkend auswirken werden —

HAT FOLGENDE WARNUNG AUSGEGEBEN:

Der ESRB hat mittelfristige Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor der Niederlande als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten. Als Hauptanfälligkeiten erachtet der ESRB aus makroprudenzieller Sicht die anhaltend hohe private Haushaltsverschuldung in Verbindung mit der geringen Sicherheitenunterlegung der Immobiliendarlehen. Insbesondere gibt es eine große Gruppe von Privathaushalten, vor allem jüngere Darlehensnehmer, deren Verschuldung den Wert ihrer Immobilie übersteigt.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 22. September 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leiter des ESRB-Sekretariats

Im Auftrag des Verwaltungsrates des ESRB

WARNUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN**vom 22. September 2016****zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Schwedens****(ESRB/2016/11)**

(2017/C 31/08)

DER VERWALTUNGSRAT DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über die Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene und zur Errichtung eines Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ⁽¹⁾, insbesondere auf Artikel 3 und Artikel 16,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Vergangenheit in vielen Ländern lehrt, dass Anzeichen für Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors bedeutende Risiken für die nationale Finanzstabilität bergen können und zu schwerwiegenden negativen Folgen für die Realwirtschaft mit möglichen negativen Ansteckungseffekten in anderen Ländern führen können.
- (2) Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) hat kürzlich eine systematische und vorausschauende unionsweite Bewertung von Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor abgeschlossen. In dieser Hinsicht hat der ESRB in acht Ländern gewisse mittelfristige Anfälligkeiten als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten.
- (3) Die Bewertung des ESRB zu Anfälligkeiten zeigt für Schweden Folgendes:
 - a) Es hat einen erheblichen und anhaltenden Anstieg der Wohnimmobilienpreise Schwedens gegeben. In den letzten Jahren sind die Wohnimmobilienpreise schneller gestiegen als das Einkommen der privaten Haushalte (wenngleich eine Abflachung des Preiswachstums in den vergangenen Monaten verzeichnet wurde). Folglich scheinen die Wohnimmobilienpreise auf der Grundlage von Schätzungen der Europäischen Zentralbank und des Internationalen Währungsfonds überbewertet zu sein.
 - b) Die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise spiegelt sich auch in der Verschuldung schwedischer Privathaushalte wider. Die Verschuldung im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen und zum BIP steigt zunehmend und ist zudem höher im Vergleich zu den meisten EU-Ländern. So haben beispielsweise jene Privathaushalte, die im Jahr 2015 ein neues Immobiliendarlehen aufgenommen haben, Immobiliendarlehensschulden, die sich im Durchschnitt auf das Vierfache ihres jährlichen verfügbaren Einkommens belaufen, während ein nicht unerheblicher Anteil der Privathaushalte sogar Immobiliendarlehen über mehr als das Siebenfache ihres jährlichen verfügbaren Einkommens aufgenommen hat. Obwohl schwedische Privathaushalte eine hohe Sparquote und hohe Anlagenbestände haben, wird ein hoher Anteil ihrer Vermögenswerte in Form von Wohnimmobilien und Altersversorgungssystemen gehalten, deren Wert und Liquidität unter angespannten Marktbedingungen möglicherweise nicht widerstandsfähig wären. Zudem stehen keine verlässlichen Daten über die Verteilung dieser Vermögenswerte auf Privathaushalte zur Verfügung.
 - c) Neben zyklischen Faktoren zählen als Treiber des rapiden Anstiegs der Wohnimmobilienpreise und der Verschuldung der privaten Haushalte auch strukturelle Faktoren. Einige dieser Faktoren entziehen sich der direkten Kontrolle der schwedischen Behörden, wie beispielsweise Veränderungen der demografischen Situation, Urbanisierung und starkes Einkommenswachstum. Dennoch tragen manche Faktoren, die unter der Kontrolle der Behörden stehen, beispielsweise das System der Immobilienbesteuerung (z. B. Steuervorteile für Hausbesitzer, steuerliche Absetzbarkeit von Immobiliendarlehenszinsen, Kapitalertragssteuer) sowie Beschränkungen auf der Angebotsseite (z. B. der stark regulierte Mietwohnungsmarkt und regulatorische Beschränkungen in Bezug auf den Bau neuer Eigenheime), zu einem Aufbau von Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor bei. In solchen Situationen könnten makroprudenzielle Maßnahmen zur Verbesserung der Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems und der Bilanz von Privathaushalten dienen, wenn die strukturellen Treiber der Anfälligkeiten nicht anderweitig durch strukturelle Reformen abgefangen werden.
 - d) Im Falle eines wirtschaftlichen oder finanziellen Schocks, wie z. B. steigender Arbeitslosigkeit und/oder eines Rückgangs des Einkommenswachstums oder der Wohnimmobilienpreise, könnte es für hoch verschuldete Privathaushalte besonders schwierig sein, ihre Schulden zu bedienen. Die Zahl der Ausfälle von Immobiliendarlehen könnte steigen, was unmittelbar zu Kreditverlusten bei Banken, insbesondere bei gleichzeitig sinkenden

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

Wohnimmobilienpreisen, führen könnte. Darüber hinaus könnten bei Eintreten eines volkswirtschaftlichen Negativszenarios die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Einkommen und Vermögen der Privathaushalte den ursprünglichen Schock verstärken, was wiederum zur Verschlimmerung der unmittelbaren und mittelbaren negativen Auswirkungen auf die Finanzstabilität führen könnte (z. B. dann, wenn Privathaushalte ihren Konsum zur Bedienung ihrer Immobiliendarlehen einschränken müssen).

- e) Eine ungünstige Dynamik bei den Wohnimmobilienpreisen und den Konsumausgaben privater Haushalte können auch eine Bedrohung für das Bankensystem darstellen. Abwärtsrisiken könnten sich aufgrund der hohen Abhängigkeit schwedischer Banken von Markt- und Fremdwährungsfinanzierungen verschärfen. Zudem bedeutet die gegenseitige Abhängigkeit innerhalb der nordbaltischen Region, dass es zu signifikanten grenzüberschreitenden Ansteckungen zwischen den Bankensystemen aufgrund eines im Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor auftretenden Stressszenarios in einem der Länder in der Region kommen könnte. Nichtsdestotrotz ist der schwedische Bankensektor im Vergleich zu anderen europäischen Ländern gut kapitalisiert und profitabel, wobei seine Kreditvergaberichtlinien vernünftig erscheinen. Die im Zusammenhang mit dem schwedischen Bankensystem durchgeführten Stresstests legen nahe, dass es einer deutlichen makroökonomischen Verschlechterung widerstehen könnte. Zudem haben die schwedischen Behörden einige Maßnahmen zur Stärkung der Widerstandsfähigkeit des schwedischen Bankensektors ergriffen, einschließlich Kapitalpuffern, höheren Kapitalanforderungen für Immobiliendarlehens-Engagements sowie der Einführung von Anforderungen für die Liquiditätsdeckungsquote für mehrere Währungen.
- f) Der ESRB würdigt die in Schweden in Bezug auf die Anfälligkeiten in Zusammenhang mit der privaten Haushaltsverschuldung und den Wohnimmobilienpreisen ergriffenen Maßnahmen zur Kenntnis. Es wird erwartet, dass die Einführung im Jahr 2010 eines Grenzwertes von 85 % für die Beleihungsquote für neue Immobiliendarlehen sowie eine Darlehenstilgungsanforderung im Jahr 2016 dem weiteren Aufbau von Anfälligkeiten ansatzweise entgegenwirken. Zwar sind die bereits umgesetzten politischen Maßnahmen für die Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor in Schweden geeignet, sie könnten aber möglicherweise nicht ausreichen, um den Anfälligkeiten vollumfänglich zu begegnen. Da die Maßnahmen nur neue Immobiliendarlehen betreffen, wird es noch dauern, bis die Anfälligkeiten in Zusammenhang mit der Verschuldung von Privathaushalten wesentlich abnehmen —

HAT FOLGENDE WARNUNG AUSGEGEBEN:

Der ESRB hat gewisse mittelfristige Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Schwedens als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten. Als Hauptanfälligkeiten erachtet der ESRB aus makroprudenzieller Sicht den starken Anstieg der Wohnimmobilienpreise, die den Anschein geben, überbewertet zu sein, sowie die hohe und ansteigende Verschuldung, insbesondere bei einigen Haushaltsgruppen. Sollten Risiken eintreten, könnte dies zusätzlich zu möglichen Ansteckungen anderer Länder in der nordbaltischen Region führen.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 22. September 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leiter des ESRB-Sekretariats

Im Auftrag des Verwaltungsrates des ESRB

WARNUNG DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN**vom 22. September 2016****zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors des Vereinigten Königreichs****(ESRB/2016/12)**

(2017/C 31/09)

DER VERWALTUNGSRAT DES EUROPÄISCHEN AUSSCHUSSES FÜR SYSTEMRISIKEN —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 1092/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über die Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene und zur Errichtung eines Europäischen Ausschusses für Systemrisiken⁽¹⁾, insbesondere auf Artikel 3 und Artikel 16,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Vergangenheit in vielen Ländern lehrt, dass Anzeichen für Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors bedeutende Risiken für die nationale Finanzstabilität bergen können und zu schwerwiegenden negativen Folgen für die Realwirtschaft mit möglichen negativen Ansteckungseffekten in anderen Ländern führen können.
- (2) Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) hat kürzlich eine systematische und vorausschauende unionsweite Bewertung von Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor abgeschlossen. In dieser Hinsicht hat der ESRB in acht Ländern gewisse mittelfristige Anfälligkeiten als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten.
- (3) Die Bewertung des ESRB zu Anfälligkeiten zeigt für das Vereinigte Königreich Folgendes:
 - a) Die Unsicherheit nach dem Referendum vom 23. Juni 2016 über die Mitgliedschaft des Vereinigten Königreichs in der Europäischen Union könnte einen Wendepunkt für den Wohnimmobilienmarkt des Vereinigten Königreichs bedeuten.
 - b) Unmittelbar nach dem Referendum sanken die Aktienkurse der Hausbauunternehmen und das Verbrauchervertrauen deutlich. Im Juli 2016 sanken die Wohnimmobilienpreise im Vormonatsvergleich um 0,2 %, wenngleich Preise im August 2016 im Vormonatsvergleich wiederum um + 0,2 % anstiegen.
 - c) Die Hauptanfälligkeiten vor dem Referendum in Zusammenhang mit dem Wohnimmobilienmarkt im Vereinigten Königreich hingen zusammen mit der hohen Verschuldung von Privathaushalten und den seit einigen Jahren steigenden Wohnimmobilienpreisen sowie der Möglichkeit einer wechselseitigen Potenzierung.
 - d) Insbesondere ist die private Haushaltsverschuldung im Verhältnis zum Einkommen der Privathaushalte und zur Größe der Volkswirtschaft im Vergleich zu anderen EU-Ländern erhöht. Obgleich dies möglicherweise auf strukturelle Faktoren zurückzuführen ist, wie etwa dem hoch entwickelten Bankensystem und der strukturellen Wohnungsknappheit im Vereinigten Königreich, kann dies auch ein Indikator für ein erhöhtes Risiko sein. Risiken im Zusammenhang mit einer hohen Verschuldung von Privathaushalten werden zum Teil durch die Tatsache abgeschwächt, dass das Verhältnis zwischen Gesamtschulden und -einkommen (Aggregate Debt-to-Income Ratio) von Privathaushalten zwischen 2008 und 2012/13 gesunken ist und seitdem auf demselben Niveau geblieben ist. Des Weiteren ist der Anteil der Privathaushalte, die im Verhältnis zu ihrem Einkommen extrem hoch verschuldet sind, in vergangenen Jahren zurückgegangen, wie auch geringfügig in jüngster Zeit die Neuverschuldung bei einem hohen Verhältnis von Kredithöhe zu Einkommen (Loan-to-Income Ratio).
 - e) Nominale Wohnimmobilienpreise überschritten im Jahr 2015 ihren Spitzenwert vor der Krise; allerdings liegen Preise real unter ihrem Spitzenwert vor der Krise. Zudem haben sich die Wohnimmobilienpreise von den Mietpreisen und dem Einkommenswachstum abgekoppelt. In den letzten Jahren hat sich die Wachstumsrate der Wohnimmobilienpreise um mehr als das Dreifache des Einkommenswachstums gesteigert, wobei das Preis-Mieteinkommens-Verhältnis seit Ende 2012 rasant gestiegen ist.
 - f) Seit dem Referendum haben die Bank of England und einige internationale Institutionen den Ausblick für die Wirtschaft und den Wohnimmobilienmarkt des Vereinigten Königreichs nach unten revidiert. Aktuell prognostiziert die Bank von England im Verlauf des nächsten Jahres einen leichten Rückgang der Gesamtimmobilienpreise sowie eine geringere Anzahl an Bewilligungen für Immobiliendarlehen. Sollte sich die Prognose als zutreffend erweisen, würde dies den Aufbau von Immobiliendarlehensschulden verlangsamen und so Anfälligkeiten mittelfristig reduzieren. Dennoch könnte eine Konjunkturabschwächung dazu führen, dass sich einige der zuvor genannten Risiken bewahrheiten. Im Falle von steigender Arbeitslosigkeit und/oder sinkenden Einkommenswachstums fiel es beispielsweise einigen Haushalten möglicherweise schwerer, ihre Kredite zu bedienen.

⁽¹⁾ ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 1.

- g) Darüber hinaus könnten bei Eintreten eines volkswirtschaftlichen Negativszenarios die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Einkommen und Vermögen der Privathaushalte den ursprünglichen Schock verstärken, was wiederum zur Verschlimmerung der unmittelbaren und mittelbaren negativen Auswirkungen auf die Finanzstabilität führen könnte (z. B. dann, wenn Privathaushalte ihren Konsum zur Bedienung ihrer Immobiliendarlehen einschränken müssen, oder wenn die Ausfallraten bei Immobiliendarlehen zunehmen). Zudem hat der beträchtliche wachsende Sektor für zur Vermietung vorgesehene Immobilienkäufe (Buy-to-Let) das Potenzial, einen Abschwung im Wohnimmobilienmarkt zu verstärken, da Investoren, die Immobilien kaufen, um sie zu vermieten, diese eher verkaufen, wenn mit einem Rückgang der Immobilienpreise zu rechnen ist.
- h) Am 3. August 2016 verabschiedete die Bank of England zur Stützung der Konjunktur ein Maßnahmenpaket einschließlich einer Zinssenkung, sowie Maßnahmen, die gewährleisten sollen, dass niedrigere Zinssätze bis zur Realwirtschaft durchdringen. Diese Maßnahmen sollen Immobiliendarlehensnehmer und den Wohnimmobilienmarkt unterstützen sowie möglicherweise Risiken im Fall eines Konjunkturrückgangs abschwächen.
- i) Umgekehrt könnte sich die Abschwächung im Wohnimmobilienmarkt als vorübergehend herausstellen, und nach einiger Zeit könnten Wohnimmobilienpreise, Bewilligungen für Immobiliendarlehen und die private Haushaltsverschuldung wieder steigen. Bei diesem Szenario würden Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor weiter steigen. Das Financial Policy Committee, die Prudential Regulation Authority und die Financial Conduct Authority hatten vor dem Referendum eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, die darauf abzielten, die Anfälligkeiten in Zusammenhang mit dem Wohnimmobiliensektor einschließlich aus dem Aufbau privater Haushaltsverschuldung resultierender Anfälligkeiten zu reduzieren und einzudämmen. Diese Maßnahmen haben bereits Anzeichen einer Verbesserung der Widerstandsfähigkeit von Immobiliendarlehensnehmern gezeigt.
- j) Die Bank of England hat insbesondere im Hinblick auf das Bankensystem Maßnahmen ergriffen, um die Widerstandsfähigkeit des Bankensystems des Vereinigten Königreichs gegenüber einem äußerst gravierenden Wohnimmobilienmarktschock sicherzustellen. Die von der Bank of England in den letzten Jahren durchgeführten Stress-tests haben die Widerstandsfähigkeit des Bankensystems hinsichtlich Szenarien bewertet, deren Schweregrad die derzeitigen Erwartungen weitaus übersteigt. Die Stress-tests sorgten dafür, dass Banken soweit kapitalisiert waren, dass sie nicht nur stressresistent waren, sondern die Versorgung der Kreditvergabe über den gesamten Zeitraum hinweg aufrechterhalten konnten. Auf der Grundlage dieser Analyse scheint es, dass das Bankensystem im Vereinigten Königreich hinreichend widerstandsfähig wäre, um einem Wohnimmobilienmarktschock standzuhalten, sollten sich die zuvor genannten Anfälligkeiten in naher Zukunft bewahrheiten.
- k) Insgesamt gesehen steht der Wohnimmobilienmarkt im Vereinigten Königreich möglicherweise an einem Wendepunkt. Angesichts der Unsicherheit über die Tragweite des Referendums über die Mitgliedschaft des Vereinigten Königreichs in der Europäischen Union ist es noch nicht möglich zu beurteilen, ob sich die entstandenen Anfälligkeiten nun bewahrheiten werden oder stattdessen die Gefahr der Anfälligkeit weiter steigen wird. Das angemessene politische Vorgehen dürfte unterschiedlich sein je nachdem, welches der zwei Szenarien zutrifft. Somit wird es für die Behörden des Vereinigten Königreichs wichtig sein, Entwicklungen genau zu beobachten und die makroprudenzielle Politik entsprechend anzupassen. Für die Zukunft wird es notwendig sein, sicherzustellen, dass eventuelle Marktanpassungen in einem angemessenen Tempo voranschreiten und keine neuen Anfälligkeiten entstehen —

HAT FOLGENDE WARNUNG AUSGEGEBEN:

Der ESRB hat gewisse mittelfristige Anfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor des Vereinigten Königreichs als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität ausgemacht, die potenziell schwerwiegende negative Folgen für die Realwirtschaft nach sich ziehen könnten. Derzeit ist der Wohnimmobilienmarkt im Vereinigten Königreich von einer hohen Unsicherheit im Hinblick auf den mittelfristigen Ausblick geprägt. Der ESRB ist jedoch aus makroprudenzieller Sicht der Auffassung, dass Risiken unter verschiedenen Wohnimmobilienmarktszenarien bestehen — sei es aufgrund dessen, dass sich entstandene Anfälligkeiten bewahrheiten, insbesondere im Hinblick auf die private Haushaltsverschuldung und die Interaktion mit erhöhten Wohnimmobilienpreisen, oder infolge eines weiteren Anstiegs von Anfälligkeiten. Das angemessene politische Vorgehen dürfte unterschiedlich sein, je nachdem, welches der zwei Szenarien zutrifft. Somit wird es für die Behörden des Vereinigten Königreichs wichtig sein, Entwicklungen genau zu beobachten und die makroprudenzielle Politik entsprechend anzupassen.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 22. September 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leiter des ESRB-Sekretariats

Im Auftrag des Verwaltungsrates des ESRB

II

(Mitteilungen)

MITTEILUNGEN DER ORGANE, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGEN STELLEN
DER EUROPÄISCHEN UNION

EUROPÄISCHE KOMMISSION

Keine Einwände gegen einen angemeldeten Zusammenschluss**(Sache M.8327 — Fairfax/Sagard Holdings/PSG)****(Text von Bedeutung für den EWR)**

(2017/C 31/10)

Am 24. Januar 2017 hat die Kommission nach Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe b der Verordnung (EG) Nr. 139/2004 des Rates⁽¹⁾ entschieden, keine Einwände gegen den oben genannten angemeldeten Zusammenschluss zu erheben und ihn für mit dem Binnenmarkt vereinbar zu erklären. Der vollständige Wortlaut der Entscheidung ist nur auf Englisch verfügbar und wird in einer um etwaige Geschäftsgeheimnisse bereinigten Fassung auf den folgenden EU-Websites veröffentlicht:

- der Website der GD Wettbewerb zur Fusionskontrolle (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Auf dieser Website können Fusionsentscheidungen anhand verschiedener Angaben wie Unternehmensname, Nummer der Sache, Datum der Entscheidung oder Wirtschaftszweig abgerufen werden,
- der Website EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/homepage.html?locale=de>). Hier kann diese Entscheidung anhand der Celex-Nummer 32017M8327 abgerufen werden. EUR-Lex ist das Internetportal zum Gemeinschaftsrecht.

⁽¹⁾ ABl. L 24 vom 29.1.2004, S. 1.

IV

(Informationen)

INFORMATIONEN DER ORGANE, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGEN
STELLEN DER EUROPÄISCHEN UNION

EUROPÄISCHE KOMMISSION

Euro-Wechselkurs ⁽¹⁾

30. Januar 2017

(2017/C 31/11)

1 Euro =

Währung	Kurs	Währung	Kurs		
USD	US-Dollar	1,0630	CAD	Kanadischer Dollar	1,3983
JPY	Japanischer Yen	121,76	HKD	Hongkong-Dollar	8,2476
DKK	Dänische Krone	7,4375	NZD	Neuseeländischer Dollar	1,4668
GBP	Pfund Sterling	0,84935	SGD	Singapur-Dollar	1,5177
SEK	Schwedische Krone	9,4390	KRW	Südkoreanischer Won	1 252,27
CHF	Schweizer Franken	1,0669	ZAR	Südafrikanischer Rand	14,4510
ISK	Isländische Krone		CNY	Chinesischer Renminbi Yuan	7,3103
NOK	Norwegische Krone	8,8758	HRK	Kroatische Kuna	7,4773
BGN	Bulgarischer Lew	1,9558	IDR	Indonesische Rupiah	14 173,38
CZK	Tschechische Krone	27,022	MYR	Malaysischer Ringgit	4,7094
HUF	Ungarischer Forint	310,80	PHP	Philippinischer Peso	52,899
PLN	Polnischer Zloty	4,3310	RUB	Russischer Rubel	63,7792
RON	Rumänischer Leu	4,5008	THB	Thailändischer Baht	37,492
TRY	Türkische Lira	4,0561	BRL	Brasilianischer Real	3,3318
AUD	Australischer Dollar	1,4109	MXN	Mexikanischer Peso	22,0850
			INR	Indische Rupie	72,2315

⁽¹⁾ Quelle: Von der Europäischen Zentralbank veröffentlichter Referenz-Wechselkurs.

BESCHLUSS DER KOMMISSION**vom 24. Januar 2017****zur Einrichtung der Expertengruppe der Kommission „Plattform für den Tierschutz“****(Text von Bedeutung für den EWR)**

(2017/C 31/12)

DIE EUROPÄISCHE KOMMISSION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) In Artikel 13 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union werden Tiere als fühlende Wesen anerkannt und die Mitgliedstaaten verpflichtet, den Erfordernissen des Wohlergehens der Tiere bei der Festlegung und Durchführung der Politik der Union in den Bereichen Landwirtschaft, Fischerei, Verkehr, Binnenmarkt, Forschung, technologische Entwicklung und Raumfahrt in vollem Umfang Rechnung zu tragen und dabei die Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten insbesondere in Bezug auf religiöse Riten, kulturelle Traditionen und das regionale Erbe zu berücksichtigen.
- (2) Gemäß Artikel 11 Absatz 2 des Vertrags über die Europäische Union sind die Organe der Union gehalten, einen offenen, transparenten und regelmäßigen Dialog mit den repräsentativen Verbänden und der Zivilgesellschaft zu pflegen.
- (3) Artikel 26 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union sieht vor, dass die Union Maßnahmen erlässt, um den Binnenmarkt mit dem freien Verkehr von Waren, Personen, Dienstleistungen und Kapital zu verwirklichen und dessen Funktionieren zu gewährleisten.
- (4) Gemäß Artikel 38 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union hat die Union die Aufgabe, eine Gemeinsame Agrarpolitik festzulegen und durchzuführen.
- (5) Gemäß Artikel 179 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union hat die Union zum Ziel, ihre wissenschaftlichen und technologischen Grundlagen durch die Schaffung eines europäischen Raums der Forschung zu stärken. Nach Artikel 180 Buchstabe b des genannten Vertrags hat die Union die Zusammenarbeit mit dritten Ländern und internationalen Organisationen auf dem Gebiet der Forschung der Union, technologischen Entwicklung und Demonstration zu fördern.
- (6) Im Jahr 2011 hat die Kommission eine Expertengruppe für den Tierschutz ⁽¹⁾ eingesetzt, die sie in Fragen bezüglich der Tierschutzvorschriften beraten und unterstützen und den Austausch von Informationen, Erfahrungen und bewährten Verfahren fördern sollte.
- (7) Das Europäische Parlament ⁽²⁾ und der Rat der Europäischen Union ⁽³⁾ haben die Einrichtung einer Plattform der Union für den Tierschutz gefordert, um den Dialog zwischen den Interessenträgern zum Austausch von Erfahrungen, Fachwissen und Meinungen zu verbessern.
- (8) Um auf die Forderungen des Parlaments und des Rates einzugehen, sollte eine neue Expertengruppe mit dem Namen „Plattform für den Tierschutz“ (im Folgenden „die Plattform“) die Kommission unterstützen und dazu beitragen, dass ein regelmäßiger Dialog über Angelegenheiten der Union, die sich direkt auf den Tierschutz beziehen, stattfindet; dazu zählen die Durchsetzung von Rechtsvorschriften, der Austausch von wissenschaftlichen Erkenntnissen, Innovationen und bewährten Verfahren/Initiativen im Tierschutz sowie internationale Tierschutzmaßnahmen. Des Weiteren sollte die Plattform die Kommission bei für die Union relevanten Themen unterstützen, die mit Tierschutzangelegenheiten im Zusammenhang stehen können, wie Handel, Antibiotikaresistenz, Lebensmittelsicherheit, Forschung oder Umwelt. Da die Plattform das gleiche Mandat wie die bestehende Expertengruppe für den Tierschutz haben wird, ist es nicht nötig, Letztere aufrechtzuerhalten.
- (9) Die Plattform sollte unter gebührender Berücksichtigung der Aktivitäten anderer relevanter Dialoggruppen oder Netzwerke für den Tierschutz arbeiten, wie der Arbeitsgruppen und Netzwerke der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit oder der Regionalen Plattform für den Tierschutz in Europa der Weltorganisation für Tiergesundheit.

⁽¹⁾ Expertengruppe für den Tierschutz (E02668).

⁽²⁾ Entschließung des Europäischen Parlaments zu einer neuen Tierschutzstrategie für den Zeitraum 2016–2020 vom 24. November 2015 (2015/2957(RSP)).

⁽³⁾ 3464. Tagung des Rates der Europäischen Union — Landwirtschaft und Fischerei — 17. Mai 2016.

- (10) Die Plattform setzt sich zusammen aus Vertretern von zuständigen Behörden aller Mitgliedstaaten, von Unternehmensorganisationen, die auf EU-Ebene in der Lebensmittelversorgungskette tätig sind und/oder Tiere zu anderen landwirtschaftlichen Zwecken halten, von Organisationen der Zivilgesellschaft, die auf EU-Ebene für den Tierschutz tätig sind, sowie von wissenschaftlichen Einrichtungen und Forschungsinstituten, die im Tierschutzbereich tätig sind. Die Plattformmitgliedschaft sollte auch für Experten zuständiger Behörden aus Nicht-EU-Ländern, die Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sind, sowie internationaler zwischenstaatlicher Organisationen offen sein.
- (11) Es sollten Bestimmungen für die Offenlegung von Informationen durch die Mitglieder der Plattform festgelegt werden.
- (12) Die Verarbeitung personenbezogener Daten sollte nach Maßgabe der Verordnung (EG) Nr. 45/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽¹⁾ erfolgen.
- (13) Die Geltungsdauer dieses Beschlusses sollte begrenzt werden. Die Kommission wird zu gegebener Zeit prüfen, inwieweit eine Ausweitung des Beschlusses sinnvoll erscheint —

BESCHLIESST:

Artikel 1

Gegenstand

Hiermit wird eine Expertengruppe mit dem Namen „Plattform für den Tierschutz“ (im Folgenden „die Plattform“) eingesetzt.

Artikel 2

Aufgaben

Die Plattform hat folgende Aufgaben:

- a) Unterstützung der Kommission bei der Entwicklung und dem Austausch koordinierter Maßnahmen mit dem Ziel, zur Umsetzung und Anwendung von Tierschutzvorschriften der Europäischen Union sowie — inner- und außerhalb der Union — zum Verständnis der Unionsvorschriften sowie internationaler Tierschutzstandards beizutragen;
- b) Förderung der Entwicklung und Umsetzung freiwilliger Verpflichtungen seitens der Unternehmen zur Verbesserung des Tierschutzes;
- c) Beitrag zur Förderung der Tierschutzstandards der Union im Hinblick auf die Aufwertung des Marktwerts von Produkten der Union auf globaler Ebene;
- d) Förderung des Dialogs zwischen den zuständigen Behörden, Unternehmen, der Zivilgesellschaft, Wissenschaftlern, Forschern und internationalen zwischenstaatlichen Organisationen über Tierschutzthemen, die für die Union von Bedeutung sind;
- e) Förderung des Austauschs von Erfahrungen und bewährten Verfahren, wissenschaftlichen Erkenntnissen und Innovationen betreffend Tierschutzthemen, die für die Union von Bedeutung sind;
- f) Austausch von Informationen über die Politikentwicklung in den vorgenannten Bereichen und über die vorgenannten Maßnahmen.

Artikel 3

Konsultation

Die Kommission kann die Plattform in allen Fragen konsultieren, die den Tierschutz betreffen und für die Union von Bedeutung sind.

Artikel 4

Zusammensetzung

- (1) Die Plattform setzt sich aus höchstens 75 Mitgliedern zusammen.

⁽¹⁾ Verordnung (EG) Nr. 45/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Dezember 2000 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Organe und Einrichtungen der Gemeinschaft und zum freien Datenverkehr (ABl. L 8 vom 12.1.2001, S. 1).

(2) Die Plattform hat folgende Mitglieder:

- a) für den Tierschutz zuständige Behörden der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Nicht-EU-Länder, die Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sind (im Folgenden „die EWR-Mitglieder“);
- b) Unternehmens- und Berufsorganisationen, die auf Unionsebene in der Lebensmittelversorgungskette tätig sind, sofern Tiere oder Tierprodukte involviert sind, oder die Tiere zu anderen landwirtschaftlichen Zwecken halten;
- c) Organisationen der Zivilgesellschaft, die auf Unionsebene im Tierschutzbereich tätig sind;
- d) unabhängige Experten aus wissenschaftlichen Einrichtungen und Forschungsinstituten, die wissenschaftliche Maßnahmen im Tierschutzbereich durchführen, welche sich auf die Politik der Union auswirken;
- e) internationale zwischenstaatliche Organisationen, die im Tierschutzbereich tätig sind ⁽¹⁾;
- f) die Europäische Behörde für Lebensmittelsicherheit.

(3) Die in Absatz 2 Buchstabe d aufgeführten Mitglieder werden *ad personam* ernannt und handeln unabhängig und im öffentlichen Interesse.

(4) Die in Absatz 2 Buchstaben b und c aufgeführten Mitglieder werden nach dem in Artikel 5 festgelegten Verfahren ausgewählt. Sie benennen hochrangige Personen als ihre Vertreter in der Plattform und sind dafür verantwortlich, dass ihre Vertreter ihre Funktion ständig ausüben und über ein ausreichend hohes Niveau an Fachwissen verfügen. Auf der Basis von berechtigten, in den Regeln für die Aufforderung zur Einreichung von Bewerbungen für die Plattform genannten Gründen kann die Kommission einen von diesen Mitgliedern benannten Vertreter ablehnen, wenn sie dessen Benennung für nicht angemessen hält. In einem solchen Fall wird die betreffende Organisation gebeten, einen anderen Vertreter zu benennen.

(6) Die in Absatz 2 Buchstaben a, e und f aufgeführten Mitglieder benennen ihre für den Tierschutz verantwortlichen Vertreter und sind dafür verantwortlich, dass ihre Vertreter über ein ausreichend hohes Niveau an Fachwissen verfügen.

(7) Mitglieder, die nicht mehr in der Lage sind, einen wirksamen Beitrag zur Arbeit der Expertengruppe zu leisten, die nach Ansicht der Generaldirektion Gesundheit und Lebensmittelsicherheit die in Artikel 339 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union festgelegten Verpflichtungen nicht erfüllen oder die ihr Amt niederlegen, werden nicht mehr zu den Sitzungen der Plattform eingeladen und können für die verbleibende Dauer ihrer Amtszeit ersetzt werden.

Artikel 5

Auswahlverfahren

(1) Die in Artikel 4 Absatz 2 Buchstaben b bis d genannte Auswahl der Mitglieder der Plattform erfolgt über eine öffentliche Aufforderung zur Einreichung von Bewerbungen, die im Register der Expertengruppen der Kommission und anderer ähnlicher Einrichtungen (im Folgenden „Register der Expertengruppen“) veröffentlicht wird. Außerdem kann die Aufforderung zur Einreichung von Bewerbungen durch andere Mittel, einschließlich auf einschlägigen Websites, veröffentlicht werden.

Die Aufforderung zur Einreichung von Bewerbungen beschreibt eindeutig die Auswahlkriterien, einschließlich des erforderlichen Fachwissens und der zu vertretenden Interessen in Bezug auf die auszuführende Arbeit. Die Bewerbungsfrist beträgt mindestens vier Wochen.

(2) Die in Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe d aufgeführten Mitglieder legen alle Umstände offen, aus denen Interessenkonflikte entstehen könnten. Insbesondere verlangt die Kommission von diesen Einzelpersonen, dass sie im Rahmen ihrer Bewerbung ein Formular zur Interessenerklärung (im Folgenden „DOI-Formblatt“) auf Grundlage des Standard-DOI-Formblatts für Expertengruppen zusammen mit einem aktuellen Lebenslauf einreichen. Ohne Einreichung eines ordnungsgemäß ausgefüllten DOI-Formblatts können Einzelpersonen nicht *ad personam* ernannt werden. Die Bewertung von Interessenkonflikten erfolgt in Einklang mit den horizontalen Bestimmungen der Kommission für Expertengruppen (im Folgenden „horizontale Bestimmungen“) ⁽²⁾.

(3) Für die Ernennung von den in Artikel 4 Absatz 2 Buchstaben b und c aufgeführten Organisationen ist deren Registrierung im Transparenzregister erforderlich.

⁽¹⁾ Darunter die Weltorganisation für Tiergesundheit (OIE), die Ernährungs- und Landwirtschaftsorganisation der Vereinten Nationen (FAO).

⁽²⁾ Beschluss der Kommission vom 30. Mai 2016 zur Festlegung horizontaler Bestimmungen über die Einsetzung und Arbeitsweise von Expertengruppen der Kommission.

(4) Die in Artikel 4 Absatz 2 Buchstaben b bis d aufgeführten Mitglieder werden vom Generaldirektor für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit aus einem Kreis von Bewerbern ernannt, die über ausreichende Fachkompetenz in den Bereichen nach Artikel 2 verfügen und an der Aufforderung zur Einreichung von Bewerbungen teilgenommen haben.

(5) Die Mitglieder werden bis zum 31. Dezember 2019 ernannt. Sie bleiben im Amt, bis ihre Amtszeit endet. Ihre Amtszeit kann verlängert werden.

(6) Was die in Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe d aufgeführten Mitglieder anbelangt, ernennt der Generaldirektor für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit stellvertretende Mitglieder, für die dieselben Voraussetzungen wie für die Mitglieder gelten, die ein abwesendes oder verhindertes Mitglied automatisch vertreten. Der Generaldirektor stellt außerdem eine Reserveliste geeigneter Kandidaten — nach deren Zustimmung — auf, die zur Ernennung von Stellvertretern von Mitgliedern verwendet werden kann.

Artikel 6

Vorsitz

Den Vorsitz über die Gruppe führt der Generaldirektor für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit oder dessen Stellvertreter.

Artikel 7

Arbeitsweise

(1) Die Plattform wird nach Aufforderung des Vorsitzenden tätig, und zwar im Einklang mit den horizontalen Bestimmungen.

(2) Die Plattform tritt grundsätzlich mindestens zweimal jährlich am Sitz der Kommission zusammen sowie immer dann, wenn die Kommission dies für erforderlich hält.

(3) Die Kommissionsdienststellen nehmen die Sekretariatsgeschäfte wahr. Kommissionsbedienstete von anderen Dienststellen, die sich für die Arbeit der Plattform interessieren, können an den Sitzungen der Plattform und ihrer Untergruppen teilnehmen.

(4) In Abstimmung mit dem Vorsitzenden kann die Plattform mit einfacher Mehrheit ihrer Mitglieder beschließen, ihre Beratungen öffentlich abzuhalten.

(5) Die Protokolle über die Erörterungen der einzelnen Tagesordnungspunkte und die Schlussfolgerungen der Beratungen sind aussagekräftig und vollständig. Die Protokolle werden vom Sekretariat unter der Verantwortung des Vorsitzenden angefertigt.

(6) Die Plattform nimmt ihre Berichte oder Schlussfolgerungen im Konsens an. Bei Abstimmungen wird mit einfacher Mehrheit der Mitglieder entschieden. Mitglieder, die Gegenstimmen abgegeben haben, haben das Recht auf ein Dokument mit einer Zusammenfassung der Gründe für ihre Position, das dem entsprechenden Bericht bzw. der entsprechenden Schlussfolgerung beigelegt wird.

Artikel 8

Untergruppen

(1) Der Generaldirektor für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit kann zur Untersuchung spezifischer Fragen Untergruppen einsetzen, deren Mandat die Kommission festlegt. Untergruppen handeln in Einklang mit den horizontalen Bestimmungen und berichten an die Plattform. Sie werden nach Erfüllung ihres Mandats aufgelöst.

(2) Die Mitglieder von Untergruppen, die nicht Mitglieder der Plattform sind, werden über eine öffentliche Aufforderung zur Einreichung von Bewerbungen in Einklang mit Artikel 5 und den horizontalen Bestimmungen ausgewählt⁽¹⁾.

Artikel 9

Geladene Experten

Der Vorsitzende kann Experten mit spezifischem Fachwissen bezüglich eines bestimmten Tagesordnungspunkts einladen, um an der Arbeit der Plattform oder der Untergruppen auf Ad-hoc-Basis teilzunehmen.

Artikel 10

Beobachter

(1) Einzelpersonen, Organisationen oder öffentlichen Einrichtungen kann in Einklang mit den horizontalen Bestimmungen durch direkte Einladung oder als Folge einer Aufforderung zur Einreichung von Bewerbungen ein Beobachterstatus gewährt werden.

(2) Organisationen oder öffentliche Einrichtungen mit Beobachterstatus benennen ihre Vertreter.

⁽¹⁾ Siehe Artikel 10 und Artikel 14 Absatz 2 der horizontalen Bestimmungen.

(3) Der Vorsitzende kann den Beobachtern und ihren Vertretern gestatten, an den Diskussionen der Plattform teilzunehmen und Fachwissen einzubringen. Sie haben jedoch keine Stimmrechte und beteiligen sich nicht an der Formulierung von Berichten oder Schlussfolgerungen der Plattform.

(4) Die Plattform hat höchstens fünf Beobachter.

Artikel 11

Geschäftsordnung

Auf Vorschlag und in Abstimmung mit dem Vorsitzenden gibt sich die Plattform in Einklang mit den horizontalen Bestimmungen durch einfache Mehrheit eine Geschäftsordnung auf der Grundlage der für Expertengruppen geltenden Standardgeschäftsordnung.

Artikel 12

Berufsgeheimnis und Umgang mit Verschlusssachen

Die Mitglieder der Plattform und ihre Vertreter sowie eingeladene Experten und Beobachter unterliegen dem Berufsgeheimnis, das kraft der Verträge und deren Durchführungsbestimmungen für alle Mitglieder der Organe und ihre Mitarbeiter gilt, sowie den Sicherheitsvorschriften der Kommission zum Schutz von EU-Verschlusssachen, festgelegt in den Kommissionsbeschlüssen (EU, Euratom) 2015/443 ⁽¹⁾ und (EU, Euratom) 2015/444 ⁽²⁾. Verstoßen sie gegen diese Pflichten, kann die Kommission alle diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen treffen.

Artikel 13

Beziehungen zum Europäischen Parlament

Das Europäische Parlament wird über die Arbeit der Plattform informiert. Auf Ersuchen des Europäischen Parlaments und gemäß den Modalitäten in der Rahmenvereinbarung über die Beziehungen zwischen dem Europäischen Parlament und der Europäischen Kommission ⁽³⁾ kann die Kommission das Parlament auffordern, Sachverständige zu entsenden, die an den Sitzungen teilnehmen.

Artikel 14

Transparenz

(1) Die Plattform und die Untergruppen sind in dem Register der Expertengruppen zu registrieren.

(2) In Bezug auf die Zusammensetzung der Gruppe werden die folgenden Daten im Register der Expertengruppen veröffentlicht:

- a) die Namen von *ad personam* ernannten Einzelpersonen;
- b) die Namen von Mitgliedsorganisationen; das vertretene Interesse wird offengelegt;
- c) die Namen von anderen öffentlichen Einrichtungen;
- d) die Namen von Beobachtern.

(3) Alle einschlägigen Unterlagen einschließlich Tagesordnungen, Sitzungsprotokollen und Beiträgen der Teilnehmer werden entweder im Register der Expertengruppen oder über einen Link veröffentlicht, der vom Register aus zu einer einschlägigen Website führt, der die Informationen zu entnehmen sind. Der Zugang zu solchen Websites darf weder eine Anmeldung als Nutzer erfordern noch anderen Beschränkungen unterliegen. Insbesondere müssen die Tagesordnung und sonstige relevante Hintergrunddokumente termingerecht vor der Sitzung veröffentlicht werden, gefolgt von der rechtzeitigen Veröffentlichung der Protokolle. Ausnahmen von der Veröffentlichung sind nur vorzusehen, wenn durch die Verbreitung eines Dokuments der Schutz öffentlicher oder privater Interessen nach Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1049/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates ⁽⁴⁾ beeinträchtigt würde.

Artikel 15

Sitzungskosten

(1) Die Teilnehmer an den Arbeiten der Expertengruppen und Untergruppen erhalten für ihre Tätigkeit keine Vergütung.

⁽¹⁾ ABl. L 72 vom 17.3.2015, S. 41.

⁽²⁾ ABl. L 72 vom 17.3.2015, S. 53.

⁽³⁾ ABl. L 304 vom 20.11.2010, S. 47.

⁽⁴⁾ Verordnung (EG) Nr. 1049/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2001 über den Zugang der Öffentlichkeit zu Dokumenten des Europäischen Parlaments, des Rates und der Kommission (ABl. L 145 vom 31.5.2001, S. 43).

(2) Die für die Teilnehmer an den Tätigkeiten der Plattform und der Untergruppen anfallenden Reise- und Aufenthaltskosten werden von der Kommission erstattet. Kostenerstattungen erfolgen nach den geltenden Bestimmungen der Kommission und nach Maßgabe der Mittel, die den Dienststellen der Kommission im Rahmen des jährlichen Verfahrens der Mittelzuweisung zur Verfügung gestellt werden.

Artikel 16

Geltungsdauer

Dieser Beschluss gilt bis zum 31. Dezember 2019.

Brüssel, den 24. Januar 2017

Für die Kommission

Vytenis ANDRIUKAITIS

Mitglied der Kommission

ISSN 1977-088X (elektronische Ausgabe)
ISSN 1725-2407 (Papierausgabe)



Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union
2985 Luxemburg
LUXEMBURG

DE