

Entwicklung der Verlustquoten in Deutschland und europäischer Vergleich

1. Entwicklung der Verlustquoten in Deutschland (BaFin 2014–2024)

Die BaFin veröffentlicht jährlich die Verlustraten für durch inländische Wohn- und Gewerbeimmobilien besicherte Risikopositionen deutscher Institute für Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Gemeldet werden Daten der bedeutenden (SI) und weniger bedeutenden Institute (LSI) gemäß Art. 430a(2) CRR i. V. m. der Durchführungsverordnung (EU) 2021/451.

Es wird zwischen privilegierten und weniger privilegierten Risikopositionen unterschieden. Für Wohnimmobilien betrug die privilegierte Risikogewichtung bis einschließlich 2024 35 % für den Kreditanteil bis 80 % des Beleihungswerts bzw. Marktwerts (Art. 125 CRR). Für Gewerbeimmobilien galt eine privilegierte Risikogewichtung von 50 % für den Kreditanteil bis 60 % des Beleihungswerts bzw. 50 % des Marktwerts (Art. 126 CRR). Für den jeweils darüber hinausgehenden Kreditanteil kommt das Risikogewicht des Kreditnehmers zur Anwendung.

Die in diesem Bericht analysierten Verlustraten beziehen sich auf tatsächlich realisierte Verluste und sind unabhängig von der regulatorischen Risikogewichtung, die hier ausschließlich zur Abgrenzung der privilegierten Kreditanteile herangezogen wird.

Verlustraten für mit Immobilien besicherte Risikopositionen gem. Art. 125, 126 u. 199 VO (EU) Nr. 575/2013 (CRR)*												
für Wohnimmobilien	CRR-Obergrenzen	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Art. 125 (3) a) u. 199 (3) a) CRR	0.30%	0.01%	0.01%	0.01%	0.02%	0.03%	0.01%	0.01%	0.01%	0.02%	0.04%	0.05%
Art. 125 (3) b) u. 199 (3) b) CRR	0.50%	0.02%	0.02%	0.02%	0.05%	0.05%	0.02%	0.02%	0.02%	0.03%	0.07%	0.10%
für Gewerbeimmobilien	CRR-Obergrenzen	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Art. 126 (3) a) u. 199 (4) a) CRR	0.30%	0.01%	0.07%	0.01%	0.03%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.02%	0.04%	0.05%
Art. 126 (3) b) u. 199 (4) b) CRR	0.50%	0.02%	0.18%	0.02%	0.07%	0.08%	0.02%	0.03%	0.03%	0.05%	0.15%	0.10%

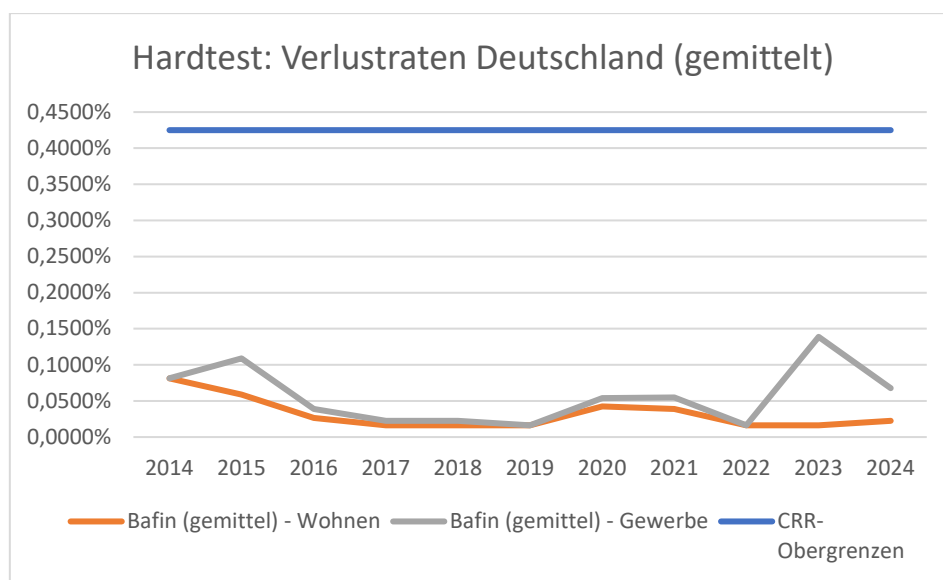
* Grundlage für die Berechnung der Verlustraten sind die aggregierten Daten der Meldungen deutscher Institute (SI und LSI) gemäß Art. 430a (2) CRR i. V. m. Art. 13 und Anhang VII der Durchführungsverordnung (EU) Nr. Nr. 2021/451 vom 17. Dezember 2020 auf Einzel- und Gruppenebene, zu Kreditrisikopositionen, die nach Art. 124 (1) CRR mit in Deutschland liegenden Immobilien besichert sind. Quelle: BaFin, https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Anlage/dl_anlage_zur_veroeffentlichung_hoehchstverlustraten_2024.pdf

Die BaFin-Daten zeigen für das Wohnimmobiliensegment seit 2014 sehr geringe Verlustquoten. Die Werte bewegen sich zwischen **0,01 % und 0,04 %**, selbst in Phasen

makroökonomischer Belastung (Pandemie 2020/21, Energiekrise 2022 und in deren Folge Zinsschock). Im zehnjährigen Durchschnitt liegen die Verlustquoten der Kategorie a) bei rund **0,02 %**, in der Kategorie b) bei etwa **0,03–0,04 %**. Damit gehören deutsche Wohnimmobilienkredite zu den stabilsten in ganz Europa.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien zeigen sich konjunkturbedingt höhere Schwankungen. In stabilen Jahren liegen die Verlustquoten der Kategorie a) zwischen **0,01 % und 0,04 %**, während sie in Stressphasen (2020/21, Zinswende 2022/23) im weniger privilegierten Bereich (Art. 126(3)b) auf bis zu **0,18 %** ansteigen können. Dennoch bleiben die Werte deutlich unter den regulatorischen Obergrenzen der CRR (0,30 % bzw. 0,50 %).

Der drastische Zinsanstieg ab 2022 führte zu einer deutlichen Korrektur der gewerblichen Immobilienpreise (–17 % bis Ende 2023). Trotz dieser Marktbewegung liegen die Verlustraten weiterhin klar unterhalb der regulatorischen Grenzen und zeigen damit die Robustheit des deutschen Immobilienkreditmarktes.



2. Vergleich mit EBA-Daten (2022–2024)

Für eine europäische Perspektive werden die EBA-Daten der Jahre 2022–2024 herangezogen. Ein direkter Vergleich mit BaFin-Daten ist methodisch nur eingeschränkt möglich, da:

- Die BaFin-Daten beziehen sich ausschließlich auf in Deutschland belegene Immobilien und bilden den deutschen Markt vollständig (Significant Institutions (SI) und Less Significant Institutions (LSI)) ab.
- Die EBA-Daten auf Länderebene (z. B. DE) enthalten hingegen ausschließlich aggregierte Daten der LSI.

- Die Daten der bedeutenden Institute (SI) werden nicht national differenziert, sondern zentral in der separaten SSM-Zeile ausgewiesen.
- Darüber hinaus erfassen die EBA-Daten Immobilienkredite unabhängig vom Standort der Immobilie (in- oder ausländisch), sofern sie von Instituten des jeweiligen Landes vergeben wurden.
- Zudem wird das privilegierte Segment in den EBA-Daten nicht weiter nach Art. 125/126 Absatz a) und b) differenziert, sondern nur aggregiert ausgewiesen.
- Schließlich ist der Exposure-Nenner der EBA-Daten strukturell breiter, da er – insbesondere auf SSM-Ebene – umfangreiche IRB-Portfolios und grenzüberschreitende Immobilienfinanzierungen umfasst.

Um dennoch einen europäischen Vergleich herzustellen, werden die BaFin-Verlustquoten mittels einer gewichteten Aggregation (Gewichte basierend auf den CRR-Obergrenzen: a) 0,375; b) 0,625) zur vergleichenden Einordnung auf aggregierter Ebene verdichtet.

Zusammenfassung der Verlustquoten (Deutschland)

Segment	2024	2023	2022
BaFin (gemittelt) – Wohnen	0,023 %	0,016 %	0,016 %
EBA privilegiert – Wohnen	0,008 %	0,004 %	0,005 %
EBA gesamt – Wohnen	0,020 %	0,014 %	0,011 %
BaFin (gemittelt) – Gewerbe	0,068 %	0,139 %	0,016 %
EBA privilegiert – Gewerbe	0,014 %	0,009 %	0,004 %
EBA gesamt – Gewerbe	0,048 %	0,031 %	0,012 %

(EBA = privilegierter Teil bzw. Gesamtverluste)

Im Jahr 2024 gingen die gewerblichen Verlustraten wieder zurück. Insgesamt liegen sie weiterhin weit unter den regulatorischen Obergrenzen.

3. Europäischer Vergleich Verlustquoten (DE, ES, IT, NL)

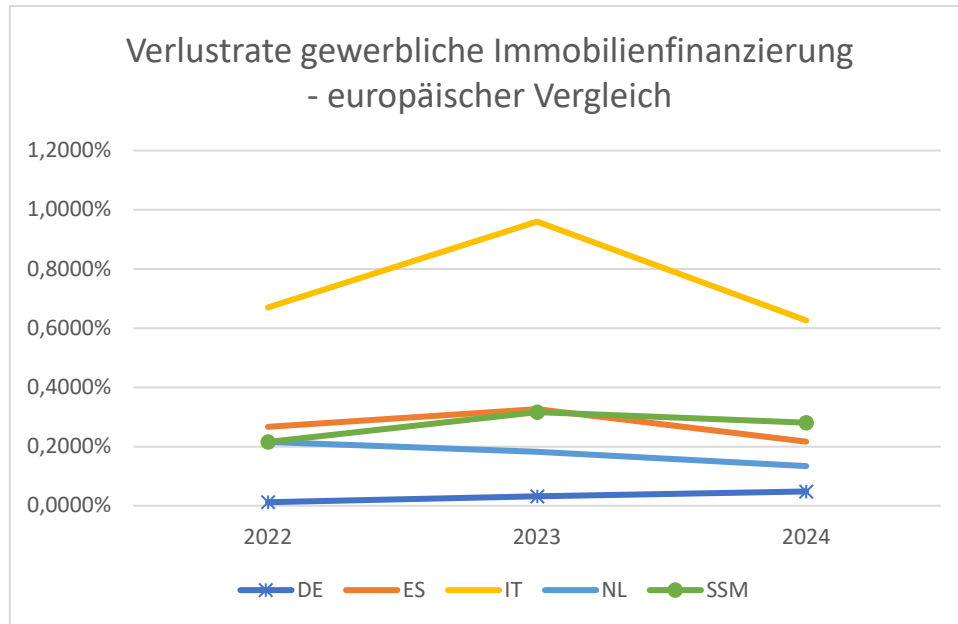
Die folgende Übersicht zeigt die EBA-Verlustquoten der Jahre 2022–2024 im Vergleich zu den größeren immobilienfinanzierenden EU-Ländern.

Verlustquoten EBA, privilegiert und gesamt - Werte in %

Jahr	Land	Wohnen gesamt	Gewerbe gesamt	Wohnen privilegiert	Gewerbe privilegiert
2022	DE	0,0111	0,0119	0,0051	0,0039
	ES	0,0577	0,2669	0,0539	0,2001
	IT	0,1724	0,6694	0,1622	0,6022
	NL	0,0115	0,1016	0,0098	0,0695
	SSM	0,0628	0,2154	0,0493	0,1258
2023	DE	0,0141	0,0314	0,0045	0,0093
	ES	0,0621	0,3263	0,0598	0,2373
	IT	0,4946	0,9599	0,4635	0,8772
	NL	0,0080	0,1826	0,0060	0,0609
	SSM	0,0836	0,3162	0,0655	0,1800
2024	DE	0,0199	0,0482	0,0077	0,0141
	ES	0,0558	0,2165	0,0449	0,1419
	IT	0,3615	0,6262	0,3250	0,5483
	NL	0,0136	0,1339	0,0042	0,0146
	SSM	0,0741	0,2810	0,0580	0,1700

Quelle: EBA supervisory disclosure Exercise und der CRD-R: Exposures and losses from lending collateralised by immovable property. Eigene Berechnungen.

Die Daten zeigen, dass Deutschland sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeimmobilienbereich für den bedeutenden Anteil der LSI am Gesamtmarkt weit unter dem EU-Durchschnitt liegt und die geringsten Verlustraten unter den großen EU-Ländern aufweist.



4. Fazit

- **Deutschland weist im Wohnimmobilienkreditgeschäft dauerhaft die niedrigsten Verlustraten unter den großen EU-Ländern auf.**
- Die BaFin-Langzeitreihe (2014–2023) und die EBA-Daten (2022–2024) bestätigen ein konsistentes Bild sehr geringer Ausfallintensitäten.
- **Im Gewerbesegment** zeigen die Jahre 2023 und 2024 einen Anstieg, der jedoch weiterhin deutlich unter dem europäischen Durchschnitt liegt.
- Länder wie Spanien und Italien weisen teils um ein Vielfaches höhere Verlustraten auf.
- Insgesamt bleibt Deutschland einer der **stabilsten Immobilienkreditmärkte Europas**, im Wohnsegment als klarer Spitzenreiter, im Gewerbesegment trotz der Marktanpassungen robust.