

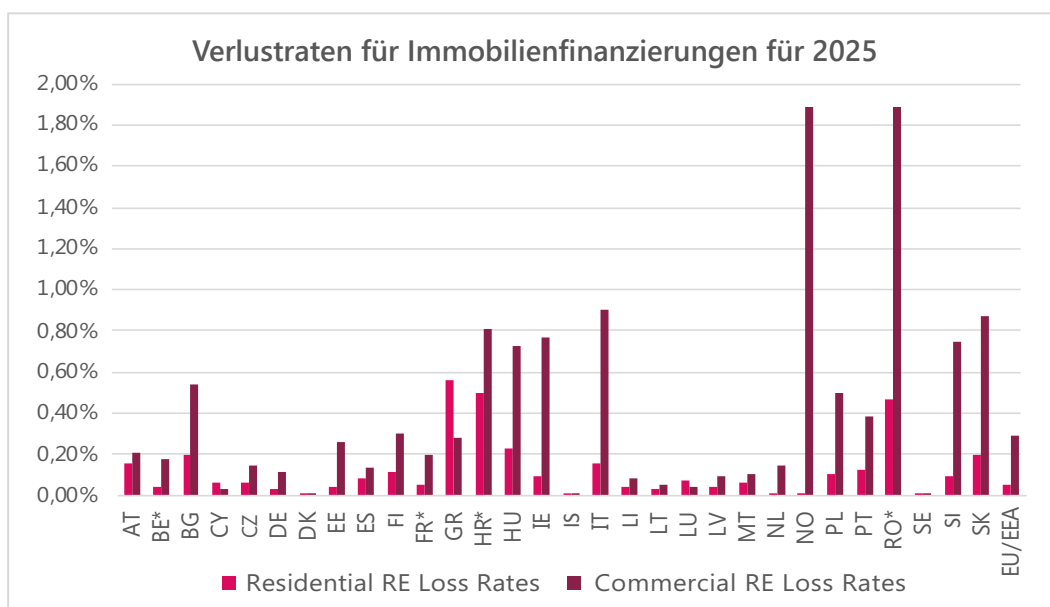
Verlustquoten bei wohn- und gewerbeimmobilienbesicherten Krediten in Europa im Jahr 2025: Deutschland im Vergleich

Ali Hatem, Andreas Faust; vdpExpertise GmbH, 08/2026

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlichte erstmals aggregierte Verlustdaten für durch Wohn- und Gewerbeimmobilien besicherte Kredite separat für die einzelnen Immobilienmärkte der EU-Mitgliedstaaten und der Länder des EWR. Ziel ist es, die Transparenz über die Entwicklung der nationalen Immobilienmärkte zu erhöhen und die Kreditrisiken europaweit

vergleichbar zu machen. Zudem können die Daten regelmäßig für den sogenannten Hard-Test gemäß Art. 125/126 Abs. 2 & 199 Abs. 3 & 4 CRR verwendet werden.

Für das Jahr 2025 beträgt die Verlustquote im europäischen Durchschnitt 0,06 % für Wohnimmobilien und 0,29 % für Gewerbeimmobilien.



Quelle: Loss data for immovable property markets under Article 430a of the Capital Requirements Regulation, The European Banking Authority (EBA), 2025.

HINWEISE

- Die dargestellten Verlustquoten entsprechen den von der EBA veröffentlichten aggregierten Overall Loss Rates. Für die „*“ markierten Länder können die EBA-Daten nicht für den Hard-Test verwendet werden. Für diese Länder ist auf die von den national zuständigen Behörden veröffentlichten Daten zurückzugreifen.
- Die regulatorischen Schwellenwerte der CRR (0,30 % bzw. 0,50 %) beruhen auf separaten Verlustberechnungen nach Art. 125, 126 und 199 CRR unter Verwendung der jeweiligen Exposures (privilegiert und nicht privilegiert), welche jedoch nicht vorliegen. Daher sind die dargestellten Verlustquoten nicht unmittelbar vergleichbar.

Ausichtsrechtlicher Rahmen

Mit dem Inkrafttreten der CRR III wurden die aufsichtsrechtlichen Regelungen für durch Immobilien besicherte Forderungen im Rahmen der Basel-III-Reformen weiterentwickelt. Die für die Beurteilung nationaler Immobilienmärkte maßgeblichen Verlustschwellen blieben jedoch unverändert. Gemäß den Artikeln 125, 126 und 199 CRR gelten weiterhin folgende Referenzwerte:

- 0,30 % für die aggregierten Verluste aus Darlehen bis zur maßgeblichen Beleihungsgrenze von 55% des Sicherheitenwerts (reference percentage).
- 0,50 % für die aggregierten Gesamtverluste aus durch Immobilien besicherten Risikopositionen bis 100% des Sicherheitenwerts.

Diese Schwellenwerte dienen den Banken für die Beurteilung, ob die zuletzt veröffentlichten Verlustquoten eines nationalen Immobilienmarktes hinreichend niedrig sind, um die in der CRR vorgesehene bevorzugte Risikogewichtsbearbeitung für durch Immobilien besicherte Risikopositionen anzuwenden. Werden beide Schwellenwerte eingehalten, können Institute für diese Risikopositionen die entsprechenden bevorzugten Risikogewichte anwenden. Dadurch verringert sich der erforderliche Eigenkapitalbedarf. Ziel der beiden Verlusttests ist es sicherzustellen, dass sowohl der besonders gut besicherte Teil eines Immobilienkredits (bis zur maßgeblichen Beleihungsgrenze) als auch das gesamte durch Immobilien besicherte Teil nur geringe Verluste aufweisen und somit eine privilegierte regulatorische Behandlung gerechtfertigt ist.

Wohnimmobilien

Deutschland weist mit einer Verlustquote von 0,03 % eine der niedrigsten Verlustquoten Europas auf und liegt damit deutlich unter dem europäischen Durchschnitt. Ebenfalls niedrige Verlustquoten verzeichnen unter anderem Dänemark (0,02 %), Schweden (0,01 %), die Niederlande (0,01 %) und Norwegen (0,02 %). Die höchsten Verlustquoten weisen dagegen Griechenland (0,56 %), Kroatien (0,50 %), Rumänien (0,46 %) und Ungarn (0,23 %) auf und liegen damit deutlich über dem europäischen Durchschnitt.

Gewerbeimmobilien

Im Gewerbeimmobilienbereich liegt die durchschnittliche Verlustquote mit 0,29 % deutlich über derjenigen von Wohnimmobilien. Deutschland erreicht hier eine Verlustquote von 0,11 % und liegt ebenfalls klar unter dem europäischen Durchschnitt.

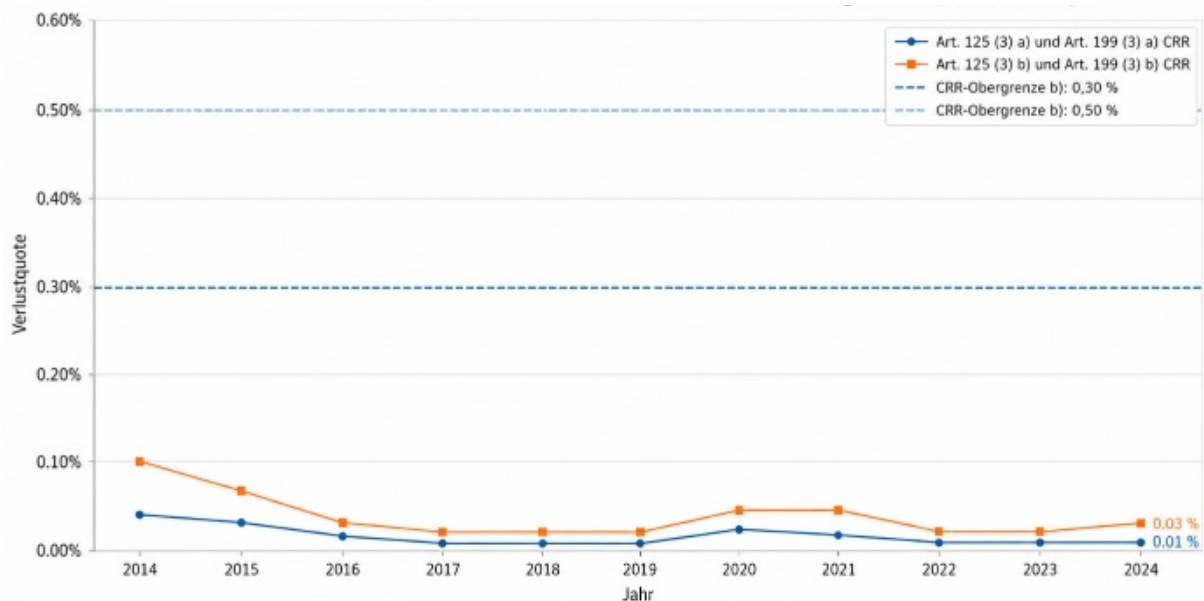
Die höchsten Verlustquoten verzeichnen Rumänien (1,89 %), Norwegen (1,88 %), Italien (0,90 %), die Slowakei (0,88 %), Kroatien (0,82 %) und Irland (0,76 %). Die niedrigsten Werte weisen Dänemark und Schweden mit jeweils 0,01 % auf.

Deutschland im europäischen Vergleich

Deutschland gehört zu den größten Immobilienmärkten Europas und stellt rund 21 % der gemeldeten Wohnimmobilienexposures sowie 24 % der Gewerbeimmobilienexposures. Trotz dieser hohen Marktanteile liegen die Verlustquoten sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeimmobilienbereich deutlich unter dem europäischen Durchschnitt.

Den ausgewiesenen Verlustquoten liegen Meldedaten für mit deutschen Immobilien besicherten Exposures mit einem Gesamtvolumen von rund 1,37 Billionen Euro Wohnimmobilien und 305 Milliarden Euro Gewerbeimmobilien zugrunde.

Deutschland: Verlustraten für Wohnimmobilien und CRR-Obergrenzen (2014 – 2024)

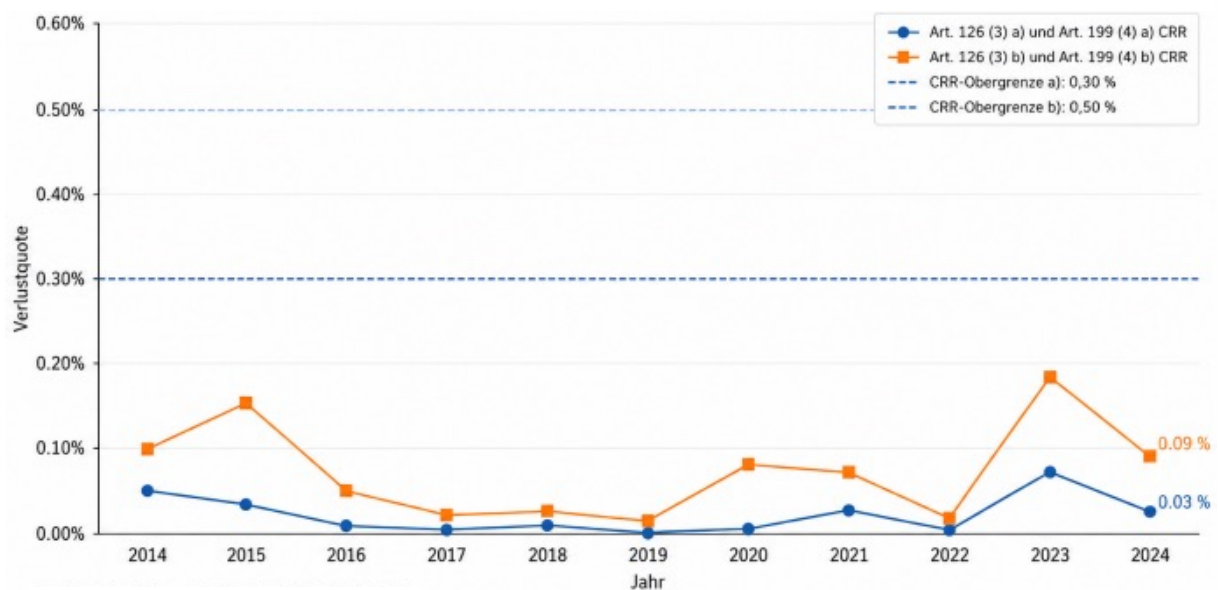


Quelle: Bafin, Anlage zu BA 52-FR 1515/00043#00006

Die von der BaFin bis Ende 2024 veröffentlichten Zeitreihen zeigen ein sehr stabiles Bild. Seit 2014 bewegen sich die Verlustquoten deutscher Institute sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien auf einem sehr niedrigen Niveau. Bei Wohnimmobilien lagen die jährlichen Ver-

lustquoten im Betrachtungszeitraum zwischen 0,01 % und 0,10 %. Selbst in Jahren mit leicht erhöhten Verlusten bleiben sie deutlich unter den in der CRR festgelegten Obergrenzen von 0,30 % bzw. 0,50 %.

Deutschland: Verlustraten für Gewerbeimmobilien und CRR-Obergrenzen (2014 – 2024)



Quelle: Bafin, Anlage zu BA 52-FR 1515/00043#00006

Auch bei Gewerbeimmobilien sind die Verlustquoten über den gesamten Zeitraum niedrig. Zwar zeigen sie etwas stärkere Schwankungen, insbesondere in den Jahren 2015 und 2023, bleiben jedoch ebenfalls deutlich unter den regulatorischen Obergrenzen.

Insgesamt verdeutlichen die Zeitreihen, dass die Verlustquoten deutscher Institute über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren bemerkenswert stabil geblieben sind. Dies unterstreicht die hohe Qualität des deutschen Immobilienkreditportfolios und ergänzt die Ergebnisse des aktuellen europäischen Ländervergleichs.

Zu weiterführenden Analysen, detaillierten Ergebnissen oder allgemeinen Anfragen kontaktieren Sie uns gern unter **info@vdpexpertise.de**.

Trotz eines von der EBA im Rahmen des Risk-Dashboards berichteten Anstiegs der ausgefallenen Kredite (Non Performing Loans, NPLs) der gewerblichen Immobilienfinanzierungen in Deutschland, zeigen die Verlustdaten, dass ausgefallene Kredite nicht zu Verlusten führen müssen.

Auch die Erlösquotenanalysen der vdpExpertise im Rahmen des LGD-Gradings bestätigen diese Ergebnisse und zeigen für die vergangenen Jahre steigende Immobilienverwertungserlöse.