

## Anlage [zu CRD IV - Hypothekarkredite]

### I. Entwicklung der aufsichtlichen Höchstverlustraten im Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland

Die Regelungen von Basel II und der CRD stellen für die Privilegierung von Hypothekarkrediten auf gut entwickelte und lang etablierte Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte mit niedrigen Verlustraten ab. Während im Bereich der Wohnimmobilien die Einschätzung der zuständigen Aufsichtsbehörden für das Vorliegen dieser Merkmale ausreicht, ist sie im Bereich der Gewerbeimmobilien in Anhang VI, Teil 1 Nr. 58 Richtlinie 2006/48/EG an die Einhaltung der aufsichtlich vorgegebenen Höchstverlustraten geknüpft.

Um die Solidität des deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes nachzuweisen, hat die deutsche Kreditwirtschaft in den Jahren 1999, 2006 und 2009 rückwirkend bis 1988 die Verlustraten sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien ermittelt. Dabei zeigt sich, dass die Höchstverlustraten der CRD für gewerbliche Hypothekarkredite in jedem Jahr eingehalten worden wären.

ZKA-Erhebungen zu Verlusten im Hypothekarkreditgeschäft 1999, 2006 und 2009

<b>1. Gewerbeimmobilien</b>		
Jahr	Verlustquoten im erststelligen Bereich in %	Verlustquoten insgesamt in %
1988	0,030	0,076
1989	0,044	0,108
1990	0,029	0,074
1991	0,022	0,055
1992	0,019	0,045
1993	0,021	0,053
1994	0,032	0,075
1995	0,030	0,093
1996	0,032	0,105
1997	0,022	0,087
1998	0,040	0,117
1999	0,068	0,393
2000	0,083	0,424
2001	0,066	0,437
2002	0,033	0,345
2003	0,064	0,443
2004	0,071	0,427
2005	0,095	0,432
2006	0,141	0,409
2007	0,054	0,168
2008	0,099	0,234

<b>2. Wohnimmobilien</b>		
Jahr	Verlustquoten im erststelligen Bereich in %	Verlustquoten insgesamt in %
1988	0,042	0,115
1989	0,028	0,080
1990	0,020	0,053
1991	0,013	0,035
1992	0,014	0,036
1993	0,013	0,035
1994	0,009	0,024
1995	0,010	0,037
1996	0,017	0,056
1997	0,022	0,054
1998	0,028	0,074
1999	0,022	0,099
2000	0,029	0,189
2001	0,034	0,216
2002	0,038	0,267
2003	0,042	0,288
2004	0,054	0,327
2005	0,069	0,359
2006	0,072	0,210
2007	0,044	0,155
2008	0,050	0,151

## II. Entwicklung regionaler Immobilienteilmärkte in Deutschland

In Zusammenhang mit der Umsetzung der Richtlinie 98/32/EG im Jahr 2000 konnten Institute erstmals unter bestimmten Voraussetzungen Forderungen, die in vollem Umfang durch Grundpfandrechte auf Gewerbeimmobilien besichert sind, privilegieren.

Eine der Voraussetzungen für eine Privilegierung ist, dass die Beleihungswerte und insbesondere die zu Grunde liegenden Annahmen über die Entwicklung der betreffenden Märkte der Immobilien mindestens alle drei Jahre oder dann neu bewertet werden, wenn die beobachteten Marktwerte um mehr als 10% sinken. Dabei ist insbesondere auf regionale Märkte abzustellen.

Um die Mitgliedsinstitute bei der Messung der Schwankungen der regionalen Immobilienmärkte in Deutschland zu unterstützen, haben sowohl der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) als auch der Bundesverband öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) in den Jahren 2001 und 2002 entsprechende Marktschwankungskonzepte für Gewerbeimmobilien entwickelt. Vor dem Hintergrund der Regelungen der CRD wurden im Jahr 2007 von beiden Verbänden ergänzend Marktschwankungskonzepte auch für wohnwirtschaftliche Immobilien entwickelt. Die Ergebnisse für beide Immobilienarten werden im Zentralen Kreditausschuss (ZKA), d. h. in der gesamten deutschen Kreditwirtschaft, abgestimmt und den zuständigen Aufsichtsbehörden jährlich bekannt gegeben. Die deutsche Bankenaufsicht hat die Nutzung der ZKA-Marktschwankungskonzepte für die erforderliche regelmäßige Immobilienüberwachung aufsichtlich anerkannt.

### 1. Vorbemerkung zur Datengrundlage

Da die bisher im Rahmen des Marktschwankungskonzepts „Wohnen“ gewonnene Datenhistorie entsprechend kurz ist, stützen wir unsere Ausführungen unter 2. zum **Wohnimmobilienmarkt** auf den von der Deutschen Bundesbank berechneten Wohnimmobilienpreisindex. Der **Immobilienpreisindex der Deutschen Bundesbank** beruht auf Angaben der BulwienGesa AG zur Preisentwicklung von neuen und bestehenden Eigenheimen und Eigentumswohnungen in 125 Städten (100 in Westdeutschland, 25 in Ostdeutschland).

Aus diesen Basisdaten leitet die Deutsche Bundesbank Preisindizes für West- und Ostdeutschland, untergliedert nach Neubau und Wiederverkauf, ab (vgl. Deutsche Bundesbank: Monatsbericht Februar 2008).

Die in den Ausführungen unter 3. verwendeten Daten zum **Gewerbeimmobilienmarkt** basieren auf dem im **ZKA** erstellten **Marktschwankungskonzept**.

Die Basis des Marktschwankungskonzepts ist ein synthetisches Immobilienportfolio, welches die prozentualen Veränderungen des Preisniveaus regionaler Teilmärkte anhand von Schwankungen ortstypischer Objekte misst. Die Einwertung der Objekte erfolgt jährlich zum Stichtag 1. Januar anhand von Meldungen der Institute und wird verbändeintern plausibilisiert.

Das Marktschwankungskonzept Gewerbe umfasst vier Großregionen (Nord-, Zentral-, Süd- und Ostdeutschland). Pro Region wurde eine repräsentative Standortauswahl von fünf Stadtregionen getroffen. Die Schwankungen werden für vier Objektarten (Büro-, Handels-, Hotel- und Lagergebäude) ausgewiesen. Die Schwankung der Großregion ergibt sich aus den Schwankungen der Stadtregionen.

### 2. Wohnimmobilienmarkt

Generell lässt sich feststellen, dass die Wohnimmobilienpreise in Deutschland nur geringfügig schwanken. Die Abbildungen 3 – 6 stellen die jährlichen Veränderungen von Neubau- und Wiederverkaufspreisen separat für West- und Ostdeutschland über den Zeitraum von 2002 bis 2008 dar. Die beobachteten Schwankungen liegen in einem sehr engen Bereich um die Nulllinie. Der stärkste Rückgang war mit -3,7% bei Wiederverkäufen in Ostdeutschland im Jahr 2004 zu verzeichnen, der stärkste Anstieg mit +2% bei Wiederverkäufen in Westdeutschland im Jahr 2007.

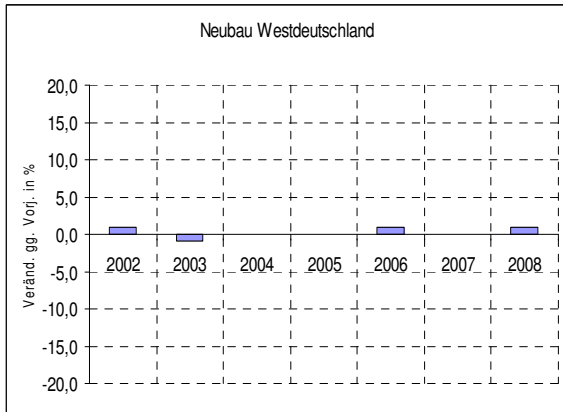


Abb. 3: Preisentwicklung Wohnimmobilien zwischen 2001 und 2008: Neubau in Ostdeutschland (Quelle: Deutsche Bundesbank)

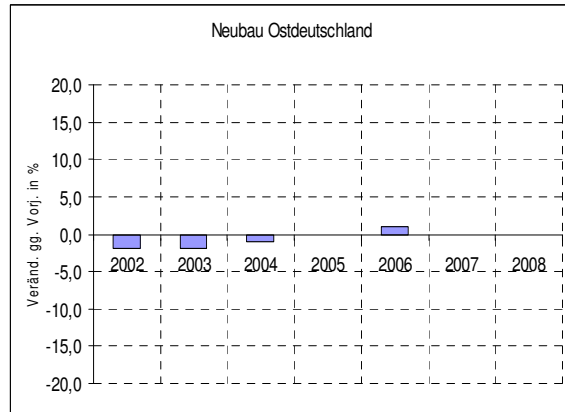


Abb. 4: Preisentwicklung Wohnimmobilien zwischen 2001 und 2008: Neubau in Westdeutschland (Quelle: Deutsche Bundesbank)

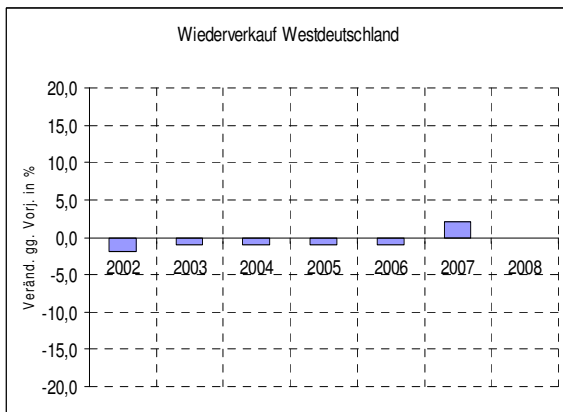


Abb. 5: Preisentwicklung Wohnimmobilien zwischen 2001 und 2008: Wiederverkauf in Westdeutschland (Quelle: Deutsche Bundesbank)

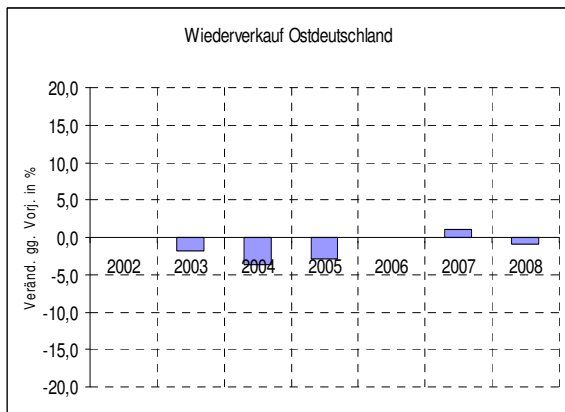


Abb. 6: Preisentwicklung Wohnimmobilien zwischen 2001 und 2008: Wiederverkauf in Ostdeutschland (Quelle: Deutsche Bundesbank)

Im internationalen Vergleich ist die Stabilität des deutschen Wohnimmobilienmarktes als sehr hoch einzuschätzen. Abbildung 7 zeigt z. B. die Preisentwicklung in Großbritannien zwischen 2001 und 2008 (Wohnimmobilien insgesamt). Dort bewegen sich die jährlichen Marktschwankungen in einem sehr breiten Korridor, der von +22% im Jahr 2003 bis -8% im Jahr 2008 reicht.

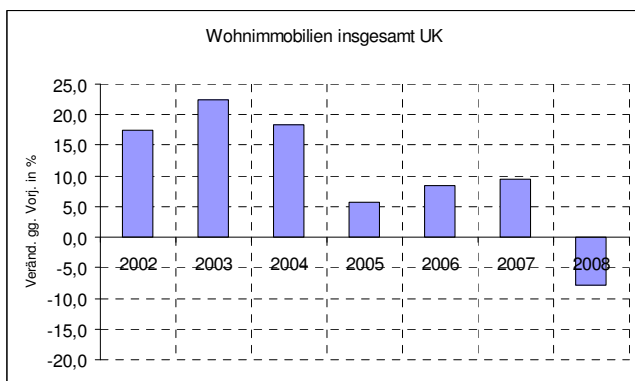


Abb. 7: Preisentwicklung Wohnimmobilien zwischen 2001 und 2008: Sämtliche Wohnimmobilien in Großbritannien (Quelle: Halifax House Price Index, Halifax Bank of Scotland)

Einen vergleichenden Gesamtüberblick über die Schwankungen der Wohnimmobilienpreise im EU-RO-Währungsgebiet bietet eine Übersicht der Europäischen Zentralbank von Juni 2009. Der Übersicht ist zu entnehmen, dass die Wohnimmobilienpreise in Deutschland im Vergleich zu anderen namhaften Mitgliedstaaten einen sehr flachen Zyklus mit Werten zwischen -0,9 und +0,7 aufweisen.

Preise für Wohnimmobilien im Euro-Währungsgebiet													
(Veränderung gegen Vorjahr in %)													
	Gewicht %	1999-2005 Durchschnittliche jährliche Veränderung	2006	2007	2008	2008 Erste Hälfte		Zweite Hälfte	Q1	2008 Q2 Q3 Q4			2009 Q1
Belgien <sup>1)</sup>	3,7	9,4	11,1	9,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deutschland <sup>2)</sup>	27,0	-0,9	0,2	0,7	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-
Irland <sup>2)</sup>	2,1	12,2	13,4	0,9	-9,4	-9,0	-9,8	-8,6	-9,4	-10,0	-9,7	-9,8	-
Griechenland <sup>2)</sup>	2,5	9,5	12,2	4,6	2,6	2,6	2,7	1,7	3,5	2,4	2,9	-	-
Spanien <sup>2)</sup>	11,7	13,8	10,4	5,8	0,7	2,9	-1,4	3,8	2,0	0,4	-3,2	-6,8	-
Frankreich <sup>1)</sup>	21,1	11,2	12,1	6,6	1,2	3,7	-1,1	4,3	3,0	0,8	-3,0	-6,6	-
Italien <sup>2)</sup>	17,1	7,5	5,8	4,9	4,2	4,5	3,9	-	-	-	-	-	-
Zypern <sup>2)</sup>	0,2	-	10,0	15,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luxemburg <sup>2)</sup>	0,4	11,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Malta <sup>2)</sup>	0,1	10,8	3,5	1,1	-2,7	-1,7	-3,8	-0,7	-2,7	-3,2	-4,4	-	-
Niederlande <sup>1)</sup>	6,3	7,8	4,6	4,2	2,9	3,7	2,2	4,2	3,1	2,8	1,7	-0,3	-
Österreich <sup>2),3)</sup>	3,0	0,7	4,0	4,1	1,3	1,0	1,6	2,1	-0,2	0,7	2,5	4,3	-
Portugal <sup>2)</sup>	1,8	2,9	2,1	1,3	3,9	3,1	4,7	2,3	4,0	4,8	4,7	2,7	-
Slowenien	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Slowakei <sup>1)</sup>	0,6	-	16,8	23,9	-	32,8	-	34,5	31,2	19,9	-	-	-
Finnland <sup>1)</sup>	2,0	-	7,4	5,9	0,9	3,2	-1,4	3,7	2,7	0,6	-3,4	-	-
Euro-Währungsgebiet	100,0	6,6	6,5	4,4	1,7	2,8	0,6	-	-	-	-	-	-

Quellen: Nationale Quellen und EZB-Berechnungen.  
Anmerkung: Gewichte basieren auf dem nominalen BIP im Jahr 2007.  
1) Wohnungsbestand (Häuser und Wohnungen); gesamtes Land.  
2) Wohnungen insgesamt (neue und bestehende Häuser und Wohnungen); gesamtes Land.  
3) Angaben bis 2000 nur für Wien.

Abb. 8, Quelle: Monatsbericht der EZB, Juni 2009

Da die Übersicht der EZB nur den EURO-Raum umfasst, wurden die Werte für Großbritannien ergänzend errechnet.

	1999 - 2005 Durchschnittliche jährliche Veränderung	2006	2007	2008
Großbritannien	11,37	8,33	9,39	-7,86

Abb. 9, Quelle: Halifax House Price Index, Bank of Scotland

### 3. Gewerbeimmobilienmarkt

a) Büro- und Handelsgebäude stellen die mit Abstand bedeutendsten Marktsegmente dar. Auf beide Objektgattungen entfallen rund 80% der Gewerbeimmobilienfinanzierungen (50% Büro; 30% Handelsgebäude). Auf Grund seiner Bedeutung wird im Folgenden auf den Büroimmobilienmarkt näher eingegangen. Die Ergebnisse für alle Objektarten des Marktschwankungskonzepts Gewerbeimmobilien sind unter b) zusammengefasst.

Die Abbildungen 10 - 13 zeigen die im Rahmen des Marktschwankungskonzeptes Gewerbeimmobilien ermittelten 1jährigen Schwankungen zwischen 2001 und 2008 im Bereich der Büroimmobilien in den Großregionen. Die Schwankungen bewegen sich in allen vier Großregionen in einem sehr engen Bereich, die Volatilität des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes ist demnach auch auf regionaler Ebene als gering einzustufen.

Der stärkste gemessene Rückgang in einem Jahr ließ sich mit -5,7% 2004 in Zentraldeutschland feststellen<sup>1</sup>. Der stärkste Anstieg war im Jahr 2002 in Süddeutschland mit +3,3% zu verzeichnen.

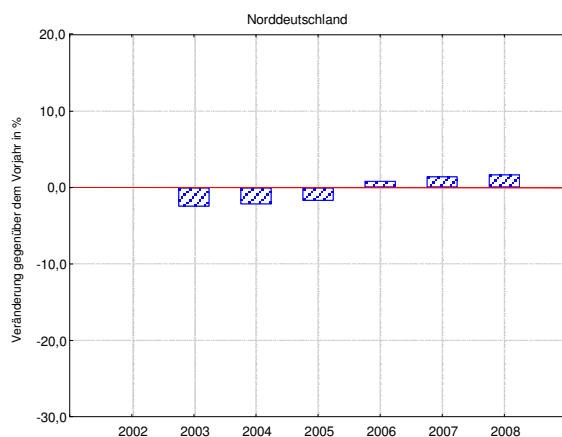


Abb.10: Büroimmobilien: 1jährige Schwankungen in Norddeutschland zwischen 2001 und 2008 (Quelle: ZKA-Marktschwankungskonzept)

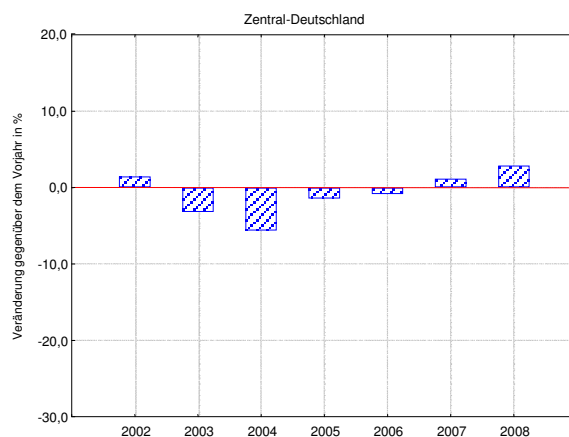


Abb.11: Büroimmobilien: 1jährige Schwankungen in Zentral-Deutschland zwischen 2001 und 2008 (Quelle: ZKA-Marktschwankungskonzept)

<sup>1</sup> Büromarkt Frankfurt: schlechte gesamtwirtschaftliche Situation (Wachstumsrate Bruttoinlandsprodukt in 2003 -0,2%), zusätzliches hohes Flächenangebot durch Fertigstellung von Büroprojekten bei sinkender Nachfrage insb. im finanzwirtschaftlichen Sektor

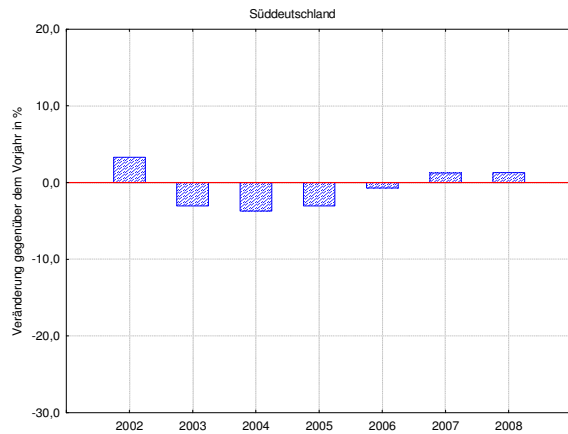


Abb.12: Büroimmobilien: 1jährige Schwankungen in Süddeutschland zwischen 2001 und 2008 (Quelle: ZKA-Marktschwankungskonzept)

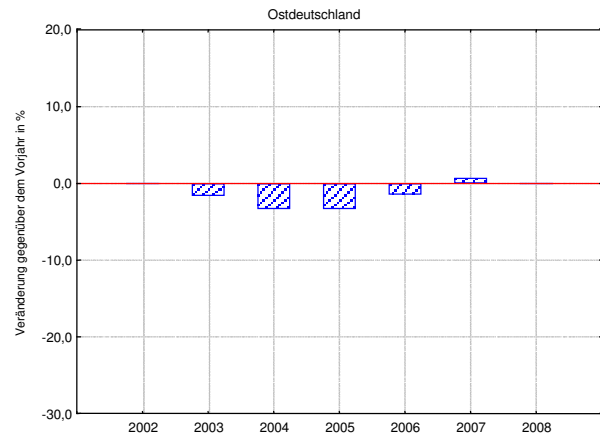


Abb.13: Büroimmobilien: 1jährige Schwankungen in Ostdeutschland zwischen 2001 und 2008 (Quelle: ZKA-Marktschwankungskonzept)

Im internationalen Vergleich ist die Volatilität auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt als sehr gering und damit die Stabilität des Marktes als sehr hoch einzuschätzen.

Abbildung 14 zeigt die 1jährigen Wertschwankungen in Großbritannien zwischen 2002 und 2008 (Gewerbe insgesamt). Dort bewegen sich die jährlichen Marktschwankungen in einem sehr breiten Korridor, der von +17% im Jahr 2006 bis -27% im Jahr 2008 reicht.

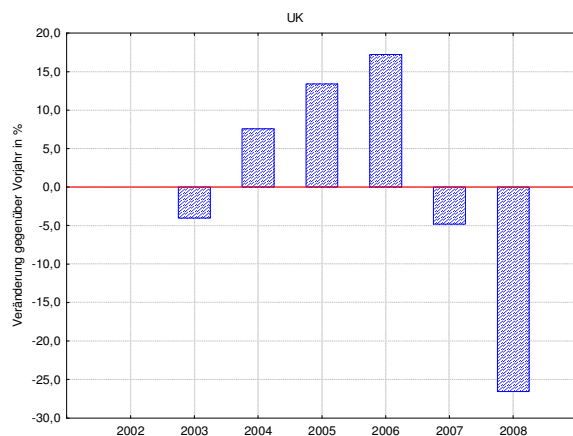


Abb. 14: Gewerbeimmobilien: 1jährige Schwankungen in UK zwischen 2002 und 2008 (Quelle IPD-Index )

b) Zusammenfassung der Ergebnisse des Marktschwankungskonzepts Gewerbeimmobilien für die Objektarten Büro, Handel, Lager und Hotel auf der Ebene der Großregionen zwischen den Jahren 2001 und 2007

**Zusammenfassung der Ergebnisse des Marktschwankungskonzepts  
auf Ebene der Großregionen**

<b>Büro</b>								
	<b>Veränderung gegenüber dem Vorjahr*</b>							
	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Nord</b>	1,66%	0,00%	-2,51%	-2,20%	-1,81%	0,81%	1,46%	1,74%
<b>Zentral</b>	2,60%	1,35%	-3,17%	-5,72%	-1,54%	-0,96%	1,05%	2,86%
<b>Süd</b>	5,55%	3,28%	-3,03%	-3,69%	-3,03%	-0,69%	1,24%	1,30%
<b>Ost</b>	3,18%	-0,47%	-0,84%	-3,40%	-3,43%	-1,45%	0,70%	0,02%
<b>Handel</b>								
	<b>Veränderung gegenüber dem Vorjahr*</b>							
	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Nord</b>	0,48%	-0,09%	-1,34%	-2,21%	-3,27%	0,00%	0,00%	0,39%
<b>Zentral</b>	1,55%	-0,03%	-0,47%	-2,38%	-2,06%	-0,63%	1,65%	1,02%
<b>Süd</b>	1,60%	0,06%	-0,09%	-1,35%	-3,38%	-1,94%	0,85%	0,85%
<b>Ost</b>	-0,21%	-0,10%	-1,73%	-0,63%	-4,12%	-0,86%	1,05%	1,30%
<b>Lager</b>								
	<b>Veränderung gegenüber dem Vorjahr*</b>							
	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Nord</b>	0,91%	0,63%	-0,35%	-1,78%	-0,29%	-0,17%	0,53%	2,15%
<b>Zentral</b>	1,16%	-1,06%	-0,36%	-1,14%	-1,16%	0,00%	0,55%	-2,48%
<b>Süd</b>	1,01%	0,00%	0,29%	0,00%	-1,43%	-1,24%	1,77%	0,87%
<b>Ost</b>	0,90%	0,00%	-0,46%	0,00%	-1,30%	-0,97%	-0,49%	-0,13%
<b>Hotel</b>								
	<b>Veränderung gegenüber dem Vorjahr*</b>							
	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Nord</b>	0,86%	0,18%	-1,00%	-0,86%	0,00%	-0,32%	3,05%	1,12%
<b>Zentral</b>	5,39%	-1,62%	-2,91%	-1,45%	-0,81%	-0,70%	3,98%	-2,23%
<b>Süd</b>	0,61%	1,80%	-0,08%	-3,05%	0,13%	0,38%	3,62%	3,12%
<b>Ost</b>	5,07%	-1,16%	-3,09%	-1,23%	2,33%	-0,74%	3,43%	1,30%

\* Stichtag ist der 1.1. eines Jahres