Downloaded from Blogs on 16.11.2026 02:56h

Regulatory Blog

By PwC Deutschland | 16. September 2026

EBA-Veröffentlichung der Verluste aus Immobilienfinanzierungen in 2025

Zentrale Datengrundlage für die Einhaltung des “Hard Test”

Downloaded from Blogs on 16.11.2026 02:56h

Content

Hintergrund 3

Grundlagen der Veröffentlichung 3

Verlustraten auf EU-/EWR-Ebene und im deutschen Markt 3

Auffälligkeiten auf Ebene der nationalen Immobilienmärkte 4

Praktische Bedeutung für die Schwellenwertprüfung 4

Fazit 4

Downloaded from Blogs on 16.11.2026 02:56h

Mit der erstmaligen zentralen Veröffentlichung der Daten zu Verlusten aus Immobilienfinanzierungen für 2025 schafft die EBA eine harmonisierte Datengrundlage für die Anwendung des Hard Tests. Hiermit liegen erstmals Europaweite Daten vor, anhand derer die Institute prüfen können in welchen Ländern Immobiliensicherheiten risikomindernd angerechnet werden können. Für Institute vereinfacht sich damit der Datenbezug – die marktspezifische Prüfung und die korrekte Berücksichtigung nationaler Ausnahmen verbleiben jedoch in ihrer Verantwortung.

Hintergrund

Die Anrechnung von Immobiliensicherheiten bei der Ermittlung der risikogewichteten Aktiva setzt im Kreditrisiko-Standardansatz (KSA) wie auch im Basis-IRB-Ansatz die Erfüllung zahlreicher Anforderungen voraus. Hierzu zählt auch der sogenannte hard test, also der Nachweis, dass Verluste aus immobilienbesicherten Positionen im jeweiligen nationalen Markt im zurückliegenden Jahr eine bestimmte Höhe nicht überschritten haben. Die Daten zur Prüfung der Einhaltung des hard test sind grundsätzlich durch die zuständige Aufsichtsbehörde je nationaler Markt und je Jahr zu veröffentlichen.

In der Vergangenheit war es für Institute jedoch oft schwierig, diese Daten zu beschaffen, da zahlreiche europäische Aufsichtsbehörden diese nicht veröffentlicht haben oder Ort und Zeitpunkt der Veröffentlichung intransparent gewesen sind. Die Anrechnung von Immobiliensicherheiten im europäischen Ausland war damit oft nur eingeschränkt oder mit hohem Rechercheaufwand möglich.

Durch die Veröffentlichung der EBA liegen diese Daten jetzt erstmals zentral für alle europäischen Länder vor und bieten Instituten damit die Möglichkeit, auf einen Blick die Anrechnungsfähigkeit von Immobiliensicherheiten in den Ländern der EU und des EWR zu prüfen.

Grundlagen der Veröffentlichung

Am 6. Juli 2026 hat die EBA erstmals den **jährlichen Datensatz zu Verlusten und Risikopositionen aus wohn- und gewerbeimmobilienbesicherten Krediten in der EU und im EWR** veröffentlicht. Rechtsgrundlage ist Art. 430a Abs. 3 CRR. Die Daten stammen aus dem aufsichtlichen Meldewesen, konkret aus Template C 15.00 nach der Durchführungsverordnung (EU) 2024/3117, und werden nach nationalem Immobilienmarkt ausgewiesen.

Die veröffentlichten Daten unterstützen die Anwendung des Hard Tests nach Art. 125 Abs. 2, Art. 126 Abs. 2 sowie Art. 199 Abs. 3 und 4 CRR. Sie ändern weder die gesetzlichen Voraussetzungen noch stellen sie eine gesonderte aufsichtliche Entscheidung über einzelne Risikopositionen dar. Die eigentliche Neuerung liegt damit in der zentralen und harmonisierten Bereitstellung der Daten.

Verlustraten auf EU-/EWR-Ebene und im deutschen Markt

Auf aggregierter EU-/EWR-Ebene liegen die relevanten Verlustraten deutlich unter den Schwellenwerten

Downloaded from Blogs on 16.11.2026 02:56h

von 0,3 % für Wohn- und 0,5 % für Gewerbeimmobilien. Aus den veröffentlichten Werten ergeben sich rund 0,035 % für wohnimmobilienbesicherte Positionen und rund 0,095 % für gewerbeimmobilienbesicherte Positionen. Das Aggregat liefert damit keinen Hinweis auf eine breit angelegte Schwellenwertüberschreitung.

Auch der volumenstärkste Wohnimmobilienmarkt zeigt ein unauffälliges Bild. Deutschland weist bei einem Wohnimmobilien-Exposure von rund 1.370.446 Mio. € Verlustraten von 0,013 % im RRE- und 0,040 % im CRE-Segment aus. Beide Werte liegen damit klar unter den einschlägigen Schwellen.

Für die regulatorische Anwendung ist das EU-/EWR-Aggregat jedoch nicht maßgeblich. Die Prüfung erfolgt für den jeweiligen nationalen Immobilienmarkt und setzt zudem voraus, dass die weiteren Anforderungen der einschlägigen CRR-Vorschriften erfüllt sind.

Auffälligkeiten auf Ebene der nationalen Immobilienmärkte

Auf Ebene der nationalen Immobilienmärkte zeigt sich ein differenzierteres Bild. Im Gewerbesegment liegen Irland mit 0,572 % und Slowenien mit 0,513 % oberhalb der Schwelle von 0,5 %. Italien liegt mit 0,472 % knapp darunter. Im Wohnsegment überschreitet keiner der ausgewiesenen Märkte die Schwelle von 0,3 %.

Für die Einordnung ist auch das zugrunde liegende Volumen relevant. Irland weist im CRE-Segment Risikopositionen von rund 8.160 Mio. €, Slowenien von rund 2.962 Mio. € aus. In kleineren Märkten können einzelne größere Verlustereignisse die Quote stärker beeinflussen als in breiten Portfolios. Dies kann Schwankungen erklären, relativiert aber nicht die regulatorische Bedeutung einer Schwellenüberschreitung. Entscheidend bleibt daher die marktbezogene Betrachtung anstelle eines Rückgriffs auf den EU-/EWR-Durchschnitt.

Praktische Bedeutung für die Schwellenwertprüfung

Für die praktische Anwendung sind zwei Punkte zu berücksichtigen:

- **Maßgebliche Marktabgrenzung:** Für die Schwellenwertprüfung ist ausschließlich die Aufstellung nach dem nationalen Immobilienmarkt, also dem Belegenheitsort der Immobilie, heranzuziehen. Die zusätzlich veröffentlichte Aufstellung nach dem Sitz des meldenden Instituts ist nur nachrichtlich und nicht für die Prüfung der Derogationen bestimmt.
- **Nationale Ausnahmen:** Für Belgien, Frankreich, Kroatien und Rumänien verweist die Veröffentlichung auf die Daten der jeweiligen nationalen zuständigen Behörde. Institute mit Risikopositionen in diesen Märkten sollten sicherstellen, dass im Prüfprozess die einschlägige nationale Veröffentlichung verwendet und nachvollziehbar dokumentiert wird.

Fazit

Downloaded from Blogs on 16.11.2026 02:56h

Mit der zentralen Veröffentlichung der Immobilienverlustdaten schafft die EBA eine einheitliche Datengrundlage und reduziert den Aufwand für die Beschaffung nationaler Veröffentlichungen. Für Institute ist dies insbesondere bei Risikopositionen in mehreren Immobilienmärkten ein Effizienzgewinn.

Die zentrale Datenquelle ersetzt jedoch weder die eigene Berechnung noch die Prüfung der weiteren CRR-Voraussetzungen. Hinzu kommen die vier nationalen Ausnahmen sowie die notwendige Zuordnung der Risikopositionen zum maßgeblichen Immobilienmarkt.

Institute sollten daher frühzeitig prüfen, ob die neue Veröffentlichung konsistent in ihre bestehenden Prozesse und Kontrollen zur Schwellenwertprüfung eingebunden ist. Im Fokus stehen dabei die korrekte Marktabgrenzung, die Hinterlegung der jeweils maßgeblichen Datenquelle sowie ein gezieltes Monitoring von Märkten nahe oder oberhalb der Schwellenwerte. **Der Effizienzgewinn der zentralen Veröffentlichung lässt sich nur dann nutzen, wenn die institutsspezifische Umsetzung nachvollziehbar und belastbar bleibt.**

Sie haben Fragen? Sprechen Sie uns an!

Laufende Updates zum Thema erhalten Sie über das regulatorische Horizon Scanning in unserer Recherche-Applikation PwC Plus. Lesen Sie mehr unter "**Leistungen & Angebote**".

Zu weiteren PwC Blogs

Schlagwörter

Bankenaufsicht (Europäische und Internationale Organisationen), Capital Requirements Regulation (CRR III), Credit Risk, Immobilienfinanzierungen, Internal ratings-based approach (IRBA), Wohnimmobilien

Kontakt



Martin Neisen
Frankfurt am Main
martin.neisen@pwc.com



Christoph Himmelmann
Frankfurt am Main
christoph.himmelmann@pwc.com