C/2025/5615

16.10.2025

STELLUNGNAHME DER EUROPÄISCHEN ZENTRALBANK

vom 2. September 2025

zu einem Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates

über nichtfinanzielle Statistiken zu Gewerbeimmobilien

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Einleitung und Rechtsgrundlage

Am 17. Juni 2025 wurde die Europäische Zentralbank (EZB) vom Europäischen Parlament um Stellungnahme zu einem Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über nichtfinanzielle Statistiken zu Gewerbeimmobilien ([1]) (nachfolgend der „Verordnungsvorschlag“) ersucht.

Die Zuständigkeit der EZB für die Abgabe einer Stellungnahme beruht auf Artikel 127 Absatz 4 und Artikel 282 Absatz 5 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), da der Verordnungsvorschlag Bestimmungen enthält, die den Beitrag des Europäischen Systems der Zentralbanken zur reibungslosen Durchführung der auf dem Gebiet der Stabilität des Finanzsystems ergriffenen Maßnahmen gemäß Artikel 127 Absatz 5 AEUV, die Aufgaben der EZB in Zusammenhang mit der Aufsicht über Kreditinstitute gemäß Artikel 127 Absatz 6 AEUV sowie die Förderung durch die EZB, soweit erforderlich, der Harmonisierung der Bestimmungen und Gepflogenheiten auf dem Gebiet der Erhebung, Zusammenstellung und Weitergabe von statistischen Daten in den in ihre Zuständigkeit fallenden Bereichen gemäß Artikel 5.3 der Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank betreffen. Der Verordnungsvorschlag enthält zudem Bestimmungen, die sich auf die grundlegende Aufgabe des Europäischen Systems der Zentralbanken (ESZB) auswirken, die Geldpolitik gemäß Artikel 127 Absatz 2 erster Gedankenstrich AEUV festzulegen und auszuführen.

Diese Stellungnahme wurde gemäß Artikel 17.5 Satz 1 der Geschäftsordnung der Europäischen Zentralbank vom EZB-Rat verabschiedet.

Allgemeine Anmerkungen

1.1. Bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben und Tätigkeiten legt die EZB besonderen Wert auf die Notwendigkeit, vergleichbare, harmonisierte Indikatoren zu verwenden, damit die Kohärenz, Zuverlässigkeit und sektorübergreifende Vergleichbarkeit der gemeldeten Daten in der gesamten Union gewährleistet ist. Die EZB stützt sich weitmöglichst auf vorhandene Daten, um den Aufwand für Berichtspflichtige zu begrenzen. In diesem Zusammenhang begrüßt die EZB die Initiative der Kommission, die Erhebung wesentlicher Daten zum Gewerbeimmobilienmarkt und den Zugang zu diesen Daten zu verbessern und gleichzeitig die Berichtspflichten zu straffen und unnötigen Verwaltungsaufwand zu verringern, insbesondere angesichts der steigenden Nachfrage nach aktuellen, granularen und hochwertigen Daten, die für die Erstellung nichtfinanzieller Statistiken zu Gewerbeimmobilien benötigt werden. Darüber hinaus begrüßt die EZB die Anerkennung durch die Kommission der Notwendigkeit, einerseits vorhandene Datenquellen aus Verwaltungs- oder privaten Datenbanken zu prüfen und weiterzuverwenden und andererseits Daten aus derzeit noch nicht vorhandenen Datenquellen wie neuen Technologien, Big-Data-Umgebungen oder Verwaltungsunterlagen, die zuvor nicht für statistische Zwecke verwendet worden sind, einzubeziehen. Eine proaktive Einbeziehung solcher Quellen dient nicht nur dazu, die Qualität und die Repräsentativität des statistischen Rahmens insgesamt zu verbessern, sondern auch dazu, die Fähigkeit der Union zu stärken, wirksam auf unvorhergesehene Ereignisse oder systemische Krisen wie finanzielle Störungen oder makroökonomische Schocks zu reagieren.

1.2. Die EZB begrüßt die Einführung der vorgeschlagenen Indikatoren für nichtfinanzielle Gewerbeimmobilien als Kernelemente des analytischen Rahmens zur Bewertung der Finanzstabilität in der Union und zur Unterstützung der wirksamen Durchführung der Finanz-, Währungs- und Aufsichtspolitik. Die Integration solcher Indikatoren, die das Euro-Währungsgebiet weitläufiger abdecken und eine höhere Qualität aufweisen, stellt einen bedeutenden Schritt in der verbesserten Fähigkeit der politischen Entscheidungsträger dar, makrofinanzielle Entwicklungen zu überwachen, neu auftretende Risiken zu erkennen und faktengestützte politische Strategien zeitnah zu formulieren.

([1]) COM(2025) 100 final.

1.3. Im Rahmen der Erfüllung seines Mandats zur Erbringung der Finanzaufsicht der Europäischen Union auf Makroebene sowie zur Abwendung und Eindämmung von systemischen Risiken beobachtet der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) den Gewerbeimmobilienmarkt aufmerksam. Während der Gewerbeimmobilienmarkt Ende 2022 unter dem Eintritt zyklischer Risiken im Zusammenhang mit einer erhöhten Inflation und einer Verschlechterung der Wachstumsaussichten aufgrund geopolitischer Spannungen litt, hat der ESRB eine Empfehlung zu Anfälligkeiten des Gewerbeimmobiliensektors im Europäischen Wirtschaftsraum ([2]) abgegeben. Die Empfehlung legte den Mitgliedstaaten nahe, die Überwachung mit Gewerbeimmobilien einhergehender Risiken zu verbessern, solide Finanzierungspraktiken für Gewerbeimmobilien sicherzustellen und die Widerstandsfähigkeit ihrer Finanzinstitute zu erhöhen. Darüber hinaus ist die Bedeutung des Gewerbeimmobilienmarkts für die Finanzstabilität in verschiedenen Berichten ([3]) vom ESRB hervorgehoben worden. In allen Berichten wird bei den meisten Mitgliedstaaten ein Mangel an Schlüsselindikatoren festgestellt, der die Bewertung der Risiken für die Finanzstabilität, die sich im Zusammenhang mit den Gewerbeimmobilienmärkten ergeben, erschwert. Der ESRB hat eine im weiteren Verlauf geänderte Empfehlung zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten ([4]) abgegeben, die sich für die Schaffung eines gemeinsamen Mindestrahmens für den physischen Gewerbeimmobilienmarkt ausspricht. Insbesondere empfahl der ESRB der Kommission (Eurostat), einen Vorschlag für Rechtsvorschriften der Union vorzulegen, deren Ziel es ist, einen gemeinsamen Mindestrahmen für die Festlegung, Erstellung und Verbreitung einer Datenbank über Indikatoren des physischen Gewerbeimmobilienmarkts zu schaffen. Außerdem wurde der Kommission (Eurostat) empfohlen, zur Sicherung der Qualität der betreffenden statistischen Daten sowie zur Minimierung des Meldeaufwands statistische Standards, Quellen, Methoden und Verfahren für die Erstellung der Datenbank über Indikatoren zum physischen Gewerbeimmobilienmarkt zu entwickeln und zu fördern.

1.4. Die Komplexität des Markts und die anhaltenden Datenlücken stellen Herausforderungen für die Risikobewertung und -minderung dar. Nichtsdestotrotz ist klar, dass die Dynamik auf den Gewerbeimmobilienmärkten schwerwiegende Auswirkungen auf die Finanzstabilität haben kann ([5]). So stehen für fast die Hälfte der Mitgliedstaaten, deren Währung der Euro ist, nach wie vor beispielsweise keine Schlüsselvariablen wie Preisindizes für Gewerbeimmobilien zur Verfügung. Sofern Indizes zur Verfügung stehen, werden sie von verschiedenen Anbietern auf der Grundlage unterschiedlicher Methoden erstellt und ein Vergleich zwischen den Mitgliedstaaten ist daher nicht immer möglich. Ähnliche Probleme bestehen in Bezug auf weitere nichtfinanzielle Statistiken, die in den Empfehlungen des ESRB genannt werden. Hierdurch wird die Fähigkeit der EZB und der nationalen Behörden und Marktteilnehmer erheblich eingeschränkt, die Dynamik systemischer Risiken in den Mitgliedstaaten zu verstehen, für die keine Daten vorliegen. Darüber hinaus ist ein länderübergreifender Vergleich ein wesentliches Element der Bewertungen der Finanzstabilität durch die EZB. Das Fehlen von Schlüsselindikatoren für eine Vielzahl der Mitgliedstaaten, deren Währung der Euro ist, und die uneinheitlichen Methoden, die hinsichtlich vorhandener Daten in den Mitgliedstaaten Anwendung finden, stellen eine Herausforderung für den länderübergreifenden Vergleich bei der Analyse aller Mitgliedstaaten, deren Währung der Euro ist, dar. Diese Herausforderung schränkt die Fähigkeit der EZB, den Gewerbeimmobilienmarkt zu analysieren, in erheblichen Maße ein. Eine solche Analyse ist für die Finanzstabilität von entscheidender Bedeutung, da sowohl die EZB als auch der ESRB in der Regel davon absehen, auf diesem Markt länderspezifische Empfehlungen im Bereich der makroprudenziellen Politik abzugeben. Infolgedessen hätte die Erstellung einheitlicher Indikatoren in allen Mitgliedstaaten der Union durch Eurostat erhebliche positive Auswirkungen auf die Fähigkeit der EZB, eine Analyse systemischer Risiken vorzunehmen.

1.5. Die EZB ist der Auffassung, dass der Verordnungsvorschlag auch für die mikroprudenzielle Aufsicht sehr wichtig ist, da der Immobiliensektor für viele Banken im Rahmen des Einheitlichen Aufsichtsmechanismus (SSM) eine entscheidende Rolle spielt. Durch die Angleichung, Verbesserung und Harmonisierung von Daten zu nichtfinanziellen Gewerbeimmobilien wird die Aufsichtstätigkeit erheblich gestärkt, indem eine solidere Bewertung der Risikopositionen von Kreditinstituten in diesem Sektor ermöglicht wird. Hochwertige, vergleichbare Daten werden die Fähigkeit der EZB verbessern, potenzielle Anfälligkeiten zu überwachen, Risikobewertungen zu verbessern und die Widerstandsfähigkeit des Bankensektors im Einklang mit den Zielen des SSM zu gewährleisten.

([2]) Siehe Empfehlung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 1. Dezember 2022 zu Anfälligkeiten des Gewerbeimmobiliensektors im Europäischen Wirtschaftsraum (ESRB/2022/9) (ABl. C 39 vom 1.2.2023, S. 1).

([3]) Siehe die folgenden Berichte: „Report on commercial real estate and financial stability in the EU“ vom Dezember 2015, „Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector“ vom November 2018, „Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate“ vom Dezember 2019 und „Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector“ vom Januar 2023, abrufbar auf der Website des ESRB unter www.esrb.europa.eu.

([4]) Siehe Empfehlung F der Empfehlung ESRB/2016/14 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 31. Oktober 2016 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ABl. C 31 vom 31.1.2017, S. 1) und Empfehlung ESRB/2019/3 des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 21. März 2019 zur Änderung der Empfehlung ESRB/2016/14 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ABl. C 271 vom 13.8.2019, S. 1).

([5]) Siehe E. Ryan, A. Horan und B. Jarmulska, „Commercial Real estate and financial stability — new insights from the euro area credit register“, Makroprudenzielles Bulletin der EZB, Ausgabe 19, Oktober 2022.

1.6. Das Europäische Statistische System (ESS) stellt amtliche Statistiken nach Maßgabe hoher, harmonisierter statistischer Standards und Ansätze zur Verfügung. Amtliche Statistiken werden regelmäßig zur Verfügung gestellt, wobei die Veröffentlichungstermine in einem entsprechenden Kalender bekanntgegeben werden. Die statistischen Ämter liefern außerdem Metadaten, welche die zur Verfügung gestellten Daten ergänzen. Die Zurverfügungstellung nichtfinanzieller Statistiken zu Gewerbeimmobilien nach Maßgabe der genannten Standards und den Qualitätskriterien amtlicher Statistiken entsprechend wäre ein wichtiger Schritt zur Erreichung einer umfassenden und vergleichbaren Datenberichterstattung im Bereich Immobilien. Dies würde eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem gegenwärtigen fragmentierten Ansatz darstellen, der durch unvollständige, nicht repräsentative Daten gekennzeichnet ist, die auf der Grundlage erheblich unterschiedlicher Konzepte und Methoden erstellt wurden.

2. **Spezifische Anmerkungen**

2.1. *Zusätzliche Schlüsselindikatoren*

2.1.1. Entsprechend den Empfehlungen des ESRB empfiehlt die EZB, Pilotstudien zu Mietrenditenindizes und Leerstandsquoten im Verordnungsvorschlag zu priorisieren, um Durchführbarkeit, methodische Solidität und operative Auswirkungen der Einbeziehung solcher Indikatoren in die ständigen Rahmen für die Datenerhebung und -verbreitung prüfen zu können. Pilotstudien würden ein kontrolliertes Umfeld für das Testen neuer Datenquellen und Methoden bieten, sodass eine sorgfältige Evaluierung von Qualitätsverbesserungen ermöglicht würde, ohne vorzeitig rechtliche Verpflichtungen aufzuerlegen. Im Rahmen der Erstellung und Berechnung von Mietrenditenindizes und Leerstandsquoten könnten Pilotstudien auf Untersuchungen aufbauen, die bisher sowohl innerhalb als auch außerhalb des ESS durchgeführt wurden, einschließlich Arbeiten innerhalb des ESZB. Bewährte statistische Praktiken könnten schrittweise entwickelt werden, wobei vorhandene Statistiken auch im Rahmen einer Nutzung als Referenzgrößen während des gesamten Entwicklungsprozesses eingebunden werden sollten.

2.1.2. Diese zusätzlichen Indikatoren sind entscheidend für eine Verbesserung der Risikobewertungen im Zusammenhang mit Immobilienmärkten, die häufig systemischer Art und für die makroprudenzielle Aufsicht von zentraler Bedeutung sind. Ferner sind diese Daten für die Erfüllung der Aufgaben des ESZB und der EZB wesentlich. Daten zu nichtfinanziellen Gewerbeimmobilien ergänzen Statistiken zu Wohnimmobilien. Sie ermöglichen einerseits eine umfassendere Analyse der Immobilieninvestitionen aus makroökonomischer Sicht und andererseits eine wirksame Überwachung der mit dem Gewerbeimmobilienmarkt einhergehenden Risiken. Insbesondere sind typische Mietrenditen und Leerstandsquoten zwei Schlüsselparameter, welche die Rentabilität der Gewerbeimmobilienmärkte vorantreiben. Außerdem ermöglichen diese Daten der EZB, den Zustand des Markts zu bewerten und das Risiko einer möglichen Überbewertung zu prüfen, wenn die Preise die Gewinnerwartungen aus Gebäuden übertreffen. Darüber hinaus kann eine Verschlechterung der Mietrenditen und/oder der Leerstandsquoten ein Frühwarnsignal für die finanzielle Gesundheit und die Schuldentragfähigkeit von Unternehmen im Gewerbeimmobiliensektor sein. Eine Bewertung dieser Art ist von entscheidender Bedeutung für das Verständnis der Auswirkungen der Dynamik auf den Gewerbeimmobilienmärkten auf die Finanzstabilität.

2.1.3. Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Datenquellen und der unzureichenden Qualität von Statistiken erkennt die EZB auch an, wie wichtig es ist, die Verhältnismäßigkeit und die Kosteneffizienz im Hinblick auf den potenziellen administrativen und technischen Aufwand für die nationalen statistischen Ämter (NSÄ) und für Datenanbieter aus dem privaten Sektor zu gewährleisten. Zu diesem Zweck empfiehlt die EZB, in den Anfangsphasen der Umsetzung den Anwendungsbereich zusätzlicher Indikatoren auf Daten zu beschränken, die in aggregierter Form öffentlich zugänglich sind. So kann eine rechtzeitige Umsetzung gefördert und ein unnötiger Aufwand für berichtspflichtige Unternehmen so gering wie möglich gehalten werden.

2.2. *Austausch mit dem und Übermittlung von Daten an das ESZB*

Die Verordnung (EU) Nr. 223/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates ([6]) sieht den Austausch und die Übermittlung von Daten zwischen dem ESS und den Mitgliedern des ESZB unter den darin festgelegten Bedingungen vor. Eine gute Zusammenarbeit zwischen dem ESS und dem ESZB ist unerlässlich, um sicherzustellen, dass Statistiken aktuell, genau und hochwertig sind.

([6]) Verordnung (EG) Nr. 223/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. März 2009 über europäische Statistiken und zur Aufhebung der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1101/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Übermittlung von unter die Geheimhaltungspflicht fallenden Informationen an das Statistische Amt der Europäischen Gemeinschaften, der Verordnung (EG) Nr. 322/97 des Rates über die Gemeinschaftsstatistiken und des Beschlusses 89/382/EWG, Euratom des Rates zur Einsetzung eines Ausschusses für das Statistische Programm der Europäischen Gemeinschaften (ABl. L 87 vom 31.3.2009, S. 164, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3. *Anhörung der EZB zu delegierten Rechtsakten*

Die delegierten Rechtsakte und Durchführungsrechtsakte, die gemäß dem Verordnungsvorschlag erlassen werden sollen, werden eine zentrale Rolle bei der Festlegung der Einzelheiten der Variablen, der Methoden und der Verfahren spielen, die zur Erreichung der im Verordnungsvorschlag festgelegten Ziele erforderlich sind. Die EZB steht bereit, um den Unionsgesetzgeber bei der Ausarbeitung dieser Klarstellungen zu unterstützen, und stellt fest, dass Entwürfe delegierter Rechtsakte der Kommission als „Vorschläge für Rechtsakte der Union" im Sinne von Artikel 127 Absatz 4 und Artikel 282 Absatz 5 AEUV gelten. Hiernach muss die EZB zu allen Vorschlägen für Rechtsakte der Union gehört werden, die in den Zuständigkeitsbereich der EZB fallen ([7]). Eine solche Anhörung ist unerlässlich, um die Kohärenz, die Rechtssicherheit und die operative Wirksamkeit des Finanz-, Währungs- und Aufsichtsrahmens der Union zu gewährleisten.

Sofern die EZB Änderungen des Verordnungsvorschlags empfiehlt, ist ein spezifischer Redaktionsvorschlag mit Begründung in einem gesonderten technischen Arbeitsdokument aufgeführt. Das technische Arbeitsdokument steht in englischer Sprache auf EUR-Lex zur Verfügung.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 2. September 2025.

Die Präsidentin der EZB
Christine LAGARDE

([7]) Siehe beispielsweise Nummer 1.2 der Stellungnahme der Europäischen Zentralbank zu einem Vorschlag für eine Verordnung zur Änderung der Verordnung über Zentralverwahrer (CON/2022/25) (ABl. C 367 vom 26.9.2022, S. 3).