

# **Austausch auf DK-Ebene zur WIFSta** am 21.03.2024

**Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen**

1. Überblick über die WIFSta Meldungen und DQM-Maßnahmen
2. Erkenntnisse aus der Meldebearbeitung und häufige Problemfälle
3. Fragen der Meldepflichtigen

# Überblick über die WIFSta Meldungen nach Meldetermin und Meldeumfang

Referenzperiode	Aggregatsgruppe	Volumen Neugeschäft in Mio. €	Anzahl Darlehen Neugeschäft in Tausend Darlehen	Anzahl Institute
2023A	Alle Melder auf Jahresbasis	95.792	480	795
2023Q1	Q1_Melder	18.125	85	298
2023Q2	Q2_Melder	18.063	87	297
2023Q3	Q3_Melder	20.146	100	296
2023Q4	Q4_Melder	18.982	102	293
2023A	Alle Jahresmelder (reduziert + vollumfänglich)	20.475	105	497
2023A	Nur M3 Überblicksmelder	4.173	22	165
Nachrichtlich: Abdeckung WIFSta / ZISTA: 75,2% (ZISTA Neugeschäft: 129.106 Mio.)				

## Eingereichte Meldungen bis 16.02.2024

- 2023A-Melder: 448
- 2023Q4-Melder: 285
- Fehlanzeigen: 231
- **Fehlende Meldungen: 122**  
(Inkl. Fehlanzeigen)

Letzte Meldung zum Meldestichtag 31.12.2023 ist am 15.03.2024 erfolgreich eingegangen

# Was sind die Gründe für erhöhte Kennzahlwerte? Umsetzungsprobleme oder erhöhtes Risiko?

## Erfahrungen aus den Quartals – und Jahresmeldungen

- Z. T. deutlich erhöhte Kennzahlenwerte auf LTV-, DSTI-, DTI-Ebene, die entweder Hinweise geben auf:
  - ein erhöhtes Risiko oder
  - Umsetzungsprobleme der WIFSta Definitionen
- Im Rahmen der Meldebearbeitung vernehmen wir
  - Verständnisschwierigkeiten hinsichtlich der WIFSta Ausweislogik zu ökonomisch sinnvollen Kennzahlen (Datenpflege im Front-End)
  - Fehlendes Problembewusstsein von Meldeausweisen auf Gesamtportfolioebene mit einer LTV > 100%, DSTI > 50% und DTI > 8
  - Technische Restriktionen zur WIFSta-konformen Abbildung der Geschäftsvorfälle

# Erkenntnisse aus dem Meldebearbeitungsprozess

(Technische) Ausweispraxis passt nicht immer zu den Meldevorgaben

## Beispiel 1: DSTI und DTI Ermittlung bei Kreditnehmereinheiten mit selbstständigen und nichtselbstständigen Privatpersonen

### Rückmeldungen aus der Meldebearbeitung

- Privatpersonen mit mehr als 50% Einkommen aus gewerblicher / freiberuflicher Tätigkeit wurden technisch als Firmenkunden gekennzeichnet
- Folge: Bei der WIFSta DSTI-/ DTI-Berechnung fließen zwar die Verbindlichkeiten aus gewerblicher Tätigkeit ein, allerdings wird das Einkommen aus gewerblicher Tätigkeit nicht berücksichtigt, sondern nur das niedrigere Einkommen der Privatperson mit nichtselbstständiger Tätigkeit

### Einschätzung Bundesbank

- Zähler und Nenner der einkommensbezogenen Kennzahlen passen nicht zusammen
- Die betriebliche Verschuldung ist bei der Ermittlung der Kennzahlen
  - nicht zu berücksichtigen, wenn bei der Ermittlung des Einkommens aus selbständiger Tätigkeit der betriebliche Schuldendienst bereits einkommensmindernd berücksichtigt wurde
  - zu berücksichtigen, wenn diesem das gesamte Einkommen, welches zur Erfüllung der – auch der betrieblich veranlassten – Verbindlichkeiten zur Verfügung steht

# Erkenntnisse aus dem Meldebearbeitungsprozess

(Technische) Ausweispraxis passt nicht immer zu den Meldevorgaben

## Beispiel 2a: Nicht melderrelevante WIFSta Zwischenfinanzierungsdarlehen fließen in die Kennzahlenberechnung ein

### Rückmeldungen aus der Meldebearbeitung

- Vergabe eines nicht WIFSta melderlevanten Zwischenfinanzierungsdarlehens zur Überbrückung von Eigenkapital (inkl. noch ausstehender Tilgungszuschüsse öffentlicher Förderstellen) und zusätzlich eines regulären WIFSta melderlevanten Darlehens
- Zwar werden diese Zwischenfinanzierungsdarlehen aus der Meldung ausgeschlossen, fließen aber trotzdem bei der Kennzahlenberechnung von DSTI, DTI ein

### Einschätzung Bundesbank

- Meldeausweis erfolgt nicht richtlinienkonform
- Gemäß Richtlinien (S. 18/ 19) sind im Sinne des integrierten Betrachtungsansatzes diese Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Überbrückung von Eigenkapital auch bei der Berechnung der Kennzahlen (hier: DSTI, DTI) nicht zu berücksichtigen, die auf die gesamte Wohnimmobilienfinanzierung zielen

## Erkenntnisse aus dem Meldebearbeitungsprozess

(Technische) Ausweispraxis passt nicht immer zu den Meldevorgaben

### Beispiel 2b: Nicht melderelevante WIFSta Zwischenfinanzierungsdarlehen fließen in die Kennzahlenberechnung ein

#### Rückmeldungen aus der Meldebearbeitung

- Vergabe eines WIFSta melderelevanten Darlehens und zusätzlich eines nicht WIFSta melderelevanten Zwischenfinanzierungsdarlehens zur Vorfinanzierung eines Verbundpartnerdarlehens, welches schon vergeben aber noch nicht ausgereicht wurde
- Zwischenfinanzierungsdarlehen im Falle der Verbundpartnerzwischenfinanzierung wird zwar nicht gemeldet, fließt aber in die Verschuldungskennzahlen ein. Folge: Ausweis einer doppelt so hohen Verschuldung (noch nicht ausgereichtes Verbundpartner- sowie Zwischenfinanzierungsdarlehen wird zusammen in die Verschuldung einbezogen)

#### Einschätzung Bundesbank

- Meldeausweis erfolgt nicht Richtlinienkonform
  - O. g. Zwischenfinanzierungsdarlehen sind bei der Berechnung der Kennzahlen (z. B. LTV, DSTI, DTI) nicht zu berücksichtigen

# Erkenntnisse aus dem Meldebearbeitungsprozess

(Technische) Ausweispraxis passt nicht immer zu den Meldevorgaben

## Beispiel 3: Erfassung ausschließlich des aktuell verfügbaren und nicht des nachhaltig verfügbaren Einkommens

### Rückmeldungen aus der Meldebearbeitung

- Keine (technische) Erfassung künftiger als sicher geltender Einkommensbestandteile (z. B. sichere Mieteinnahmen, sichere Wiederaufnahme einer Tätigkeit nach Elternzeit)
- Z. T. Keine Erfassung von Kindergeld
- Z. T. Ansatz eines „frei verfügbaren“ Einkommens, d. h. nach Abzug von Lebenshaltungskostenpauschalen

### Einschätzung Bundesbank

- Maßgeblich ist das zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe erfasste jährlich nachhaltig verfügbare Gesamteinkommen des Darlehensnehmers
  - Neben dem technischen Feld zur Erfassung des aktuell verfügbaren Einkommens, scheint gemäß den Institutsrückmeldungen in Teilen ein WIFSta konformes Einkommensfeld, welches das nachhaltig verfügbare Einkommen erfasst, zu fehlen
  - Lebenshaltungskostenpauschalen sind irrelevant für die Einkommensermittlung



# Erkenntnisse aus dem Meldebearbeitungsprozess

(Technische) Ausweispraxis passt nicht immer zu den Meldevorgaben

## Beispiel 4: Marktwert erfassung

### Rückmeldungen aus der Meldebearbeitung

- Ansatz konservativer Vortaxewerte gegenüber dem gutachterlichen Marktwert
- Keine (technische) Erfassung des ökonomisch sinnvollen Marktwertes (im Kreditbeschluss) nach Abschluss der geplanten und finanzierten wertsteigernden Maßnahmen
- Institutsideen zur LTV-Reduzierung: Trennung der Darlehenskonten zwischen Finanzierung des Kaufpreises und der Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Erhöhte LTV-Werte auch aufgrund bislang üblicher Vollfinanzierungen (inkl. Nebenkosten ohne Einsatz von Eigenmitteln) → sachlich korrekt

### Einschätzung Bundesbank

- Neben dem technischen Feld zur Erfassung des aktuellen Marktwertes (bzw. in Teilen des konservativen Vortaxewertes) scheint gemäß den Institutsrückmeldungen in Teilen ein WIFSta konformes Feld zur Abbildung des ökonomisch sinnvollen Marktwertes zu fehlen
- Idee zur Trennung von Finanzierung des Kaufpreises und Renovierung und ausschließlicher Meldung der Kaufpreisfinanzierung ist nicht WIFSta-konform

# Umgang mit komplexeren GbR-Konstellationen

Kernprinzip: Ermittlung wirtschaftlich sinnvoller Kennzahlen

## GS A

EK: 50T€  
Alt-Darlehen: 75T€  
DS: 8T€

## GbR (GS A + GS B)

WIFSta Neugeschäft: 100T€  
MW: 150T€  
Schuldendienst (DS): 6T€  
Mieteinnahmen (ME): 5T€

## GS B

EK: 60T€  
Alt-Darlehen: 50T€  
DS: 4T€

## GS A und Ehefrau

Alt-Darlehen: 30T€  
DS: 6T€  
ME: 6T€

EK:  $50+60+5+3+4,5 = 122,5$   
DS:  $8+6+4+3+6 = 27$   
VS:  $100+75+50+15+30 = 270$   
LTV: 67%  
DSTI: 22%  
DTI: 2,2

## GS B und Ehefrau

Alt-Darlehen: 60T€  
DS: 12T€  
ME: 9T€

### Annahme:

GS A/B und Ehefrau: In beiden Fällen treten Eheleute gemeinschaftlich als Darlehensnehmer und Eigentümer auf (Haftung und Eigentum zu jeweils 50%)

### Legende:

GS: Gesellschafter      MW: Marktwert      LTV: Darlehensvol.-Immo.wert-Rel.  
EK: Einkommen      VS: Verschuldung      DSTI: Schuldendienst-Einkommens-Rel.  
DS: Schuldendienst      ME: Mieteinnahmen      DTI: Gesamtvers.-Einkommens-Rel.

Deutsche Bundesbank, DS 41

22.03.2024

Seite 10