

Austausch zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen Webex-Konferenz

Diese Präsentation war Grundlage eines Online-Austauschs mit den Meldepflichtigen am 3. August 2023. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sollen den Online-Austausch strukturieren. Sie sind eine Hilfestellung für den Austausch und geben deshalb Sachverhalte teilweise in abgekürzter Form wieder. Die nachstehenden Folien ersetzen weder die FinStabDEV, die Allgemeinverfügung noch die Richtlinien. Im Zweifel gelten die unmittelbar rechtsverbindlichen Vorgaben der Allgemeinverfügung sowie der ihr zugrunde liegenden FinStabDEV.

- Einführung
 - Informationen zum Erstmeldetermin
 - Zweck der Datenerhebung und Erfahrungen aus dem Erstmeldetermin
- Erfahrungsaustausch zu ausgewählten Definitionen / Sonderfällen
- Ausblick

Einführung

Information zum Erstmeldetermin

Ziel der heutigen Veranstaltung

Information über die Themen und Erkenntnisse aus der Veranstaltung vom 20.07.2023 mit Verbänden, Rechenzentren und Institutsvertretern sowie Erfahrungsaustausch in größerer Runde

Überblick über den Erstmeldetermin

- 298 Institute waren zur Q1/2023 Meldung verpflichtet. Fast alle Institute haben die Meldung fristgerecht eingereicht
- Insgesamt wurden bisher 825 Meldungen für das 1. Quartal (inkl. Korrekturmeldungen) übermittelt; davon wurden 279 aufgrund der Verletzung technischer und fachlicher Validierungsregeln abgewiesen, 546 Meldungen wurden erfolgreich verarbeitet
- Die Relation des WIFSta Neugeschäftsvolumens an Wohnimmobiliendarlehen im 1. Quartal 2023 zum hochgerechneten Neugeschäft an Wohnungsbaukrediten in der Zinsstatistik für die Monate Januar bis März 2023 lag bei über 50%

Einführung

Zweck der Datenerhebung und Erfahrungen aus dem Erstmeldetermin

Makroprudenzielle Aufsicht braucht verlässliche und saubere Datengrundlage

1. Analyse zur Identifikation von Risiken für die Finanzstabilität
2. Kalibrierung von Instrumenten in der Wohnimmobilienfinanzierung (gem. §48u KWG, §5 Abs. 8a KAGB, §308b VAG) im Falle ihrer Aktivierung zur Abwehr von Risiken für die Finanzstabilität
3. Evaluierung ergriffener Maßnahmen

Risikoüberwachung
/ Identifizierung

Kalibrierung
Instrumenteneinsatz

Ex-post Evaluation

Erfahrung aus dem Erstmeldetermin zeigt:

- Probleme bei der Umsetzung von Definitionen (s. kommende Folien u. a.)
 - Beleihungswert / nachhaltig erzielbarer Wert vs. aktueller Marktwert
 - Zwischenfinanzierung
 - Einkommen
 - Mieteinnahmen
- Teilweise auffällige Unter-/ Überzeichnung von Kennzahlen in Folge zu konservativer Auslegung der Meldevorgaben
 - **Daten senden verzerrte Signale für aufsichtliche Lageeinschätzungen und internationale Vergleiche**

Erfahrungsaustausch zu ausgewählten Definitionen / Sonderfällen

Marktwertbestimmung

Beobachtung: Bei der LTV stehen dem Darlehensvolumen als gesamtem Fremdfinanzierungsvolumen einer Wohnimmobilienfinanzierung z. T. keine **ökonomisch sinnvollen** MW gegenüber

Rückmeldungen (auch aus der Diskussion vom 20.07.2023)

- Anstelle einer MW-Berechnung eines nachhaltig erzielbaren Wertes
- Niedrige Schätzung von Vortaxe-Werten (endgültige Gutachterwerte meist deutlich höher)
- Als MW wird pauschal der niedrigste geschätzte Wert für die Meldung genutzt – auch wenn nicht zur konkreten Situation passend (z. B. Anwendung des Ertragswertverfahrens bei eigengenutzten Wohnimmobilien)
- Mit Darlehensvolumen finanzierte wertsteigernde Maßnahmen werden nicht im MW berücksichtigt (z.B. nur Bodenrichtwert bei Bauvorhaben)
- Aus technischer Sicht kein WIFStA-konformes MW-Feld vorhanden

Weitere Rückmeldungen (DK)

- In der AnaCredit-Veranstaltung vom 29.01.2020 wurde auf die Nutzung etablierter Definitionen und bestehender Attribute verwiesen
- In der WIFStA Info-Veranstaltung vom 10.06.2021 wurde nach Möglichkeit eine Orientierung an bestehenden Definitionen empfohlen (KWG, CRR)
- Gemäß BVR-Auskunft habe der ökonomisch sinnvolle MW wenig Relevanz & Kosten- / Nutzen-Relation sei nicht gewahrt

BBk-Einschätzung

- Die Nutzung bestehender AnaCredit-Attribute und Definitionen wurde nur nach Möglichkeit (wenn sinnvoll) empfohlen
- Der MW in AnaCredit bezieht sich nur auf als Sicherheit dienende Immobilien
- Allgemein gehaltene Definition des MW in der CRR erfordert für Zwecke der WIFStA Konkretisierungen in den Richtlinien (z. B. bei Kauf und anschl. Sanierung)
- Abschläge auf den MW sind nach CRR-Def. nicht vorgesehen

Austausch zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen

3. August 2023

Erfahrungsaustausch zu ausgewählten Definitionen / Sonderfällen

Marktwertbestimmung

Ziel: Ermittlung eines zum Darlehensvolumen passenden (ökonomischen) Marktwertes

- Bei nicht zu sanierenden / modernisierenden Bestandsobjekten entspricht der Marktwert den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorherrschenden Marktgegebenheiten
 - bei (noch) nicht fertiggestellten/ zu sanierenden/modernisierenden Bauvorhaben entspricht der MW dem geschätzten zukünftigen MW nach Abschluss der Maßnahme
- Bei der Berechnung der LTV muss dem im Zähler berücksichtigten Darlehensvolumen als gesamtem Fremdfinanzierungsvolumen einer Wohnimmobilienfinanzierung (inkl. zugesagter aber noch nicht ausgezahlter Darlehensmittel) **immer ein ökonomisch sinnvoller MW** im Nenner gegenüberstehen

Erfahrungsaustausch zu ausgewählten Definitionen / Sonderfällen

Zwischenfinanzierung

Beobachtung: Oftmals hohe DSTI / DTI-Werte im Zuge der Aufnahme von Zwischenfinanzierungen

Rückmeldungen (auch aus der Diskussion vom 20.07.2023) zur Zwischenfinanzierung

- In vielen Fällen ist die Vereinbarung zur Rückzahlung der Zwischenfinanzierung nicht hinreichend vertraglich geregelt
- Wunsch nach Aufnahme der Vorgaben zur (Nicht-)Berücksichtigung von Zwischenfinanzierungen in die Richtlinien
- Anlehnung der Vorgaben an Bankpraxis

Ziel: Nichtberücksichtigung von Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Überbrückung noch nicht vorhandener Eigenkapitalbestandteile

Nicht zu berücksichtigen sind Zwischenfinanzierungsdarlehen, wenn

- *mit dem Kunden vereinbart* wurde, das Darlehen aus dem mit hinreichender Sicherheit zu erwartenden nicht zurückzuzahlenden Mittelzufluss zu tilgen ist (z. B. Absicherung über Grundschuldbestellung zu Lasten der noch zu veräußernden Immobilie oder Abtretung von Kaufpreisansprüchen aus einem notariell beglaubigten Kaufvertrag, Vermerkung der Rückzahlungsabsicht im *Kreditbeschluss*)
- die Berücksichtigung des Mittelzuflusses in der Kreditwürdigkeitsprüfung der institutsinternen Praxis entspricht und im Rahmen der aufsichtlichen / zivilrechtlichen Vorgaben zulässig ist
- die Gesamtlaufzeit des Zwischenfinanzierungsdarlehens *voraussichtlich* zwei Jahre nicht überschreitet

Erfahrungsaustausch zu ausgewählten Definitionen / Sonderfällen

Einkommen

Beobachtung: Oftmals aus ökonomischer Sicht zu konservativ angesetztes Einkommen

Rückmeldungen (auch aus der Diskussion vom 20.07.2023) zum Einkommen

- Bei der Einkommensbestimmung werden z. T. nicht alle WIFSta-relevanten Einkommenskomponenten berücksichtigt (z. B. Nichtberücksichtigung von Elterngeld, Nichterfassung aller Einkommenskomponenten bei vermögenden Privatpersonen)
- Probleme bei der Bestimmung des Einkommens aus selbstständiger Tätigkeit (z. B. mit Blick auf GbRs, „Immobilien Sammler“ etc.)

Ziel: Dem tatsächlichen Einkommen entsprechende Kennzahlen sollen gemeldet werden

- Maßgeblich ist das zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe erfasste **jährlich nachhaltig verfügbare Gesamteinkommen** (d. h. Berücksichtigung aller in der FinStabDEV aufgeführten Einkommenskomponenten) – für interne Geschäftsprozesse kann der Meldepflichtige selbstverständlich eigene Einkommensdefinitionen anwenden
- Für die DSTI/DTI-Berechnung ist auf ein nach Steuern verfügbares Gesamteinkommen unter Berücksichtigung aller Einkommensquellen abzustellen (d. h. der betriebliche Schuldendienst, der das zu versteuernde Einkommen im Rahmen einer (kaufmännischen) Einnahmen- /Ausgabenrechnung reduziert, ist bei der Berechnung der relevanten WIFSta-Kennzahlen nicht zu berücksichtigen. Analog dazu ist bei der Berechnung der DTI die dazu gehörige betriebliche Verschuldung nicht zu berücksichtigen)

Erfahrungsaustausch zu ausgewählten Definitionen / Sonderfällen

Mieteinnahmen

Beobachtung: Oftmals aus ökonomischer Sicht zu konservativ angesetztes Mieteinkommen

Rückmeldungen (auch aus der Diskussion vom 20.07.2023) zu Mieteinnahmen

- Künftig zu erwartende Mieteinnahmen werden nicht berücksichtigt (z. B. im Rahmen von noch nicht abgeschlossenen Neubau-/ sowie Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnimmobilie)

Ziel: Schätzung eines realistischen Mieteinkommens

Mieteinkünfte sollen anhand der den Darlehensgebern zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt werden

- Geeignete Unterlagen sind z. B. bereits bestehende Mietverträge, aus denen die jährlichen Mieteinnahmen hervorgehen oder in *Mietspiegeln* festgesetzte ortsübliche Vergleichsmieten
- Eine Schätzung von Brutto-Mieteinkünften sollte sich an der üblichen Praxis orientieren wobei künftig zu erwartende Einnahmen aus einer Vermietung oder Verpachtung von Immobilien berücksichtigt werden sollen, soweit diese Einnahmen dem Grunde und der Höhe nach wahrscheinlich und nachhaltig zu erzielen sind. Mögliche, aber ungewisse Mietsteigerungen sind immer unberücksichtigt zu lassen

- Weiterer Termin mit der Kreditwirtschaft am 17. August geplant
(Thematisch identisch mit heutiger Veranstaltung, d. h. erneute Teilnahme am 17. August nicht erforderlich)
- Erkenntnisse aus allen drei Juli / August Veranstaltungen werden gesammelt und in Form von klarstellenden Vorgaben für die WIFSta-Meldung veröffentlicht

Noch offene Fragen / Diskussionsbedarf?