

Erhebung von Kreditstandards in der Wohnimmobilienfinanzierung auf Basis der FinStabDEV: Häufig gestellte Fragen

Stand 21.07.2021 (Dokument wird laufend aktualisiert)

Inhalt

1	WAS IST DAS HAUPTZIEL UND DIE RECHTLICHE GRUNDLAGE DER DATENERHEBUNG?	2
2	WARUM IST DIE DATENERHEBUNG ERFORDERLICH?	2
3	WELCHE INFORMATIONEN WERDEN KONKRET ERHOSEN?	3
4	WARUM WERDEN KEINE BESTEHENDEN DATENQUELLEN (BANKAUFSICHTLICHE QUELLEN WIE COREP/FINREP ODER BANKSTATISTISCHE ERHEBUNGEN WIE DIE MFI-ZINSSTATISTIK) VERWENDET?	3
5	KOMMT ES ZU DOPPELERHEBUNGEN ÜBER ANACREDIT?	4
6	WIESO KANN NICHT AUF EINE EUROPÄISCHE LÖSUNG GEWARTET WERDEN (D.H. POTENZIELLE ANACREDIT-ERWEITERUNG AUF PRIVATE HAUSHALTE)?	4
7	WIE HÄNGEN DATENSCHUTZ UND MELDEAUFWAND ZUSAMMEN?	4
8	WIE WIRD DER DATENSCHUTZ GEWÄHRLEISTET?	5
9	MÜSSEN KREDITGEBER DATEN EIGENS FÜR DIESE ERHEBUNG VON KREDITNEHMERN BESCHAFFEN ODER BEI DEN KREDITNEHMERN*INNEN ERFRAGEN?	5
10	MÜSSEN MELDEPFLICHTIGE IHRE INTERNEN DEFINITIONEN/PROZESSE ÄNDERN?	5
11	MÜSSEN DATEN FÜR DIE ZWECKE DER DATENERHEBUNG DAUERHAFT UND REGELMÄßIG GEPFLEGT WERDEN (Z.B. PFLEGE VON EINKOMMENSDATEN, BEWERTUNG DER IMMOBILIE)?	6
12	WELCHEN NUTZEN ZIEHT DIE BUNDESBANK AUS DIESER DATENERHEBUNG? WAS SIND DIE KOSTEN DER ERHEBUNG UND WIE KÖNNEN DIESE GERING GEHALTEN WERDEN?	6
13	WARUM UMFASST DIE DATENERHEBUNG AUCH EINKOMMENSBEZOGENE DATEN, OBWOHL HIERFÜR BISLANG KEINE MAKROPRUDENZIELLEN INSTRUMENTE GESCHAFFEN WURDEN?	7
14	WARUM MÜSSEN KREDITGEBER DATEN ÜBER DIE GESAMTFINANZIERUNG MELDEN („MAKROPRUDENZIELLE“ LTV)?	8
15	WOFÜR IST EINE RÜCKERHEBUNG VORGEGEHEN? WELCHE VERBINDLICHKEIT HAT DIESE?	8
16	SIND MELDEERLEICHTERUNGEN FÜR MELDEPFLICHTIGE VORGEGEHEN, MIT GERINGEM WOHNIMMOBILIENKREDITGESCHÄFT?	8
17	WARUM WERDEN DATEN VON ALLEN DREI KATEGORIEN GEWERBLICHER DARLEHENSGEBER ANGEFORDERT?	9
18	WIE IST DER WEITERE ZEITLICHE ABLAUF?	9

19	WIE KÖNNEN SICH DIE MELDEPFLICHTIGEN VORBEREITEN? WIE WERDEN SIE UNTERSTÜTZT UND IN DEN IMPLEMENTIERUNGSPROZESS EINGEBUNDEN?	10
20	WER ENTSCHIEDET GEGEBENENFALLS ÜBER EINEN EINSATZ DER KREDITNEHMERBEZOGENEN MAKROPRUDENZIELLEN INSTRUMENTE NACH §48U KWG IM BEREICH WOHNIMMOBILIENFINANZIERUNG?	10
21	HÄLT DER AUSSCHUSS FÜR FINANZSTABILITÄT DEN EINSATZ MAKROPRUDENZIELLER INSTRUMENTE NACH §48U KWG FÜR DEN WOHNIMMOBILIENMARKT DERZEIT FÜR ERFORDERLICH?	10
22	HAT DIE NEUE DATENERHEBUNG UNMITTELBAR AUSWIRKUNGEN DARAUFG, OB PRIVATE HAUSHALTE EINEN WOHNIMMOBILIENKREDIT BEKOMMEN?	11
23	WERDEN DIE ERGEBNISSE DIESER NEUEN DATENERHEBUNG PUBLIZIERT?	11

1 Was ist das Hauptziel und die rechtliche Grundlage der Datenerhebung?

- Ziel ist es eine regelmäßige und solide Datengrundlage über die Wohnimmobilienfinanzierung privater Haushalte zur makroprudenziellen Überwachung zu schaffen. Eine für diesen Zweck geeignete Datenbasis fehlt in Deutschland bislang. Deren Schaffung wurde vom Ausschuss für Finanzstabilität (AFS) sowie vom Europäischen Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) und dem Internationalen Währungsfonds (IWF) empfohlen.
- Rechtliche Basis hierfür ist die am 3. Februar 2021 in Kraft getretene Finanzstabilitätsdatenerhebungsverordnung ([FinstabDEV](#)) des Bundesministeriums der Finanzen.

2 Warum ist die Datenerhebung erforderlich?

- Der Wohnimmobilienmarkt ist von zentraler Bedeutung für die Finanzstabilität. So entfallen auf Wohnungsbaukredite ca. 50% des bilanziellen Kreditvolumens deutscher Banken an inländische private Haushalte und Unternehmen. Gleichzeitig machen Wohnungsbaukredite rund 70% der gesamten Verschuldung des Sektors private Haushalte aus.
- Erfahrungen mit Krisen an Wohnimmobilienmärkten anderer Länder zeigen, dass sich Risiken für die Finanzstabilität am Wohnimmobilienmarkt vor allem dann aufbauen können, wenn stark steigende Wohnimmobilienpreise mit einer übermäßig ausgeweiteten Kreditvergabe und nachlassenden Kreditvergabestandards einhergehen. In solchen Zeiten könnten Kreditnehmer und Kreditgeber wegen zu optimistischer Erwartungen über künftige Entwicklungen die Werthaltigkeit von Wohnimmobilien als Kreditsicherheiten und die Schuldentragfähigkeit der Kreditnehmer überschätzen. Bislang gibt es jedoch in Deutschland keine ausreichende

Datenlage zu Kreditvergabestandards bei neu vergebenen Wohnimmobilienkrediten. Ohne solche Daten lassen sich am Wohnimmobilienmarkt aufbauende Risiken für die Finanzstabilität womöglich erst zu spät erkennen.

- Auch im internationalen Vergleich weist Deutschland Nachholbedarf mit Blick auf die Datenverfügbarkeit in diesem Bereich auf. Sowohl der Ausschuss für Finanzstabilität (AFS) als auch internationale Organisationen (ESRB, IWF, FSB) haben daher wiederholt eine Verbesserung der Datenlage angemahnt.

Die Daten, die nun regelmäßig und standardisiert zu neu vergebenen Wohnimmobilienkrediten erhoben werden, können der Aufsicht helfen, den Aufbau von Risiken rechtzeitig zu erkennen und – falls erforderlich – entsprechende Gegenmaßnahmen einzusetzen. Zudem werden die Daten bei einem eventuellen Instrumenteneinsatz verwendet, um die Instrumente zielgenau einsetzen zu können und um deren Kosten und Nutzen zu bewerten.

3 Welche Informationen werden konkret erhoben?

- Kreditgeber erheben oder berücksichtigen im Rahmen ihrer Kreditprüfung für eine Wohnimmobilienfinanzierung an natürliche Personen eine ganze Reihe von Informationen und Daten. Dazu zählen u.a. Kredithöhe, Zinssatz, Einkommen, Wert der Immobilie, Höhe der regelmäßigen Annuität, Währung und für schon bestehende Schulden den regelmäßig anfallenden Schuldendienst. Aus diesen Angaben werden relevante Kenngrößen zur Messung der Kreditvergabestandards gebildet, wie z.B. die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (Loan-to-value-ratio; LTV), Gesamtlaufzeit, Schuldendienstfähigkeit (Debt-service-to-income-ratio; DSTI) und Gesamtverschuldung-Einkommens-Relation (Debt-to-income-ratio; DTI).
- Ein breiter Datenkranz hilft dabei, die Situation am Wohnimmobilienmarkt umfassend zu bewerten und Analysen flexibel durchzuführen. Die Daten aus allen Darlehen eines Meldepflichtigen werden zusammengefasst und anonymisiert an die Bundesbank gemeldet. Damit werden die gesetzlichen Datenschutzvorgaben berücksichtigt. Eine Identifikation einzelner Personen, ihrer Gesamtengagements oder Kredite ist auf Basis der gemeldeten Daten und Informationen nicht möglich.

4 Warum werden keine bestehenden Datenquellen (bankaufsichtliche Quellen wie COREP/FINREP oder bankstatistische Erhebungen wie die MFI-Zinsstatistik) verwendet?

- Bestehende regelmäßige Datenquellen werden bereits für die Risikoeinschätzung genutzt, jedoch haben sich diese als nicht ausreichend für eine umfassende Risikoeinschätzung erwiesen. Insbesondere zu den Kreditstandards für das Neugeschäft sind fast keine Daten vorhanden.
- Im bestehenden Meldewesen bereits erhobene Daten weisen nicht die für die Finanzstabilitätspolitischen Analysen notwendige Abgrenzung und Granularität auf.

- Erfahrungen zeigen, dass die bisher anlassbezogen durchgeführten Sonderumfragen, mit den die fehlenden Informationen gesammelt wurden, bei den Meldepflichtigen hohe Kosten verursachen. Zudem lieferten Sonderumfragen nicht die Datenqualität, die nötig ist (z.B. mangelnde Harmonisierung und mangelnde zeitliche Vergleichbarkeit). Daten von Marktanbietern sind hingegen nicht repräsentativ und legen gegebenenfalls andere Datendefinitionen zugrunde als für makroprudenzielle Zwecke in Deutschland benötigt.
- Es werden zudem nur neue Informationen erhoben, Dopplungen mit anderen Meldewesen oder sich überschneidende Meldungen sind bereits gesetzlich ausgeschlossen.

5 Kommt es zu Doppelerhebungen über AnaCredit?

- Nein. Im Fokus der FinStabDEV stehen Darlehen an natürliche Personen. Diese sind nicht Bestandteil der AnaCredit-Datenerhebung.

6 Wieso kann nicht auf eine europäische Lösung gewartet werden (d.h. potenzielle AnaCredit-Erweiterung auf private Haushalte)?

- Es ist derzeit nicht absehbar, dass AnaCredit um Wohnimmobilienfinanzierungen privater Haushalte erweitert wird.
- Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) hat die nationalen Behörden bereits im Jahre 2016 ausdrücklich aufgefordert Datenlücken zu schließen (nationale Zwischenlösungen). Deutschland ist hier Nachzügler; in den meisten anderen europäischen Ländern sind die Daten schon verfügbar oder Erhebungen ähnlich zu dieser werden derzeit umgesetzt. Deshalb kann auf eine mögliche AnaCredit-Erweiterung nicht gewartet werden.
- Damit die Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen technisch möglichst gut an eine potentielle europäische Lösung angebunden werden kann, wird Kreditinstituten jedoch empfohlen, an bereits durch die Kreditinstitute etablierten Meldestrukturen anzusetzen. Das hält auch den Implementierungsaufwand für die Kreditinstitute so gering wie möglich. Konkret wird die Bundesbank den Kreditinstituten Hinweise geben, wie sie die bereits im Zuge der Implementierung der Kreditdatenstatistik AnaCredit entwickelten eigenen AnaCredit-Datenmodelle anreichern und für Zwecke der FinStabDEV nutzen können.

7 Wie hängen Datenschutz und Meldeaufwand zusammen?

- Die FinStabDEV schreibt vor, dass zum Schutz personenbezogener Daten die Meldepflichtigen mindestens drei Darlehen zu einer Meldeposition zusammenfassen müssen und nur so an die Bundesbank melden dürfen. Die Verpflichtung zu Aggregation bei den Meldepflichtigen erklärt sich dadurch, dass durch die Kombination von Informationen auch bei grundsätzlich anonymen Einzelkreditmeldun-

gen (also ohne Meldung von Klarnamen, Adressen, Kundennummern, o.Ä.) einzelne Kreditnehmer identifiziert werden könnten. Dies könnte beispielsweise möglich sein, wenn ein kleiner und ausschließlich regional tätiger Darlehensgeber ein Darlehen mit einem besonders hohen Volumen ausreicht. In Kombination mit Kenntnis der Region, des Darlehensvolumens und ggfs. anderer Merkmale (z.B. Alter des Kreditnehmers) könnte auf die einzelne Person geschlossen werden. Denn entscheidend aus Sicht des Datenschutzes ist nicht die Absicht zur De-Anonymisierung sondern die technische Möglichkeit. Die Übermittlung aggregierter Daten an die Bundesbank stellt deshalb ein Höchstmaß an Datenschutz sicher; dem gegenüber steht ein erhöhter Meldeaufwand bei den Meldepflichtigen (siehe Frage 7).

8 Wie wird der Datenschutz gewährleistet?

- Zur Wahrung des Datenschutzes werden die Meldepflichtigen verpflichtet, keine personenbezogenen Informationen oder Daten auf Einzelkreditenebene an die Bundesbank zu übermitteln. Die Meldepflichtigen fassen Daten über mehrere Kredite und Kreditnehmer in Kategorien (z.B. für eine Bandbreite an Werten für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation; „LTV“) zusammen und übermitteln diese aggregierten Informationen an die Bundesbank. Befinden sich weniger als drei Darlehen in einer Meldeposition, dürfen diese Daten nicht an die Bundesbank übermittelt werden.
- Die übermittelten Kategorien (als Verteilung) ermöglichen trotzdem die gezielte Analyse der Darlehensvergabe entlang der unterschiedlichen Risikodimensionen; beispielsweise den Anteil von Darlehen mit hoher oder niedriger LTV.

9 Müssen Kreditgeber Daten eigens für diese Erhebung von Kreditnehmern beschaffen oder bei den Kreditnehmern*innen erfragen?

- Nein. Ausgangsbasis sind Daten, die ohnehin zur Kreditwürdigkeits- und Risikoprüfung des zu vergebenden Kredits herangezogen werden müssen und bei den Kreditgebern bereits vorliegen. Eine regelmäßige Aktualisierung dieser Daten für die Zwecke der Datenerhebung ist nicht erforderlich.

10 Müssen Meldepflichtige ihre internen Definitionen/Prozesse ändern?

- Nur in sehr geringem Umfang: Die Vorgaben der Definitionen orientieren sich so weit es geht an etablierten EU-Vorgaben (z.B. CRR); teilweise sind sie an Vorgaben durch nationale Rechtstexte (§ 48u KWG) gebunden. Eine Abweichung von EU-Definitionen für die Datenerhebung ist in Einzelfällen erforderlich, da die Datenerhebung zuvorderst der Erfüllung des nationalen makroprudenziellen Mandates dient.

- Aus den einheitlichen Datendefinitionen für die Datenerhebung folgt für die Meldepflichtigen jedoch keine Anpassungspflicht für ihre internen Prozesse z.B. das Risikomanagement oder die Kreditwürdigkeitsprüfung.

11 Müssen Daten für die Zwecke der Datenerhebung dauerhaft und regelmäßig gepflegt werden (z.B. Pflege von Einkommensdaten, Bewertung der Immobilie)?

- Nein. Den verpflichtenden Teil der Datenerhebung machen Daten zum Zeitpunkt der Kreditvergabe aus, die im Zuge der Kreditprüfung ermittelt werden. Hierzu zählen bspw. das Einkommen der Kreditnehmer oder der Marktwert der Wohnimmobilie. Aktualisierungen dieser Daten zu einem späteren Zeitpunkt während der Kreditlaufzeit sind nicht zu melden. Eine Aktualisierung von Daten ist nur bei wenigen Kennzahlen zum bestehenden Wohnimmobilienkreditportfolio des Meldepflichtigen vorgesehen. Dazu zählen z.B. Informationen zur Verteilung des Beleihungsauslaufs unter Berücksichtigung der beim Meldepflichtigen jeweils bereits verfügbaren aktuellen Daten. Eine Verpflichtung zur Aktualisierung des Beleihungswerts nur für die Datenerhebung ist damit jedoch ausdrücklich nicht verbunden.

12 Welchen Nutzen zieht die Bundesbank aus dieser Datenerhebung? Was sind die Kosten der Erhebung und wie können diese gering gehalten werden?

Nutzen

- Die Erfahrung zeigt, dass kreditgetriebene Finanzkrisen auf Wohnimmobilienmärkten mit hohen wirtschaftlichen und sozialen Kosten verbunden sind. Eine verbesserte Datengrundlage unterstützt die makroprudenzielle Politik dabei, den Aufbau von möglichen Finanzstabilitätsrisiken frühzeitig zu erkennen. Der größte Nutzen der Datenerhebung besteht deshalb in einer erheblichen Verbesserung der Informationsbasis, woraus wiederum die Qualität der nationalen makroprudenziellen Politik (Risikofrüherkennung, Instrumenteneinsatz) insgesamt steigt.
- Mit der Schaffung dieser Datenbasis kommt Deutschland zudem der Empfehlung des ESRB zur Schließung von Datenlücken in diesem Bereich nach.
- Die Erhebung schafft zudem eine flexible, multifunktionale und nachhaltige Datenbasis, welche den Datenbedarf der (mikroprudenziellen) Aufsicht und der (makroprudenziellen) Finanzstabilitätsanalyse deckt. Somit sollten künftig kostenintensive Sonderumfragen zu Wohnimmobilienkrediten entfallen, die in der Vergangenheit situationsbezogen nötig wurden.
- Schließlich wird auch die Transparenz der Wohnimmobilienkreditmärkte für die breite Öffentlichkeit und die Finanzwirtschaft erhöht, da die erhobenen Informationen etwa zu den Kreditvergabestandards in statistischen Fachreihen auf der Website der Bundesbank veröffentlicht werden.

Kosten

- Auf der Seite der Kreditgeber dominiert der einmalige technische und organisatorische Implementierungsaufwand, wobei dieser jedoch durch den Fokus auf das Neugeschäft (d.h. auf den Zeitpunkt der Kreditvergabe) deutlich begrenzt wird.
- Es wird insbesondere den Kreditinstituten empfohlen, an bereits bei diesen etablierten Meldestrukturen anzusetzen. Dies mindert den Implementierungsaufwand für die Meldepflichtigen und stellt sicher, dass die Datenerhebung zu Wohnimmobilienfinanzierungen an eine potentielle europäische Lösung anschlussfähig ist. Konkret wird die Bundesbank den Kreditinstituten Hinweise geben, wie sie die bereits im Zuge der Implementierung der Kreditdatenstatistik AnaCredit entwickelten AnaCredit-Datenmodelle anreichern und für Zwecke der FinStabDEV nutzen können.
- Die Implementierungskosten werden auch dadurch niedrig gehalten, dass sich der Datenkranz ausschließlich auf die in der Kreditprüfung verwendeten Informationen bezieht. Bei der Wahl der Definitionen wurde weitestgehend auf bewährte Konzepte in anderen Regelwerken/Meldewesen zurückgegriffen. Auch wird auf eine fortlaufende Pflege von Daten überwiegend verzichtet.
- Meldepflichtige, die nur ein geringes Immobilienkreditgeschäft aufweisen, profitieren von Meldeerleichterungen.
- Die erstmalige Datenübermittlung ist frühestens 18 Monate nach Erlass der Allgemeinverfügung vorgesehen, sodass hinreichend Zeit für die Umsetzung der Vorgaben bleibt.

13 Warum umfasst die Datenerhebung auch einkommensbezogene Daten, obwohl hierfür bislang keine makroprudenziellen Instrumente geschaffen wurden?

- Einkommensbezogene Daten wie z.B. das Verhältnis von Gesamtverschuldung zu Einkommen sind erforderlich, um eine gesunkene Schuldendienstfähigkeit bzw. Tendenzen zu hoher Verschuldung frühzeitig zu erkennen. Bislang schon regelmäßig vorliegende Angaben zur aggregierten Verschuldung der privaten Haushalte aus gesamtwirtschaftlichen Daten erlauben nur eine Durchschnittsbetrachtung für Deutschland. Eine solche Durchschnittsbetrachtung bildet Veränderungen aber nur sehr zeitverzögert ab. Insbesondere erlauben diese aggregierten Informationen keine Rückschlüsse über Veränderungen von Risikokenngrößen, die etwa Kreditvergabestandards liefern. Diese erlauben es etwa gleichzeitig zu beobachten wie sich die Schuldendienstfähigkeit von Kreditnehmern und der Eigenkapitaleinsatz bei der Immobilienkreditaufnahme in Deutschland entwickeln. Dies wird mit der vorliegenden Erhebung nun möglich und liefert nicht nur wertvolle Informationen für Fragen der Finanzstabilität. Diese Daten erlauben es auch Kreditgebern durch die später in statistischen Fachreihen veröffentlichten Infor-

mationen einen repräsentativen Überblick über die am Markt vereinbarten Kreditvergabestandards zu erhalten. Daten über das Einkommen einzelner privater Haushalte werden nicht gemeldet.

14 Warum müssen Kreditgeber Daten über die Gesamtfinanzierung melden („makroprudenzielle“ LTV)?

- Die Perspektive der makroprudenziellen LTV berücksichtigt die Gesamtfinanzierung einer Wohnimmobilie; ggfs. über mehrere Kreditgeber hinweg. Nur aus dieser Perspektive kann das potenzielle Risiko aus Wohnungskreditgeschäften aus Sicht des Finanzsystems sinnvoll abgebildet werden.
- Diese Perspektive ist auch deshalb zugrunde zu legen, weil sie in § 48u KWG vorgegeben und rechtlich bindend ist.

15 Wofür ist eine Rückerhebung vorgesehen? Welche Verbindlichkeit hat diese?

Die Rückerhebung bezieht sich auf Daten der in den vergangenen vier Jahren vergebenen Darlehen. Sie dient dazu, die Ergebnisse der regelmäßigen Datenerhebung gerade am Anfang einzuschätzen, denn für einen solchen Vergleich fehlen bislang Daten. Der Umfang der Rückerhebung ist deutlich geringer und betrifft ausschließlich Informationen, die auch Bestandteil der regulären neuen Erhebung sind. Zudem sollen Meldepflichtige nur das melden, was in ihren Systemen verfügbar ist („best effort“-Basis).

16 Sind Meldeerleichterungen für Meldepflichtige vorgesehen, mit geringem Wohnimmobilienkreditgeschäft?

- Unter dem Gesichtspunkt der Proportionalität und zur Entlastung solcher Meldepflichtiger, die keine oder nur sehr wenige Wohnimmobilienkredite vergeben, sind entsprechende Meldekategorien vorgesehen, die sich auf die Anzahl der neu vergebenen Kredite zur Wohnungsfinanzierung an private Haushalte pro Jahr beziehen. Je mehr Wohnimmobilienkredite vergeben werden, desto höher sind die Meldeanforderungen. Es ist geplant in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, ob gegebenenfalls die Voraussetzungen für Meldeerleichterungen (noch) erfüllt sind. Kommt es dabei zu einem Wechsel in eine Meldekategorie mit höherem Meldeaufwand sind angemessene Umsetzungsfristen vorgesehen.
- Ferner werden Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften/Fonds zum Teil Erleichterungen bezüglich des Detailgrads an angeforderten Informationen gewährt. Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften/Fonds spielen in der Wohnimmobilienfinanzierung eine relativ kleine Rolle. Eine generelle Ausnahme kommt dagegen nicht in Betracht, weil neben Banken auch Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften/Fonds der Finanzstabilitätsdatenerhebungsverordnung unterliegen. Hinzu

kommt, dass auch Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften/Fonds kreditnehmerbezogene Instrumente für das Neukreditgeschäft am Wohnimmobilienmarkt berücksichtigen müssten, sollten diese aus Gründen der Abwehr von Risiken für die Finanzstabilität von der BaFin angeordnet werden. Schließlich bedarf es zur Überwachung der Finanzstabilitätsrisiken aus dem Bereich der Wohnimmobilienfinanzierungen eines Mindestmaßes an Daten über sämtliche gewerbliche Darlehensgeber hinweg, um auf Dauer die relative Bedeutung von Darlehensgebergruppen für das Neukreditgeschäft am Wohnimmobilienmarkt zu beurteilen und ihr angemessen Rechnung tragen zu können.

17 Warum werden Daten von allen drei Kategorien gewerblicher Darlehensgeber angefordert?

- Die kreditnehmerbezogenen makroprudenziellen Instrumente für den Wohnimmobilienmarkt gelten grundsätzlich für alle gewerblichen Darlehensgeber (gleiche Wettbewerbsbedingungen). Deshalb müssen alle Darlehensgeber eine Datenbasis vorrätig haben, die sie in die Lage versetzt, im Falle eines Einsatzes kreditnehmerbezogener Instrumente die Einhaltung entsprechender Beschränkungen intern umzusetzen und der Aufsicht gegenüber nachzuweisen.
- Zudem muss die makroprudenzielle Aufsicht aufgrund gesetzlicher Bestimmungen in der Lage sein, die erwarteten Auswirkungen vor und die beobachteten Auswirkungen nach einer Aktivierung makroprudenzieller Instrumente zu analysieren und bei Entscheidungen zu berücksichtigen. Dafür werden auch Informationen über Marktveränderungen und Ausweichreaktionen benötigt. Deshalb ist die makroprudenzielle Aufsicht auf Daten zu allen drei betroffenen Darlehensgeberkategorien – Banken, Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften/Fonds – angewiesen. Wegen der unterschiedlichen systemischen Bedeutung der jeweiligen Darlehensgeberkategorien werden jedoch bei Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften/Fonds die Informationen zum Teil in einem geringeren Detailgrad abgefragt (siehe Frage 16).

18 Wie ist der weitere zeitliche Ablauf?

- Zwischen Erlass der Allgemeinverfügung und der Frist zur Übermittlung der ersten Daten liegt ein Zeitraum von 18 Monaten. Damit eine erste Datenübermittlung auf der Grundlage der Daten vom 31.03.2023 (Erstes Quartal 2023) zum 15. Mai 2023 angeordnet werden kann, ist beabsichtigt, die Allgemeinverfügung auf der Grundlage der FinStabDEV im dritten Quartal 2021 zu erlassen.

19 Wie können sich die Meldepflichtigen vorbereiten? Wie werden sie unterstützt und in den Implementierungsprozess eingebunden?

- Die Bundesbank arbeitet eng mit den Meldepflichtigen zusammen. Wichtige konzeptionelle und technische Fragen werden in einem stetigen Dialog im Rahmen eines Implementierungsforums mit den Meldepflichtigen erörtert und deren Rückmeldung bei der Optimierung des Erhebungsdesigns berücksichtigt.
- Um die technische Zusammenarbeit effizient zu gestalten, hat die Bundesbank den Meldepflichtigen zudem Entwürfe der Richtlinienausführungen, Codelisten, technischen Meldeschemata und Validierungsregeln zur Verfügung gestellt und in Videokonferenzen im gemeinsam Dialog besprochen.

20 Wer entscheidet gegebenenfalls über einen Einsatz der kreditnehmerbezogenen makroprudenziellen Instrumente nach §48u KWG im Bereich Wohnimmobilienfinanzierung?

- In Deutschland kann die BaFin die Beschränkungen nach §48u KWG anordnen, wenn sie aufgrund von Analysen der Bundesbank oder aufgrund eigener Erkenntnisse eine Gefährdungslage für die Finanzstabilität aus der Wohnimmobilienfinanzierung als gegeben ansieht. Bei der inhaltlichen Ausgestaltung entsprechender Beschränkungen (z.B. Mindestanteil an eigenen finanziellen Mitteln: LTV-Obergrenze) hingegen arbeitet die BaFin eng mit der Deutschen Bundesbank zusammen (vgl. zu weiteren Details auch die Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung vom 28. Januar 2021). Da die Finanzierung von Wohnimmobilien relevant für die Finanzstabilität ist, befasst sich auch der Ausschuss für Finanzstabilität regelmäßig mit diesem Thema und kann Einschätzungen zur Risikolage abgeben. Der Ausschuss besteht aus Vertretern des BMF, der Bundesbank und der BaFin.

21 Hält der Ausschuss für Finanzstabilität den Einsatz makroprudenzieller Instrumente nach §48u KWG für den Wohnimmobilienmarkt derzeit für erforderlich?

- Verfügbare Indikatoren weisen derzeit insgesamt nicht auf eine Spirale aus stark steigenden Wohnimmobilienpreisen und -krediten sowie erodierenden Kreditvergabestandards hin, die die Finanzstabilität gefährden könnte. Daher sieht der Ausschuss für Finanzstabilität bislang eine Aktivierung der kreditnehmerbezogenen makroprudenziellen Instrumente nach §48u KWG nicht als erforderlich an (AFS, 2021, Achten Bericht an den Deutschen Bundestag). Jedoch sind die derzeit verfügbaren Informationen zu Kreditvergabestandards bei Wohnimmobilienkrediten unzureichend, sodass sich aufbauende Risiken für die Finanzstabilität womöglich erst zu spät erkannt werden können. Die Datenerhebung soll dieses

Informationsdefizit beheben.

22 Hat die neue Datenerhebung unmittelbar Auswirkungen darauf, ob private Haushalte einen Wohnimmobilienkredit bekommen?

- Der Gegenstand dieser Datenerhebung sind Daten, die von Kreditgebern schon bislang für ihre Kreditwürdigkeits- und Risikoprüfung zum Zeitpunkt der Kreditvergabeentscheidung regulär berücksichtigt werden. Diese Datenerhebung greift nicht in die Entscheidungsprozesse der Kreditgeber bezüglich ihrer Kreditvergabepolitik ein. Die Datenerhebung hilft aber, Risiken für die Finanzstabilität, die sich gegebenenfalls im Bereich der Wohnimmobilienfinanzierung aufbauen frühzeitig zu erkennen.

23 Werden die Ergebnisse dieser neuen Datenerhebung publiziert?

- Die ab 2023 sukzessive zur Verfügung stehenden Ergebnisse sollen in aggregierter Form regelmäßig publiziert werden (z.B. statistische Fachreihen), um die Transparenz über Wohnimmobilienkreditmärkte in Deutschland für die Öffentlichkeit und alle potenziellen Marktteilnehmer zu erhöhen.