

Richtlinien zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzie- rungen

Stand 29.09.2021

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	2
1.1	ALLGEMEINES ZUM GEGENSTAND DER ERHEBUNG UND IHREM UMFANG	2
1.2	UMGANG MIT PERSONENBEZOGENEN DATEN.....	3
1.2.1	ALLGEMEINE VORGABEN	3
1.2.2	KONKRETE VORGABEN FÜR DIE ÜBERBLICKSTABELLE IM MELDESHEMA (TABELLE A.0A).....	4
1.2.3	AUSWIRKUNGEN FEHLENDER MELDEPOSITIONEN ALS FOLGE DER EINHALTUNG VON DATENSCHUTZVORGABEN IN DER ÜBERBLICKSTABELLE DES MELDESCHMAS (TABELLE A.0A) AUF DIE ÜBRIGEN TABELLEN.....	5
1.2.4	VORGABEN FÜR DIE SONSTIGEN MELDEPOSITIONEN IN DEN ÜBRIGEN TABELLEN DES MELDESCHMAS	7
1.3	DATENERHEBUNGSKONZEPT UND PROPORZIONALITÄT	7
1.3.1	ÜBERBLICK ÜBER DIE MELDESYSTEMATIK	7
1.3.2	BEFREIUNGEN/ FEHLANZEIGEN.....	8
1.3.3	REDUZIERTER MELDEUMFANG.....	10
1.3.4	VORGEHENSWEISE BEI FIRMENZUSAMMENSCHLÜSSEN, -AUFSPALTUNGEN.....	10
1.4	MELDEWEG	11
1.5	MELDUNG VON FEHLANZEIGEN	11
1.6	ÜBERSICHT ZUM MELDESHEMA	11
1.7	FACHLICHE PRÜFUNG DER MELDUNGEN	11
1.8	AKTUALISIERUNGEN UND REVISIONEN	12
2	AUSWEISREGELUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN	13
2.1	VORBEMERKUNGEN	13
2.2	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	13
2.3	ZU DEN POSITIONEN IM EINZELNEN	23
2.3.1	DATENINDIKATOREN ZUR WAHRNEHMUNG DER AUFGABEN DER DEUTSCHEN BUNDESBANK AUS § 1 FINSTABG MIT UNMITTELBARER BERÜCKSICHTIGUNG DER INSTRUMENTE ZUR BEGRENZUNG MAKROPRUDENZIELLER RISIKEN IM BEREICH DER DARLEHENSVERGABE ZUM BAU ODER ZUM ERWERB VON WOHNIMMOBILIEN GEM. § 48U KWG, § 5 ABSATZ 8A KAGB UND § 308B VAG.....	23
2.3.2	DATEN (STROMGRÖßEN) ZUM ZWECK DER KALIBRIERUNG UND ÜBERPRÜFUNG DER BAGATELLGRENZE, DES OBEREN UND UNTEREN SCHWELLENWERTES GEM. § 48U ABSATZ 3 KWG BZW. UNTER § 5 ABSATZ 8A KAGB UND § 308B VAG.....	29
2.3.3	ZUSÄTZLICHE DATENINDIKATOREN ZUR ERFÜLLUNG DER AUFGABEN DER DEUTSCHEN BUNDESBANK GEM. § 1 FINSTABG (TABELLEN DER KATEGORIE D)	32

1 Vorbemerkungen

Die Bundesbank fordert gemäß § 6 FinStabG in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 der FinStabDEV mit der am 21. September 2021 beschlossenen und am 29. September 2021 im Bundesanzeiger bekanntgegebenen¹ Allgemeinverfügung Daten zu Wohnimmobilienfinanzierungen an. Die nachfolgenden Richtlinien sind von Adressaten der Allgemeinverfügung bei der Erstellung der Datenmeldungen zu beachten. Im Zweifel gehen die Vorschriften der Allgemeinverfügung den Richtlinien vor.

1.1 Allgemeines zum Gegenstand der Erhebung und ihrem Umfang

Die Berichtspflicht bezieht sich auf aggregierte Statistiken und Verteilungen von Indikatoren bezogen auf das Neugeschäft von Wohnimmobiliendarlehen an Privatpersonen in der jeweiligen Referenzperiode (siehe hierzu Ausführungen zum Begriff „Darlehensströme“ in Abschnitt 2.2). Daten zur Messung der gesamtheitlichen Risikosituation im Wohnimmobilienkreditbestand sollen mit dieser Allgemeinverfügung nur für wenige ausgewählte Kennzahlen erhoben werden. Zu den Privatpersonen zählen auch ausschließlich aus Privatpersonen bestehende Innen-GbRs, die im Außenverhältnis keine Rechte und Pflichten eingehen können und damit selbst keine Rechtsträger und nicht nach der Verordnung (EU) 2016/867 der Europäischen Zentralbank vom 18. Mai 2016 über die Erhebung granularer Kreditdaten und Kreditrisikodaten (EZB/2016/13) (AnaCredit-Verordnung) meldepflichtig sind.²

Informationen über Wohnimmobiliendarlehen an juristische Personen als gewerbliche Darlehensnehmer sind nicht Gegenstand dieser Erhebung. Diese Daten werden über die Kreditdatenstatistik, die die AnaCredit-Verordnung umsetzt, erhoben.

Mitteilungspflichtig sind alle deutschen Kreditinstitute im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 2 KWG und inländische Zweigniederlassungen von CRR-Kreditinstituten mit Sitz in einem anderen Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes im Sinne von § 53b Abs. 1 KWG sowie Kapitalverwaltungsgesellschaften im Sinne von § 17 Abs. 1 KAGB, die für Rechnung eines Alternativen Investmentfonds (AIF) Gelddarlehen gewähren, sowie Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 1 Nummer 1 und 5 VAG.

Mitteilungspflichtig sind die rechtlich selbständig als Darlehensgeber auftretenden Einzelunternehmen (keine Konzernmeldung).

Die Mitteilungspflichten umfassen

- a) Daten, die der Wahrnehmung der Aufgaben der Deutschen Bundesbank aus § 1 FinStabG mit unmittelbarer Berücksichtigung der Instrumente zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien gem. § 48u KWG, § 5 Abs. 8a KAGB, § 308b VAG dienen,

¹ Die am 29.09.2021 bekanntgegebene Allgemeinverfügung ist auch auf der Webseite der Deutschen Bundesbank unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen* abrufbar.

² Vgl. hierzu auch die Ausführungen zum Umgang mit personenbezogenen Daten und der Gesellschaft bürgerlichen Rechts in der Richtlinien zur Kreditdatenstatistik

- b) Daten, die der Wahrnehmung der Aufgaben der Deutschen Bundesbank aus § 1 FinStabG mit unmittelbarer Berücksichtigung der Instrumente zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe von zur Weitervermietung erworbenen Wohnimmobilien („Buy-to-Let“) gem. § 48u KWG, § 5 Abs. 8a KAGB, §308b VAG dienen,
- c) Daten zum Zweck der Kalibrierung und Überprüfung der Bagatellgrenze und des unteren und oberen Schwellenwerts gem. § 48u Absatz 3 KWG, § 5 Abs. 8a KAGB, §308b VAG
- d) Zusätzliche Datenindikatoren zur Erfüllung der Aufgaben der Deutschen Bundesbank gem. § 1 FinStabG

Das entsprechende Datenmeldeschema ist auf der Webseite der Deutschen Bundesbank unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen* abrufbar. Im Falle eines reduzierten Meldeumfangs (vgl. Abschnitt 1.3.3 dieses Dokuments) sind nur die „Überblicks“-Teile A.0a und B.0a des vollständigen Datenmeldeschemas zu melden.

1.2 Umgang mit personenbezogenen Daten

1.2.1 Allgemeine Vorgaben

Die Mitteilungspflichtigen haben die angeforderten Daten in einer Weise zu übermitteln, die sicherstellt, dass die Daten keinen Personenbezug aufweisen bzw. dessen Herstellung ermöglichen. Aus Gründen des Datenschutzes dürfen daher ausschließlich aggregierte Daten an die Deutsche Bundesbank übermittelt werden. Eine solche Datenaggregation setzt voraus, dass die aggregierten Angaben der Mitteilungspflichtigen auf Informationen aus mindestens drei unterschiedlichen Darlehen zur Finanzierung von Wohnimmobilien im Sinne der FinStabDEV (Wohnimmobiliendarlehen) basieren. Zudem dürfen die einzelnen aggregierten Angaben nicht überwiegend auf Einzelinformationen bezüglich einer oder zweier Wohnimmobiliendarlehen basieren. Dies wäre der Fall, wenn der Anteil des größten und des zweitgrößten Werts am Gesamtwert einer einzelnen Angabe zusammen 85% übersteigen sollte. Zum Schutz vertraulicher personenbezogener Daten und auch im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes sind nach Frequenz, Umfang und Materialität der Darlehensgeberkategorie des Mitteilungspflichtigen abgestufte Meldeanforderungen vorgesehen (zu konkreten Auswirkungen vgl. Abschnitt 1.3).

Gibt es basierend auf den Originaldaten trotzdem Meldepositionen im Meldeschema mit Informationen, die sich auf weniger als drei Darlehen beziehen, sind die Informationen aus diesen „sensiblen“ Meldepositionen jeweils in die Kategorie „n.c.“ (d.h. „not classified“; nicht klassifiziert) zu verschieben, soweit vorhanden.

Kann ein Mitteilungspflichtiger bezogen auf einen bestimmten Meldestichtag aufgrund der vorgenannten Datenschutzvorgaben keine Daten übermitteln, da er ansonsten personenbezogene Daten übermitteln müsste, hat er dies gegenüber der Deutschen Bundesbank innerhalb der Übermittlungsfrist durch eine Fehlanzeigenmeldung mitzuteilen.

1.2.2 Konkrete Vorgaben für die Überblickstabelle im Meldeschema (Tabelle A.0a)

Jede Meldeposition von A.0a.110/02 bis A.0a.430/02 im Meldeschema zu den Überblicksangaben muss mindestens aus drei Wohnungsbaudarlehen bestehen. Meldepositionen mit weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen werden nicht übermittelt.

Die in den nicht übermittelten Meldepositionen enthaltenen Wohnimmobiliendarlehen bleiben für die anderen Meldepositionen (d.h. mit mindestens 3 Wohnimmobiliendarlehen) der Überblickstabelle weiterhin Bestandteil der Datenlieferung.

Beispiel:

Ein Darlehensgeber hat im Berichtsjahr 100 Wohnimmobiliendarlehen vergeben mit einem Neugeschäftsvolumen von in der Summe 20 Mio €. Insgesamt wurden über ihn 20 Förderdarlehen im Sinne von §2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV mit einem Gesamtvolumen von 5 Mio € weitergeleitet. Nur für zwei dieser Förderdarlehen steht der Darlehensgeber mit einem Gesamtbetrag von 200 TSD € in der Haftung, so dass sie in der Meldung unter Zeile 100 als vom Mitteilungspflichtigen vergebene Darlehen zu berücksichtigen sind. 40 Darlehen mit insgesamt 10 Mio € sind durch Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an den finanzierten Wohnimmobilien besichert vergeben worden. Bei nur einem vergebenen Darlehen handelt es sich um einen Ersterwerb. Fremdwährungsdarlehen wurden nicht ausgereicht. 95 Darlehen mit insgesamt 16 Mio € wurden als Darlehen mit regelmäßiger Tilgung vergeben, darunter waren nur zwei Annuitätendarlehen. Bei fünf Darlehen handelt es sich um endfällige Darlehen. 98 Darlehen mit insgesamt 19,5 Mio € betreffen Wohnimmobilien zur Eigennutzung, 2 Darlehen mit insgesamt 0,5 Mio € Wohnimmobilien zum „buy-to-let“.

A.0a	Überblick des Portfolios der Darlehensgeber	
		Stromgröße
100	Vergebene Darlehen (bzgl. Bestandsgröße: ausstehende Darlehen)	20 Mio €, 100
110	<i>darunter: weitergeleitete Beträge bzw. Teilbeträge von Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV, für die der Mitteilungspflichtige die volle Haftung übernommen hat</i>	-
111	<i>Nachrichtlich: Gesamtbetrag weitergeleiteter Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV</i>	5 Mio €, 20
120	<i>darunter durch Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an den finanzierten Immobilie(n) besichert</i>	10 Mio €, 40
130	<i>darunter Ersterwerb</i>	-
140	<i>darunter Darlehen in Fremdwährung</i>	-
	Tilgungsart	
150	<i>davon Darlehen mit regelmäßiger Tilgung</i>	16 Mio €, 95
160	<i>darunter Annuitätendarlehen</i>	-
170	<i>davon endfällige Darlehen</i>	4 Mio €, 5
	Zweck	
200	<i>davon Eigennutzung</i>	19,5 Mio €, 98
210	<i>davon für Bau oder Erwerb von zur Weitervermietung vorgesehenen Wohnimmobilien („Buy-to-let“)</i>	-

1.2.3 Auswirkungen fehlender Meldepositionen als Folge der Einhaltung von Datenschutzvorgaben in der Überblickstabelle des Meldeschemas (Tabelle A.0a) auf die übrigen Tabellen

Besteht in einer Meldeperiode in Spalte 2 die nachrichtliche Meldeposition A.0a.111 (Gesamtbetrag weitergeleiteter Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV) aus weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen, ist für diese nachrichtliche Meldeposition in dieser Meldeperiode kein Wert zu übermitteln (keine Nullwertmeldungen). **Soweit es sich dabei allerdings zugleich um Darlehen im Sinne der Meldeposition A.0a.110** (darunter: weitergeleitete Beträge bzw. Teilbeträge von Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV, für die der Mitteilungspflichtige die volle Haftung übernommen hat) **handelt, bleiben die betroffenen Darlehen aber Bestandteil der restlichen Datenlieferung.** Jedoch kann in diesem Fall auch die Meldeposition A.0a.110 als Teilgröße der nachrichtlichen Meldeposition A.0a.111 nicht gemeldet werden. Da außer in den Überblicks-Tabellen A.0a und B.0a in den übrigen Tabellen des Meldeschemas jedoch keine Informationen zu solchen Förderkrediten mehr erfragt wird, bleibt die Nichtmeldung dieser Meldeposition ohne Auswirkung auf die Meldepositionen in den übrigen Tabellen.

Besteht in einer Meldeperiode die Meldeposition A.0a.120 (darunter durch die Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an den zu finanzierenden Immobilie(n) besichert) aus weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu übermitteln (keine Nullwertmeldungen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln

- wird keine Tabelle C.2b (nur bei aktiven Beschränkungen) übermittelt.

Besteht in einer Meldeperiode die Meldeposition A.0a.130 (darunter Ersterwerb) aus weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu übermitteln (keine Nullwertmeldungen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln

- werden keine Angaben zum Ersterwerb in den Tabellen A.0b bis A.0f sowie A.0h gemeldet.

Besteht in einer Meldeperiode die Meldeposition A.0a.140 (darunter Darlehen in Fremdwährung) aus weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu übermitteln (keine Nullwertmeldungen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln

- wird keine Tabelle A.0g zu Darlehen in Fremdwährung übermittelt

Bestehen in einer Meldeperiode die Meldepositionen A.0a.150, A.0a.160 oder A.0a.170 (Aufgliederung nach Tilgungsart) aus weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu übermitteln (keine Nullwertmeldungen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln

- werden in der Meldeposition A.0a.1000 sowie in den Tabellen A.0b bis A.0f und A.4 keine Angaben zu Darlehen mit regelmäßiger Tilgung übermittelt, wenn kein Wert für A.0a.150 gemeldet wird, außerdem werden die Tabellen A.1b und A.2b nicht übermittelt.
- werden in den Tabellen A.0b bis A.0f und A.4 keine Angaben zu endfälligen Darlehen übermittelt, wenn für A.0a.170 kein Wert gemeldet wird, außerdem werden die Tabellen A.1c und A.2c nicht übermittelt.

Besteht in einer Meldeperiode die Meldeposition A.0a.210 („Buy-to-let“) aus weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu übermitteln (keine Nullwertmeldungen). Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung. Als Folge der Validierungsregeln

- werden keine Tabellen für das Unterportfolio zum „Buy-to-let“ übermittelt.

Bestehen in einer Meldeperiode die Meldepositionen A.0a.300, A.0a.310 oder A.0a.320 (Aufgliederung nach der Lage) aus weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu übermitteln (keine Nullwertmeldungen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln

- werden in den Tabellen A.0b bis A.0f keine Angaben zu Darlehen in Lage-A Städten übermittelt, wenn kein Wert für A.0a.300 gemeldet wird
- werden in den Tabellen A.0b bis A.0f keine Angaben zu Darlehen in Lage- B Städten übermittelt, wenn kein Wert für A.0a.310 gemeldet wird
- werden in den Tabellen A.0b bis A.0f keine Angaben zu Darlehen in sonstiger Lage übermittelt, wenn kein Wert für A.0a.320 gemeldet wird

Bestehen in einer Meldeperiode die Meldepositionen A.0a.400, A.0a.410, A.0a.420 oder A.0a.430 (Verteilung nach der Darlehenshöhe) aus weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu übermitteln (keine Nullwertmeldungen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln bei einer Nichtmeldung von Meldeposition A.0a.400

- wird Tabelle C.1a zur Kalibrierung der Bagatellgrenze nicht übermittelt, da diese Tabelle eine Aufgliederung nach Darlehenshöhe nur von Darlehen anfordert, die in der Überblickstabelle als Teil der Meldeposition A.0a.400 (Darlehen bis 100.000 €) gemeldet werden.

Da abgesehen von der Tabelle B.0a in den anderen Tabellen des Meldeschemas keine Meldepositionen zur Aufgliederung nach der Darlehenshöhe vorhanden sind, bleibt die Nichtmeldung der Meldepositionen A.0a.410, A.0a.420 oder A.0a.430 ohne Auswirkungen auf die übrigen Tabellen des Meldeschemas.

Wenn einzelne Darlehen zur Einhaltung der Datenschutzvorgaben trotzdem aus der Datenlieferung entfernt werden, sind die betroffenen Darlehen aus allen Tabellen des Meldeschemas zu entfernen.

Gleiche Vorgaben gelten für die Überblickstabelle B.0a. („Buy-to-let“). Außerdem gilt generell, dass wenn Meldepositionen in Tabellen der Kategorie A nicht gemeldet werden können, auch entsprechende Meldepositionen in Tabellen der Kategorie B nicht gemeldet werden können.

1.2.4 Vorgaben für die sonstigen Meldepositionen in den übrigen Tabellen des Meldeschemas

Meldepositionen in den übrigen Tabellen müssen ebenfalls immer aus mindestens drei Wohnimmobiliendarlehen bestehen. Meldepositionen mit weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen werden nicht in der betroffenen Meldeposition gemeldet, sondern in die entsprechende Kategorie „n.c.“ (not classified, nicht klassifiziert) verschoben und dort gemeldet. N.c. Meldekategorien müssen nicht aus mindestens drei Wohnimmobiliendarlehen bestehen.

1.3 Datenerhebungskonzept und Proportionalität

1.3.1 Überblick über die Meldesystematik

Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit ist eine abgestufte Meldepflichtensystematik vorgesehen, die anknüpfend an die absolute Anzahl vergebener Wohnimmobiliendarlehen pro Kalenderjahr Meldepflichten mit unterschiedlichem Umfang und Meldefrequenz anordnet und Darlehensgeber mit einem geringen Geschäftsumfang vollständig befreien soll. Hiernach werden solche Darlehensgeber, die gar keine oder nur in geringem Umfang Wohnimmobiliendarlehen vergeben, von der Verpflichtung zur Übermittlung von Daten vollständig befreit (M4). Weil dieser Befreiungstatbestand bei einzelnen kleinen Darlehensgebern leerzulaufen droht, wenn pro Finanzierung mehrere Darlehen vergeben werden, ist für die Gruppe der Darlehensgeber mit geringem Geschäft ein Zweitkriterium vorgesehen: Wenn die Wohnimmobilienkreditbestandssumme zum 31. Dezember einen Betrag von 90 Millionen Euro unterschreitet, gilt immer eine Befreiung. Darlehensgeber, die diese Kreditbestandssumme erreichen und mindestens 75 Darlehen im Kalenderjahr vergeben, sollen nur einen Datenüberblick melden (M3); ab 200 Darlehen genügt eine jährliche, vollumfängliche Datenübermittlung (M2). Erst ab 700 Darlehen gilt die unbeschränkte vollumfängliche und vierteljährliche Meldepflicht (M1). Mit Blick auf die unterschiedlich große Bedeutung der drei verschiedenen Darlehensgeberkategorien (Kreditinstituten, Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften) sieht die Allgemeinverfügung zudem eine Differenzierung zwischen den Darlehensgeberkategorien vor: Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften melden auch in der Kategorie M 2 nur einen Jahresüberblick (siehe Tabelle unten).

Bei der Berechnung der Anzahl neu vergebener Darlehen pro Jahr werden nur die im entsprechenden Kalenderjahr originär neu vergebenen Darlehen, die der Darlehensgeber für eigene Rechnung vergeben hat (d.h. im Falle weitergeleiteter Darlehen entweder mit voller oder zumindest teilweiser Haftungsübernahme), gezählt. Für weitere Informationen vgl. auch Ausführungen zu „Darlehensströmen“ in Abschnitt 2.2 bzw. Ausführungen zur Position 110 des Meldeschemas A.(B).0a „Weitergeleitete Beträge bzw. Teilbeträge von Förderdarlehen (im Sinne

von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV), für die der Mitteilungspflichtige die volle Haftung übernommen hat“ in Abschnitt 2.3.1 dieses Dokuments.

Meldekategorie	Neukredite/ Jahr	Umfang / Frequenz	
		Kreditinstitute	Versicherungsunternehmen / Kapitalverwaltungsgesellschaften
M1	≥ 700	vollständige Meldung/ Q	vollständige Meldung/ Q
M2	200 - 699	vollständige Meldung / J	Überblick / J
M3	75 - 199	Überblick / J	Überblick / J
M4	< 75*	befreit	befreit

* Zweitkriterium: Wohnimmobilienkreditbestandssumme < 90 Mio. Euro.

1.3.2 Befreiungen / Fehlanzeigen

Der Begriff der Wohnimmobilienkreditbestandssumme (Nummer 14 Absatz 1 Buchstabe b der Allgemeinverfügung) entspricht dem Gesamtvolumen der Wohnimmobiliendarlehen an natürliche Personen, die sich bereits im Kreditbestand eines gewerblichen Darlehensgebers befinden. Wird der Schwellenwert von 90 Millionen Euro am Stichtag 31. Dezember unterschritten, gilt eine Meldebefreiung – unabhängig von der Anzahl der im betreffenden Kalenderjahr vergebenen Wohnimmobiliendarlehen.

Um Darlehensgeber, die diesen Wert unterschreiten, möglichst auch gemäß Nummer 6 der Allgemeinverfügung von einer Fehlanzeige freizustellen und den Meldeaufwand so gering wie möglich zu halten, gilt das Unterschreiten des Schwellenwertes als erwiesen, wenn die Deutsche Bundesbank anhand von Meldegrößen aus dem bankstatistischen Meldewesen bzw. aus dem Meldewesen zur Versicherungsstatistik und zur Statistik über Pensionseinrichtungen ein Unterschreiten des Grenzwertes mit Sicherheit feststellen kann.

Bei den Indikatoren, die die Deutsche Bundesbank zur Überprüfung der Voraussetzungen einer Meldebefreiung nach Nummer 14 Absatz 1 Buchstabe b der Allgemeinverfügung heranzieht, handelt es sich um folgende Meldegrößen.

Meldepflichtige Darlehensgeberkategorie	Meldewesen	Relevante Meldeposition
Kreditinstitute mit MFI-Status	Monatliche Bilanzstatistik	Meldeposition „Kredite für den Wohnungsbau an Privatpersonen (BISTA-Anwahlpositionen B4/122/04 und B4/222/04)“
Versicherungsunternehmen	Solvency II	Kapitalanlagekategorie „Hypotheken“ gegenüber dem

		ESVG-Sektor „Private Haushalte“ (CIC 84, gefiltert nach HH, private Haushalte (natürliche Personen)) – Assetliste SE.06.02
Versicherungsunternehmen (von Solvency II befreit)	Solvency I	Meldeposition 1.b) Grundpfandrechtl. gesicherte Darlehen, darunter mit Wohnbauten“ der Nachweisung 670
Pensionseinrichtungen	EbAV-Meldewesen – Meldung an die BaFin (Berichtsgruppe 1)	Kapitalanlagekategorie „Hypotheken“ gegenüber dem ESVG-Sektor „Private Haushalte“ (CIC 84, gefiltert nach HH, private Haushalte (natürliche Personen)) – Assetliste PFE.06.02
Pensionseinrichtungen (vom EbAV-Meldewesen befreit)	Direktmeldung an die Bundesbank (Berichtsgruppe 3)	Da die Bilanzsumme bei diesen Unternehmen unter 100 Mio € liegt, wird angenommen, dass die Wohnimmobilienkreditbestandssumme immer unter 90 Millionen € liegt

Bei diesen Meldepositionen wird davon ausgegangen, dass sie mit dem melderlevanten Geschäft und damit dem Erhebungsgegenstand hinreichend nah verwandt sind und sie deshalb für die Feststellung des Tatbestands der Meldebefreiung geeignet sind. Denn diese Positionen umfassen zwar möglicherweise auch Darlehen, die nicht im Rahmen dieser Datenerhebung zu melden wären, jedenfalls aber das melderrelevante Geschäft. Wenn also diese Meldepositionen am Stichtag unter dem Wert von 90 Millionen Euro liegen, so geht die Deutsche Bundesbank davon aus, dass die tatsächliche Wohnimmobilienkreditbestandssumme unter 90 Millionen Euro liegt und der Befreiungstatbestand von Nummer 14 Absatz 1 Buchstabe b der Allgemeinverfügung erfüllt ist. Eine Fehlanzeige ist für diesen Fall nicht vorgesehen (Nummer 6 Absatz 1 Buchstabe b), weil sie keinen informatorischen Mehrwert hätte.

Gehen Mitteilungspflichtige davon aus, dass die vorstehend aufgeführten Näherungsgrößen ihre tatsächliche Wohnimmobilienkreditbestandssumme nicht exakt genug abbilden, bleibt es ihnen unbenommen, die Wohnimmobilienkreditbestandssumme selbständig zu berechnen und hiernach eine Fehlanzeige zu machen. Bei der Berechnung ist – weil es sich um eine Bestandssumme handelt – das gesamte Bestandsgeschäft mit zu berücksichtigen, nicht nur

das Neugeschäft, das im Rahmen der Meldepflichten zu melden ist. Liegt der ermittelte Wert unter 90 Millionen Euro, nicht aber eine der oben aufgeführten statistischen Meldepositionen, so ist hierüber eine Fehlanzeige zu machen, wie sie auch für alle Darlehensgeber verpflichtend ist, die die Zahl von 75 Darlehen im Kalenderjahr nicht erreichen. Denn in diesem Fall ist es der Deutschen Bundesbank nicht möglich, das Vorliegen der Voraussetzungen der Meldebefreiung selbst anhand ihrer bekannter Meldegrößen zu überprüfen.

Darlehensgeber, für die die genannten Meldegrößen aus der ESZB-Versicherungsstatistik bzw. ESZB-Statistik über Pensionseinrichtungen der Deutschen Bundesbank am Tag des Fristablaufs, an dem spätestens eine Fehlanzeige zu übermitteln wäre, noch nicht vorliegen, die aber die Voraussetzungen der Meldebefreiung gemäß Nummer 14 Absatz 1 Buchstabe b der Allgemeinverfügung erfüllen, bleiben zu einer Fehlanzeige verpflichtet. Wird von diesen Darlehensgebern keine Fehlanzeige übermittelt, geht die Deutsche Bundesbank vorläufig davon aus, dass eine Meldebefreiung weiterhin besteht, wenn auf Grundlage der im Vorjahr gemeldeten Zahlen die Voraussetzungen einer Befreiung erfüllt worden sind, bis die Erfüllung der Voraussetzungen auf Grundlage der aktuellen Zahlen überprüft werden kann. Darlehensgeber, die die Voraussetzungen einer Meldebefreiung gemäß Nummer 14 Absatz 1 Buchstabe b der Allgemeinverfügung nicht mehr erfüllen, bleiben hiernach mitteilungs-pflichtig.

1.3.3 Reduzierter Meldeumfang

Abweichend zum vollumfänglichen Meldeumfang bezieht sich die Anforderung bei Mitteilungspflichtigen, die einem reduzierten Meldeumfang (vgl. Nummer 15 der Allgemeinverfügung) unterliegen, auf die Übermittlung eines Überblicks über das Portfolio des Darlehensgebers über vergebene Wohnimmobiliendarlehen (vgl. Tabellen A.0a und B.0a des Datenmeldeschemas).

1.3.4 Vorgehensweise bei Firmenzusammenschlüssen, -aufspaltungen

Bei Firmenzusammenschlüssen und -aufspaltungen gelten grundsätzlich die gesetzlichen Rechtsnachfolgetatbestände, sodass die Verpflichtungen aus der Allgemeinverfügung auch für den Rechtsnachfolger nach der Umwandlung bestehen bleiben.

Bei Mitteilungspflichtigen, die von Firmenzusammenschlüssen, -aufspaltungen oder ähnlichen reorganisatorischen Maßnahmen betroffen sein werden, sind die Maßnahmen zumeist mit einem zeitlichen Auseinanderfallen der rechtlichen Wirksamkeit der Maßnahme und der technischen Verfügbarkeit der – den geänderten Erfordernissen entsprechend angepassten – Meldungen bei der Deutschen Bundesbank verbunden. Der Statistikbereich der Deutschen Bundesbank vereinbart daher auf frühzeitigen formlosen Antrag hin für diesen Zeitraum eine Individualabsprache, durch die geregelt wird, wann getrennte durch gemeinsame Meldungen (oder umgekehrt) der an der Maßnahme Beteiligten abgelöst werden. Diese kann schriftlich an die Deutsche Bundesbank, S 14, Wilhelm-Epstein-Straße 14, 60431 Frankfurt/Main oder per E-Mail an wifsta@bundesbank.de gerichtet werden; aussagekräftige Unterlagen sind dem Antrag beizufügen. Der vereinbarte Übergangszeitraum endet spätestens sechs Monate nach dem Zeitpunkt, in dem die Rechtsnachfolge rechtlich wirksam wird.

1.4 Meldeweg

Die Übermittlung der Daten durch die Mitteilungspflichtigen an die Deutsche Bundesbank erfolgt elektronisch unter Nutzung der von der Deutschen Bundesbank vorgesehenen elektronischen Übermittlungswege. Die Datenmeldung an die Bundesbank erfolgt mittels Einreichung in das Bundesbank ExtraNet. Eine entsprechende Registrierung im Bundesbank ExtraNet ist hierfür erforderlich. Nähere Informationen zur Registrierung sind auf der Internetseite unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen* abrufbar.

Die Meldungen können vom Meldepflichtigen selbst oder von einem von ihm bevollmächtigten Dritten in seinem Namen abgegeben werden.

1.5 Meldung von Fehlanzeigen

Jede Fehlanzeige ist technisch als reguläre Meldung gemäß dem festgelegten Teil des Meldeschemas ausgestaltet und erfolgt elektronisch unter Nutzung der von der Deutschen Bundesbank vorgesehenen elektronischen Übermittlungswege.

1.6 Übersicht zum Meldeschema

Auf der Internetseite der Deutschen Bundesbank kann das Meldeschema in seiner jeweils gültigen Fassung unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen* unter der Kapitelüberschrift *Meldeschema* abgerufen werden.

1.7 Fachliche Prüfung der Meldungen

Formalprüfungen (Validierungsregeln) zu den Meldungen zur FinstabDEV werden ebenfalls auf der Internetseite der Deutschen Bundesbank in ihrer jeweils gültigen Fassung unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen* bereitgestellt.

Technisch valide Daten werden von der Deutschen Bundesbank entgegengenommen und anhand von Validierungs- und Plausibilisierungsregeln automatisch geprüft. Wird eine Regel im Rahmen der inhaltlichen Prüfung verletzt, sind die von dieser Regel betroffenen Daten erneut einzureichen.

Bei Plausibilisierungsfehlern wird der Meldepflichtige automatisch aufgefordert, die infrage stehenden Werte zu bestätigen oder zu korrigieren.

Sobald im Rahmen der fachlichen Prüfung keine Validierungs- und Plausibilisierungsfehler (mehr) identifiziert werden, wird die erfolgreiche Meldebearbeitung sowohl dem Einreicher als auch dem Berichtspflichtigen bestätigt (Positivmeldung).

1.8 Aktualisierungen und Revisionen

Sofern unzutreffende Daten übermittelt wurden oder Abweichungen zwischen den gemeldeten und den tatsächlichen Daten bekannt werden, sind die falsch übermittelten Daten zeitnah nach Identifizierung des Fehlers zu korrigieren und erneut einzureichen. Die Übermittlung korrigierter Daten ist außerdem erforderlich, wenn die Deutsche Bundesbank feststellt, dass einzelne Daten unzutreffend waren.

Aktualisierte Informationen zu bereits übermittelten Datenpunkten (z.B. bei vorläufigen Angaben von Beleihungswerten) sind nicht nochmal an die Bundesbank zu übermitteln, da es sich hierbei nicht um zum Zeitpunkt der ersten Übermittlung unzutreffende Daten handelt.

2 Ausweisregelungen und Begriffsbestimmungen

2.1 Vorbemerkungen

Weitere erläuternde Hinweise bzw. beispielhafte Fallkonstellationen befinden sich im Dokument „Antworten auf inhaltliche und technische Fragen zur Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften“; abrufbar unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen*.

2.2 Allgemeine Erläuterungen

Wohnimmobilien

Die Einordnung einer Immobilie als Wohnimmobilie ist anhand der entsprechenden Definition in Artikel 4 Absatz 1 Nr. 75 CRR vorzunehmen.

Bei Immobilien, die nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, ist für die Zwecke der FinStabDEV der wohnwirtschaftlich genutzte Teil der finanzierten Immobilie grundsätzlich von dem gewerblich genutzten Teil zu trennen. Hierbei soll die Aufspaltung der Darlehensfinanzierung nach Nutzungseinheiten (z.B. 2 Wohnungen vs. 1 Büro) oder weiteren geeigneten und in der Praxis üblichen Kriterien (z.B. nach dem relativen Anteil der Nutzungsflächen oder, wenn es sich nur um vermietete Immobilien handelt, auch dem Rohertrag) erfolgen. Falls das jedoch nicht möglich ist, ist das Darlehen anhand der primären Nutzung des finanzierten Objekts einzuordnen (vgl. dazu auch ESRB-Empfehlung ESRB/2016/14).

Wohnimmobilienfinanzierung

Eine Wohnimmobilienfinanzierung kann eine oder mehrere Wohnimmobilien finanzieren. Zudem können einer Wohnimmobilienfinanzierung ein oder mehrere Darlehensverträge zugrunde liegen (bspw. Vertrag mit der meldepflichtigen Hausbank und weitergeleitetes Förderdarlehen mit Haftungsanteil der Hausbank).

Wohnimmobiliendarlehen

Gegenstand dieser Datenerhebung sind nur Darlehen an natürliche Personen zur Finanzierung des Baus oder Erwerbs von im Inland belegenen Wohnimmobilien.

Zu Wohnimmobiliendarlehen gehören sämtliche entgeltlichen und unentgeltlichen Darlehensverträge oder Finanzierungshilfen, die bestimmt sind für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten oder dinglichen Nutzungsrechten an einem zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstück oder an einem mit einer Wohnimmobilie oder mehreren Wohnimmobilien zu bebauenden oder bebauten Grundstück oder an einer oder mehreren bestehenden, zu errich-

tenden oder geplanten Wohnimmobilien oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten an einem zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstück oder an einem mit einer Wohnimmobilie oder mit mehreren Wohnimmobilien bebauten Grundstück.

Dazu gehören auch Darlehen zum Erwerb und Sanierung/Modernisierung von im Inland belegenen Wohnimmobilien, wenn sie im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnimmobilie(n) stehen. Darlehen zur Sanierung/Modernisierung bereits im Eigentum befindlicher Wohnimmobilien der Darlehensnehmer, bei denen es einen solchen Zusammenhang nicht gibt, sind nicht Gegenstand dieser Datenerhebung.

Vergebene Wohnimmobiliendarlehen

Zu melden sind die an natürliche Personen originär vergebenen Wohnimmobiliendarlehen, bei denen der zugrundeliegende Vertrag im Berichtszeitraum rechtlich bindend wird. Der Einfachheit halber wird hierfür das Datum der Vertragsunterzeichnung herangezogen und nicht das Datum, an dem die Dokumentation fertiggestellt wird.

Relevant ist also der vertraglich fest zugesagte bzw. vergebene Kreditbetrag, nicht der in der Meldeperiode (teil-)ausgezahlte Kreditbetrag.

Kombifinanzierungen z.B. einer Bausparkasse, bestehend aus Vor-/Zwischenfinanzierung und Bausparvertrag, sollen nach Möglichkeit als eine Finanzierung behandelt werden, wenn hier die Belastung bis zur vollständigen Rückzahlung vertraglich feststeht.

Bestandsgeschäft

Das Bestandsgeschäft umfasst die zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Vergangenheit gewährten und bislang nicht vollständig zurückgeführten Wohnimmobiliendarlehen des Meldepflichtigen. Das Bestandsgeschäft geht also über den Bestand hinaus, der sich aus den noch ausstehenden Volumina der im Rahmen der FinStabDEV gemeldeten neu vergebenen Darlehen sukzessive aufbaut.

Dem Bestandsgeschäft werden alle zum Meldestichtag bestehenden Wohnimmobiliendarlehen zugerechnet. Dies gilt auch, wenn eine automatische Prolongation bestehender Darlehensverträge erfolgt, ein Wechsel von einem festen zu einem variablen Zinssatz vorgenommen wird, und ein solcher Wechsel bereits bei Vertragsabschluss vereinbart worden war, sowie bei automatischen Zinsanpassungen durch den Mitteilungspflichtigen, wenn eine Änderung des variablen Zinssatzes bei Vertragsabschluss vereinbart worden war (z.B. im Fall der Kopplung des Zinssatzes an den Euribor).

Für die in der Vergangenheit ggfs. mit abweichenden Definitionen gewährten und noch in der Bilanz befindlichen Darlehen muss keine nachträgliche Anpassung an die Definition von Wohnimmobiliendarlehen nach der FinStabDEV vorgenommen werden.

Meldepflichtig für das Bestandsgeschäft sind jene Meldepflichtigen, welche im Rahmen der FinStabDEV für das Neugeschäft meldepflichtig sind. Gemeldet werden muss ausschließlich der Bestand des Meldepflichtigen. Meldungen für in der Vergangenheit vergebenen und an

andere Marktteilnehmer übertragene oder an diese veräußerte Darlehen sind nicht erforderlich.

Darlehensströme

Die Datenerhebung bezieht sich bei den „Darlehensströmen“ nur auf originär neu vergebene Wohnimmobiliendarlehen seit dem letzten Meldestichtag. D.h. Prolongationen (auch nicht unter aktiver Mitwirkung), Fremdbankablösungen oder Umschuldungen bestehender Darlehensfinanzierungen, soweit deren Betrag insgesamt nicht über den nach Tilgung verbleibenden Restbetrag der ursprünglichen Darlehen zur Wohnimmobilienfinanzierung hinausgeht, sind nicht Gegenstand dieser Datenerhebung. Ebenfalls nicht Gegenstand dieser Datenerhebung sind Darlehen als Anschlussfinanzierungen, wenn „ein Umbauvorhaben aus einer Aufstockung eines ursprünglich dem Bau oder Erwerb dienenden Darlehens finanziert werden soll, etwa im Falle einer erforderlich gewordenen Instandhaltungsmaßnahme oder eines altersgerechten Umbaus“, da sie nach Erläuterungen in der Begründung zum Gesetzentwurf für § 48u KWG, S. 31 von Beschränkungen nach § 48u KWG ausgenommen sind.

Darlehen in Fremdwährung

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 36 FinStabDEV ist ein auf fremde Währung lautendes Darlehen für im Inland belegene Wohnimmobilien zu dem Referenzkurs in Euro umzurechnen, der von der Europäischen Zentralbank am Meldestichtag festgestellt und von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht worden ist (Euro-Referenzkurs).

Die Betragsangaben zu ausstehenden Darlehen bzw. Sicherheiten (auch zur Berechnung des Beleihungsauslaufs oder Beleihungswerts) sowie zum Neukreditgeschäft (Stromgrößen) sind daher zum Meldestichtag zu dem dann gültigen Kurs umzurechnen und anzugeben.

Für die Kreditvergabestandards im Neukreditgeschäft können die entsprechenden Kennzahlen (z.B. LTV, DSTI, etc.) hingegen zum Zeitpunkt der Kreditvergabe zu dem dann geltenden Kurs ermittelt werden.

Bei der Umrechnung von Währungen, für die kein ESZB-Referenzkurs veröffentlicht wird, sind die Mittelkurse aus feststellbaren An- und Verkaufskursen des Stichtags zugrunde zu legen. Die ESZB-Referenzkurse werden an jedem Arbeitstag über den elektronischen Informationsdienst der Deutschen Bundesbank („WINDI“) bekannt gegeben und auf den Bildschirmen der angeschlossenen Nachrichtenagenturen zur Verfügung gestellt.

Tilgungsarten

Annuitätendarlehen:

Darlehen, bei denen die Höhe der einzelnen Raten (Zins- und Tilgungsleistung) immer gleich hoch ist bzw. Darlehen, bei denen die erste(n) Rate(n) ausschließlich aus Zinszahlung(en) besteht/bestehen(en) und die Höhe der übrigen Raten (Zins- und Tilgungsleistung) immer gleich hoch ist.

Raten-/Tilgungsdarlehen:

Darlehen, bei denen die Tilgungsleistung bei allen Raten gleich hoch ist.

Annuitätendarlehen und Raten-/Tilgungsdarlehen sind beide Unterkategorien von Darlehen mit regelmäßiger Tilgung.

Endfällige Darlehen:

Darlehen, auf das der Darlehensnehmer während der Laufzeit nur Zinsen zahlt und das am Ende der Laufzeit durch vollständige Tilgung zurückgeführt wird.

Gesamtlaufzeit der Darlehen

Die für die Rückzahlung des Darlehens zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien bei Darlehensabschluss vorgesehene Zeit, in der das Wohnimmobiliendarlehen zurückzuzahlen ist, wobei bei endfälligen Darlehen und Raten-/Tilgungsdarlehen mit Gesamtlaufzeit die vereinbarte Gesamtlaufzeit sowie bei Annuitätendarlehen die rechnerisch zu ermittelnde Gesamtlaufzeit gemeint ist.

Die rechnerische Gesamtlaufzeit für Annuitätendarlehen kann für die Zwecke der Datenerhebung unter den vereinfachenden Annahmen ermittelt werden, dass

1. die Rate aus regelmäßig wiederkehrender Tilgungs- und Zinsleistung (Annuität) behalten wird,
2. Sondertilgungen nicht berücksichtigt werden,
3. Tilgungersatz-Darlehen nicht berücksichtigt werden (vgl. allerdings das unter „Vergebene Darlehen“ angeführte Beispiel einer Kombifinanzierung),
4. der für die Zinsbindungsfrist vereinbarte Zins auch nach Ende der Zinsbindung Anwendung findet,
5. die Finanzierung während der gesamten Laufzeit beim gleichen Mitteilungspflichtigen verbleibt und am Ende der rechnerischen Gesamtlaufzeit das Darlehen vollständig getilgt ist.

Während bei einem Annuitätendarlehen unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen 1 und 2 die Rate aus regelmäßiger Tilgungs- und Zinsleistung (Annuität) konstant bleibt, nimmt der Tilgungsanteil an der Rate während der Laufzeit des Kredits zu, jedoch nur bedingt durch die ersparten Zinsen auf schon getilgte Darlehensforderungen und nicht durch eine außerordentliche Erhöhung des Tilgungsanteils.

AnaCredit-relevante Attribute:

- Datum des Vertragsabschlusses
- rechtlich endgültiges Fälligkeitsdatum (stellt auf die Kapitalbindung und nicht auf die Zinsbindung ab)

Darlehensvolumen

Hierunter fallen sämtliche Darlehen, die der Finanzierung des Baus oder Erwerbs der Wohnimmobilien dienen (vgl. hierzu auch das Beispiel einer Wohnimmobilienfinanzierung in den Ausführungen zur Position 110 des Meldeschemas A.(B).0a in Abschnitt 2.3.1 dieses Dokuments).

Erfasst werden sämtliche Formen der Fremdfinanzierung unabhängig davon, ob diese von gewerblichen Darlehensgebern oder sonstigen Dritten gewährt werden. Finanzierungsinstrumente, die aufsichtsrechtlich unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorschriften der CRR und des KWG, VAG, KAGB nicht als Fremdkapital eingestuft werden, werden nicht erfasst. Ebenfalls werden solche Formen der Fremdkapitalfinanzierungen nicht gesondert erfasst, bei denen keine ausdrückliche Zuordnung zur konkreten Wohnimmobilienfinanzierung bzw. zu einem zu finanzierenden Wohnobjekt möglich ist, etwa die Vereinbarung eines Dispositionskredits. Mit der Mitteilungspflicht gegenüber der Deutschen Bundesbank werden aber keine gesonderten Datenerhebungspflichten der Darlehensgeber gegenüber den Darlehensnehmern begründet. Fremdfinanzierungen fließen in das Darlehensvolumen also nur dann ein, wenn diese dem Darlehensgeber aufgrund der vorzunehmenden Kreditwürdigkeitsprüfung bekannt wurden oder hätten bekannt sein müssen, z.B. wegen einer ansonsten verbleibenden Lücke in der Wohnimmobilienfinanzierung im Ganzen.

Gesamtverschuldung

Bei der Gesamtverschuldung werden alle finanziellen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers berücksichtigt, nicht nur das Darlehensvolumen aus der neuen Wohnimmobilienfinanzierung zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe. D.h. für die Gesamtverschuldung sind z.B. auch Konsumentenkredite, nicht zur neuen Wohnimmobilienfinanzierung gehörende Kredite für den Wohnungsbau oder sonstige Kredite relevant.

Für die Berechnung setzt sich die Gesamtverschuldung zusammen aus den bisher bestehenden Verbindlichkeiten und dem Darlehensvolumen der neuen Wohnimmobilienfinanzierung, also allen durch diese Finanzierung entstehenden Verbindlichkeiten bei anderen Darlehensgebern und bei dem Meldepflichtigen selbst. Die Größe „Gesamtverschuldung“ soll somit die Summe der Verschuldung einschließlich der in Frage stehenden Wohnimmobilienfinanzierung abbilden.

Die Angaben zur Verschuldung sind zeitpunktbezogen; also zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe.

Einkommen

Maßgeblich ist das zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe erfasste jährlich verfügbare Gesamteinkommen des Darlehensnehmers, welches alle Einkommensquellen, abzüglich Steuern (nach Berücksichtigung von Steuerrückerstattungen) und Beiträgen (wie für medizinische Versorgung, Sozialversicherung oder Krankenversicherung) und vor Abzug von Aufwendungen, umfasst (vgl. ESRB/2016/14).

Das Gesamteinkommen umfasst Einkünfte aus unselbstständiger Tätigkeit + Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit (z. B. Gewinne) + Einkünfte aus staatlicher Alterssicherung + Einkünfte aus privater und betrieblicher Alterssicherung + Einkünfte aus Arbeitslosenunterstützung + Einkünfte aus Sozialleistungen ohne Arbeitslosenunterstützung + regelmäßige private Transferzahlungen (wie Unterhaltszahlungen) + Brutto-Mieteinkünften aus Immobilienobjekten +

Einkünfte aus Vermögen + Einkünfte aus zivilrechtlichen Gesellschaften oder Personengesellschaften + regelmäßige Einkünfte aus anderen Quellen + Darlehenszuschüsse — Steuern — Gesundheitsvorsorge-, Sozialversicherungs-, Krankenversicherungsbeiträge + Steuererstattungen.

Für diese Definition gilt Folgendes:

„Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten“ umfassen Mieteinkünfte aus Immobilieneigentum, für das aktuell kein Wohnimmobilienkredit mehr aussteht, und aus zur Weitervermietung erworbenen Immobilien. D.h. Mieteinkünfte sind sowohl für die Vermietung von Wohnimmobilien durch natürliche Personen zu berücksichtigen, für deren Finanzierung noch Darlehen ausstehen, als auch für solche, wo dies nicht mehr der Fall ist. „Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten“ (im Sinne von Mieteinkünften vor Steuern) sind dabei definiert als Einnahmen aus der Vermietung der Immobilienobjekte abzüglich entsprechender Ausgaben bzw. Werbungskosten.

Mieteinkünfte sollen anhand der den Darlehensgebern zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt werden. Sind keine genauen Informationen zu Brutto-Mieteinkünften verfügbar, sollte der Mitteilungspflichtige eine Schätzung unter Berücksichtigung konservativ ermittelter Abschläge der Mieteinkünfte vornehmen. Sind Mieteinkünfte aus einer zur Vermietung bestimmten Wohnimmobilie erst weit in der Zukunft zu erwarten, sollten diese nur mit einem (der kaufmännischen Vorsicht entsprechend großem) Abschlag berücksichtigt werden.

„Steuern“ soll die folgenden Positionen in der Reihenfolge ihrer Bedeutung umfassen: Lohn- und Einkommenssteuer sowie spezielle Steuern, wie z. B. Grundsteuer und andere Steuern, bei denen es sich nicht um Verbrauchssteuern handelt, während vereinnahmte Steuerrückstellungen wiederum dem Einkommen hinzuzurechnen sind. Steuerrückstellungen können angerechnet werden, sofern sie mit hoher Wahrscheinlichkeit wiederkehrend sind.

„Gesundheitsvorsorge-, Sozialversicherungs-, Krankenversicherungsbeiträge“ sind vom ermittelten Einkommen abzuziehende Beiträge zur Sozialversicherung sowie andere Gesundheitsvorsorge- und Krankenversicherungsbeiträge, sofern es sich hierbei um feststehende und obligatorische Aufwendungen handelt.

„Darlehenszuschüsse“ soll alle Interventionen der öffentlichen Hand umfassen, die darauf gerichtet sind, die Schuldendienstlast des Darlehensnehmers zu verringern (z. B. subventionierte Zinssätze, laufende Tilgungszuschüsse). Darlehenszuschüsse sind allerdings nur dann dem Einkommen zuzurechnen, wenn ihre Zahlung zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe garantiert ist und es sich um regelmäßige Zahlungen handelt. Es darf nur der Betrag berücksichtigt werden, dessen Auszahlung sicher ist.

Schuldendienst

Die Summe der von einem Darlehensnehmer auf seine Gesamtverschuldung einschließlich des Darlehensvolumens seiner neuen Wohnimmobilienfinanzierung zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe in einem Kalenderjahr zu erbringenden Zins- und Tilgungsleistungen. Zu Aggregation bzw. Berechnung des Schuldendienstes unter Berücksichtigung bisher bestehender

Verbindlichkeiten und dem Darlehensvolumen der neuen Wohnimmobilienfinanzierung vgl. auch „Gesamtverschuldung“.

Gesamtverschuldungs-Einkommens-Relation

Das Verhältnis zwischen der Gesamtverschuldung (s.o.) und dem Einkommen (s.o.) des Darlehensnehmers zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe für die Wohnimmobilienfinanzierung.

Schuldendienstfähigkeit

Der Quotient aus dem Schuldendienst (s.o.) und Einkommen (s.o.) des Darlehensnehmers zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe.

Bei der Schuldendienstfähigkeit werden zu erbringende Zins- und Tilgungsleistungen auf alle finanziellen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers berücksichtigt, nicht nur auf solche, die zur Wohnimmobilienfinanzierung dienen. Da nach der ImmoKWPLV Darlehensgeber die Kreditwürdigkeit von Darlehensnehmern auf der Basis von Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen zu prüfen haben, liegen den Darlehensgebern entsprechende Informationen zum Schuldendienst und Einkommen grundsätzlich vor bzw. können von diesen anhand der Unterlagen, die bei der Kreditwürdigkeitsprüfung heranzuziehen sind, ermittelt werden.

Marktwert

Der Marktwert einer Immobilie wird wie folgt ermittelt:

- a) nach dem geschätzten Wert, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung nach angemessener Vermarktung im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage umsichtig und ohne Zwang abschließen, von einem veräußerungswilligen Verkäufer auf einen kaufwilligen Käufer übergehen dürfte (vgl. auch Artikel 4, Absatz 1 (76) CRR);
- b) nach einem Wohnimmobilientransaktionswert in der notariellen Urkunde zum Bau oder Erwerb der Wohnimmobilien oder
- c) nach dem mittels anerkannter Bewertungsverfahren durch einen unabhängigen externen oder internen Sachverständigen festgelegten Marktwert (angelehnt an § 505c BGB, vgl. außerdem Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)).

Es ist im Regelfall der niedrigste der ermittelten Werte anzusetzen; falls nur einer der drei Werte ermittelt werden kann, ist dieser Wert anzusetzen. Bei anerkannten Bewertungsverfahren (siehe Buchstabe c oben) können sich Mitteilungspflichtige auch an die jeweils für sie geltenden Regelungen für diese Bewertungsverfahren orientieren.

Der Marktwert ist nicht unbedingt als Ist-Wert zu verstehen, sondern stellt – etwa im Rahmen der Vergabe eines Darlehens zum Bau oder Erwerb einer Wohnimmobilie – darauf ab, welchen Wert die Wohnimmobilie unter Berücksichtigung aller Umstände nach Durchführung der zu finanzierenden Maßnahme, bei einem Wohnimmobilienerwerb einschließlich etwaiger mit-

finanzierter Sanierungen/Modernisierungen voraussichtlich haben wird. Die Regelung berücksichtigt dabei, dass es verschiedene Methoden gibt, den Marktwert im Moment der Darlehensvergabe zu bestimmen, ohne einer bestimmten Methode den Vorrang einzuräumen. Insbesondere lässt die gewählte Formulierung zu, dass die gewerblichen Darlehensgeber bei der Bestimmung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV, s. unten) einer Wohnimmobilienfinanzierung in der Regel den im Darlehensvergabeverfahren (etwa im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung) angesetzten Marktwert der Wohnimmobilie verwenden dürfen. Sollten unter den vorgegebenen zugelassenen Methoden mehrere Werte ermittelt werden, ist wie oben beschrieben aus Gründen der Vorsicht und um eine Unterschätzung der LTV zu vermeiden, grundsätzlich der niedrigste ermittelte Wert anzusetzen. Daraus allein folgt aber nicht die Verpflichtung, den Marktwert aufgrund der verschiedenen Methoden bestimmen zu müssen, um den dann niedrigsten Wert zu verwenden; ausreichend ist vielmehr, dass der im Darlehensvergabeprozess angesetzte Marktwert mindestens nach einer der in oben benannten Methoden bestimmt wurde. Der nach a) zu schätzende Marktwert bezieht sich auf einen nach üblicher Praxis zum Zeitpunkt der Kreditvergabe ermittelten geschätzten Marktwert des zu finanzierenden Gesamtobjekts unter Einbezug gegebenenfalls mitfinanzierter Bau- oder Sanierungsmaßnahmen. Voraussetzung dafür ist, dass der höhere Schätzwert durch die im Rahmen der Kreditgewährungs- und -bearbeitungsprozesse üblichen Geschäftsprozesse verwendeten und MaRisk-konformen Verfahren ermittelt wird.

Bei zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücken, die zeitnah nicht bebaut werden, ist der Marktwert des Grundstücks maßgeblich.

Bei im Bau befindlichen Wohnimmobilien oder zeitnah sich im Bau befindlichen Wohnimmobilien ist auf den voraussichtlichen Marktwert (auf Basis der für die Finanzierung erstellten Kostenkalkulation) abzustellen.

Beleihungswert

Maßgeblich sind die Beleihungswerte, die zum Meldestichtag beim Berichtspflichtigen verfügbar sind.

Unterschieden wird nach

- Beleihungswerten, die nach den strengen Vorgaben gem. § 22 SolvV bestimmt worden sind,
- vorläufigen Beleihungswerten auf Basis vorsichtiger Schätzungen, bei denen die Werte nach den strengen Vorgaben gem. § 22 SolvV noch ausstehen und
- Beleihungswerten für Berichtspflichtige, die ihre Beleihungswerte nach anderen von der Aufsicht akzeptierte Vorgehensweisen (z.B. MaRisk-konforme Verfahren) ermitteln.

Die Meldung vorläufig ermittelter Beleihungswerte soll nicht durch nachträgliche Korrekturmeldungen aktualisiert werden.

Die Regelungen zu den Schwellenwerten nach § 48u (3) Nr. 3 und 4 KWG knüpfen allerdings an einem nach den Ermittlungsmethoden gemäß § 22 SolvV ermittelten Beleihungswert an

(vgl. auch § 3 Absatz 3 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung). Bei aktivierten Beschränkungsmaßnahmen können die Berichtspflichtigen von der Schwellenwertregelung daher nur Gebrauch machen, wenn Beleihungswerte nach den Vorgaben gemäß § 22 SolvV ermittelt wurden bzw. wenn die Beleihungswertermittlung nach diesen strengen Vorgaben zum Meldestichtag erfolgt, aber noch nicht abgeschlossen ist (Angabe vorläufiger Beleihungswerte).

Sind in einem Aggregat Beleihungswertangaben auf Basis vorläufiger und finaler Werte nach den Vorgaben von § 22 SolvV enthalten, ist der Beleihungswert für das gesamte Aggregat mit der Codeausprägung für Beleihungswerte, die nach den Vorgaben von § 22 SolvV ermittelt werden, zu versehen (vgl. Hinweise im Abschnitt 2.3.2 dieses Dokuments).

PD, LGD

Die nachfolgenden internen Kennzahlen zur Risikosteuerung eines gewerblichen Darlehensgebers sind nur zu melden, sofern diese bereits intern vorliegen:

- Ausfallwahrscheinlichkeit entsprechend Artikel 4 Ziffer 54 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 („PD“);
- Verlustquote bei Ausfall entsprechend Artikel 4 Ziffer 55 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 („LGD“)

Werden vergleichbare Risikokennziffern auf Basis anderer Vorgaben ermittelt, sind diese zu melden.

Die LGD ist anzugeben nach Anrechnung der Sicherheiten (wie COREP Meldebogen C 08.01; Spalte 230; „Nach Risikopositionen gewichte durchschnittliche Verlustquote bei Ausfall“). Bei der PD ist der Wert grundsätzlich ohne Berücksichtigung von Untergrenzen nach CRR Art. 163 (1) bzw. so, wie in den internen Modellen berechnet, anzugeben.

Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall

Die Definition orientiert sich an den Vorgaben der Kreditdatenstatistik.

Es wird ein Wert in Euro angegeben.

Für dieses Datenfeld gelten die folgenden konkreten Vorgaben:

- Gilt ein Instrument gemäß Art. 178 CRR am Meldestichtag als ausgefallen, dann wird die Summe aller seit dem Beginn des Ausfalls und bis zum Meldestichtag wiedererlangten Beträge (d. h. aller Mittelzuflüsse) gemeldet.
- Findet die Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR nur auf Vertragspartnerebene und nicht auf Ebene des einzelnen Instruments Anwendung, dann beginnt der Kumulierungszeitraum für das Instrument ab dem Zeitpunkt, zu dem der Vertragspartner als ausgefallen gilt.
- Zur Berechnung der kumulierten Rückflüsse seit dem Ausfall werden alle Mittelzuflüsse unabhängig von ihrer Quelle berücksichtigt, darunter auch etwaige freiwillige Rückzahlungen, Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten, Beträge, die im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Garantien eingehen, Erlöse aus dem Verkauf des Instruments usw., sofern die Mittel während des Ausfalls eingehen.

- Die kumulierten Rückflüsse seit dem Ausfall sind abzüglich etwaiger Realisierungskosten auszuweisen. Fallen beispielsweise bei der Verwertung gestellter Sicherheiten (z. B. bei der Liquidierung von als Sicherheit gestellten Immobilien) Kosten an, wird im Datenfeld kumulierte Rückflüsse seit dem Ausfall der realisierte Betrag abzüglich der Kosten des Liquidationsprozesses gemeldet.
- Darlehen, die vorübergehend nach den Kriterien von Art. 178 CRR als ausgefallen galten, für die dies jedoch inzwischen nicht mehr der Fall ist, sind auch nicht mehr als ausgefallenen Darlehen zu melden, sondern nur noch in den nicht ausgefallenen Bestandspositionen zu berücksichtigen.
- Zu nach Ausfall vollständig abgeschrieben / ausgebuchten Darlehen sind keine Angaben mehr zu übermitteln. In diesem Zusammenhang etwaig anfallende außerordentliche Rückflüsse sind nicht Gegenstand dieser Datenerhebung.

Lage der Immobilie

Maßgeblich für die Zuordnung ist die Postleitzahl der finanzierten Wohnimmobilie. Die Bundesbank stellt auf ihrer Homepage unter Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen eine Zuordnung von Postleitzahlen zu den in der Erhebung benannten Lage A- und Lage B-Städten zur Verfügung. Alle Postleitzahlen, die nicht einer Lage A- bzw. Lage B-Stadt zugeordnet sind, entfallen auf die für diese Erhebung relevante dritte Kategorie, die sonstige Lage. Sollte eine Änderung dieser Zuordnung erforderlich werden, werden die Meldepflichtigen darüber per Rundschreiben informiert und eine neue Zuordnung zur Verfügung gestellt.

2.3 Zu den Positionen im Einzelnen

2.3.1 Datenindikatoren zur Wahrnehmung der Aufgaben der Deutschen Bundesbank aus § 1 FinStabG mit unmittelbarer Berücksichtigung der Instrumente zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien gem. § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG

Hinweis: Entsprechende B-Tabellen betreffen nur die Unterkategorie der Darlehen zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien zwecks Weitervermietung („Buy-to-let“-Darlehen).

<u>Tabelle</u>	<u>Zeile</u>	<u>Bezeichnung der Position und erläuternde Hinweise</u>
A. (B.)0a	110	<p><u>Weitergeleitete Beträge bzw. Teilbeträge von Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV, für die der Mitteilungspflichtige die volle Haftung übernommen hat.</u></p> <p>Bei Förderdarlehen <u>im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV handelt es sich um Wohnimmobiliendarlehen „zur Finanzierung von Maßnahmen, für die eine soziale Wohnraumförderung im Sinne von § 1 Absatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen zugesagt“ sind.</u></p> <p>Unter Zeile 110 sind weitergeleitete Förderdarlehen zu melden, die von dem Mitteilungspflichtigen aus Mitteln, die ihm von einem Auftraggeber voll zur Verfügung gestellt worden sind, im eigenen Namen und für eigene Rechnung gewährt werden und für die er eine mehr als treuhänderische Haftung übernommen hat. Für Zwecke dieser Datenerhebung sind dem Portfolio des weiterleitenden Darlehensgebers die Beträge bzw. Teilbeträge zuzurechnen, für die dieser die volle Haftung übernommen hat, unabhängig davon, ob diese Beträge bzw. Teilbeträge durch die Bereitstellung öffentlicher Garantien abgesichert sind. Werden Förderdarlehen über Verbundinstitute an die Hausbank des Darlehensnehmers weitergeleitet, weist die Hausbank des Darlehensnehmers für Zwecke dieser Datenerhebung einen vom zwischengeschalteten Institut übernommenen Haftungsbetrag zusätzlich zum selbst übernommenen Haftungsbetrag im eigenen Kreditportfolio aus. Um Doppelberechnungen zu vermeiden, berücksichtigt das zwischengeschaltete Institut diesen Haftungsbetrag für Zwecke dieser Datenerhebung nicht im eigenen Kreditportfolio.</p> <p>Beträge, für die die Förderbank die volle Haftung übernommen hat, sind wie Fremdkapitalfinanzierungen durch andere Kreditge-</p>

ber nicht dem Portfolio des weiterleitenden Darlehensgebers zuzurechnen, sondern von diesem nur bei der Berechnung des Darlehensvolumens und LTV zu berücksichtigen. Beispiel: Darlehensnehmer finanziert den Erwerb einer bestehenden Wohnimmobilie inkl. Sanierung zur Verbesserung der Energieeffizienz (Marktwert nach Sanierung: 350.000 €) durch eigene finanzielle Mittel von 70.000 € und vier Darlehen:

1. einem Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV von 150.000 €, welches ihm über die Hausbank als weiterleitendem Institut zur Verfügung gestellt wird (mit 80% Haftung der Hausbank);
2. einem 2. Förderdarlehen (Verbesserung der Energieeffizienz) von 50.000 €, welches ihm über die Hausbank als weiterleitendem Institut zur Verfügung gestellt wird (mit 80% Haftung der Hausbank);
3. einem Darlehen von 60.000 € seiner Hausbank;
4. einem Darlehen von 20.000 € von noch einem anderen Darlehensgeber.

Diese Darlehen der Wohnimmobilienfinanzierung sind von der Hausbank dann wie folgt zu berücksichtigen:

	Beitrag zum Darlehensvolumen	von der Hausbank als eigenes Neugeschäft zu melden
über Hausbank weitergeleitetes Förderdarlehen i.S. v. § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV)	150.000 €	120.000 €
über die Hausbank weitergeleitetes 2. Förderdarlehen f. Energieeffizienz	50.000 €	40.000 €
Von der Hausbank originär vergebenes Darlehen	60.000 €	60.000 €
Weiteres Darlehen von anderem Darlehensgeber	20.000 €	-
Summe	280.000 €	220.000 €

		<p>Anzahl der Darlehen, die für diese Finanzierung von der Hausbank als von ihr (neu) vergebene Darlehen (Stromgröße) in der Meldung zu berücksichtigen sind (und relevant für die Bestimmung der Meldekategorie sind) = 3 (mit einer zugehörigen Summe an Kreditbeträgen von 220.000 €).</p> <p>Für die Berechnung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV) hingegen ist das gesamte Fremdkapitalvolumen der Wohnimmobilienfinanzierung (280.000 €) dem Marktwert der Wohnimmobilie nach Sanierung (350.000 €) gegenüberzustellen:</p> <p>Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV):</p> <p>= 280.000 € / 350.000 € = 80%</p> <p>In der Tabelle A.0a sind von der Hausbank dann als Stromgrößen in Spalte 2 in Zeile 100 nur die drei Darlehen (mit Betragssumme: 220.000 €) zu berücksichtigen, bei deren Vergabe sie beteiligt ist.</p> <p>Nur das weitergeleitete Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV, also zum Zwecke der sozialen Wohnraumförderung, ist zu berücksichtigen unter:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zeile 110: als ein Darlehen mit Betrag 120.000 € ○ nachrichtlich in Zeile 111: als ein Darlehen mit Betrag 150.000 € (da hier nachrichtlich auch der Teil des Förderdarlehens berücksichtigt wird, für den die Hausbank nicht haftet). <p>Bezüglich der Verteilung nach Darlehenshöhe hingegen sind von der Hausbank das von ihr vergebene Darlehen von 60.000 € und der eigene Haftungsanteil für das weitergeleitete Förderdarlehen zur Verbesserung der Energieeffizienz als Darlehen von 40.000 € unter Zeile 400 zu berücksichtigen (Anzahl der Darlehen: 2, Summe: 100.000 €). Der eigene Haftungsanteil für das weitergeleitete Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV ist als ein Darlehen von 120.000 € in Zeile 410 anzusetzen.</p> <p>In Tabelle A.0b (Überblick der Verteilung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation - LTV) sind die Darlehen, bei deren Vergabe die Hausbank beteiligt ist, dann mit einer Anzahl von 3 und einer Summe von 220.000 € von der Hausbank bei ihrer Meldung in Zeile 140 (Verteilungsklasse für alle vergebenen Darlehen mit einer LTV-Relation zwischen über 70% und maximal 80%) zu berücksichtigen.</p>
	130	<u>Ersterwerb</u>

		Ersterwerber ist ein Darlehensnehmer bzw. eine Darlehensnehmergeinschaft, an den bisher noch kein Darlehen für Wohnimmobilien ausgereicht wurde. Gibt es mehr als einen Darlehensnehmer in Bezug auf die jeweils erfasste Wohnimmobilienfinanzierung und wurde einem oder mehreren dieser Darlehensnehmer zuvor ein Wohnimmobiliendarlehen ausgereicht, fällt keiner der Darlehensnehmer unter den Begriff Ersterwerber.
A. (B.)0a	200	<p><u>Eigennutzung</u></p> <p>An natürliche Personen vergebene Darlehen zur Finanzierung von im Inland belegenen Wohnimmobilien, deren Zweck in der Bereitstellung einer Unterkunft für ihre(n) Eigentümer liegt.</p> <p>Bei Immobilien, deren Zweck nicht ausschließlich in der Bereitstellung einer Unterkunft für ihre(n) Eigentümer liegt, ist der wohnwirtschaftliche Teil der Eigennutzung von dem wohnwirtschaftlichen Teil zur Weitervermietung für Zwecke der FinStabDEV grundsätzlich zu trennen. Hierbei soll die Aufspaltung der Darlehensfinanzierung nach Nutzungseinheiten (z.B. 1 Wohnung zur Eigennutzung vs. 2 Wohnungen zur Weitervermietung) oder weiteren geeigneten Kriterien (relativer Anteil Nutzungsfläche) erfolgen. Falls das jedoch nicht möglich ist, ist das Darlehen anhand der primären Nutzung des finanzierten Objekts (d. h. dem Schwerpunktprinzip) einzuordnen.</p>
A. (B.)0a	210	<p><u>Darlehen für Bau oder Erwerb von zur Weitervermietung vorgesehenen Wohnimmobilien („Buy-to-let“)</u></p> <p>An natürliche Personen vergebene Darlehen zur Finanzierung von im Inland belegenen Wohnimmobilien, die zur Vermietung vorgesehen sind. Für eine Beschreibung von Kriterien zur Einstufung als „Buy-to-let“ oder „Eigennutzung“ siehe Ausführungen unter der Beschreibung der Position „A. (B.)0a / 200“ dieser Tabelle.</p>
A. (B.)0a	300	<p><u>Lage in A-Städte</u></p> <p>Zuordnung entsprechend der marktüblichen Einteilung der bulwiengesa AG. Siehe Eintrag zu Lage unter „Ausweisregelungen und Begriffsbestimmungen“ (Abschnitt 2.2 dieses Dokuments).</p>
A. (B.)0a	310	<p><u>Lage in B-Städte</u></p>

		Zuordnung entsprechend der marktüblichen Einteilung der bulwiengesa AG. Siehe Eintrag zu Lage unter „Ausweisregelungen und Begriffsbestimmungen“ (Abschnitt 2.2 dieses Dokuments).
A. (B.)0a	600	<p><u>Anfängliche Zinsbindungsfrist</u></p> <p>Die zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe vertraglich vereinbarte Zinsbindungsfrist.</p>
A. (B.)0a	700	<p><u>Alter der Darlehensnehmer</u></p> <p>Für die Berechnung des hier anzugebenden volumengewichteten durchschnittlichen Alters ist das Alter der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt des Datums der Unterzeichnung des Darlehensvertrages maßgeblich.</p> <p>Für das einzelne Darlehen ist bei mehreren Darlehensnehmern der einfache Durchschnitt des Alters aller dazugehörigen Darlehensnehmer zugrunde zu legen.</p>
A. (B.)0a	1000	<p><u>Anfängliche Tilgungsquote (p.a.: nur Darlehen mit regelmäßiger Tilgung)</u></p> <p>Die anfängliche Tilgungsquote eines Darlehens wird definiert als die anfängliche Tilgung relativ zur Darlehenshöhe (in %). Sofern in den ersten Perioden (z.B. keine Tilgung während der ersten 3 Monate) keine Tilgung vereinbart worden ist, ist der repräsentative Wert für die nächsten Perioden (z.B. für die 6 Monate nach den ersten 3 Monaten) auszuweisen.</p> <p>Bei Annuitätendarlehen die anfänglich vereinbarte Tilgungsquote in Prozent pro Jahr, bei sonstigen regelmäßigen Tilgungsdarlehen die vereinbarte und gleichbleibende Tilgungsquote in Prozent pro Jahr. Bei Darlehen, bei denen die erste(n) Rate(n) ausschließlich aus Zinszahlung(en) bestehen/besteht, bestimmt sich die Tilgungsquote auf Basis der ersten aus Zins- und Tilgungsleistung bestehenden Rate. Bei unterjährigen Ratenzahlungen kann die anfängliche Tilgungsquote in Prozent pro Jahr vereinfacht als annualisierter Wert der ersten Tilgungsquote berechnet werden.</p>
A. (B.)0a	1100	<p><u>Anteil von Darlehensstrom mit Restschuldversicherung (soweit Meldepflichtigen bekannt)</u></p> <p>Anteil der vergebenen Wohnimmobiliendarlehen mit einer beim mittelungspflichtigen Darlehensgeber abgeschlossenen oder von</p>

		<p>ihm vermittelten Versicherung, die der Absicherung mindestens eines Darlehensnehmers oder seiner Hinterbliebenen für den Fall des Todes, der Krankheit, der Arbeitslosigkeit, der Arbeitsunfähigkeit oder sonstiger Umstände, die zu einem Leistungsausfall des Darlehensnehmers führen können, dient, und bei der die Versicherungsleistung ganz oder teilweise auf die Erfüllung der Ansprüche aus dem Darlehensvertrag gerichtet ist.</p> <p>Bezugsgröße ist die Gesamtheit aller im Meldezeitraum vergebenen Wohnimmobiliendarlehen. Beim Anteil der Darlehen mit Restschuldversicherung an den vergebenen Darlehen insgesamt ist dabei nicht auf die Anzahl, sondern auf die aggregierten Darlehenssummen der jeweiligen Darlehen abzustellen.</p> <p>Wird bei einem Bausparvertrag über eine Bausparrisikoversicherung ausschließlich das Bauspardarlehen abgesichert, ist unter der Position 1100 der Tabellen A.0a/B.0a „Anteil von Darlehensstrom mit Restschuldversicherung (soweit Meldepflichtigen bekannt)“ nur die auf das Bauspardarlehen anteilig anfallende Absicherung zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn im Rahmen einer Wohnimmobilienfinanzierung ein Bausparvertrag mit einer Vor- oder Zwischenfinanzierung kombiniert wird.</p>
A. (B.)1a	120	<p><u>Effektiver Zinssatz</u></p> <p>Der Begriff des effektiven Zinssatzes wird durch § 2 Absatz 1 Nr. 22 FinStabDEV definiert. Gemäß Begründung zur FinStabDEV handelt es sich dabei um den effektiven Zinssatz unter Berücksichtigung sämtlicher Zinszahlungen auf Darlehen ohne sonstige, mit dem Darlehen verbundene Kosten, wie z. B. Kosten für Anfragen und Verwaltung. Für Zwecke der Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen erfolgt die Berechnung des effektiven Zinssatzes anhand der in der MFI-Zinsstatistik verwendeten Methodik.³</p> <p>Dieser definiert als effektiven Zinssatz den annualisierten vereinbarten Jahreszinssatz (AVJ) oder den eng definierten Effektivzinssatz (NDER). Beide Berechnungsmethoden umfassen sämtliche Zinszahlungen auf Einlagen und Darlehen, jedoch keine sonstigen, mit dem Darlehen verbundenen Kosten wie zum Beispiel Kosten für Anfragen, Verwaltung, Erstellung der Dokumente, Ga-</p>

³ Nähere Informationen hierzu finden Sie in unseren aktuellen Richtlinien Ausführungen zur MFI-Zinsstatistik unter folgendem Link: <https://www.bundesbank.de/de/publikationen/statistiken/statistische-sonderveroeffentlichungen/richtlinien-zur-mfi-zinsstatistik-611508>

		<p>rantien und Kreditversicherungen. Die beiden Berechnungsmethoden unterscheiden sich lediglich in der zu Grunde liegenden Methode zur Annualisierung der Zinszahlungen.</p> <p>Für die Datenerhebung ist der zu Vertragsbeginn vereinbarte effektive Zinssatz bis zum nächsten Zinsanpassungstermin maßgeblich.</p> <p>Für die vorliegende Datenerhebung darf nicht der effektive Jahreszinssatz (APRC) gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2008/48/EG über Verbraucherkreditverträge verwendet werden, der für einzelne Positionen für die MFI-Zinsstatistik herangezogen wird, da er die Gesamtkosten des Kredites für den Verbraucher umfasst und damit sonstige kreditbezogene Kosten einschließt, die für Zwecke dieser Datenerhebung nicht von Relevanz sind. Subtrahiert man allerdings die sonstigen kreditbezogenen Kosten wie z.B. Kosten für Anfragen, Verwaltung, Erstellung der Dokumente, Garantien und Kreditversicherungen von den Gesamtkosten des Kredites für den Verbraucher, erhält man die zinsbezogenen Kosten. Diese Zinskomponente des effektiven Jahreszinssatzes (APRC) ist identisch mit dem eng definierten Effektivzinssatz (NDER).</p>
A. (B.)1a	200	<p><u>Marktwert der zu finanzierenden Immobilie(n)</u></p> <p>Hier sind die Marktwerte der mit den vergebenen Darlehen finanzierten (und im Inland belegenen) Wohnimmobilien zu erfassen unabhängig davon, ob diese auch als Sicherheiten für die dafür aufgenommenen Darlehen genutzt werden.</p>
A. (B.)1a	210	<p><u>Marktwert als Sicherheit dienender Wohnimmobilie(n)</u></p> <p>Hier sind die Marktwerte der als Sicherheit dienenden (und im Inland belegenen) Wohnimmobilien zu erfassen unabhängig davon, ob es sich dabei um die mit dem Darlehen finanzierten Wohnimmobilien handelt.</p>

2.3.2 Daten (Stromgrößen) zum Zweck der Kalibrierung und Überprüfung der Bagatellgrenze, des oberen und unteren Schwellenwertes gem. § 48u Absatz 3 KWG bzw. unter § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG

<u>Tabelle</u>	<u>Zeile</u>	<u>Bezeichnung der Position und erläuternde Hinweise</u>
C.2a	200	<u>Verhältnis der Darlehensforderungen des Darlehensgebers zum Beleihungswert der damit zu finanzierenden Wohnimmobilien</u>

		<p>Das Verhältnis der Darlehensforderungen des Darlehensgebers aus einer neuen Wohnimmobilienfinanzierung zum Beleihungswert der damit zu finanzierenden Wohnimmobilie(n) unabhängig davon, ob die Darlehen vollständig oder teilweise mit der oder den zu finanzierenden Wohnimmobilie(n) besichert sind.</p> <p>Hinsichtlich Beleihungswertangaben – vorläufig/final bzw. nicht-§ 22 SolvV-konform – ist auf eine entsprechende Kennzeichnung (Codeausprägung LTSVCRR.. für vorläufig/final bzw. LTSVMRK.. für nicht §22 SolvV-konform aus der Codeliste zu den Beleihungswertangaben) zu achten. Die Angabe zur Ermittlungsart der Beleihungswerte bezieht sich auf die Eigenschaft der Darlehen, welche zu einer Meldeposition zusammengefasst werden (nicht auf das „Aggregat einer Finanzierung“).</p> <p>Da es hier um die Kalibrierung von Schwellenwerten für die Schwellenwertregelung bei einem Instrumenteneinsatz geht, sind für die zu finanzierenden Wohnimmobilien die Beleihungswerte ohne Abzug etwaiger Vorlasten zugrunde zu legen.</p> <p>Wenn von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber für alle oder einzelne Darlehen keine Angaben zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilie nach den Vorgaben in Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen, „<i>Beleihungswert</i>“ ermittelt werden/ verfügbar sind, werden die davon betroffenen Darlehen in der Kategorie „n.c.“ (C.2a/100/07) erfasst.</p>
C.2a	400	<p><u>Verhältnis des Darlehensvolumens zum Beleihungswert der damit zu finanzierenden Wohnimmobilien</u></p> <p>Das Verhältnis des Darlehensvolumens aus einer neuen Wohnimmobilienfinanzierung zum Beleihungswert der damit zu finanzierenden Wohnimmobilie(n) unabhängig davon, ob das Darlehensvolumen vollständig oder teilweise mit der oder den zu finanzierenden Wohnimmobilie(n) besichert ist.</p> <p>Hinsichtlich Beleihungswertangaben – vorläufig/final bzw. nicht-§ 22 SolvV-konform – ist auf eine entsprechende Kennzeichnung (Codeausprägung LTSVCRR.. für vorläufig/final bzw. LTSVMRK.. für nicht §22 SolvV-konform aus der Codeliste zu den Beleihungswertangaben) zu achten. Die Angabe zur Ermittlungsart der Beleihungswerte bezieht sich auf die Eigenschaft der Darlehen, welche zu einer Meldeposition zusammengefasst werden (nicht auf das „Aggregat einer Finanzierung“).</p> <p>Da es hier um die Kalibrierung von Schwellenwerten für die Schwellenwertregelung bei einem Instrumenteneinsatz geht, sind</p>

		<p>für die zu finanzierenden Wohnimmobilien die Beleihungswerte ohne Abzug etwaiger Vorlasten zugrunde zu legen.</p> <p>Wenn von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber für alle oder einzelne Darlehen keine Angaben zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilie nach den Vorgaben in Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen, „<i>Beleihungswert</i>“ ermittelt werden/ verfügbar sind, werden die davon betroffenen Darlehen in der Kategorie „n.c.“ (C.2a/100/07) erfasst.</p>
C.2b	100	<p><u>Im Rahmen der Schwellenwertregelung vergebene Darlehen, die vollständig durch die Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an den finanzierten Wohnimmobilien gesichert sind und dabei die ersten 60% des jeweiligen Beleihungswertes nicht übersteigen (bei einem Beleihungswert von maximal dem oberen Schwellenwert) (nur bei aktiven Beschränkungen nach § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG zu melden)</u></p> <p>Diese Angaben sind eine Teilmenge der in Tabelle C2.a Zeile 100 gemeldeten Daten, aber nur bei aktiven Beschränkungen nach § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG zu melden.</p> <p>Wenn von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber für alle oder einzelne Darlehen keine Beleihungswerte nach den strengen Vorgaben der SolvV gemäß Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen, „<i>Beleihungswert</i>“ ermittelt werden, lässt sich eine Schwellenwertregelung nicht nutzen. Die Meldepositionen in Tabelle C.2b würden folglich nicht gemeldet.</p>
C.2b	110	<p><u>Im Rahmen der Schwellenwertregelung vergebene Darlehen, die vollständig durch die Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an den finanzierten Wohnimmobilien gesichert sind und dabei die ersten 80% des jeweiligen Beleihungswertes nicht übersteigen (bei einem Beleihungswert von maximal dem unteren Schwellenwert) (nur bei aktiven Beschränkungen nach § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG zu melden)</u></p> <p>Diese Angaben sind eine Teilmenge der in Tabelle C2.a Zeile 100 gemeldeten Daten, aber nur bei aktiven Beschränkungen nach § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG zu melden.</p> <p>Wenn von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber für alle oder einzelne Darlehen keine Beleihungswerte nach den strengen Vorgaben der SolvV gemäß Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterun-</p>

		gen, „ <i>Beleihungswert</i> “ ermittelt werden, lässt sich die Schwellenwertregelung nicht nutzen. Die Meldepositionen in Tabelle C.2b würden folglich nicht gemeldet.
--	--	---

2.3.3 Zusätzliche Datenindikatoren zur Erfüllung der Aufgaben der Deutschen Bundesbank gem. § 1 FinStabG (Tabellen der Kategorie D)

<u>Tabelle</u>	<u>Zeile</u>	<u>Bezeichnung der Position und erläuternde Hinweise</u>
D.1	100	<p><u>Ausgefallene Darlehen</u></p> <p>Wohnimmobiliendarlehen, bei denen ein Ausfall des Darlehensnehmers gemäß Artikel 178 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 als gegeben gilt.</p> <p>In der Zeile 100 in Spalte 1 sind Anzahl und ausstehendes Gesamtvolumen für die insgesamt ausgefallenen Darlehen im Bestand auszuweisen, in Spalte 2 hingegen nur für den Teil der im Berichtszeitraum neu ausgefallenen Darlehen im Bestand. Der Bestand schließt die während der Meldeperiode neu vergebenen Darlehen mit ein.</p>
D.1	210	<p><u>Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall bezogen auf ausgefallene Darlehen im Bestand</u></p> <p>In diesem Datenfeld wird der Gesamtbetrag der Rückflüsse abgegeben, der im Zusammenhang mit ausgefallenen Wohnimmobiliendarlehen im Bestand (Position D.1/100/01) ab dem Eintritt des jüngsten Ausfalls bis zum Meldestichtag eingeht.</p> <p>Zur Berechnung der kumulierten Rückflüsse seit dem Ausfall siehe Ausführungen in den allgemeinen Erläuterungen zu „Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall“ im Abschnitt 2.2.</p>
D.1	220	<p><u>Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall bezogen auf im Berichtszeitraum neu ausgefallene Darlehen</u></p> <p>In diesem Datenfeld wird der Gesamtbetrag der Rückflüsse angegeben, der im Zusammenhang mit im Berichtszeitraum neu ausgefallenen Wohnimmobiliendarlehen im Bestand (D.1/100/02) ab dem Eintritt des jüngsten Ausfalls bis zum Meldestichtag eingeht. Zur Berechnung der kumulierten Rückflüsse seit dem Ausfall siehe Ausführungen in den allgemeinen Erläuterungen zu „Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall“ in Abschnitt 2.2.</p>
D.2	100	<u>Beleihungsauslauf</u>

Maßgeblich ist hier die Relation der ausstehenden Wohnimmobilienendarlehen des Darlehensgebers (im Zähler) zum aktuellsten verfügbaren Beleihungswert der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) in der Form von Wohn- oder Gewerbeimmobilien (im Nenner).

Um die Risikosituation im Portfolio der Darlehensgeber adäquat abzubilden, liegt hier im Gegensatz zu den Tabellen C.2a und C.2b der Fokus nicht allein auf dem Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilie(n).

Dienen neben der/den finanzierten Wohnimmobilie(n) weitere Immobilien als Sicherheit, sollen diese ebenfalls berücksichtigt werden.

Wenn die finanzierte(n) Wohnimmobilie(n) selbst nicht der Besicherung dient/dienen, sondern nur eine andere Immobilie(n), wird für die Ermittlung des Beleihungsauslaufs nur das Sicherungsobjekt mit seinem Beleihungswert berücksichtigt.

Bei der Beleihungswertermittlung für die Tabelle D.2 sind etwaige Vorlasten, die dem Sicherungsanspruch des Darlehensgebers im Rang vorausgehen, bei der Ermittlung des Beleihungsauslaufs zu bewerten und von dem Beleihungswert der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) abzuziehen.

Wenn von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber für alle oder einzelne Darlehen keine Beleihungswerte nach den Vorgaben in Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen, „Beleihungswert“ ermittelt werden/ verfügbar sind, werden die davon betroffenen Darlehen in der Tabelle D.2 in der Kategorie „n.c.“ (D.2/190/01) erfasst.