



# Richtlinien zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen

**Entwurfassung**

**Stand 21.07.2021**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>GEGENSTAND DER ERHEBUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>UMGANG MIT PERSONENBEZOGENEN DATEN.....</b>	<b>3</b>
1.2.1	ALLGEMEINE VORGABEN .....	3
1.2.2	KONKRETE VORGABEN FÜR DIE ÜBERBLICKSANGABEN IM MELDESHEMA (TABELLE A.0A) .....	4
1.2.3	VORGABEN FÜR DIE SONSTIGEN MELDEPOSITIONEN DES MELDESCHEMAS.....	5
<b>1.3</b>	<b>PROPORTIONALITÄTSDIMENSIONEN IM DATENERHEBUNGSKONZEPT .....</b>	<b>5</b>
1.3.1	BEFREIUNGEN.....	6
1.3.2	REDUZierter MELDEUMFANG.....	6
1.3.3	LEDIGLICH REDUZIERTE MELDEFREQUENZ.....	7
1.3.4	VIERTELJÄHRLICHE VOLLSTÄNDIGE MELDUNG.....	7
1.3.5	UMSETZUNGSFRISTEN BEI ÄNDERUNG VON MELDEUMFANG ODER -FREQUENZ.....	8
<b>1.4</b>	<b>FESTLEGUNG MELDEUMFANG/MELDEFREQUENZ ZUM ERSTMELDEZEITPUNKT .....</b>	<b>9</b>
<b>1.5</b>	<b>EINREICHUNGSFRISTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1.6</b>	<b>MELDEWEG .....</b>	<b>10</b>
<b>1.7</b>	<b>MELDUNG VON FEHLANZEIGEN .....</b>	<b>10</b>
<b>1.8</b>	<b>ÜBERSICHT ZUM MELDESHEMA .....</b>	<b>10</b>
<b>1.9</b>	<b>FACHLICHE PRÜFUNG DER MELDUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>1.10</b>	<b>AKTUALISIERUNGEN UND REVISIONEN .....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>AUSWEISREGELUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2</b>	<b>ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>2.3</b>	<b>ZU DEN POSITIONEN IM EINZELNEN .....</b>	<b>23</b>
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 SOWIE DER ÜBERPRÜFUNG DES FREIBETRAGES GEM. § 48U ABSATZ 3 KWG BZW. UNTER § 5 ABSATZ 8A KAGB UND § 308B VAG27	
2.3.3	ZUSÄTZLICHE DATENINDIKATOREN ZUR ERFÜLLUNG DER AUFGABEN DER DEUTSCHEN BUNDESBANK GEM. § 1 FINSTABG (TABELLEN DER KATEGORIE D).....	29

# 1 Vorbemerkungen

Der Wohnimmobilienmarkt spielt in Deutschland gesamtwirtschaftlich eine gewichtige Rolle; aufgrund der dort vorherrschenden Finanzierungsstrukturen kommt ihm auch für die Finanzstabilität eine große Bedeutung zu. Die Analyse und Bewertung vom Wohnimmobilienmarkt ausgehender systemischer Risiken für das deutsche Finanzsystem ist deshalb ein wesentlicher Bestandteil der Überwachung der Finanzstabilität. Die Qualität der Analysen zum Immobilienmarkt hängt jedoch entscheidend von den Daten ab, auf denen diese Untersuchungen beruhen. Dies gilt sowohl für die Identifizierung von Risiken, als auch für die Kalibrierung möglicher makroprudenzieller Instrumente zur Begrenzung systemischer Risiken, die von Wohnimmobiliendarlehen ausgehen könnten, und die Evaluation ergriffener Maßnahmen. Für die Zwecke der laufenden Analyse zur Überwachung der makroprudenziellen Risikolage im Bereich neu vergebener Wohnimmobiliendarlehen fehlen allerdings bislang detaillierte, regelmäßig und standardisiert erhobene Daten über die Kreditvergabestandards von Wohnimmobiliendarlehen. Die am 3. Februar 2021 in Kraft getretene Finanzstabilitätsdatenerhebungsverordnung (FinStabDEV) ermöglicht es der Deutschen Bundesbank jedoch, künftig regelmäßig Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften anzufordern, um die makroprudenzielle Risikolage in diesem Bereich besser analysieren zu können.

Die Bundesbank fordert daher gemäß § 6 FinStabG in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 der FinStabDEV mit der am .... In Kraft getretenen 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 ausföhrungen vor.

## 1.1 Gegenstand der Erhebung

Die Datenerhebung dient der Identifizierung und der Überwachung von Gefahren für die Finanzstabilität und damit der Erfüllung der Aufgaben der Deutschen Bundesbank nach dem Finanzstabilitätsgesetz, insbesondere der in § 1 Absatz 1 des Finanzstabilitätsgesetzes aufgeführten Aufgaben. Zudem soll sie die Datenlage insbesondere zu Vergabestandards von Wohnungsbaukrediten verbessern und für den Fall einer Gefährdungslage für die Finanzstabilität aus der Wohnimmobilienfinanzierung Maßnahmen der BaFin zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Vergabe von Wohnimmobiliendarlehen fundieren. Im Rahmen der Standardisierungsbemühungen im Meldewesen berücksichtigt sie dabei auf europäischer Ebene ausgearbeitete Definitionen und trägt zur Umsetzung der ESRB-Empfehlung zum Schließen von Datenlücken im Wohnimmobilienbereich bei.

Die Berichtspflicht bezieht sich auf aggregierte Statistiken und Verteilungen von Indikatoren bezogen auf das Neugeschäft von Wohnimmobiliendarlehen an Privatpersonen in der jeweiligen Referenzperiode. Daten zur Messung der gesamtheitlichen Risikosituation im Wohnim-

mobilienkreditbestand 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 AnaCredit-Verordnung meldepflichtig sind.<sup>1</sup>

Informationen über Wohnimmobiliendarlehen an juristische Personen als gewerbliche Darlehensnehmer sind nicht Gegenstand dieser Erhebung. Diese Daten werden über die Kreditdatenstatistik, die die AnaCredit-Verordnung (EZB/2016/13) umsetzt, erhoben.

Mitteilungspflichtig sind alle deutschen Kreditinstitute im Sinne von § 1 Abs. 1 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 des VAG.

### **Die Mitteilungspflichten umfassen**

- a) 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 Abs. 8a KAGB, § 308b VAG,
- b) Datenindikatoren zur 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
- 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

## **1.2 Umgang mit personenbezogenen Daten**

### **1.2.1 Allgemeine Vorgaben**

Die Mitteilungspflichtigen haben die angeforderten Daten in einer Weise zu übermitteln, dass diese keine personenbezogenen Daten enthalten. 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

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu auch die Ausführungen zum Umgang mit personenbezogenen Daten und der Gesellschaft bürgerlichen Rechts in der Richtlinien zur Kreditdatenstatistik  
<https://www.bundesbank.de/resource/blob/763536/d1c2bf389fdee1c54f8b7492647580da/mL/statso01-06-anacredit-data.pdf>  
Seite 3 von 30

einer oder zweier Wohnimmobilienkreditdarlehen 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 Proportionalitätsprinzips sind nach Frequenz, Umfang und Materialität der Darlehensgeberkategorie des Mitteilungspflichtigen abgestufte Meldeanforderungen vorgesehen (zu konkreten Auswirkungen vgl. Abschnitt 1.3.2).

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. Zusätzlich ist eine Sekundärvertraulichkeitsprüfung durchzuführen, d.h. dass die zu schützende Information nicht durch Differenzrechnung errechenbar sein darf. Gibt es – ggf. nach solchen Verschiebungen aus „sensiblen“ Meldepositionen – in der „n.c.“-Kategorie selber Positionen mit Werten aus mindestens einem aber weniger als drei Darlehen, ist die Menge der dort berücksichtigten Darlehen unter Beachtung der Datenschutzvorgaben aufzufüllen aus nicht sensiblen Meldepositionen (idealerweise aus den Meldepositionen mit der größten Anzahl an Darlehen), bis die betroffenen „n.c.“ Meldepositionen mindestens drei Darlehen umfassen. Im Meldeschema gilt dabei, dass Meldepositionen bzw. Darlehen, die nach „n.c.“ verschoben werden, immer in die „n.c.“ Kategorie der jeweiligen Spalte verschoben werden, zu der sie gehören, und dann auch in zugehörigen untergeordneten Spalten in der „n.c.“ Kategorie bleiben.

Kann ein Mitteilungspflichtiger bezogen auf einen bestimmten Meldestichtag trotz der vorgeannten 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 Überblicksangaben im Meldeschema (Tabelle A.0a)**

Besteht in einer Meldeperiode eine der Meldepositionen A.0a.100 bis A.0a.460 der Tabelle A.0a aus weniger als drei Wohnimmobilienkreditdarlehen, ist für diese Position in dieser Meldeperiode aus Datenschutzgründen kein Wert zu übermitteln (Nullwerte werden nicht übermittelt). Diese Darlehen bleiben vollständig unberücksichtigt.

Zusätzlich gilt bei Untergliederungen zur Position A.0a.100 Folgendes: Ist die Differenz zwischen der Position A.0a.100 und einer Untergliederungsposition kleiner drei Wohnimmobilienkreditdarlehen, dann bleibt der Differenzwert in der Datenlieferung unberücksichtigt. Folgende Beispiele dienen der Verdeutlichung:

- a. Beispiel bei einer Teiluntergliederung (Darunter-Position) bzw. einer Volluntergliederung (Davon-Positionen) mit nur zwei Ausprägungen

Es fallen annahmegemäß 100 Wohnimmobilienkreditdarlehen in die Position A.0a.100/02 (Vergebene Darlehen – Stromgröße) und 98 Wohnimmobilienkreditdarlehen in die Position

A.0a.130/02 (darunter Ersterwerb). Die zwei Wohnimmobilienkredite als Differenz, die nicht das Kriterium Ersterwerb erfüllen, müssen in der kompletten Datenlieferung außen vor bleiben. Folglich dürfen in der Position A.0a.100/02 nur 98 Kredite gemeldet werden.

- b. Beispiel bei einer Volluntergliederung (Davon-Position) mit mindestens drei Ausprägungen

Es fallen annahmegemäß 100 Wohnimmobilienkredite in die Position A.0a.100/02 (Vergebene Kredite – Stromgröße). 50 Kredite fallen in die Position A.0a.300/02 (Lage in A-Städten), 48 in die Position A.0a.310/02 (Lage in B-Städten) und zwei in die Position A.0a.320/02 (Sonstige Lage). In diesem Fall liegt kein Problem des Differenzbetrags wie in Beispiel a) vor. Die beiden Wohnimmobilienkredite, die der Position A.0a.320/02 (Sonstige Lage) zugeordnet würden, erfüllen nicht das allgemeine Kriterium von mindestens drei Wohnimmobilienkrediten, sodass diese Kredite in dieser Datenlieferung unberücksichtigt bleiben müssen. Folglich dürfen in der Position A.0a.100/02 nur 98 Kredite gemeldet werden. Diese 98 Wohnimmobilienkredite werden in der Meldung dann durch Position A.0a.300/02 mit 50 und A.0a.310/02 mit 48 Wohnimmobilienkrediten untergliedert. Die zwei Wohnimmobilienkredite, die der Position A.0a.320/02 (sonstige Lage) zugeordnet würden, bleiben bei der Datenmeldung außen vor.

### 1.2.3 Vorgaben für die sonstigen Meldepositionen des Meldeschemas

Meldepositionen in den übrigen Tabellen müssen immer aus mindestens drei Wohnimmobilienkrediten bestehen. Meldepositionen mit weniger als drei Wohnimmobilienkrediten bleiben weiterhin Bestandteil der Datenlieferung, werden aber nicht in der betroffenen Meldeposition gemeldet, sondern in die Kategorie „n.c.“ (d.h. nichtklassifiziert) verschoben und dort gemeldet. Wenn nach Verschiebung aller kritischen Meldepositionen nach „n.c.“ in den „n.c.“-Kategorien Datenpunkte mit mindestens einem Wohnimmobilienkredit, aber weniger als drei Wohnimmobilienkrediten vorhanden sind, müssen unter Beachtung der Datenschutzvorgaben weitere Daten zu Wohnimmobilienkrediten aus nicht sensiblen Meldepositionen (idealerweise aus den Meldepositionen mit der größten Anzahl an Wohnimmobilienkrediten) verschoben werden, bis mindestens drei Wohnimmobilienkredite enthalten sind. Ist die Information zu einem Wohnimmobilienkredit einmal nach „n.c.“ verschoben, bleibt sie in dieser Kategorie.

Zusätzlich gilt bei allen Plausibilisierungen mit dem Operator  $\geq$  (z. B.: Meldeposition A  $\geq$  Meldeposition B): Die Differenz zwischen den Positionen muss sich aus mind. drei Krediten zusammensetzen, sofern sich die Positionen nicht entsprechen. Ist die Differenz kleiner als drei, werden diese Differenzkredite nach „n.c.“ verschoben.

## 1.3 Proportionalitätsdimensionen im Datenerhebungskonzept

1. Meldekategorien mit nach Anzahl der vergebenen Neukredite proportional abgestuften Meldepflichten (Umfang und Frequenz)

2. Bei geringer Bedeutung einer Darlehensgeberkategorie für die Neukreditvergabe (Neukreditanteil < Materialitätsschwelle) reduziert sich der Meldeumfang in Meldekategorie M2 (→ zum Erstmeldezeitpunkt relevant für Versicherungsunternehmen/Fonds). Ob eine Darlehensgeberkategorie die Materialitätsschwelle überschreitet, ist der jeweils geltenden Fassung der Allgemeinverfügung zu entnehmen.

Meldekategorie	Neukredite/ Jahr	Umfang / Frequenz	
		Darlehensgeberkategorie- Neukreditanteil > Materialitätsschwelle	Darlehensgeberkategorie- Neukreditanteil < Materialitätsschwelle
M1	> 600	vollständige Meldung/ Q	vollständige Meldung/ Q
M2	150 – 600	vollständige Meldung / J	Überblick / J
M3	50 – 149	Überblick / J	Überblick / J
M4	< 50	befreit	befreit

Zu näheren Erläuterungen vgl. in den folgenden Abschnitten, darunter zu den Auswirkungen der Materialitätsschwelle unter Abschnitt 1.3.2. Zum Datenmeldeschema für die vollständige Meldung vgl. Anlage 1, wobei im Falle eines reduzierten Meldeumfangs (vgl. 1.3.2) davon nur die „Überblicks“-Teile A.0a und B.0a des Datenmeldeschemas zu melden sind. Modalitäten beim Wechsel der Meldekategorie werden im Abschnitt 1.5 detailliert erläutert.

### 1.3.1 Befreiungen

Mitteilungspflichtige, die innerhalb eines Kalenderjahres weniger als 50 Wohnimmobiliendarlehen vergeben, sind von der Verpflichtung zur Datenübermittlung entsprechend des Datenmeldeschemas befreit (Meldekategorie M4). Sie müssen lediglich zum 31. Dezember eines Kalenderjahres eine Fehlanzeige abgeben.

Maßgeblich für eine Befreiung zur Übermittlung von Daten zu Wohnimmobilienfinanzierungen ist die Anzahl der im Kalenderjahr vergebenen Wohnimmobiliendarlehen. Die Befreiung endet automatisch, sobald die Anzahl der vergebenen Wohnimmobiliendarlehen in zwei aufeinander folgenden Kalenderjahren den Wert von 50 erreicht oder überschreitet.

### 1.3.2 Reduzierter Meldeumfang

Mitteilungspflichtige, bei denen es sich zugleich um inländische Kreditinstitute oder inländische Zweigniederlassungen von CRR-Kreditinstituten mit Sitz im EWR-Ausland handelt (im Folgenden Kreditinstitute) und die innerhalb eines Kalenderjahres mindestens 50 aber weniger als 150 Wohnimmobiliendarlehen vergeben, unterliegen einer eingeschränkten Pflicht zur Übermittlung von Daten zu Wohnimmobilienfinanzierungen (Meldekategorie M3).

Abweichend zum vollumfänglichen Meldeumfang bezieht sich die Anforderung bei Mitteilungspflichtigen, die einem reduzierten Meldeumfang unterliegen, auf die Übermittlung eines Überblicks über das Portfolio des Darlehensgebers über vergebene Wohnimmobiliendarlehen (vgl. Teile A.0a und B.0a des Datenmeldeschemas). Diese Überblicksdaten sind bezogen auf das Kalenderjahr zu übermitteln mit dem 31. Dezember des Kalenderjahres als Meldestichtag. Die Daten sind an die Deutsche Bundesbank bis zum Geschäftsschluss des 15. Februar des Folgejahres zu übermitteln.

Vor dem Hintergrund der im Vergleich zum Kreditinstitutssektor aktuell erheblich geringeren Relevanz der Wohnimmobilienfinanzierungen für Kapitalverwaltungsgesellschaften, Versicherungsgesellschaften und Pensionsfonds (vgl. Ausführungen zur unterschiedlichen Bedeutung in der Begründung zu I.14 „Reduzierter Meldeumfang“ der Allgemeinverfügung) gilt für diese Mitteilungspflichtigen ein reduzierter Meldeumfang, sofern die Anzahl der vergebenen Wohnimmobiliendarlehen eines Kalenderjahres zwischen 50 und 600 liegt (Meldekategorien M3 und M2).

Maßgeblich für das Vorliegen der Voraussetzungen eines reduzierten Meldeumfangs, der immer auch mit einer reduzierten jährlichen Meldefrequenz einhergeht, ist die Anzahl der im Kalenderjahr vergebenen Wohnimmobiliendarlehen. Sobald die Anzahl der in einem Kalenderjahr vergebenen Darlehen in zwei aufeinander folgenden Kalenderjahren den Wert von 149 im Falle eines Kreditinstituts bzw. 600 im Falle eines Mitteilungspflichtigen einer anderen Darlehensgeberkategorie überschreitet, endet der reduzierte Meldeumfang automatisch.

### **1.3.3 Lediglich reduzierte Meldefrequenz**

Mitteilungspflichtige, bei denen es sich um Kreditinstitute handelt und die innerhalb eines Kalenderjahres mindestens 150 und höchstens 600 Wohnimmobiliendarlehen vergeben, sind zu einer dem Umfang nach vollständigen Meldung mit lediglich reduzierter Meldefrequenz in Form einer jährlichen Übermittlung aller angeforderten Daten an die Deutsche Bundesbank verpflichtet (Meldekategorie M2).

Maßgeblich für das Vorliegen der Voraussetzungen einer lediglich reduzierten Meldefrequenz im Falle von Kreditinstituten ist die Anzahl der im Kalenderjahr vergebenen Wohnimmobiliendarlehen. Sobald die Anzahl der in einem Kalenderjahr vergebenen Darlehen in zwei aufeinander folgenden Kalenderjahren jedoch den Wert von 600 im Falle eines mitteilungspflichtigen Kreditinstituts überschreitet, entfällt die lediglich reduzierte Meldefrequenz automatisch.

### **1.3.4 Vierteljährliche vollständige Meldung**

Bei mehr als 600 pro Kalenderjahr vergebenen Wohnimmobiliendarlehen müssen Mitteilungspflichtige aller Darlehensgeberkategorien vierteljährlich zum jeweiligen Quartalsende (Meldestichtage 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember) eine vollständige Meldung über die in dem Quartal vergebenen Wohnimmobiliendarlehen übermitteln (Meldekategorie M1).



### **1.3.5 Umsetzungsfristen bei Änderung von Meldeumfang oder -frequenz**

Endet eine Befreiung, weil die Anzahl der pro Kalenderjahr vergebenen Wohnimmobilienkreditdarlehen in zwei aufeinander folgenden Kalenderjahren den Wert von 49 überschreitet, sind die Pflichten zu einer Übermittlung von Daten zu Darlehen für Wohnimmobilienfinanzierungen bei einer Jahresmeldung ab dem Meldestichtag des 31. Dezember des übernächsten Kalenderjahres und bei einer Quartalsmeldung ab dem ersten Meldestichtag des dritten darauffolgenden Kalenderjahres zu erfüllen.

Entfallen die Voraussetzungen für einen reduzierten Meldeumfang im Falle eines Kreditinstituts, weil die Anzahl der vergebenen Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien pro Kalenderjahr in zwei aufeinander folgenden Kalenderjahren den Wert von 149 überschreitet, sind die Pflichten zur vollständigen Übermittlung von Daten zu Darlehen für Wohnimmobilienfinanzierungen bei einer Jahresmeldung (vgl. 1.3.3) ab dem Meldestichtag (31. Dezember) des übernächsten Kalenderjahres und bei einer Quartalsmeldung (vgl. 1.3.4) ab dem ersten Meldestichtag des dritten darauf folgenden Kalenderjahres zu erfüllen.

Entfallen die Voraussetzungen für einen reduzierten Meldeumfang im Falle von Kapitalverwaltungsgesellschaften, Versicherungsgesellschaften und Pensionsfonds, weil die Anzahl der pro Kalenderjahr vergebenen Wohnimmobilienkreditdarlehen in zwei aufeinander folgenden Kalenderjahren den Wert von 600 übersteigt, sind die Pflichten zur vollständigen vierteljährlichen Meldung (vgl. 1.3.4) ebenfalls ab dem ersten Meldestichtag des dritten darauffolgenden Kalenderjahres zu erfüllen.

Entfallen die Voraussetzungen für eine lediglich reduzierte Meldefrequenz im Falle eines Kreditinstituts, weil die Anzahl der vergebenen Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien pro Kalenderjahr in zwei aufeinander folgenden Kalenderjahren den Wert von 600 überschreitet, sind die Pflichten zur vierteljährlichen vollständigen Übermittlung von Daten zu Darlehen für Wohnimmobilienfinanzierungen ab dem ersten Meldestichtag des übernächsten Kalenderjahres zu erfüllen.

Sind jedoch die Voraussetzungen für eine lediglich reduzierte Meldefrequenz nach 1.3.3 (Kreditinstitute), einen reduzierten Meldeumfang nach 1.3.2 bzw. einer Befreiung nach 1.3.1 in einem Kalenderjahr erfüllt, greifen die entsprechend reduzierten Anforderungen an die Übermittlung von Daten zu Darlehen für Wohnimmobilienfinanzierungen für den Mitteilungspflichtigen bereits für den auf den 31. Dezember des entsprechenden Kalenderjahres fallenden Meldestichtag.

Einer gesonderten Mitteilung durch die Deutsche Bundesbank bedarf es in diesen Fällen nicht.

#### **1.4 Festlegung Meldeumfang/Meldefrequenz zum Erstmeldezeitpunkt**

Der Tatbestand einer Meldebefreiung zum Erstmeldezeitpunkt ist erfüllt, wenn die Anzahl der vergebenen Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien im Kalenderjahr 2022 den Schwellenwert von 50 vergebenen Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien unterschritten hat.

Der Tatbestand eines reduzierten Meldeumfangs zum Erstmeldezeitpunkt ist bei Kreditinstituten erfüllt, wenn die Anzahl der vergebenen Darlehen Wohnimmobiliendarlehen im Kalenderjahr 2022 in der Bandbreite von 50 bis 149 Wohnimmobiliendarlehen gelegen hat; für Versicherungen und Fonds gilt der reduzierte Meldeumfang bei einer Bandbreite von 50 bis 600 Wohnimmobiliendarlehen pro Kalenderjahr.

Der Tatbestand einer lediglich reduzierten Meldefrequenz zum Erstmeldezeitpunkt ist bei Kreditinstituten erfüllt, wenn die Anzahl der vergebenen Wohnimmobiliendarlehen im Kalenderjahr 2022 mindestens 150 bis höchstens 600 Darlehen erreicht hat.

In Abweichung zu den zeitlichen Vorgaben für die Datenübermittlungen zum Erstmeldezeitpunkt der neuen Datenerhebung<sup>2</sup> soll eine Mitteilung darüber, ob zum 31.12.2022 die Voraussetzungen für eine Meldebefreiung, einen reduzierten Meldeumfang oder für eine lediglich reduzierte Meldefrequenz gegeben sind, bis spätestens zum 15. Februar 2023 (Geschäftsschluss) erfolgen.

Für Mitteilungspflichtige, die der Allgemeinverfügung erstmals nach dem Zeitpunkt der Bekanntgabe gemäß Ziffer IV unterliegen, ist das erste vollständige Kalenderjahr der Geschäftstätigkeit, das auf ihre behördliche Zulassung als gewerbliche Darlehensgeber folgt, maßgeblich für die Ermittlung des Meldumfangs bzw. der –frequenz.

#### **1.5 Einreichungsfristen**

Daten bei einer vierteljährlichen uneingeschränkten Mitteilungspflicht sind erstmals zum Meldestichtag 31. März 2023 und spätestens bis zum 15. Mai 2023 (Geschäftsschluss) an die Deutsche Bundesbank zu übermitteln. Sofern die Voraussetzungen für Meldeerleichterungen vorliegen und Daten nur jährlich an die Deutsche Bundesbank zu übermitteln sind, sind Daten erstmals zum Meldestichtag 31. Dezember 2023 zu ermitteln und bis zum 15. Februar 2024 (Geschäftsschluss) an die Deutsche Bundesbank zu übermitteln.

Daten des ersten Quartals sollen bis zum Geschäftsschluss des 15. Mai; Daten des zweiten Quartals sollen bis zum Geschäftsschluss des 15. August; Daten des dritten Quartals sollen bis zum Geschäftsschluss des 15. November jeweils desselben Jahres und Daten des vierten Quartals bis zum Geschäftsschluss des 15. Februar des Folgejahres übermittelt werden.

---

<sup>2</sup> Für Quartalsmelder ist gemäß Abschnitt 1.5 der erste Meldestichtag der 31.03.2023 und für Jahresmelder der 31.12.2023

Jährlich einzureichende Meldungen sind bis zum Geschäftsschluss des 15. Februar des Folgejahres zu übermitteln. Fällt das Ende der Übermittlungsfrist auf einen gesetzlichen Feiertag oder einen Samstag oder Sonntag, so sind die Daten bis zum Geschäftsschluss des darauffolgenden Geschäftstages zu übermitteln.

Die Übermittlung von Daten an die Deutsche Bundesbank ist täglich möglich.

## **1.6 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 wird die Deutsche Bundesbank auf ihrer Internetseite unter Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen bereitstellen.

Meldepflichtig im Sinne der Allgemeinverfügung sind die rechtlich selbständig als Darlehensgeber auftretenden Einzelunternehmen (keine Konzernmeldung). Die Meldungen können jedoch auch durch Rechenzentren oder durch von den Meldepflichtigen beauftragte Dritte in deren Namen abgegeben werden.

## **1.7 Meldung von Fehlanzeigen**

Die Übermittlung einer Fehlanzeige durch meldebefreite Mitteilungspflichtige hat jährlich zu erfolgen. Stichtag für das Vorliegen der Voraussetzungen einer solchen Fehlanzeige ist der 31. Dezember eines jeden Jahres. Die Fehlanzeige ist an die Deutsche Bundesbank bis zum Geschäftsschluss des 15. Februar des Folgejahres zu übermitteln.

Mitteilungspflichtige, die einer uneingeschränkten Meldepflicht unterliegen und in einzelnen Berichtszeiträumen keine für die Zwecke dieser Datenerhebung relevante Darlehen für Wohnimmobilien ausgereicht haben, teilen dies der Deutschen Bundesbank spätestens zum Ende der Einreichungsfrist der jeweiligen Berichtsperiode durch eine Fehlanzeige mit.

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.

## **1.8 Übersicht zum Meldeschema**

Auf der Internetseite der Deutschen Bundesbank können die Meldeschema in ihrer jeweils gültigen Fassung unter Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen<sup>3</sup> unter der Kapitelüberschrift *Meldeschema* abgerufen werden

---

<sup>3</sup> <https://www.bundesbank.de/wohnmobilienfinanzierungen>

## **1.9 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<sup>4</sup> bereitgestellt.

Sobald eine Regel im Rahmen der inhaltlichen/fachlichen Prüfung, der die Validierungsregeln betrifft, nicht erfüllt ist, wird die Datenmeldung komplett abgewiesen und eine Neueinreichung ist erforderlich.

Bei Plausibilisierungsfehlern wird automatisiert ein Fehlerprotokoll generiert und dem Meldepflichtigen zugesandt. Dies gilt automatisch als Aufforderung, die infrage stehenden Werte zu bestätigen oder zu korrigieren. Die Meldung wird aber nicht abgewiesen.

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).

## **1.10 Aktualisierungen und Revisionen**

Sofern unzutreffende Daten übermittelt wurden oder Abweichungen zwischen den gemeldeten und den tatsächlichen Daten bekannt werden, sind die übermittelten Daten unverzüglich 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 indikativen oder vorläufigen Angaben) sind nicht nochmal an die Bundesbank zu übermitteln, da es sich hierbei nicht um zum Zeitpunkt der ersten Übermittlung unzutreffende Daten handelt.

---

<sup>4</sup> <https://www.bundesbank.de/wohnmobilienfinanzierungen>

## 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“.

### 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. Damit können zudem Entwicklungen auf der Ebene des Unionsrechts, etwa bei der Klärung von Interpretationsfragen durch die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) im Rahmen der ihr zustehenden Kompetenzen, insoweit berücksichtigt werden. Bei Immobilien, die nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, ist im Regelfall danach zu differenzieren, ob diese überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Nähere Ausführungen zum Schwerpunktprinzip finden sich auch im EBA Q&A 2014\_1214: "In determining whether an exposure meets the description of "offices or other commercial premises" for the purposes of Article 126(1) of the CRR, consideration should be given to the dominant purpose of the property in question, which should be linked to an economic activity."

#### 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.

Dazu 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 errichtenden 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.

Finanzierungen einer Bausparkasse, bestehend aus Vor- und Zwischenfinanzierung und Bausparvertrag, sollen nach Möglichkeit als eine Finanzierung behandelt werden, wenn hier die Belastung bis zur vollständigen Rückzahlung feststeht und die Bestandteile der Kombifinanzierung von einer Bausparkasse ausgereicht werden.

Bei Finanzierungen „aus einer Hand“ ist der Kredit beim jeweiligen Vertragspartner des Enddarlehensnehmers (der Privatperson) zu erfassen. Bei einer Gesamtfinanzierung aus Mitteln des Verbundpartners und Mitteln der Bausparkasse ist die Finanzierung daher typischerweise teilweise bei der Bausparkasse und teilweise bei dem Verbundpartner zu erfassen.

### 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 dem 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 Darle-

hensverträge 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 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 jedoch 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

Ein auf eine fremde Währung lautendes Darlehen für im Inland belegene Wohnimmobilien ist 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) 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.

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,
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. 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. Nach § 6 Absatz 2 Satz 3 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung bleiben entsprechend bei der Ermittlung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation auch „solche Fremdfinanzierungen Dritter unberücksichtigt, die Bestandteil einer sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen sind und den Eigenmitteln des Darlehensnehmers gleichzustellen sind“. 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.

### 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 selbständiger 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 Steuererstattungen wiederum dem Einkommen hinzuzurechnen 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, deren Auszahlung sicher ist.

Hingegen wären einmalige Zuschüsse, „die Bestandteil einer sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen sind und den Eigenmitteln des Darlehensnehmers gleichzustellen sind“, nicht beim Einkommen, sondern nach § 6 Absatz 2 Satz 3 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung bei der Ermittlung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation zu berücksichtigen (siehe oben).

#### 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 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 mitfinanzierter 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) angesetzt 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
- indikativen Beleihungswerten für Berichtspflichtige, die ihre Beleihungswerte nicht nach den Vorgaben von § 22 SolvV ermitteln.

Die Meldung vorläufig ermittelter oder indikativer 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 „harten“ 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 diesen strengen Vorgaben 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).

## 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.

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.

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 allerdings 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.
- Gesundete Darlehen, die nach Art. 178 CRR nicht mehr als ausgefallen gelten, sind auch nicht mehr als ausgefallenen Darlehen zu melden, sondern nur noch in den nicht ausgefallenen Bestandspositionen zu zeigen.
- Zu nach Ausfall vollständig abgeschriebene / ausgebuchte Darlehen sind keine Angaben mehr zu übermitteln. In diesem Zusammenhang etwaige außerordentliche Rückflüsse sind nicht Gegenstand dieser Datenerhebung.

#### Lage der Immobilie

Maßgeblich für die Zuordnung ist die Lage (Postleitzahl) der finanzierten Wohnimmobilie. Die Bundesbank stellt auf ihrer Homepage unter Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen eine maschinenlesbare Zuordnung von Postleitzahlen zu den in der Erhebung benannten Lagen zur Verfügung. Sollte eine Änderung dieser Zuordnung erforderlich werden, werden die Meldepflichtigen darüber per Rundschreiben informiert und eine neue Tabelle 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><b><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></b></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 es 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>



		Beträge, für die die Förderbank die volle Haftung übernommen hat, sind nicht dem Portfolio des Darlehensgebers zuzurechnen, sondern von diesem nur bei der Berechnung des Darlehensvolumens zu berücksichtigen.
A. (B.)0a	130	<p><b><u>Ersterwerb</u></b></p> <p>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.</p>
A. (B.)0a	200	<p><b><u>Eigennutzung</u></b></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. Bei gemischter Nutzung (Eigennutzung und Weitervermietung) erfolgt die Klassifizierung nach Maßgabe des vorwiegenden Nutzungszwecks der Wohnimmobilie (d.h. nach dem Schwerpunktprinzip).</p>
A. (B.)0a	210	<p><b><u>Darlehen für Bau oder Erwerb von zur Weitervermietung vorgesehenen Wohnimmobilien („Buy-to-let“)</u></b></p> <p>An natürliche Personen vergebene Darlehen zur Finanzierung von im Inland belegenen Wohnimmobilien, die zur Vermietung vorgesehen sind. Bei gemischter Nutzung (Eigennutzung und Weitervermietung) erfolgt die Klassifizierung nach Maßgabe des vorwiegenden Nutzungszwecks der Wohnimmobilie.</p>
A. (B.)0a	300	<p><b><u>Lage in A-Städte</u></b></p> <p>Zuordnung entsprechend der marktüblichen Einteilung der bulwiengesa AG. Siehe Eintrag zu Lage unter „Ausweisregelungen und Begriffsbestimmungen“ (Abschnitt 2).</p>
A. (B.)0a	310	<p><b><u>Lage in B-Städte</u></b></p> <p>Zuordnung entsprechend der marktüblichen Einteilung der bulwiengesa AG. Siehe Eintrag zu Lage unter „Ausweisregelungen und Begriffsbestimmungen“ (Abschnitt 2).</p>

A. (B.)0a	600	<p><b><u>Anfängliche Zinsbindungsfrist</u></b></p> <p>Die zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe vertraglich vereinbarte Zinsbindungsfrist.</p>
A. (B.)0a	700	<p><b><u>Alter der Darlehensnehmer</u></b></p> <p>Für die Berechnung des hier anzugebenen 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. Sollte das auf diese Weise ermittelte Alter für das einzelne Darlehen nicht repräsentativ sein, kann auch das Alter des gewichtigsten Darlehensnehmers in der Personengemeinschaft herangezogen werden.</p>
A. (B.)0a	1000	<p><b><u>Anfängliche Tilgungsquote (p.a. nur Darlehen mit regelmäßiger Tilgung)</u></b></p> <p>Die anfängliche Tilgungsquote wird definiert als die anfängliche Tilgung relativ zum Kreditvolumen (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 den 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><b><u>Anteil von Darlehensstrom mit Restschuldversicherung (soweit Meldepflichtigen bekannt)</u></b></p>

		<p>Anteil der vergebenen Wohnimmobiliendarlehen mit einer beim mittelungspflichtigen Darlehensgeber abgeschlossenen oder von 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><b><u>Effektiver Zinssatz</u></b></p> <p>Der Begriff des effektiven Zinssatzes wird durch § 2 Absatz 1 Nr. 22 FinStabDEV definiert. Gemäß Gesetzesbegründung 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.<sup>5</sup></p>

<sup>5</sup> 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>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, Garantien 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>
A. (B.)1a	200	<p><b><u>Marktwert der zu finanzierenden Immobilie(n)</u></b></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><b><u>Marktwert als Sicherheit dienender Wohnimmobilie(n)</u></b></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 sowie der Überprüfung des Freibetrages gem. § 48u Absatz 3 KWG bzw. unter § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG

<b><u>Tabelle</u></b>	<b><u>Zeile</u></b>	<b><u>Bezeichnung der Position und erläuternde Hinweise</u></b>
C.2a	200	<p><b><u>Verhältnis der Forderungen des Darlehensgebers zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilien</u></b></p> <p>Das Verhältnis der Darlehensforderungen des Darlehensgebers aus der Wohnimmobilienfinanzierung zum Beleihungswert der da-</p>

		<p>mit finanzierten Wohnimmobilien unabhängig davon, ob die Darlehen vollständig oder teilweise mit der finanzierten Wohnimmobilie besichert ist.</p> <p>Hinsichtlich Beleihungswertangaben – vorläufig/final bzw. indikativ – ist auf eine entsprechende Kennzeichnung (Codeausprägung) zu achten.</p>
C.2a	400	<p><b><u>Verhältnis des Darlehensvolumens zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilien</u></b></p> <p>Das Verhältnis des Darlehensvolumens aus der Wohnimmobilienfinanzierung zum Beleihungswert der damit finanzierten Wohnimmobilien unabhängig davon, ob das Darlehensvolumen vollständig oder teilweise mit der finanzierten Wohnimmobilie besichert ist.</p> <p>Hinsichtlich Beleihungswertangaben – vorläufig/final bzw. indikativ – ist auf eine entsprechende Kennzeichnung (Codeausprägung) zu achten.</p>
C.2b	100	<p><b><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).</u></b></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>
C.2b	110	<p><b><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)</u></b></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>

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

<b><u>Tabelle</u></b>	<b><u>Zeile</u></b>	<b><u>Bezeichnung der Position und erläuternde Hinweise</u></b>
D.1	100	<p><b><u>Ausgefallene Darlehen</u></b></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 sind Anzahl und ausstehendes Gesamtvolumen in Spalte 1 für die insgesamt ausgefallenen Darlehen im Bestand auszuweisen, in Spalte 2 hingegen nur für den Teil der im Berichtszeitraum neu ausgefallenen Darlehen im Bestand.</p>
D.1	210	<p><b><u>Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall bezogen auf ausgefallene Darlehen im Bestand, bei denen ein Verwertungsverfahren eingeleitet wurde</u></b></p> <p>In diesem Datenfeld wird der Gesamtbetrag der Rückflüsse eingegeben, die im Zusammenhang mit ausgefallenen Wohnimmobiliendarlehen im Bestand (Position D.1/100/01), bei denen ein Verwertungsverfahren eingeleitet wurde, ab dem Eintritt des jüngsten Ausfalls bis zum Meldestichtag eingehen.</p> <p>Zur Berechnung der kumulierten Rückflüsse seit dem Ausfall siehe Ausführungen in den allgemeinen Erläuterungen zu „Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall“.</p>
D.1	220	<p><b><u>Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall bezogen auf im Berichtszeitraum neu ausgefallene Darlehen, bei denen ein Verwertungsverfahren eingeleitet wurde</u></b></p> <p>In diesem Datenfeld wird der Gesamtbetrag der Rückflüsse eingegeben, die im Zusammenhang mit im Berichtszeitraum neu ausgefallenen Wohnimmobiliendarlehen im Bestand (D.1/100/02, bei denen ein Verwertungsverfahren eingeleitet wurde, ab dem Eintritt des jüngsten Ausfalls bis zum Meldestichtag eingehen. Zur Berechnung der kumulierten Rückflüsse seit dem Ausfall siehe Ausführungen in den allgemeinen Erläuterungen zu „Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall“.</p>
D.2	100	<p><b><u>Beleihungsauslauf</u></b></p>

		<p>Maßgeblich ist hier die Relation der ausstehenden Wohnimmobilienendarlehen des Darlehensgebers (im Zähler) zum aktuellsten verfügbaren Beleihungswert der damit finanzierten Wohnimmobilie(n) (im Nenner).</p> <p>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 nach den Richtlinienvorgaben von dem Beleihungswert der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) abzuziehen.</p> <p>Der Beleihungsauslauf kann als Relation von Darlehen zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilie(n) als einziger Sicherheit oder als Relation von Darlehen zum Beleihungswert der damit finanzierten Wohnimmobilie(n) unter Berücksichtigung weiterer Sicherheiten in der Form von Wohn- oder Gewerbeimmobilien gemeldet werden.</p>
--	--	---