

**Antworten auf inhaltliche und
technische Fragen zur
Allgemeinverfügung zur Anforderung
von Daten über die Ausgestaltung der
Wohnimmobilienfinanzierungen in
Deutschland von finanziellen
Kapitalgesellschaften**

**Entwurfsfassung
Stand 21.07.2021**

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	6
2	Abgrenzung meldepflichtiger Darlehen (Finanzierung)	6
2.1	<i>Wann sind Wohnimmobiliendarlehen als vergebene Darlehen/Neugeschäft zu erfassen?</i>	6
2.2	<i>Wie sollen Kombifinanzierungen aus Vor-/Zwischenfinanzierung und einem Bausparvertrag bei einer Bausparkasse behandelt werden?</i>	6
2.3	<i>Wie sind Prolongationen (Anschlussfinanzierungen) zu berücksichtigen?</i>	7
2.4	<i>Wie sind Forwarddarlehen für Anschlussfinanzierungen zu behandeln?</i>	7
2.5	<i>Was ist bei einer Zwischenfinanzierung eines bereits vergebenen und in der Datenerhebung als Neugeschäft gemeldeten Wohnimmobiliendarlehens zu beachten?</i>	7
2.6	<i>Welche Darlehen für Erwerb/ Sanierung/Modernisierung einer Wohnimmobilie sind zu melden?</i>	8
2.7	<i>Zu welchem Zeitpunkt ist ein Darlehensvertrag für die Datenerhebung zu berücksichtigen?</i>	8
3	Abgrenzung meldepflichtige Darlehen (Objekt)	9
3.1	<i>Was ist bei der Definition von Darlehen für Wohnimmobilien unter „Erhaltung von Eigentumsrechten“ zu verstehen?</i>	9
3.2	<i>Wie werden Wohnimmobilien abgegrenzt?</i>	9
3.3	<i>Wann wird durch den Anbau an eine schon bestehende Immobilie eine neue Wohnimmobilie geschaffen?</i>	10
3.4	<i>Ist die Finanzierung von Nebengebäuden für eine Wohnimmobilie als Wohnimmobiliendarlehen meldepflichtig?</i>	10
3.5	<i>Welche Darlehen zum Erwerb eines unbebauten Grundstücks sind meldepflichtig?</i>	10
3.6	<i>Ist ein Darlehen zur Finanzierung des Baus einer Wohnimmobilie auf einem bereits im Eigentum befindlichen Grundstück zu melden?</i>	11
4	Darlehensnehmer	11
4.1	<i>Definition</i>	11
4.2	<i>Welche Auswirkungen haben Änderungen im Gesellschafterkreis zwischen Kreditvergabezeitpunkt und Meldestichtag?</i>	11
4.3	<i>Welche Auswirkungen haben Änderungen am Darlehensnehmerkreis in Hinblick auf die zu übermittelnden Bestandsangaben?</i>	12
4.4	<i>Sind Personengesellschaften Darlehensnehmer im Sinne der Datenerhebung?</i>	12
5	Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV)	12
5.1	<i>Definition und Abgrenzung zum Beleihungsauslauf</i>	12
5.2	<i>Sind bei der LTV Vorlasten zu berücksichtigen?</i>	13
6	Marktwert	13

6.1	<i>Ermittlung</i>	13
7	Beleihungsauslauf	14
7.1	<i>Zur Ermittlung des Beleihungsauslaufs</i>	14
7.2	<i>Berücksichtigung von Vorlasten</i>	14
7.3	<i>Berücksichtigung anderer Sicherheiten als der finanzierten Wohnimmobilie(n)</i>	14
8	Beleihungswert	15
8.1	<i>Um welche Beleihungswerte geht es in welchen Tabellen?</i>	15
8.2	<i>Wie ist zu verfahren, wenn Beleihungswerte beim Darlehensgeber nicht ermittelt werden/ verfügbar sind</i>	16
9	Einkommen	16
9.1	<i>Definition</i>	16
9.2	<i>Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten</i>	17
10	Ersterwerb	17
10.1	<i>Was ist unter einem Ersterwerber zu verstehen?</i>	17
11	Fremdwährungsdarlehen	17
12	Restschuldersicherung	17
13	Tilgungsquote	18
13.1	<i>Wie sind Tilgungsleistungen bei einer Kombifinanzierung von außerkollektivem Darlehen (als vor- oder Zwischenfinanzierung) mit einem Bausparvertrag zu berechnen?</i>	18
14	Gesamtlaufzeit	18
14.1	<i>Wie errechnet sich die Gesamtlaufzeit bei Darlehen mit variablen Zinssätzen?</i>	18
15	Weiterführende Informationen zur korrekten Zuordnung der Lage der Immobilie	18
16	Gesamtverschuldung und Schuldendienstes	19
17	Effektiver Zinssatz	19
17.1	<i>Definition</i>	19
17.2	<i>Welcher Zinssatz ist als effektiver Zinssatz zu melden bei Vereinbarung fester Zinsstaffeln zu Vertragsbeginn bis zur vollständigen Tilgung?</i>	19
17.3	<i>Welcher Zinssatz ist als effektiver Zinssatz zu melden bei Kombifinanzierungen (d.h. bei Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen bis zur Zuteilungsreife von Bauspardarlehen)?</i>	19
18	Zinsbindungsfrist	19
18.1	<i>Definition</i>	19

18.2	<i>Welche Zinsbindungsfrist ist bei Vereinbarung fester Zinsstaffeln zu Vertragsbeginn bis zur vollständigen Tilgung zu melden?</i>	19
18.3	<i>Welche Zinsbindungsfrist ist bei Kombifinanzierungen (d.h. bei Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen bis zur Zuteilungsreife von Bauspardarlehen) zu melden?</i>	19
19	Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall	20
19.1	<i>Welche Darlehen sind als ausgefallen zu erfassen?</i>	20
19.2	<i>Wie bestimmt sich die Höhe der kumulierten Rückflüsse seit Ausfall?</i>	20
20	Altersangabe der Darlehensnehmer bei Personenzusammenschlüssen	20
21	Förderdarlehen (im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV)	20
21.1	<i>Definition</i>	20
21.2	<i>Wer meldet was, soweit es Förderdarlehen betrifft?</i>	20
21.3	<i>Warum müssen Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV überhaupt gemeldet werden, wenn sie doch von Beschränkungsmaßnahmen nach § 48u KWG ausgenommen sind?</i>	22
21.4	<i>Sind bzgl. der für Förderdarlehen anzugebenden Attribute auch nicht der sozialen Wohnraumförderung unterliegende Teile der Wohnimmobilienfinanzierung zu berücksichtigen?</i>	22
21.5	<i>Was meldet ggf. die KfW?</i>	22
22	Beschränkungsmaßnahmen	23
22.1	<i>Würden Beschränkungsmaßnahmen nach § 48u KWG und § 308b VAG und Meldepflichten für Wohnimmobiliendarlehen vergebende Einzelunternehmen eines Konzerns auf der Einzel- oder Konzernebene greifen?</i>	23
23	Datenschutz und Übererfüllung der Meldepflichten	23
23.1	<i>Datenschutz</i>	23
23.2	<i>Übererfüllung</i>	23
24	Wie ist mit fehlenden Attribute im Datenhaushalt umzugehen?	24
24.1	<i>Wie ist zu verfahren, wenn Kennzahlen aufsichtlich nicht vorgeschrieben sind und deshalb nicht verwendet werden?</i>	24
24.2	<i>Wie ist zu verfahren, wenn die DSTI als Kennzahl intern nicht verwendet wird?</i>	24
24.3	<i>Wie ist zu verfahren, wenn Kennzahlen nicht in exakter Übereinstimmung mit FinStabDEV-Definitionen ermittelt werden können?</i>	24
24.4	<i>Auf welcher Rechtsgrundlage sollen Darlehensgeber die durch die Allgemeinverfügung angeforderten Daten bei ihren Darlehensnehmern abfragen? Berechtigt die FinStabDEV oder die Allgemeinverfügung die Darlehensgeber zur Datenerhebung gegenüber den Darlehensnehmern?</i>	25
25	Wie ist die meldepflichtige Unternehmenseinheit im Sinne der FinStabDEV abgegrenzt?	25

26	Interne Risikokennzahlen (PD/LGD); Risikoklassen	25
	<i>26.1 Wie ist zu melden, wenn die Anzahl der institutsintern verwendeten Ratingklassen größer oder kleiner 30 ist?</i>	25
	<i>26.2 Wie ist zu verfahren, wenn interne Risikokennzahlen/ Ratingklassen nicht vorhanden sind?</i>	25
	<i>26.3 Wie sind interne Risikokennzahlen bei Darlehensnehmergemeinschaften zu ermitteln?</i>	26
27	Meldung von Fehlanzeigen	26
	<i>27.1 Muss eine Fehlanzeige auch dann erfolgen, wenn der mitteilungspflichtige gewerbliche Darlehensgeber seit Jahren keine neue Wohnimmobiliendarlehen vergeben hat?</i>	26
28	Elektronische Übermittlungswege zur Dateneinreichung	26
29	Belegenheitsort der finanzierten Wohnimmobilie bzw. der als Sicherheit genutzten Wohn- / Gewerbeimmobilie	26
30	Rückerhebung	26
	<i>30.1 Grundlage</i>	26
	<i>30.2 Zeitraum</i>	27
	<i>30.3 Meldezeitpunkt</i>	27
	<i>30.4 Umfang, Vollständigkeit, Datenqualität</i>	27

1 Vorbemerkungen

Dieses Begleitdokument enthält häufig gestellte Fragen

- zur Finanzstabilitätsdatenverordnung (FinStabDEV) in ihrer jeweils gültigen Fassung,
- zur „Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften“ (im Folgenden „Allgemeinverfügung“) der Deutschen Bundesbank sowie
- zu den zur Allgemeinverfügung ergangenen „Richtlinien zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen“ (im Folgenden „Richtlinien“).

Die nachstehenden Antworten ersetzen weder die FinStabDEV, die Allgemeinverfügung noch die Richtlinien. Die hier beantworteten Fragen und Erläuterungen sollen für Meldepflichtige eine Hilfestellung bei der Beurteilung von besonderen Fallkonstellationen bieten. Im Zweifel gelten die unmittelbar rechtsverbindlichen Vorgaben der Allgemeinverfügung sowie der ihr zugrundeliegenden FinStabDEV.

Die Begriffe Darlehen, Darlehensnehmer und Wohnimmobilie gelten, wenn nicht explizit anders dargestellt, sinngemäß auch in der Mehrzahl. D.h., dass ein Darlehensnehmer bzw. mehrere Darlehensnehmer (eine Darlehensnehmergeinschaft) ein oder mehrere Wohnimmobilien im Rahmen einer Finanzierung erwerben kann.

2 Abgrenzung meldepflichtiger Darlehen (Finanzierung)

2.1 Wann sind Wohnimmobiliendarlehen als vergebene Darlehen/Neugeschäft zu erfassen?

Als vergebene Wohnimmobiliendarlehen (Stromgröße/ Neugeschäft) sind gemäß der Allgemeinverfügung in Verbindung mit den hierzu erlassenen Richtlinien zu den Ausweisvorschriften zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen die an natürliche Personen originär vergebenen Wohnimmobiliendarlehen zu melden, bei denen der zugrundeliegende Vertrag im Berichtszeitraum rechtlich bindend wird.

2.2 Wie sollen Kombifinanzierungen aus Vor-/Zwischenfinanzierung und einem Bausparvertrag bei einer Bausparkasse behandelt werden?

Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „*Vergebene Wohnimmobiliendarlehen*“ der Richtlinien sollen Finanzierungen einer Bausparkasse, bestehend aus der Vor- und Zwischenfinanzierung eines Bausparvertrags und dem Bausparvertrag selber, für die Zwecke der Datenerhebung nach Möglichkeit hinsichtlich entsprechender Kennzahlen (z.B. Gesamtlaufzeit, Schuldendienst etc.) wie ein Darlehen behandelt werden, wenn hier die Belastung bis zur vollständigen Rückzahlung feststeht und die Bestandteile der Kombifinanzierung von einer Bausparkasse ausgereicht werden.

Da es aus makroprudenzieller Sicht um die Wohnimmobilienfinanzierung im Ganzen geht, ist in den Fällen, in denen eine Anschlussfinanzierung über den Bausparvertrag bzw. das Bauspardarlehen schon bei Vergabe des Darlehens zur Vor- bzw. Zwischenfinanzierung durch die Bausparkasse vertraglich verbindlich feststeht, eine solche integrierte Sichtweise sinnvoll. Auch die rechnerische Gesamtlaufzeit eines Annuitätendarlehens wird beispielsweise unter

der Annahme einer vollständigen Tilgung ermittelt (vgl. Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „*Tilgungsarten*“ der Richtlinien). Entsprechend soll im Sinne der Gleichbehandlung eine solche integrierte Sichtweise z.B. auch bei der Ermittlung einer Gesamtlaufzeit (d.h. unter der Annahme einer vollständigen Tilgung) im Falle einer Finanzierungs constellation mit Vorfinanzierung eines Bausparvertrags zugrunde gelegt werden, sodass sich die zu meldende anzusetzende Gesamtlaufzeit als Summe der Laufzeit des außerkollektiven Darlehens (Vor- / bzw. Zwischenfinanzierung) und der Laufzeit des anschließenden Bauspardarlehens errechnet.

Zur Behandlung von Tilgungsleistungen bei Kombifinanzierungen siehe Kapitel 0 dieses Dokumentes.

Um aus makroprudenzieller Risikoperspektive einen möglichst umfassenden Überblick über das Neugeschäft an Wohnimmobiliendarlehen und dessen Kreditvergabestandards über die Datenmeldungen zu bekommen, sind auch Bauspardarlehen, die zumeist nur einen Teil einer Wohnimmobilienfinanzierung ausmachen, grundsätzlich Gegenstand dieser Datenerhebung.

2.3 Wie sind Prolongationen (Anschlussfinanzierungen) zu berücksichtigen?

Siehe Richtlinien

2.4 Wie sind Forwarddarlehen für Anschlussfinanzierungen zu behandeln?

Forwarddarlehen für Anschlussfinanzierungen mit zeitlichem Vorlauf vor der eigentlichen Ablösung (vereinbart, um z.B. die Zinskonditionen für die künftige Anschlussfinanzierung zu sichern) sind nicht zu melden (siehe hierzu auch die Ausführungen zu Prolongationen in Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Darlehensströme“ der Richtlinien).

2.5 Was ist bei einer Zwischenfinanzierung eines bereits vergebenen und in der Datenerhebung als Neugeschäft gemeldeten Wohnimmobiliendarlehens zu beachten?

Wurde im Rahmen einer Wohnimmobilienfinanzierung die endgültige Darlehensfinanzierung bereits vergeben und als Neugeschäft gemeldet, muss eine etwaige Zwischenfinanzierung dieser Endfinanzierung nicht gemeldet werden. Ansonsten käme es zu einer Mehrfachzählung des gesamten Neukreditgeschäfts, wenn der Bezug zwischen der Zwischenfinanzierung und der bereits gemeldeten Endfinanzierung – hier quasi der „Anschlussfinanzierung“ – im Kontext einer Wohnimmobilienfinanzierung berücksichtigt würde.

Anders liegt der Fall bei einer Kombifinanzierung aus Vor/- Zwischenfinanzierung und einem Bausparvertrag durch eine Bausparkasse (vergleiche hierzu Abschnitt 2.2 dieses Dokumentes). In diesem Fall wird das Bauspardarlehen als Teil der Anschlussfinanzierung erst nach Zuteilung des Bausparvertrages vergeben und wird als solches nicht gemeldet, ist aber in einer integrierten Perspektive auf die gesamte Wohnimmobilienfinanzierung bei der Meldung der Vergabe eines neuen Wohnimmobiliendarlehens der Bausparkasse zur Vor- bzw. Zwischenfinanzierung des Bausparvertrags bei entsprechenden Kennzahlen zu berücksichtigen (so z.B.

bei Kennzahlen wie Gesamtlaufzeit, Schuldendienst etc. – siehe auch entsprechende andere Einträge zu solchen Kombifinanzierungen bei Bausparverträgen).

2.6 Welche Darlehen für Erwerb/ Sanierung/Modernisierung einer Wohnimmobilie sind zu melden?

Nach § 48u KWG bzw. der FinStabDEV sowie den Richtlinien gelten Darlehen, die dem Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien einschließlich einer damit im Zusammenhang stehenden Sanierung/Modernisierung dienen, als Teil einer Wohnimmobilienfinanzierung und sind als Wohnimmobiliendarlehen meldepflichtig. Dies gilt auch, wenn es sich bei den Darlehen zum Erwerb und zur Sanierung/Modernisierung der Wohnimmobilien um unterschiedliche Verträge handelt. Entscheidend ist, ob es einen Zusammenhang zwischen der Finanzierung des Erwerbs von Wohnimmobilien über Darlehen und der Finanzierung von deren Sanierung/Modernisierung über Darlehen gibt. So stellt § 2 Nr. 5 der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung klar, dass unter „Darlehen [...] zum Aus- und Umbau oder zur Sanierung von Wohnimmobilien im Eigentum des Darlehensnehmers“, für die eine Ausnahme von etwaigen Beschränkungen nach § 48u Absatz 1 Satz 3 KWG ggf. greift – und die entsprechend in der Datenerhebung nicht als Wohnimmobiliendarlehen zu melden wären – , nur solche Darlehen zu verstehen sind, „die nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb des Eigentums an der Wohnimmobilie stehen“.

Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Finanzierung des Erwerbs und der Sanierung/Modernisierung, unterliegen solche Darlehen auch etwaigen Beschränkungen nach § 48u KWG und gehören zum meldepflichtigen Neugeschäft dieser Wohnimmobilienfinanzierung. In diesen Fällen erhöht sich durch die Sanierung/Modernisierung verglichen zum Erwerb alleine sowohl der Finanzierungsbedarf und damit das Darlehensvolumen als auch der Marktwert der entsprechenden Wohnimmobilie(n) nach Sanierung/Modernisierung (siehe Ausführungen zum Marktwert in Kapitel 6 dieses Dokumentes).

Für die Sanierung/Modernisierung einer Wohnimmobilie wäre also im Einzelfall zu überprüfen, ob es sich noch um einen einheitlichen Finanzierungsvorgang handelt, durch den die Finanzierung des Erwerbs und der Sanierung/Modernisierung miteinander kombiniert werden. Fehlt es an einem solchen Zusammenhang, wäre ein späteres Darlehen als ein Darlehen zur Sanierung/Modernisierung einer Wohnimmobilie im Eigentum des Darlehensnehmers anzusehen und nicht zu melden.

2.7 Zu welchem Zeitpunkt ist ein Darlehensvertrag für die Datenerhebung zu berücksichtigen?

Meldepflichtig sind laut Richtlinien originär neu vergebene 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.

Nach § 492 Absatz 1 BGB sind „Verbraucherdarlehensverträge [...], soweit nicht eine strengere Form vorgeschrieben ist, schriftlich abzuschließen. Der Schriftform ist genügt, wenn Antrag und Annahme durch die Vertragsparteien jeweils getrennt schriftlich erklärt werden. Die Erklärung des Darlehensgebers bedarf keiner Unterzeichnung, wenn sie mit Hilfe einer automatischen Einrichtung erstellt wird“.

Erfolgt nach Kreditantrag durch den Kunden sowie der Kreditwürdigkeitsprüfung und Kreditbewilligungsentscheidung durch den Darlehensgeber eine Kreditzusage an den Kunden, entspricht dies einem Kreditangebot des Darlehensgebers. Meldepflichtig sind jedoch nur tatsächlich vergebene Darlehen, welche mit der Unterschrift durch den Kunden von diesem angenommen und damit rechtlich bindend sind. Ein aus Sicht des Darlehensgebers mit der eigenen Unterschrift bzw. dem Versand des Vertrags an den Kunden schon entstehendes Adressrisiko ist insofern allein nicht ausreichend, um von einem rechtlich bindenden Vertrag auszugehen.

3 Abgrenzung meldepflichtige Darlehen (Objekt)

3.1 Was ist bei der Definition von Darlehen für Wohnimmobilien unter „Erhaltung von Eigentumsrechten“ zu verstehen?

Der Begriff ist angelehnt an eine Formulierung in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Ein Darlehen dient hiernach der „Erhaltung von Eigentumsrechten“, wenn es zur Abwendung des Eigentumsverlusts aufgenommen wird. Denkbar wäre hier im Kontext der FinStabDEV z.B. die Aufnahme eines Darlehens zur Auszahlung von Miterben bzw. Miteigentümern, z.B. Ehegatten nach einer Scheidung.

3.2 Wie werden Wohnimmobilien abgegrenzt?

Wohnimmobilien sind im Inland belegene Wohnimmobilien im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Nummer 75 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Laut Begründung zur Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung (s. Referentenentwurf des BMF vom Nov. 2019, S. 17) „können [damit] 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.“ Vgl. zu näheren Ausführungen auch in den EBA Q&A 2014_12141: "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."

¹ https://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2014_1214

3.3 Wann wird durch den Anbau an eine schon bestehende Immobilie eine neue Wohnimmobilie geschaffen?

§ 48u Absatz 1 S. 3 Nr. 1 KWG nimmt Darlehen zum „Aus- und Umbau oder zur Sanierung von Wohnimmobilien im Eigentum des Darlehensnehmers“ von Beschränkungen aus, allerdings nach § 2 Nr. 5 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung nur, wenn sie „nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb des Eigentums an der Wohnimmobilie stehen“. Entsprechende Darlehen wären deshalb auch nicht zu melden (siehe Abschnitt 2.6 und Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieses Dokumentes). Deshalb kommt es darauf an, ob der Anbau noch dem Zweck eines „Aus- und Umbaus“ dient. Dabei ist von der Intention des Gesetzgebers auszugehen, diejenigen Immobilieneigentümer zu privilegieren, die ihre Wohnung z.B. für Kinder oder das Alter umbauen oder renovieren wollen, nicht aber diejenigen, die eine funktional und wirtschaftlich selbständige Wohneinheit errichten. Damit durch einen Anbau eine neue Wohnimmobilie geschaffen wird, die meldepflichtig wäre, muss also dem Umfang nach mindestens eine neue Wohnung geschaffen werden, die zu Wohnzwecken (Selbstnutzung oder Vermietung) genutzt wird (siehe Abschnitt 3.2 dieses Dokumentes)

3.4 Ist die Finanzierung von Nebengebäuden für eine Wohnimmobilie als Wohnimmobiliendarlehen meldepflichtig?

Nein. Durch die Erweiterung mit Nebengebäuden, z.B. einer Garage, die auch danach weiterhin als Garage genutzt wird, würde keine neue Wohnimmobilie im Sinne der FinStabDEV geschaffen. Insofern wäre eine entsprechende Darlehensfinanzierung allein der Garagenerweiterung für eine Wohnimmobilie für sich genommen kein Wohnimmobiliendarlehen.

3.5 Welche Darlehen zum Erwerb eines unbebauten Grundstücks sind meldepflichtig?

Nach § 2 Absatz 2 b der FinStabDEV-Definition von „Darlehen für Wohnimmobilien“ fallen darunter auch Darlehen zum Erwerb von Eigentumsrechten oder grundstücksgleichen Rechten an einem zu Wohnzwecken bebaubaren oder mit einem oder mehreren Wohnimmobilien zu bebauenden, im Inland belegenen Grundstück.

Der Begründung zum Entwurf der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung (vgl. dort S. 17) entsprechend ist dabei „maßgeblich [...] allein die für den Darlehensgeber erkennbare Zwecksetzung des Darlehens im Zeitpunkt der Vereinbarung des Darlehensvertrags. Damit diese Zwecksetzung für den Darlehensgeber erkennbar ist, muss diese entweder im Darlehensvertrag aufgeführt oder aber dem Darlehensgeber zumindest bekannt sein. Positive Kenntnis des Darlehensgebers ist insoweit nicht erforderlich; es genügt, wenn der Darlehensgeber eine entsprechende Zwecksetzung aufgrund der Angaben des Darlehensnehmers oder aufgrund einer vorzunehmenden Kreditwürdigkeitsprüfung hätte erkennen können. Auch kann sich eine entsprechende Zwecksetzung für das Darlehen bereits daraus ergeben, dass das Grundstück nach bestehendem Baurecht zur Bebauung mit Wohnimmobilien geeignet ist.“

3.6 Ist ein Darlehen zur Finanzierung des Baus einer Wohnimmobilie auf einem bereits im Eigentum befindlichen Grundstück zu melden?

Ja. Nach der FinStabDEV sind auch allein zum Erwerb oder zur Erhaltung von Eigentumsrechten an zu errichtenden Wohnimmobilien vergebene Darlehen zu melden. Zur Frage, wie dabei für auf die Wohnimmobilienfinanzierung im Ganzen abstellende Attribute wie die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation schon vorhandenes Grundstückseigentum zu berücksichtigen ist, siehe Kapitel 5 dieses Dokumentes.

4 Darlehensnehmer

4.1 Definition

Darlehensnehmer im Sinne der Datenerhebung sind Privatpersonen (natürliche Personen), die im juristischen Sinne ein Darlehen zur Finanzierung einer im Inland belegenen Wohnimmobilie aufgenommen haben und vertraglich zur Rückzahlung verpflichtet sind. Zu den Privatpersonen (inkl. Einzelkaufleute) zählen auch ausschließlich aus Privatpersonen bestehende Innen-GbRs, die im Außenverhältnis keine Rechte und Pflichten eingehen.

Sobald bei einer Innen-GbR mindestens ein Gesellschafter keine natürliche Person ist, ist sie als Schuldnermehrheit, bei der ein Schuldner ein Rechtsträger im Sinne der AnaCredit-Verordnung (EZB/2016/13) ist, zu berücksichtigen. Ein entsprechendes Darlehen ist dann in der Kreditdatenstatistik, die die AnaCredit-Verordnung auf nationaler Ebene umsetzt, zu berücksichtigen und wird nicht mehr in der Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen gemeldet. Diese Abgrenzung der Darlehensnehmer gilt auch für gewerbliche Darlehensgeber, die nicht der Meldepflicht zur Kreditdatenstatistik unterliegen.

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

Für die Zwecke dieser Datenerhebung sind für das jeweilige Darlehen die Betragsangaben der einzelnen Darlehensnehmer innerhalb einer Gruppe von Darlehensnehmern zu addieren (z.B. Gesamtschulden und Einkommen) und entsprechende Kennzahlen (z.B. Gesamtverschuldung-Einkommens-Relation) mithilfe dieser Summen zu berechnen. Zur Altersangabe im Falle mehrerer Darlehensnehmer bei einem Darlehen siehe Richtlinien.

4.2 Welche Auswirkungen haben Änderungen im Gesellschafterkreis zwischen Kreditvergabezeitpunkt und Meldestichtag?

Maßgeblich für die Meldung ist die zum Zeitpunkt der Kreditvergabe vorliegende Situation. Etwaige Änderungen im Gesellschafterkreis bei einer Innen-GbR zwischen Kreditvergabezeitpunkt und Meldestichtag bzw. in einer sonstigen Gruppe von Darlehensnehmern (z.B. Ehepaar) haben keine Auswirkungen auf die Meldung an die Bundesbank.

4.3 Welche Auswirkungen haben Änderungen am Darlehensnehmerkreis in Hinblick auf die zu übermittelnden Bestandsangaben?

Sollten die Änderungen im Darlehensnehmerkreis dazu führen, dass die Voraussetzungen für eine Meldepflicht im Sinne der FinStabDEV nicht mehr erfüllt sind, darf ab diesem Zeitpunkt im Rahmen der Datenerhebung über den Bestand an Wohnimmobilienfinanzierungen für ein solches Darlehen keine Meldung an die Bundesbank mehr erfolgen. Ein derartiger Fall könnte z. B. vorliegen, wenn der oder die bisherigen Darlehensnehmer (natürliche Person(en)) zum Beispiel vertraglich durch einen Rechtsträger (z. B. juristische Person) im Sinne der AnaCredit-Verordnung abgelöst würde(n). Sofern es sich um meldepflichtiges Geschäft im Sinne der AnaCredit-Verordnung handelt, wären diese an den oder die neuen Rechtsträger ausgereichten Wohnimmobiliendarlehen dann im Rahmen von AnaCredit zu melden. Andere Änderungen, welche die Kreditnehmereigenschaft „natürliche Person“ nicht verändern (z.B. Auflösung einer GbR, Scheidung, o.Ä.) haben keine Auswirkung auf die Meldepflicht.

4.4 Sind Personengesellschaften Darlehensnehmer im Sinne der Datenerhebung?

Kann eine Personengesellschaft im Außenverhältnis Rechte und Pflichten eingehen, tritt sie als Rechtsträger im Außenverhältnis auf und ist kein Darlehensnehmer im Sinne dieser Datenerhebung. Folglich sind auch rechtsfähige GbRs (sog. Außen-GbRs), auch wenn sie nur aus natürlichen Personen bestehen, keine Darlehensnehmer im Sinne dieser Verordnung und somit nicht Gegenstand der Datenerhebung. Daten zu Außen-GbRs werden über die Kreditdatenstatistik (AnaCredit) erhoben, sofern es sich um an diese Einheiten ausgereichtes AnaCredit-relevantes Kreditgeschäft handelt.

5 Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV)

5.1 Definition und Abgrenzung zum Beleihungsauslauf

Bei der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV) der FinStabDEV geht es um die Frage, inwieweit Wohnimmobilien aus Darlehen, seien sie besichert oder unbesichert, finanziert werden. Im Zähler („Loan“) steht daher das gesamte Darlehensvolumen einer Wohnimmobilienfinanzierung. Bezugsgröße im Nenner ist der Marktwert („Value“) der hiermit finanzierten Wohnimmobilie(n) (vgl. FinStabDEV). Dabei ist der Marktwert der Immobilie nicht unbedingt als Ist-Wert zu verstehen, sondern stellt – etwa im Rahmen der Vergabe eines Darlehens zum Bau einer Wohnimmobilie – darauf ab, welchen Wert die Wohnimmobilie nach Durchführung der zu finanzierenden Maßnahme, einschließlich etwaiger mit dem Darlehen finanzierter Sanierungen/Modernisierungen, voraussichtlich haben wird (vgl. Richtlinien und Kapitel 6 bzw. Abschnitt 2.6 dieses Dokumentes).

Beim Beleihungsauslauf geht es um die Frage, ob und inwieweit die beim Darlehensgeber jeweils ausstehenden Darlehen durch die finanzierte(n) Wohnimmobilie(n) abgesichert sind. Bei dem in der Praxis geläufigen Begriff Beleihungsauslauf wurde auf eine Definition in der

FinStabDEV verzichtet. Der Begriff wird jedoch für die Zwecke der Datenerhebung in den Richtlinien erläutert (vgl. Richtlinien und Kapitel 7 dieses Dokumentes).

Um für die Zwecke der Datenerhebung durch spezifische Codes der Meldepositionen beide Konzepte – LTV und Beleihungsauslauf – eindeutig voneinander abzugrenzen, wird für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation das Code-Kürzel „LVTV“ (loan volume to value) verwandt, für den Beleihungsauslauf hingegen das Code-Kürzel „LGTLSV“ (loans granted to most current long-term sustainable value of the financed RRE).

5.2 Sind bei der LTV Vorlasten zu berücksichtigen?

Bei der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation geht es um die komplette Finanzierung des Baus oder des Erwerbs einer oder mehrerer Wohnimmobilie(n). Im Zähler steht das gesamte Fremdkapitalvolumen. Im Nenner steht der Marktwert („Value“) der zu finanzierenden Wohnimmobilie(n). Im Gegensatz zum Vorgehen beim Beleihungsauslauf (siehe Abschnitt 7.2 dieses Dokumentes) spielen Vorlasten im Sinne vorrangiger Grundschulden bei der LTV keine Rolle und sind deshalb nicht zu berücksichtigen.

6 Marktwert

6.1 Ermittlung

Nach der FinStabDEV bzw. den Richtlinien gibt es drei Möglichkeiten, den Marktwert zu ermitteln:

- 1) Den Marktwert „nach angemessener Verwertung im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts ...“ zu schätzen,
- 2) auf den Wohnimmobilientransaktionswert entsprechend notarieller Urkunde zum Bau oder Erwerb der Wohnimmobilien zurückzugreifen oder
- 3) eine Festlegung nach einem anerkannten Bewertungsverfahren durch einen unabhängigen Sachverständigen vornehmen zu lassen.

Dabei können sich laut Richtlinien Mitteilungspflichtige „bei [den] anerkannten Bewertungsverfahren [...] an [den] jeweils für sie geltenden Regelungen für diese Bewertungsverfahren orientieren“. Dies ist im Sinne aufsichtlich anerkannter Bewertungsverfahren im Falle des jeweiligen Meldepflichtigen zu verstehen, auch wenn diese in den Richtlinien nicht explizit aufgeführt werden. Zudem ist in den Richtlinien festgehalten, dass Darlehensgeber „bei im Bau befindlichen Wohnimmobilien oder zeitnah im Bau befindlichen Wohnimmobilien auf den voraussichtlichen Marktwert (auf Basis der für die Finanzierung erstellten Kostenkalkulation) abstellen“ können.

Als Marktwert ist dann „im Regelfall der niedrigste der ermittelten Werte anzusetzen; falls nur einer der drei Werte ermittelt werden kann, ist dieser Wert anzusetzen.“ Dies entspricht dem üblichen Vorsichtsprinzip. „Im Regelfall“ berücksichtigt jedoch, dass es Fälle geben kann, in denen der niedrigste ermittelte Wert dem Marktwert der Immobilie offenkundig nicht entspricht

(z.B., weil der Wohnimmobilientransaktionswert eine mitfinanzierte Sanierung/Modernisierung der Immobilie nicht enthält). In solchen begründeten Fällen kann ein höherer Schätzwert (siehe Möglichkeit 1) herangezogen werden. Voraussetzung dafür ist, dass der höhere Schätzwert durch die im Rahmen der Kreditgewährungs- und -bearbeitungsprozesse üblichen Geschäftsprozesse verwendeten und MaRisk-konformen Verfahren² ermittelt wird.

7 Beleihungsauslauf

7.1 Zur Ermittlung des Beleihungsauslaufs

Beim Beleihungsauslauf im Bestand (Tabelle D.2) geht es um die Absicherung aller ausstehenden Wohnimmobiliendarlehen, die sich im Portfolio des meldepflichtigen Darlehensgebers befinden – also auch älterer Wohnimmobiliendarlehen, die schon z.T. getilgt wurden. Für die Ermittlung des Beleihungsauslaufs von Wohnimmobiliendarlehen im Bestand ist daher auf den aktuellsten beim Meldepflichtigen verfügbaren Beleihungswert abzustellen (Siehe hierzu auch Abschnitt 2.3. „Zu den Positionen im Einzelnen“, „Tabelle D.2, Zeile 100, Beleihungsauslauf“ der Richtlinien).

Im Zähler des Beleihungsauslaufs stehen die ausstehenden Wohnimmobiliendarlehen des Darlehensgebers, im Nenner der Beleihungswert der damit finanzierten Wohnimmobilie(n). Als Bezugsgröße dient dabei der in den Richtlinien definierte Beleihungswert (vgl. auch die ergänzenden Ausführungen im Abschnitt 8.1 und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieses Dokumentes). 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.

Darlehen, für die mangels verfügbarer Beleihungswerte kein Beleihungsauslauf ermittelbar ist, sind in Tabelle D.2 in der Kategorie „n.c.“ zu melden.

7.2 Berücksichtigung von Vorlasten

Siehe Richtlinien

7.3 Berücksichtigung anderer Sicherheiten als der finanzierten Wohnimmobilie(n)

Für die Zwecke dieser Datenerhebung ist die Berücksichtigung weiterer Sicherheiten in der Form von Wohn- oder Gewerbeimmobilien beim Beleihungsauslauf möglich (Vgl. auch Abschnitt 7.1 dieses Dokumentes).

² MaRisk-konforme Verfahren bzw. ähnliche im VAG geregelte Anforderungen an das Risikomanagement (gilt sinngemäß für alle nachfolgenden relevanten Stellen).

Wenn die finanzierte Wohnimmobilie selber nicht der Besicherung dient, sondern eine andere Immobilie, wird für die Ermittlung des Beleihungsauslaufs nur das Sicherungsobjekt mit seinem Beleihungswert berücksichtigt (das finanzierte Objekt würde vom meldepflichtigen Darlehensgeber mit einem Beleihungswert von null angesetzt) (Vgl. auch Abschnitt 8.2 dieses Dokumentes).

8 Beleihungswert

8.1 Um welche Beleihungswerte geht es in welchen Tabellen?

In den Tabellen C.2a und C.2b geht es nur um den Beleihungswert der mit den Darlehen der Wohnimmobilienfinanzierung finanzierten, im Inland belegenen Wohnimmobilie(n).

Zur Ermittlung dieser Beleihungswerte für die Tabelle C.2a gilt Folgendes:

Falls (noch) keine nach den strengen Vorgaben gem. § 22 SolvV bestimmten Beleihungswerte vorliegen, können für die Ermittlung des Beleihungsauslaufs auch vorläufige Beleihungswerte (auf Basis vorsichtiger Schätzungen) oder, falls Mitteilungspflichtige Beleihungswerte nach den Vorgaben von § 22 SolvV gar nicht ermitteln, auch indikative Beleihungswerte zugrunde gelegt werden (vgl. Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Beleihungswert“ der Richtlinien). Wenn der Beleihungswert nicht nach der SolvV ermittelt wird, ist unter einem best effort Ansatz also z.B. auch eine andere von der Aufsicht mit Blick auf Risikomanagement (MaRisk) akzeptierte Vorgehensweise akzeptabel. Darlehen, für die Beleihungswerte nicht ermittelt bzw. verfügbar sind, sind in der Kategorie „n.c.“ zu melden.

Zur Ermittlung des Beleihungswertes für die Tabelle C.2b gilt Folgendes:

Falls (noch) keine nach den strengen Vorgaben gem. § 22 SolvV bestimmten Beleihungswerte vorliegen, können für die Ermittlung des Beleihungsauslaufs auch vorläufige Beleihungswerte (auf Basis vorsichtiger Schätzungen) verwendet werden.

Für die Ermittlung der Beleihungswerte für die Berechnung des Beleihungsauslaufs nach Tabelle D.2 gilt Folgendes:

Wird bei einzelnen Darlehen der Beleihungswert der als Sicherheit dienenden Wohn- oder Gewerbeimmobilien nicht durch ein Gutachten ermittelt, weil das Kosten-Nutzen-Verhältnis aus Sicht des Meldepflichtigen dies nicht rechtfertigt, ist in einem solchen Fall für die Berechnung des Beleihungsauslaufs für den Beleihungswert ein Wert von 0 anzugeben (zur Berücksichtigung von Vorlasten siehe Abschnitt 7.2).

Nach § 26 BelWertV sind bei Anhaltspunkten, "dass sich die Grundlagen der Beleihungswertermittlung nicht nur unerheblich verschlechtert haben, diese zu überprüfen [...] und der Beleihungswert ist bei Bedarf zu mindern". Auch sind z.B. von Kreditinstituten nach den für sie geltenden Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) "die Werthaltigkeit und

der rechtliche Bestand von Sicherheiten [...] im Rahmen der Kreditweiterbearbeitung in Abhängigkeit von der Sicherheitenart ab einer vom Institut unter Risikogesichtspunkten festzulegenden Grenze in angemessenen Abständen zu überprüfen".

8.2 Wie ist zu verfahren, wenn Beleihungswerte beim Darlehensgeber nicht ermittelt werden/ verfügbar sind

Wenn von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber für alle oder einzelne Darlehen keinerlei Beleihungswert ermittelt wird/ verfügbar ist, werden die davon betroffenen Darlehen in den Tabellen C.2a, C.2b und D.2, in denen nach dem Beleihungswert bzw. dem Beleihungsauslauf gefragt wird, in der Kategorie „n.c.“ erfasst.

9 Einkommen

9.1 Definition

Gemäß den Richtlinien (vgl. dort Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen“, „Einkommen“ zu Details) ist als Einkommen „maßgeblich [...] das zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe erfasste jährlich verfügbare Gesamteinkommen ...“.

Sollte z.B. bei der Einschätzung des Einkommens oder deren Komponenten (darunter Steuernachzahlungen oder Steuerrückzahlungen oder Vergütungen aus arbeitsvertraglich nicht vereinbarten Überstundenkontingenten) um absehbar einmalige Zahlungen handeln, dürfen diese – entsprechend der aufsichtlichen Vorgaben zum (internen) Kreditwürdigkeitsprozess – nicht angesetzt werden. In diesem Sinne wäre z.B. eine absehbar einmalige Steuerrückzahlung mit einem Wert von Null anzusetzen.

Nach den Richtlinien sind von der Summe an Einkünften zum einen Beiträge zur Sozialversicherung sowie andere Gesundheitsvorsorge- und Krankenversicherungsbeiträge abzuziehen, sofern es sich hierbei um feststehende und obligatorische Aufwendungen handelt. Außerdem sind zur Ermittlung des jährlich verfügbaren Gesamteinkommens Lohn- und Einkommenssteuern sowie „spezielle Steuern, wie z.B. Grundsteuer und andere Steuern, bei denen es sich nicht um Verbrauchssteuern handelt, abzuziehen, während vereinnahmte Steuererstattungen [...] hinzuzurechnen sind“.

Bei der Erfassung von „Darlehenszuschüssen“ ist auf deren Charakter abzustellen (siehe auch Richtlinien). Darlehenszuschüsse sollen dem Einkommen nur dann zugerechnet werden, wenn sie einen tatsächlichen Einkommensstrom darstellen und sie regelmäßig einkommenswirksam werden. Eine Zurechnung der Ersparnis (niedrigere Zinsausgaben) durch die Differenz zwischen dem subventionierten Zinssatz und einem (fiktiven) „Marktzinssatz“ ist nicht zulässig (Vermeidung einer Doppelerfassung). Die Subventionierung des Zinssatzes ist bei den Zinsen zu berücksichtigen. Hingegen wären einmalige Zuschüsse, „die Bestandteil einer sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach ent-

sprechenden 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.

Bislang schon notwendige eigene Prozesse der Meldepflichtigen für das Neukreditgeschäft – darunter z.B. die Erhebung und Verarbeitung von zur Kreditwürdigkeitsprüfung notwendigen Einkommensinformationen beim Darlehensnehmer – sind ggf. so anzupassen, dass die benötigten standardisierten Daten gemeldet werden können. Im Falle des Einkommens bedeutet dies, das zusätzlich zu dem vom Meldepflichtigen nach seinen eigenen Definitionen für die Kreditwürdigkeitsprüfung des Darlehensnehmers bislang schon ermittelten (verfügbaren) Einkommen für die Datenmeldung nach der FinStabDEV ein auf einer einheitlichen Definition basierendes, möglichst weit standardisiertes Einkommen zu ermitteln ist (siehe Richtlinien).

9.2 Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten

Siehe Richtlinien

10 Ersterwerb

10.1 Was ist unter einem Ersterwerber zu verstehen?

Nach FinStabDEV bzw. Richtlinien ist ein Ersterwerber ein Darlehensnehmer, an den bisher noch kein Darlehen für im Inland belegene Wohnimmobilien ausgereicht wurde. Die Eigenschaft „Ersterwerb“ bezieht sich dabei auf den Darlehensnehmer und nicht auf die Wohnimmobilie.

Ein Darlehensnehmer, der also allein durch Erbschaft im Inland schon mal Wohnimmobilien-eigentum erworben hat und jetzt erstmals Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien aufnimmt – egal ob zur Selbstnutzung oder zur Vermietung –, würde nach der FinStabDEV als Ersterwerber eingestuft. Anders verhält es sich, wenn er bei der Erbschaft z.B. Miterben erst darlehensfinanziert auszahlen müsste; in diesem Fall wäre er nach der FinStabDEV bei der Aufnahme neuer Wohnimmobiliendarlehen nicht als Ersterwerber anzusehen. Ob es sich bei der neuen Wohnimmobilienfinanzierung hingegen um den Erwerb einer Bestandsimmobilie oder den Bau einer neuen Immobilie handelt, spielt nach der Definition des Ersterwerbs in der FinStabDEV bzw. den Richtlinien keine Rolle.

11 Fremdwährungsdarlehen

Siehe Richtlinien

12 Restschuldversicherung

Siehe Richtlinien

13 Tilgungsquote

13.1 Wie sind Tilgungsleistungen bei einer Kombifinanzierung von außerkollektivem Darlehen (als vor- oder Zwischenfinanzierung) mit einem Bausparvertrag zu berechnen?

Wird im Rahmen einer Wohnimmobilienfinanzierung ein außerkollektives Darlehen (als Vor- oder Zwischenfinanzierung) mit einem Bausparvertrag kombiniert („Kombifinanzierung“), sind üblicherweise durch den Darlehensnehmer in der Ansparphase des Bausparvertrags für das außerkollektive Darlehen nur Zinsen, aber auf den Bausparvertrag die Ansparleistungen zu erbringen. Das auf diese Weise im Bausparvertrag gebildete Guthaben löst gemeinsam mit dem Bauspardarlehen zum Zeitpunkt der Zuteilungsreife des Bausparvertrages den außerkollektiven Kredit ab. Angesichts der unmittelbaren Verbindung zwischen dem außerkollektiven Darlehen und dem Bausparvertrag sind in einem solchen Fall die während der Laufzeit des außerkollektiven Darlehens auf den Bausparvertrag erbrachten Einzahlungen bei der Ermittlung einer „Tilgungsquote“ für das außerkollektive Darlehen als Tilgungsleistungen zu berücksichtigen.

14 Gesamtlaufzeit

14.1 Wie errechnet sich die Gesamtlaufzeit bei Darlehen mit variablen Zinssätzen?

Im Falle eines endfälligen Darlehens oder Darlehens mit regelmäßigen gleichbleibenden Tilgungsbeträgen während der Darlehenslaufzeit spielt nur die vereinbarte Gesamtlaufzeit eine Rolle, nicht die Höhe von Zinssätzen. Die Höhe des Zinssatzes kommt jedoch bei der Ermittlung der rechnerischen Gesamtlaufzeit eines Annuitätendarlehens zum Tragen (siehe hierzu Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen“, „Gesamtlaufzeit der Darlehen“ der Richtlinien zu den vereinfachenden Annahmen, die für die Zwecke der Datenerhebung bei der Ermittlung der rechnerischen Gesamtlaufzeit von Annuitätendarlehen zugrunde gelegt werden können). Variable Zinsen sind für die Zwecke dieser Erhebung Zinsen bei Verträgen mit einer vereinbarten Zinsbindungsfrist von maximal einem Jahr (analog zur MFI-Zinsstatistik).

15 Weiterführende Informationen zur korrekten Zuordnung der Lage der Immobilie

Siehe Richtlinien

16 Gesamtverschuldung und Schuldendienstes

Siehe Richtlinien

17 Effektiver Zinssatz

17.1 Definition

Siehe Richtlinien

17.2 Welcher Zinssatz ist als effektiver Zinssatz zu melden bei Vereinbarung fester Zinsstaffeln zu Vertragsbeginn bis zur vollständigen Tilgung?

Bei festen Zinsstaffeln bis zur vollständigen Tilgung ist der zu Vertragsbeginn vereinbarte effektive Zinssatz bis zum nächsten im Staffelvertrag vereinbarten Zinsanpassungstermin maßgeblich.

17.3 Welcher Zinssatz ist als effektiver Zinssatz zu melden bei Kombifinanzierungen (d.h. bei Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen bis zur Zuteilungsreife von Bauspardarlehen)?

Bei Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen bis zur Zuteilungsreife des Bauspardarlehens ist als effektiver Zinssatz der für das Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen zu Vertragsbeginn vereinbarte effektive Zinssatz zu melden.

18 Zinsbindungsfrist

18.1 Definition

Siehe Richtlinien

18.2 Welche Zinsbindungsfrist ist bei Vereinbarung fester Zinsstaffeln zu Vertragsbeginn bis zur vollständigen Tilgung zu melden?

Bei Wohnimmobiliendarlehen, die über die gesamte Laufzeit einer von vornherein festgelegten Zinsstaffel folgen, entspricht die Zinsbindungsfrist der Gesamtlaufzeit.

18.3 Welche Zinsbindungsfrist ist bei Kombifinanzierungen (d.h. bei Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen bis zur Zuteilungsreife von Bauspardarlehen) zu melden?

Als anfängliche Zinsbindungsfrist bei Kombifinanzierungen gilt der zum Vertragsbeginn des Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehens vereinbarte Zeitraum bis zur nächsten Zinsanpassung, d.h. üblicherweise bis zur Zuteilungsreife des Bauspardarlehens.

19 Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall

19.1 Welche Darlehen sind als ausgefallen zu erfassen?

Für im Rahmen dieser Datenerhebung zu meldende Wohnimmobilienfinanzierungen findet die Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR Anwendung.

Ehemals ausgefallene Darlehen, die nach Art. 178 CRR nicht mehr als ausgefallen gelten (sog. „gesundete“ Darlehen), werden nicht mehr zusätzlich als ausgefallen gemeldet.

Sind Darlehen nach Ausfall vollständig abgeschrieben/ausgebucht, so sind zu diesen Darlehen keine Angaben mehr zu übermitteln.

19.2 Wie bestimmt sich die Höhe der kumulierten Rückflüsse seit Ausfall?

Siehe Richtlinien

20 Altersangabe der Darlehensnehmer bei Personenzusammenschlüssen

Siehe Richtlinien

21 Förderdarlehen (im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV)

21.1 Definition

Nach § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV sind Förderdarlehen im Sinne der Datenerhebung ausschließlich „Darlehen für Wohnimmobilien zur Finanzierung von Maßnahmen, für die eine soziale Wohnraumförderung [...] zugesagt ist“. Diese Definition wird durch die Richtlinien nicht verändert, sondern mit Blick auf das Datenmeldeschema für die Datenerhebung mit ergänzende Erläuterungen versehen.

21.2 Wer meldet was, soweit es Förderdarlehen betrifft?

Im Rahmen ihres Neugeschäfts an Wohnimmobiliendarlehen melden mitteilungspflichtige Darlehensgeber auch von ihnen in ihrer eigenen Haftung an natürliche Personen „vergebene“ Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV. Handelt es sich bei diesen um weitergeleitete Förderdarlehen, für die die Mitteilungspflichtigen (oder ggf. ein an der Weiterleitung beteiligtes Verbundinstitut) die volle Haftung übernommen haben, weisen sie solche weitergeleiteten Förderdarlehen in den Tabellen A.0a /B.0a zusätzlich unter den Positionen 110 und – nachrichtlich – 111 aus. Nähere Informationen sind auch den Richtlinien sowie Datenmeldeschema, Tabellen A.0a/B.0a, Zeilen 110 und 111 zu entnehmen.

Werden die Förderdarlehen weitergeleitet, gilt grundsätzlich: Ein Meldepflichtiger weist als „darunter“-Position zu seiner Stromgröße an neu vergebenen Wohnimmobiliendarlehen (Tabelle A.0a/B.0a Zeile 100) in Zeile 110 die weitergeleiteten Förderdarlehen(teile), für die er die volle Haftung übernommen hat, separat aus. Erfolgt die Weiterleitung über ein Verbundinstitut an die meldepflichtige Hausbank des Darlehensnehmers, weist die Hausbank des Darlehensnehmers einen ggf. vom zwischengeschalteten Institut übernommenen Haftungsbetrag unter Zeile 110 mit aus. Eine Angabe beim zwischengeschalteten/durchleitenden Verbundinstitut entfällt (vgl. Richtlinien). Für die Zwecke der Datenerhebung werden die Förderdarlehen(teile) unter voller Haftung des Meldepflichtigen aus Zeile 110 ansonsten wie andere von ihm vergebene Wohnimmobiliendarlehen behandelt. Die Frage einer Absicherung durch den Staat über öffentliche Garantien spielt dabei für die Behandlung von Förderdarlehen in der Datenmeldung keine Rolle (vgl. Abschnitt 2.3. „Zu den Positionen im Einzelnen“, „Tabellen A.(B.)0a, Zeile 110, Weitergeleitete Beträge bzw. Teilbeträge von Förderdarlehen (im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV), für die der Mitteilungspflichtige die volle Haftung übernommen hat“ der Richtlinien. In Zeile 111 dieser Tabellen werden vom Meldepflichtigen außerdem nachrichtlich die insgesamt weitergeleiteten, über ihn bereitgestellten Förderdarlehen ausgewiesen, unabhängig davon, wer dafür die Haftung übernommen hat. Förderdarlehen, die nicht unter seine Haftung fallen, sind ebenso wie andere nicht über ihn bereitgestellte Darlehen vom Meldepflichtigen nicht im Rahmen seiner Neugeschäftsvolumina zu melden; sie sind jedoch für die von ihm zu meldenden Darlehen bei der Berechnung von Kennzahlen auf Ebene des Darlehensnehmers zu berücksichtigen, wo es um die Wohnimmobilienfinanzierung im Ganzen geht (z.B. Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation, DSTI etc.).

Weitere Ausführungen mit speziellem Bezug zu Förderbanken:

- Wenn die Förderbank z.B. ohne jegliche eigene Haftung im Auftrag des Landes nur weitergeleitete Förderdarlehen (und keinerlei andere Wohnimmobiliendarlehen) vergibt und diese Förderdarlehen dann über eine Hausbank an den Darlehensnehmer ausgereicht werden, tauchen sie bei der Förderbank nur in der nachrichtlichen Position 111 auf (eine Angabe unter den Positionen 100 und 110 entfällt). Da jedoch entscheidend für Umfang und Frequenz der Meldepflichten die Anzahl der Wohnimmobiliendarlehen pro Kalenderjahr entsprechend Position 100 der Tabelle A.0a ist, wäre eine solche Förderbank von einer Meldepflicht befreit.
- Weitergereichte Förderdarlehen sind von der jeweiligen Hausbank unter Berücksichtigung der Gesamtfinanzierungsperspektive mit zu melden bzw. in den Kennzahlen zu erfassen.
- Wenn jedoch von der Förderbank z.B. nur weitergeleitete Förderdarlehen in ihrer eigenen Haftung (ohne jegliche Haftung der Hausbank oder ggf. eines an der Weiterleitung beteiligten Instituts) vergeben werden, würden bei den Meldepositionen 100, 110 und 111 für die Förderbank dieselben Stromgrößen stehen.
- Werden die Förderdarlehen nicht weitergeleitet, sondern von der Förderbank direkt an den Darlehensnehmer vergeben, werden sie von der Förderbank unter der Meldeposition 100 der Tabellen A.0a/B.0a des Datenmeldeschemas gemeldet.

21.3 Warum müssen Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV überhaupt gemeldet werden, wenn sie doch von Beschränkungsmaßnahmen nach § 48u KWG ausgenommen sind?

Auch Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV sind Wohnimmobiliendarlehen. Sie sind zwar von etwaigen Beschränkungsmaßnahmen nach § 48u KWG ausgenommen. Um aus makroprudenzieller Risikoperspektive jedoch einen möglichst umfassenden Überblick über das Neugeschäft an Wohnimmobiliendarlehen und dessen Kreditvergabestandards über die Datenmeldungen zu bekommen, müssen meldepflichtige Darlehensgeber bei der Meldung der neu vergebenen Wohnimmobiliendarlehen alle in eigener Haftung an natürliche Personen neu vergebenen Wohnimmobiliendarlehen berücksichtigen. Darunter fallen auch weitergeleitete Förderdarlehen, für die die Darlehensgeber haften. Zudem sind aus Sicht einer Wohnimmobilienfinanzierung alle dort eingehenden Förderdarlehen als Teil des Darlehensvolumens bei der Ermittlung z.B. der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation zu berücksichtigen. Bei der Vergabe anderer Darlehen dieser Wohnimmobilienfinanzierung – und damit für die Wohnimmobilienfinanzierung im Ganzen – wäre im Falle einer etwaigen Aktivierung eine § 48u KWG-Beschränkungsmaßnahme z.B. in Form einer Obergrenze für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation zu beachten.

21.4 Sind bzgl. der für Förderdarlehen anzugebenden Attribute auch nicht der sozialen Wohnraumförderung unterliegende Teile der Wohnimmobilienfinanzierung zu berücksichtigen?

Neue Förderdarlehen, die vom Mitteilungspflichtigen in eigener Haftung entweder aus eigenen Mitteln oder als weitergeleitetes Förderdarlehen an natürliche Darlehensnehmer vergeben werden, sind hinsichtlich der jeweils anzugebenden Attribute wie andere neue Wohnimmobiliendarlehen auch zu behandeln. D.h. es gibt Attribute, bei denen es grundsätzlich nur um das einzelne Darlehen geht (z.B. Höhe des einzelnen Darlehens, dessen Zinssatz, Laufzeit, Tilgungsquote – siehe jedoch abweichend z.B. den Fall eines Vorfinanzierungsdarlehens für einen Bausparvertrag). Bei anderen in der Datenmeldung für das einzelne Darlehen zu berücksichtigenden Attributen hingegen geht es um Kreditvergabestandards für die entsprechende Wohnimmobilienfinanzierung im Ganzen, so z.B. bei der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV). Hierbei spielt nur die Frage eine Rolle, inwieweit die entsprechende Finanzierung der Wohnimmobilie(n) vom Darlehensnehmer aus eigenen Mitteln oder fremden Mitteln (also Darlehen) finanziert wird. Alle im Rahmen einer Wohnimmobilienfinanzierung von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber neu vergebenen Darlehen – darunter auch in eigener Haftung „vergebene“ Förderdarlehen – sind dann mit derselben Ausprägung für das LTV-Attribut zu melden.

21.5 Was meldet ggf. die KfW?

Die KfW ist nach der FinStabDEV nicht meldepflichtig, da sie gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 2 KWG nicht als Kreditinstitut gilt. Förderdarlehen aus KfW-Programmen werden daher ggf. nur von den weiterleitenden bzw. ausreichenden Instituten gemeldet (siehe Abschnitt 21.2 dieses Dokumentes). Dabei wird zwischen KfW-Förderdarlehen und anderen Förderdarlehen in den Tabellen A.0a/B.0a Zeilen 110 und 111 nicht differenziert.

22 Beschränkungsmaßnahmen

22.1 Würden Beschränkungsmaßnahmen nach § 48u KWG und § 308b VAG und Meldepflichten für Wohnimmobiliendarlehen vergebende Einzelunternehmen eines Konzerns auf der Einzel- oder Konzern-ebene greifen?

Entscheidend ist, wer rechtlich gesehen als gewerblicher Darlehensgeber bei der Vergabe agiert. In diesem Sinne wären Beschränkungen wie auch die Meldepflichten für die Datenerhebung von den rechtlich selbständig als Darlehensgebern auftretenden Einzelunternehmen zu erfüllen.

23 Datenschutz und Übererfüllung der Meldepflichten

23.1 Datenschutz

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Schutz personenbezogener Daten setzt die FinStabDEV. Entsprechend der Vorgaben der FinStabDEV sieht die Datenanforderung keine Erhebung personenbezogener Daten vor. Weder darf die Bundesbank im Zusammenhang mit dieser Datenerhebung personenbezogene Daten erheben, noch dürfen die Mitteilungspflichtigen der Bundesbank personenbezogene Daten übermitteln. Die in der Begründung der FinStabDEV angeführten Vorgaben (Mindestanzahl von Beobachtungen pro Meldeposition, keine Dominanz von einzelnen Beobachtungen) sind zwingend einzuhalten. Der gesetzliche Rahmen für die Durchführung der Datenerhebung ist insoweit klar formuliert.

23.2 Übererfüllung

Aus den in Abschnitt 23.1 genannten Gründen darf es anlässlich der Erfüllung der Meldepflicht zu keiner Übererfüllung kommen, welche diese Vorgaben nicht erfüllt (nicht zulässige Übererfüllung); beispielweise in der Form von Meldung von weniger als drei Beobachtungen pro Meldeposition. Die Konsistenzprüfungen und Validierungsregeln setzen diese Datenschutzvorgaben mittels Sicherstellung der sog. Sekundärvertraulichkeit um (Rückrechnung auf Zahlenwerte in einzelnen Zellen mittels Differenzbildung wird verhindert).

Im Sinne der FinStabDEV zulässige und freiwillige Übererfüllungen sind Meldungen, die in der Frequenz (z.B. Quartal statt Jahr) oder der Anzahl der gemeldeten Tabellen (vollständige Meldung statt nur Tabelle A.0a) über die Anforderungen hinausgehen. Solche Meldungen werden seitens der Bundesbank über das ExtraNet zwar entgegengenommen, diese Durchlaufen aber nicht das DQM-Verfahren der Bundesbank. Sollten zusätzliche Meldungen auf freiwilliger Basis übermittelt werden, ist durch den Meldepflichtigen dennoch sicherzustellen, dass die eigentliche Meldepflicht erfüllt wird. D. h. sofern Meldepflichtige der Kategorie M2 und M3 auf freiwilliger Basis Quartalsmeldungen übermitteln, sind sie gemäß den Meldevorgaben der Kategorien M2 und M3 weiterhin verpflichtet die erforderliche Jahresmeldung zum Meldestichtag

31.12 an die Bundesbank zu übermitteln. Dies soll Datenqualitätsverluste, welche durch die höhere Frequenz der Meldungen entstehen, signifikant reduzieren. Solche Verluste können entstehen, da bei häufigeren Meldungen viele Meldepunkte aufgrund von Datenschutzvorgaben (weniger als 3 Beobachtungen, Sekundärvertraulichkeit) nicht gemeldet werden dürften.

24 Wie ist mit fehlenden Attribute im Datenhaushalt umzugehen?

Im Folgenden wird auf häufig vorgebrachte Fragen eingegangen, die das Problem „fehlender Attribute“ bzw. nicht vorhandener Informationen betreffen.

24.1 Wie ist zu verfahren, wenn Kennzahlen aufsichtlich nicht vorgeschrieben sind und deshalb nicht verwendet werden?

Liegen ausnahmsweise Kennzahlen nicht vor, weil deren Ermittlung beim Meldepflichtigen **aufsichtlich nicht vorgeschrieben ist** (z.B. PD/LGD im KSA bei Banken oder bei Versicherungsunternehmen ohne interne Modelle), werden die davon betroffenen Darlehen in der Kategorie „n.c.“ ausgewiesen. Modelle, um diese Kennzahlen eigens für die Zwecke der FinStabDEV zu ermitteln, müssen nicht herangezogen werden.

24.2 Wie ist zu verfahren, wenn die DSTI als Kennzahl intern nicht verwendet wird?

Aufgrund aufsichtlicher und zivilrechtlicher Vorgaben ist der Darlehensgeber grundsätzlich verpflichtet, Informationen, sofern sie für den Vergabeprozess (Kreditprüfung) relevant sind, zu erfragen und zu berücksichtigen. Dies schließt beispielsweise die Gesamtverschuldung oder auch den Schuldendienst aus anderen finanziellen Verpflichtungen bei anderen Darlehensgebern mit ein (sowohl jene Zahlungen, welche aus in der Vergangenheit eingegangenen Verbindlichkeiten resultieren, als auch jene, welche durch die Beteiligung eines anderen Darlehensgebers an der aktuellen Wohnimmobilienfinanzierung resultieren).

Sollte im Vergabeprozess der Darlehensgeber zur Entscheidung kommen, dass eine finanzielle Verpflichtung (DSTI) im internen Kreditprozess nicht angesetzt wird, beispielsweise, weil das fragliche Darlehen in wenigen Monaten ausläuft, ist dieses Verfahren auch für die FinStabDEV zulässig. Voraussetzung für eine Unterlassung der Meldung/Erhebung ist jedoch, dass diese Entscheidung bzw. der Prozess, der zu dieser Entscheidung führt, analog zum internen, MaRisk-konformen Prozess zur Ermittlung der Kapitaldienstfähigkeit erfolgt.

24.3 Wie ist zu verfahren, wenn Kennzahlen nicht in exakter Übereinstimmung mit FinStabDEV-Definitionen ermittelt werden können?

Beispielsweise sind die Baukosten und der daraus ermittelte Kaufpreis eines Neubaus bei Vergabe nicht exakt bekannt, weil der Darlehensnehmer bezüglich einzelner Ausführungsdetails ein nachträgliches Wahlrecht (mit entsprechenden Kosten) hat.

In diesen Fällen ist der Wert anzugeben, welcher im Rahmen der Darlehensgewährungs- und -Bearbeitungsprozesse verwendet und in MaRisk-konformen Verfahren ermittelt wird. Sollte sich trotzdem kein Wert ermitteln lassen (auch nicht in einem aufsichtlich bzw. durch interne Prozesse anerkannten Schätzverfahren), ist in der Kategorie „n.c.“ zu melden.

24.4 Auf welcher Rechtsgrundlage sollen Darlehensgeber die durch die Allgemeinverfügung angeforderten Daten bei ihren Darlehensnehmern abfragen? Berechtigt die FinStabDEV oder die Allgemeinverfügung die Darlehensgeber zur Datenerhebung gegenüber den Darlehensnehmern?

Durch die Allgemeinverfügung werden von den Darlehensgebern ausschließlich Daten angefordert, welche die Darlehensgeber gemäß den bereits geltenden Vorgaben der aufsichtsrechtlich und zivilrechtlich geforderten Kreditwürdigkeitsprüfung (insbesondere gemäß der Wohnimmobilienkreditrichtlinie) von Darlehensnehmern abfragen müssen.

Die Daten, welche nun auf Grundlage der FinStabDEV und der hierauf gestützten Allgemeinverfügung von der Deutschen Bundesbank angefordert werden, sollten den Darlehensgebern deshalb ohnehin bekannt sein. Der Schaffung einer weiteren Rechtsgrundlage bzw. eines Informationsanspruchs der Darlehensgeber bedarf es deshalb nicht.

25 Wie ist die meldepflichtige Unternehmenseinheit im Sinne der FinStabDEV abgegrenzt?

Siehe Richtlinien

26 Interne Risikokennzahlen (PD/LGD); Risikoklassen

26.1 Wie ist zu melden, wenn die Anzahl der institutsintern verwendeten Ratingklassen größer oder kleiner 30 ist?

Zu melden sind die vom Meldepflichtigen selbst verwendeten Ratingklassen, einschließlich deren Anzahl (jedoch höchstens 30). Verwendet ein Meldepflichtiger weniger als 30 Ratingklassen, dann sind nur die vom Meldepflichtigen verwendeten Klassen zu melden. Ein Mapping in 30 Kategorien muss nicht vorgenommen werden. Verwendet ein Meldepflichtiger mehr als 30 Klassen, sind diese höheren Klassen (größer gleich 30) in der Klasse 30 zusammenzufassen.

26.2 Wie ist zu verfahren, wenn interne Risikokennzahlen/ Ratingklassen nicht vorhanden sind?

Wenn diese Größen im Rahmen des regulären Geschäftsbetriebs nicht ermittelt werden bzw. ermittelt werden müssen, ist eine Meldung in der Kategorie „n.c.“ zulässig (siehe auch Abschnitt 24.1 dieses Dokumentes).

26.3 Wie sind interne Risikokennzahlen bei Darlehensnehmergeinschaften zu ermitteln?

Relevant aus Sicht der FinStabDEV ist das mit einem Engagement einhergehende Ausfallrisiko. Bei der Ermittlung von Risikokennzahlen für dieses Engagement ist auf das unter Kapitel 4 dieses Dokumentes beschriebene Verfahren abzustellen. Für die Bestimmung der Kennzahlen ist das bei den Meldepflichtigen intern verwendete Verfahren abzustellen.

27 Meldung von Fehlanzeigen

27.1 Muss eine Fehlanzeige auch dann erfolgen, wenn der mitteilungs- pflichtige gewerbliche Darlehensgeber seit Jahren keine neue Wohnimmobiliendarlehen vergeben hat?

Die jährliche Übermittlung der Fehlanzeige ist erforderlich, um zu prüfen, ob alle gewerblichen Darlehensgeber Ihren Meldepflichten entsprechend nachgekommen sind. Ohne Fehlanzeigenmeldung wäre eine Prüfung des Tatbestandes nicht möglich.

28 Elektronische Übermittlungswege zur Dateneinreichung

Siehe Richtlinien

29 Belegenheitsort der finanzierten Wohnimmobilie bzw. der als Sicherheit genutzten Wohn-/ Gewerbeimmobilie

Gegenstand der Datenerhebung sind Finanzierungen von ausschließlich im Inland belegenen Wohnimmobilien. Auch bei den Angaben zum Marktwert der als Sicherheit dienenden Immobilien wird ausschließlich auf im Inland belegene Wohnimmobilien abgestellt unabhängig davon, ob es sich dabei um die finanzierte Wohnimmobilie handelt oder nicht.

Bei der Berechnung des Beleihungsauslaufs (Tabelle D.2) können jedoch auch weitere Sicherheiten in der Form von Wohn- und Gewerbeimmobilien berücksichtigt werden, unabhängig von ihrem Belegenheitsort. Vergleiche Ausführungen zum Beleihungswert in Kapitel 8 dieses Dokumentes.

30 Rückerhebung

30.1 Grundlage

Die Rückerhebung ist nicht Teil der FinStabDEV bzw. dieser Allgemeinverfügung und wird auf „best effort“-Basis erhoben. Sie bezieht sich grundsätzlich auf alle Meldepflichtigen der Meldekategorien M1-M3. Analog zum verpflichtenden Teil der Erhebung aufgrund der FinStabDEV wird von Meldepflichtigen der Meldekategorie M4 keine Meldung im Rahmen der Rückerhebung erwartet. Diese Daten werden angefordert, um der Aufsicht zu ermöglichen die ersten

Datenmeldungen einzuordnen („benchmarken“) und so das Potenzial der neu erhobenen Daten zeitnah nach der ersten Meldung zu nutzen.

30.2 Zeitraum

Meldungen für die Rückerhebung werden für den Zeitraum 2019-2022 erwartet (siehe Angaben zu den Tabellen E). Dieser Zeitraum stellt die aktuelle Datenlücke dar, welche zwischen der letzten Sonderumfrage („LSI Stresstest 2019“; Bezugszeitraum Datenabfrage war Ende 2018) und der ersten Meldung 2023 im Rahmen der FinStabDEV entsteht.

30.3 Meldezeitpunkt

Die Daten aus der Rückerhebung sollen analog zu den Erstmeldezeitpunkten der regulären Meldung gemeldet werden (d. h. bis 15.05.2023 für die Meldekategorie M1 und bis 15.02.2024 für die Meldekategorien M2 und M3).

30.4 Umfang, Vollständigkeit, Datenqualität

Die im Rahmen der Rückerhebung angeforderten Daten sind deutlich weniger umfangreich als jene aus der regulären Erhebung. Sollten Meldepflichtige trotzdem nicht in der Lage sein die Daten auf einer „best effort“-Basis zu melden, wird um eine entsprechende Mitteilung an die E-Mail-Adresse wifsta@bundesbank.de gebeten.