DEUTSCHE BUNDESBANK
EUROSYSTEM

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

Stand 01.10.2026

Versionshistorie

Version	Datum	Beschreibung wesentlicher Änderungen
1.1	29.09.2021	Erstveröffentlichung

1.2	16.05.2022	Im Vergleich zur Vorversion wurden folgende Nummern neu aufgenommen:
		▪ Nummer2.2:
		  ▪ *Von Bausparkassen vergebene Darlehen*
		▪ Nummer 3.7
		  ▪ *Kleinsthäuser bzw. „Tiny Houses“*
		▪ Nummer 3.8:
		  ▪ *Wohnungsbaugenossenschaften*
		▪ Nummer 19.3:
		  ▪ *Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall*
		▪ Nummer 30:
		  ▪ *Technische Fragen*
		
		Zusätzlich gab es im Vergleich zur Vorversion v. a. zu folgenden Themen in folgenden Nummern Klarstellungen und Ergänzungen:
		▪ Nummer 5.1:
		  ▪ *LTV*
		  ▪ *Beleihungsauslauf*
		▪ Nummern 21.1 und 21.2
		  ▪ *Förderdarlehen*
		▪ Nummern 24.1, 24.4 und 26.2:
		  ▪ *Nichtverfügbarkeit geforderter Kennzahlen*
		▪ Nummer 27:
		  ▪ *Meldung von Fehlanzeigen*

1.3	23.03.2023	Im Vergleich zur Vorversion wurden folgende Nummern neu aufgenommen:
		▪ Nummer 30.7:
		  ▪ *Rückmeldung der Validierungsergebnisse*
		▪ Nummer 30.8
		  ▪ *Korrektheit der eingereichten Meldung*
		
		Zusätzlich gab es im Vergleich zur Vorversion zu folgendem Thema Klarstellungen und Ergänzungen:
		▪ Nummer7.1:
		  ▪ *Zur Ermittlung des Beleihungsauslaufs*

1.4	09.10.2023	Im Vergleich zur Vorversion gab es v. a. zu folgenden Themen in folgenden Nummern Klarstellungen, Ergänzungen, Löschungen: ▪ Nummer 1: ▪ *Vorbemerkungen*

		▪ Nummer 2.5:
		  ▪ *Zwischenfinanzierungen*
		▪ Nummer 2.6:
		  ▪ *Erwerb, Modernisierung, Sanierung, Nachfinanzierung*
		▪ Nummer 5.1:
		  ▪ *Ermittlung des Beleihungswertes*
		▪ Nummer 5.2:
		  ▪ *LTV-Bestimmung*
		▪ Nummer 6.1:
		  ▪ *Marktwertbestimmung*
		▪ Nummer 9.1:
		  ▪ *Einkommensbestimmung*
		▪ Nummer 9.2:
		  ▪ *Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten*
		▪ Nummern 24.2, 24.3:
		  ▪ *Umgang mit fehlenden Attributen*

1.5	12.10.2023	Gelbe Markierung der wesentlichen Änderungen von Version 1.3 zu Version 1.4 (Markierung mittlerweile gelöscht)
1.6.	16.01.2024	Im Vergleich zur Vorversion gab es zu folgendem Thema Klarstellungen und Ergänzungen: ▪ Nummer 30.3: *Registrierung im ExtraNet der Deutschen Bundesbank*

1.7	17.05.2024	Im Vergleich zur Vorversion gab es v. a. zu folgenden Themen in folgenden Nummern Klarstellungen, Ergänzungen, Löschungen:
		▪ Nummer 1:
		  ▪ *Vorbemerkungen*
		▪ Nummer 2.6:
		  ▪ *Erwerb, Modernisierung, Sanierung, Nachfinanzierung*
		▪ Nummer 2.7:
		  ▪ *Berücksichtigungszeitpunkt eines Darlehensvertrages*
		▪ Nummer 2.9 (neu):
		  ▪ *Nutzungsartenzuordnung (Eigennutzung, Buy-to-Let)*
		▪ Nummer 3.3:
		  ▪ *Schaffung von Wohnraum durch Anbauten*
		▪ Nummer 3.8 (neu):
		  ▪ *Anteilserwerb bei Wohnungsbaugenossenschaften*
		▪ Nummer 4.4:
		  ▪ *Personengesellschaften / GbRs*
		▪ Nummer 4.5:
		  ▪ *Näheverhältnis beim Eigentumserwerb*
		▪ Nummer 14.2:
		  ▪ *Berechnung der Gesamtlaufzeit*

		▪ Nummern 18.4 und 18.5:
		  ▪ *Berechnung der Zinsbindungsfrist*
		▪ Nummer 23.2:
		  ▪ *Übererfüllung der Meldepflichten*
		▪ Nummer 30.8:
		  ▪ *Prüfung eingereichter Meldungen auf Korrektheit*
		▪ Nummer 31 :
		  ▪ *Fallbeispiele zum Themenkomplex GbRs*

1.8	06.11.2024	Im Vergleich zur Vorversion gab es v. a. zu folgenden Themen in folgenden Nummern Klarstellungen, Ergänzungen, Löschungen:
		▪ Nummer 2.9:
		  ▪ *Klarstellung Umgang mit Tilgungszuschüssen*
		▪ Nummer 9.3:
		  ▪ *Sonderfall bei der Beurteilung von Schuldendienst und Schuldentragfähigkeit*
		▪ Nummer 31.4:
		  ▪ *Berechnung einkommensbezogener Kennzahlen bei GbR-Konstellationen*

1.9	18.12.2024	Im Vergleich zur Vorversion gab es v. a. zu folgenden Themen in folgenden Nummern Klarstellungen, Ergänzungen, Löschungen:
		▪ Nummer 1:
		  ▪ *Klarstellender Hinweis zu ökonomisch sinnvollen Werten*
		▪ Nummer 2.9:
		  ▪ *Redaktionelle Anpassungen bzgl. Tilgungszuschüsse*
		▪ Nummer 3.9 (neu):
		  ▪ *Erbschaften und Scheidungen*
		▪ Nummer 4.4:
		  ▪ *Klarstellende Hinweise zu eGbRs*
		▪ Nummer 5.1:
		  ▪ *Klarstellende Hinweise zur LTV-Berechnung*
		▪ Nummer 6.2 (neu):
		  ▪ *Marktwerte und Transaktionspreise*
		▪ Nummer 6.3 (neu):
		  ▪ *Marktwerte bei Grundstückskauf und Gebäudeabriss*
		▪ Nummer 23.3 (neu):
		  ▪ *Ende reduzierter Meldeumfang / eingeschränkte Melde-frequenz*
		▪ Nummer 23.4 (neu):
		  ▪ *Keine Anzeige von Änderungen in der Meldekategorie*
		▪ Nummer 30.9 (neu):
		  ▪ *Abhängigkeiten in den Meldetemplates*
		▪ Nummer 32.1 (neu):
		  ▪ *Erläuterungen zum DQM-Verfahren*

		▪ Nummer 32.2 (neu):
		  ▪ *Grenzwerte im Rahmen des DQM-Verfahrens*
		▪ Nummer 32.3 (neu):
		  ▪ *Einhaltung der Meldefristen bei Abweisungen*
		▪ Nummer 32.4 (neu):
		  ▪ *Umgang mit auffälligen Meldewerten*

2.0	29.06.2026	Im Vergleich zur Vorversion wurden, vorrangig redaktionelle, Anpassungen im Rahmen der Umstellung der WIFSta von ExtraNet zu Next in folgenden Kapiteln vorgenommen: ▪ Nummer 30.3 ▪ Nummer 30.6 ▪ Nummer 30.8 Die Anpassungen sind gelb hervorgehoben. Die gelb hervorgehobenen Stellen aus der Version 1.9 vom 18.12.2024 wurden entfernt.
2.1	01.10.2026	Im Vergleich zur Vorversion gab es v. a. zu folgenden Themen in folgenden Nummern Klarstellungen, Ergänzungen, Löschungen: ▪ Nummer 2.6 Die Anpassungen sind gelb hervorgehoben. Die gelb hervorgehobenen Stellen aus der Version 1.9 vom 29.06.2026 wurden entfernt.

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 12

2 Abgrenzung meldepflichtiger Darlehen (Finanzierung) 12

2.1 Wann sind Wohnimmobiliendarlehen als vergebene Darlehen/Neugeschäft zu erfassen? 12

2.2 Gelten auch von Bausparkassen vergebene Wohnimmobiliendarlehen als meldepflichtige Darlehen? 12

2.3 Wie sind Prolongationen (Anschlussfinanzierungen) zu berücksichtigen? 13

2.4 Wie sind Forwarddarlehen für Anschlussfinanzierungen zu behandeln? 13

2.5 Was ist bei einer Zwischenfinanzierung eines bereits vergebenen und in der Datenerhebung als Neugeschäft gemeldeten Wohnimmobiliendarlehens zu beachten? 14

2.6 Welche Darlehen für Erwerb/ Sanierung/Modernisierung einer Wohnimmobilie bzw. zur Nachfinanzierung sind zu melden? 14

2.7 Zu welchem Zeitpunkt ist ein Darlehensvertrag für die Datenerhebung zu berücksichtigen? 15

2.8 Sind Darlehen, die Bestandteil einer sozialen Wohnraumförderung sind, beim Darlehensvolumen bzw. bei der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation zu berücksichtigen? 16

2.9 Wie ist bei Finanzierungen im Zusammenhang mit Förderdarlehen ein gewährter einmaliger Tilgungszuschuss zu berücksichtigen? Wie verhält es sich bei einem nach Durchführung einer geförderten Maßnahme zugesagtem Zuschuss, wenn dieser über ein eigenes Darlehen erst zwischenfinanziert werden muss? 16

2.10 Sind Wohnimmobilienfinanzierungen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 5 FinStabDEV auch dann WIFSta-meldepflichtig, wenn sie keiner der Nutzungsarten „Eigennutzung“ oder „Buy-to-let“ zuzuordnen sind? 17

3 Abgrenzung meldepflichtige Darlehen (Objekt) 17

3.1 Was ist bei der Definition von Darlehen für Wohnimmobilien unter „Erhaltung von Eigentumsrechten“ zu verstehen? 17

3.2 Wie werden Wohnimmobilien abgegrenzt? 17

3.3 Wann wird durch den Anbau an eine schon bestehende Immobilie eine neue Wohnimmobilie geschaffen? 18

3.4 Ist die Finanzierung von Nebengebäuden für eine Wohnimmobilie als Wohnimmobiliendarlehen meldepflichtig? 18

3.5 Welche Darlehen zum Erwerb eines unbebauten Grundstücks sind meldepflichtig? 18

3.6 Ist ein Darlehen zur Finanzierung des Baus einer Wohnimmobilie auf einem bereits im Eigentum befindlichen Grundstück zu melden? 19

3.7 Ist ein Darlehen zur Finanzierung eines „Tiny Houses“ zu melden? 19

3.8 Sind (i) der darlehensfinanzierte Erwerb von Wohnimmobilien durch Wohnungsbaugenossenschaften und (ii) der Anteilserwerb an einer Wohnungsbaugenossenschaft meldepflichtig? 19

3.9 Welche Darlehen im Zusammenhang mit Erbschaften / Scheidungen sind WIFSta-melderelevant? 20

4 Darlehensnehmer 20

4.1 Definition 20

4.2 Welche Auswirkungen haben Änderungen im Gesellschafterkreis zwischen Kreditvergabezeitpunkt und Meldestichtag? 21

4.3 Welche Auswirkungen haben Änderungen am Darlehensnehmerkreis in Hinblick auf die zu übermittelnden Bestandsangaben? 21

4.4 Sind Personengesellschaften Darlehensnehmer im Sinne der Datenerhebung? 21

4.5 Muss der Darlehensnehmer zwingend Eigentümer der zu erwerbenden Wohnimmobilie sein, oder sind auch Wohnimmobilienfinanzierungsdarlehen WIFSta relevant, bei denen der (künftige) Eigentümer nicht der Darlehensnehmer ist? 22

5 Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV) 22

5.1 Definition der LTV in der WIFSta und Abgrenzung zum Beleihungsauslauf 22

5.2 Sind für die LTV beim Immobilienwert Vorlasten zu berücksichtigen? 23

6 Marktwert 24

6.1 Ermittlung 24

6.2 Dürfen sich für die WIFSta zu meldende Marktwerte von den auf Basis anerkannter Bewertungsverfahren ermittelten Werten und vom (notariell beurkundeten) Transaktionswert unterscheiden bzw. diesen überschreiten? 24

6.3 Welcher Marktwert ist für die LTV in der WIFSta zugrunde zu legen, wenn mit einem Wohnimmobiliendarlehen ein bebautes Grundstück erworben wird, um die darauf befindliche Wohnimmobilie abzureißen, der Neubau einer Wohnimmobilie jedoch noch nicht konkret geplant ist? 25

7 Beleihungsauslauf 25

7.1 Zur Ermittlung des Beleihungsauslaufs 25

7.2 Berücksichtigung von Vorlasten 26

8 Beleihungswert 26

8.1 Um welche Beleihungswerte geht es in welchen Tabellen? 26

8.2 Wie ist zu verfahren, wenn Beleihungswerte beim Darlehensgeber nicht ermittelt werden/ verfügbar sind 27

9 Einkommen 28

9.1 Definition 28

9.2 Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten 29

9.3 Sonderfall: Die Beurteilung der Schuldendienst- und Schuldentragfähigkeit basiert auf anderen Bezugsgrößen (z. B. Vermögenssituation) 30

10 Ersterwerb 31

10.1 Was ist unter einem Ersterwerber zu verstehen? 31

11 Fremdwährungsdarlehen 31

12 Restschuldversicherung 31

13 Tilgungsquote 31

13.1 Wie sind Tilgungsleistungen bei einer Kombifinanzierung von außerkollektivem Darlehen (als Vor- oder Zwischenfinanzierung) mit einem Bausparvertrag zu berechnen? 31

14 Gesamtlaufzeit 32

14.1 Wie errechnet sich die Gesamtlaufzeit bei Darlehen mit variablen Zinssätzen? 32

14.2 Wann startet die Berechnung der Gesamtlaufzeit? 32

15 Weiterführende Informationen zur korrekten Zuordnung der Lage der Immobilie 32

16 Gesamtverschuldung und Schuldendienstes 32

17 Effektiver Zinssatz 32

17.1 Definition 32

17.2 Welcher Zinssatz ist als effektiver Zinssatz zu melden bei Kombifinanzierungen (d.h. bei Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen bis zur Zuteilungsreife von Bauspardarlehen)? 33

18 Zinsbindungsfrist 33

18.1 Definition 33

18.2 Welche Zinsbindungsfrist ist bei Vereinbarung fester Zinsstaffeln zu Vertragsbeginn bis zur vollständigen Tilgung zu melden? 33

18.3 Welche Zinsbindungsfrist ist bei Kombifinanzierungen (d.h. bei Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen bis zur Zuteilungsreife von Bauspardarlehen) zu melden? 33

18.4 Welche Zinsbindungsfrist ist bei variabel verzinslichen Darlehen zugrunde zu legen? 33

18.5 Wann startet die Berechnung der Zinsbindungsfrist? 33

19 Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall 34

19.1 Welche Darlehen sind als ausgefallen zu erfassen? 34

19.2 Wie bestimmt sich die Höhe der kumulierten Rückflüsse seit Ausfall? 34

19.3 Muss das Attribut kumulierte Rückflüsse seit Ausfall auch von solchen Darlehensgebern gemeldet werden, die nicht der AnaCredit Meldepflicht unterliegen? 34

20 Altersangabe der Darlehensnehmer bei Personenzusammenschlüssen 34

21 Förderdarlehen (im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV) 34

21.1 Definition und Abgrenzung zu Darlehen für andere öffentlich geförderte Zwecke bei einer Wohnimmobilienfinanzierung 34

21.2 Wer meldet was, soweit es Förderdarlehen betrifft? 35

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? 36

21.4 Sind bzgl. der für Förderdarlehen anzugebenden Attribute auch nicht der sozialen Wohnraumförderung unterliegende Teile der Wohnimmobilienfinanzierung zu berücksichtigen? 37

21.5 Was meldet ggf. die KfW? 37

22 Beschränkungsmaßnahmen 38

22.1 Würden Beschränkungsmaßnahmen nach § 48u KWG und § 308b VAG bzw. § 5 Absatz 8a KAGB und Meldepflichten für Wohnimmobiliendarlehen vergebende Einzelunternehmen eines Konzerns auf der Einzel- oder Konzernebene greifen? 38

23 Datenschutz, Übererfüllung und Änderung der Meldepflichten 38

23.1 Datenschutz 38

23.2 Übererfüllung 38

23.3 Ende der eingeschränkten Meldepflicht bzw. der reduzierten Meldefrequenz 39

23.4 Muss ein Wechsel der Meldekategorie gesondert angezeigt werden? 39

24 Wie ist mit fehlenden Attributen im Datenhaushalt umzugehen? 39

24.1 Wie ist zu verfahren, wenn Kennzahlen aufsichtlich nicht vorgeschrieben sind und deshalb nicht verwendet werden? 39

24.2 Wie ist zu verfahren, wenn die DSTI/DTI als Kennzahl intern nicht verwendet wird? 40

24.3 Wie ist zu verfahren, wenn Kennzahlen nicht in exakter Übereinstimmung mit FinStabDEV-Definitionen ermittelt werden können? 40

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? 41

25 Wie ist die meldepflichtige Unternehmenseinheit im Sinne der FinStabDEV abgegrenzt? 41

26 Interne Risikokennzahlen (PD/LGD); Risikoklassen 41

26.1 Wie ist zu melden, wenn die Anzahl der institutsintern verwendeten Ratingklassen größer oder kleiner 30 ist? 41

26.2 Wie ist zu verfahren, wenn interne Risikokennzahlen/Ratingklassen nicht vorhanden sind? 41

26.3 Wie sind interne Risikokennzahlen bei Darlehensnehmergemeinschaften zu ermitteln? 41

27 Meldung von Fehlanzeigen 42

27.1 Muss eine Fehlanzeigenmeldung auch dann erfolgen, wenn der mitteilungspflichtige gewerbliche Darlehensgeber seit Jahren keine neue Wohnimmobiliendarlehen vergeben hat? 42

28 Belegenheitsort der finanzierten Wohnimmobilie bzw. der als Sicherheit genutzten Wohn- / Gewerbeimmobilie 42

29 Rückerhebung 43

29.1 Grundlage 43

29.2 Zeitraum 43

29.3 Meldezeitpunkt 43

29.4 Umfang, Vollständigkeit, Datenqualität 43

30 Technische Fragen 43

30.1 Wie sind volumengewichtete Durchschnitte zu berechnen? 43

30.2 Elektronische Übermittlungswege zur Dateneinreichung 44

30.3 Muss sich der Mitteilungspflichtige im NExt-Portal der Bundesbank registrieren, wenn ein Dritter (z. B. ein Rechenzentrum) die Meldungen einreichen wird? 44

30.4 Mit welcher Kennung identifizieren sich die mitteilungspflichtige und die meldeeinreichende Einheit? 45

30.5 Können vierteljährliche und jährliche Meldungen gemeinsam unter der Survey ID RREST_Q abgegeben werden? 45

30.6 Werden die Validierungsergebnisse zu den eingereichten Meldungen sowohl im XML-Format, als auch im PDF-Format in NExt bereitgestellt? 45

30.7 Wie und an wen erfolgt die Rückmeldung der Validierungsergebnisse? Warum erhält man eine unterschiedliche Anzahl an Rückmeldungen? 45

30.8 Woher weiß man, ob die eingereichte Meldung korrekt ist? 46

30.9 Die Meldeschemata umfassen Abhängigkeiten in den Meldetemplates. Warum gibt es diese Abhängigkeiten und welche Rolle spielen die Validierungsregeln in Hinblick auf diese Abhängigkeiten? 46

31 Fallbeispiele zum Themenkomplex GbRs 47

31.1 Drei Käufer finanzieren als Käufergemeinschaft im Rahmen einer Innen-GbR das eigene Wohneigentum in einem Mehrfamilienhaus-Neubauprojekt eigenständig und stellen während der Bauphase die Liquidität der Käufergemeinschaft gegenüber der Baufirma über ein Kontokorrentkonto sicher. Was ist WIFSta meldepflichtig und wie sind die WIFSta Kennzahlen zu berechnen? 47

31.2 Eine Außen-GbR erwirbt eine Wohnimmobilie. Das Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs nehmen die Gesellschafter der GbR als Privatpersonen auf und stellen die Auszahlungssumme der GbR zur Kaufpreiszahlung zur Verfügung. Ist dieses Darlehen WIFSta relevant? 47

31.3 Wie sind in nachfolgendem Beispiel im Standardfall die einkommensbezogenen Kennzahlen einer WIFSta melderelevanten Wohnimmobilienfinanzierung bei einer Innen-GbR zu berechnen, wenn die GbR-Gesellschafter noch weitere Verbindlichkeiten mit ihren Ehepartnern haben? 48

31.4 Wie sind die einkommensbezogenen Kennzahlen einer WIFSta melderelevanten Wohnimmobilienfinanzierung bei einer Innen-GbR zu berechnen, wenn die GbR-Gesellschafter noch

weitere Verbindlichkeiten mit ihren Ehepartnern haben und zwischen den Ehepartnern ein wirtschaftliches Ungleichgewicht herrscht? 49

32 Fragen zum Datenqualitätsmanagement (DQM) -Verfahren 50

32.1 Werden im Rahmen des DQM-Verfahrens nur Kennziffern auf Gesamtportfolioebene (z. B. LTV, DSTI, DTI) überprüft oder stehen auch einzelne Ausreißer in anderen Meldepositionen im Fokus des DQM-Verfahrens? 50

32.2 Die bei Meldungseingang automatisch prüfenden Validierungsregeln weisen z. T. deutlich höhere Schwellenwerte auf, als die im Rahmen der Meldungsbearbeitung herangezogenen Schwellenwerte für Rückfragen. Warum werden keine einheitliche Werte für Validierung und Plausibilisierung herangezogen? Wie sind die verschiedenen im DQM-Kontext kommunizierten Grenzwerte zu verstehen? 51

32.3 Was passiert, wenn eine korrekte Meldung aufgrund einer Validierungsregel fälschlicherweise abgewiesen wird und daher die Meldefrist nicht eingehalten wird? 52

32.4 Was passiert, wenn Grenzwerte überschritten werden, die ausgewiesenen Kennzahlen aber inhaltlich korrekt sind? Akzeptiert die Bundesbank diese Werte, wenn eine entsprechende Erläuterung seitens der Bank erfolgt? 52

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.

Bei der Anwendung der Meldevorgaben ist eine ganzheitliche Betrachtung der Wohnimmobilienfinanzierung zugrunde zu legen und darauf zu achten, dass ökonomisch sinnvolle Kennzahlen gemeldet werden – bezogen auf als Relationen ermittelte Kennzahlen bedeutet das, dass die im Zähler und Nenner stehenden Größen ökonomisch sinnvoll zueinander passen müssen. Die Begriffe Darlehen, Darlehensnehmer und Wohnimmobilie gelten, wenn nicht explizit anders dargestellt, sinngemäß auch in der Mehrzahl. D.h., dass z.B. ein Darlehensnehmer oder mehrere Darlehensnehmer (eine Darlehensnehmergemeinschaft) ein oder mehrere Darlehen aufnehmen können, das oder die für den Erwerb ein oder mehrerer Wohnimmobilien im Rahmen einer Finanzierung bestimmt ist oder sind.

2 Abgrenzung meldepflichtiger Darlehen (Finanzierung)

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

Als vergebene Wohnimmobiliendarlehen (Stromgröße/ Neugeschäft) sind die an natürliche Personen originär vergebenen Wohnimmobiliendarlehen zu melden, bei denen der zugrundeliegende Vertrag im Berichtszeitraum rechtlich bindend wird (Vgl. Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen“, „Vergebene Wohnimmobiliendarlehen“ der Richtlinien).

2.2 Gelten auch von Bausparkassen vergebene Wohnimmobiliendarlehen als meldepflichtige Darlehen?

Bausparkassen sind gemäß §1 Abs. 1 des Gesetzes über Bausparkassen (BauSparkG) Kreditinstitute, deren Geschäftsbetrieb darauf ausgerichtet ist, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft). Als darlehensgewährende Kreditinstitute zählen sie somit zu dem Kreis der Mitteilungspflichtigen im Sinne der Datenerhebung über Wohnimmobilien, sodass die gemäß Nummer 2.1 vergebenen Wohnimmobiliendarlehen entsprechend den Meldevorgaben von

den Bausparkassen an die Bundesbank zu übermitteln sind. 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-/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 Finanzierungskonstellation 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 Nummer 13.1.

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 hierzu auch die Ausführungen zu Prolongationen in Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Bestandsgeschäft“ und „Darlehensströme“ der 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, ist eine etwaige Zwischenfinanzierung dieser **Endfinanzierung nicht zu melden** bzw. bei der Berechnung der Verschuldung (des Gesamtfinanzierungsvolumens) nicht zu berücksichtigen. 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 Nummer 2.2). 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 bzw. zur Nachfinanzierung sind zu melden?

Nach § 48u KWG und der FinStabDEV sowie Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen, „Wohnimmobiliendarlehen" der Richtlinien gelten solche Darlehen als Teil einer Wohnimmobilienfinanzierung und sind als Wohnimmobiliendarlehen meldepflichtig, die dem Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien dienen, einschließlich einer damit im Zusammenhang stehenden Sanierung/Modernisierung. § 2 Nr. 5 der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung stellt zudem klar, dass unter „Darlehen […] zum Aus- und Umbau oder zur Sanierung von Wohnimmobilien", 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".

Damit sind Darlehen zur Sanierung/Modernisierung nur zu melden, wenn ein einheitlicher Finanzierungsvorgang für Erwerb und Sanierung/Modernisierung vorliegt. Ob es sich noch um einen einheitlichen Finanzierungsvorgang handelt, ist für jeden Einzelfall zu prüfen. Ein einheitlicher Finanzierungsvorgang liegt insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilieneigentum entsprechende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen absehbar und hinreichend konkret geplant und/oder rechtlich verpflichtend vorgegeben sind. Dies gilt auch dann, wenn es sich bei den Darlehen zum Erwerb bestehender Wohnimmobilie(n) und deren Sanierung/Modernisierung um unterschiedliche Verträge handelt. Liegt ein einheitlicher Finanzierungsvorgang vor, sind etwaige Darlehen zum Bau oder Erwerb sowie zur Sanierung / Modernisierung in der WIFSta-Meldung und entsprechend in den Kennzahlen zu berücksichtigen. Insbesondere mit Blick auf die LTV ist sicherzustellen, dass eine Kongruenz zwischen Zähler (Darlehensvolumen) und Nenner

(Marktwert) gegeben ist. Durch die Sanierung/Modernisierung verglichen zum Erwerb allein erhöht sich sowohl der Finanzierungsbedarf und damit das Darlehensvolumen als auch der Marktwert der entsprechenden Wohnimmobilie(n) nach Sanierung/Modernisierung (siehe Ausführungen zum Marktwert unter Nummer 6).
Werden im späteren Zeitverlauf Aufstockungen im Zusammenhang mit dem Bau oder dem Erwerb der Immobilie(n) zur Nachfinanzierung auftauchender Lücken in der Wohnimmobilienfinanzierung (unerwartete Kostensteigerungen, Änderung der ursprünglichen Pläne etc.) nötig, so stehen auch diese Aufstockungsdarlehen im Zusammenhang mit der ursprünglichen Wohnimmobilienfinanzierung. Dies gilt ebenso, wenn die ursprüngliche Finanzierung vor Beginn der Datenerhebung erfolgt ist. Aufstockungen von reinen Darlehen zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien sind immer zu melden. Aufstockungsdarlehen für etwaige Sanierungen / Modernisierungen als Neugeschäft sind zu melden und entsprechend ist eine LTV bei Vergabe des Aufstockungsdarlehen zu berechnen, wenn es einen Zusammenhang zwischen der Finanzierung des Erwerbs von Wohnimmobilien über Darlehen und der Finanzierung von deren Sanierung/Modernisierung über Darlehen gibt (einheitlicher Finanzierungsvorgang). War bereits das ursprüngliche Darlehen zur Finanzierung der Sanierung/Modernisierung nicht zur WIFSta zu melden, so gilt dies ebenso für etwaige Aufstockungsdarlehen, wenn es z.B. aufgrund höherer als anfänglich erwarteter Modernisierungs-/Sanierungskosten zu einer Lücke bei der Finanzierung der Sanierung/Modernisierung kommt.

Generell gilt: 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.

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

Meldepflichtig sind laut Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „*Vergebene Wohnimmobiliendarlehen*“ der 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. Das gilt auch für Forward-Darlehensverträge, sofern es sich um Darlehen im Neugeschäft handelt. Forward-Darlehen als Anschlussfinanzierungen sind nicht Gegenstand der Datenerhebung (siehe Nummer 2.4). Für die Berechnung der einkommensbezogenen Kennzahlen (DTI und DSTI) von zu meldendem Neugeschäft sind allerdings sämtliche Forward-Darlehen zu berücksichtigen, mit Ausnahme der Forward-Darlehen, die Anschlussfinanzierungen von in der DSTI bzw. DTI berücksichtigten Darlehen darstellen, aber mit keinem höheren Schuldenstand bzw. Schuldendienst verbunden sind.

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.

2.8 Sind Darlehen, die Bestandteil einer sozialen Wohnraumförderung sind, beim Darlehensvolumen bzw. bei der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation zu berücksichtigen?

Nach §48u Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 KWG ist zwar die Vergabe von Darlehen für Maßnahmen, für die eine soziale Wohnraumförderung zugesagt ist, selber von Beschränkungen nach § 48u KWG ausgenommen. Gleichwohl sind auch solche Darlehen Teil des gesamten Fremdkapitalvolumens einer Wohnimmobilienfinanzierung und daher bei der Ermittlung des Darlehensvolumens und der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation einer Wohnimmobilienfinanzierung zu berücksichtigen. Nach § 6 Absatz 2 Satz 3 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung bleiben bei der Ermittlung des Darlehensvolumens und entsprechend bei der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation lediglich „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“. Zur Behandlung von Tilgungszuschüssen oder sonstigen Förderungen siehe Frage 2.9.

2.9 Wie ist bei Finanzierungen im Zusammenhang mit Förderdarlehen ein gewährter einmaliger Tilgungszuschuss zu berücksichtigen? Wie verhält es sich bei einem nach Durchführung einer geförderten Maßnahme zugesagtem Zuschuss, wenn dieser über ein eigenes Darlehen erst zwischenfinanziert werden muss?

Bei Förderdarlehen der öffentlichen Hand reduziert ein nach Durchführung der geförderten Maßnahme fest vereinbarter einmaliger Tilgungszuschuss (gewährt für ein Förderdarlehen) das gesamte Darlehensvolumen der Wohnimmobilienfinanzierung und die Gesamtverschuldung entsprechend. Die Art der Förderung (z.B. im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung oder der Förderung einer energetischen Sanierung einer neu erworbenen Bestandsimmobilie) ist nicht entscheidend. Entscheidend ist für die Ermittlung von ökonomisch relevanten Größen für LTV und DTI, dass der Tilgungszuschuss den vom Darlehensnehmer noch zurückzuzahlenden Förderdarlehensbetrag nach Durchführung der geförderten Maßnahme reduziert. Das

mit einer Wohnimmobilienfinanzierung in Verbindung stehende Förderdarlehen selber ist jedoch in voller Höhe wie gewährt zu melden, d.h. hier ist der künftige Tilgungszuschuss nicht herauszurechnen.

Wird im Rahmen einer öffentlichen Förderung die Zahlung eines Zuschusses nach Durchführung der geförderten Maßnahme fest zugesagt und muss zur Durchführung der Maßnahme der Geldbetrag mittels eines eigenen Darlehens erst zwischenfinanziert werden, ist dieses Darlehen nicht in der WIFSta Meldung zu berücksichtigten, wenn die Kriterien an die Nichtberücksichtigung eines Zwischenfinanzierungsdarlehens zur Überbrückung noch nicht verfügbarer Eigenkapitalbestandteile erfüllt sind (vgl. Abschnitt „Zwischenfinanzierung“ in den Richtlinien). Zur grundsätzlichen Behandlung von Darlehen im Zusammenhang mit sozialer Wohnraumförderung siehe Frage 2.8.

2.10 Sind Wohnimmobilienfinanzierungen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 5 FinStabDEV auch dann WIFSta-meldepflichtig, wenn sie keiner der Nutzungsarten „Eigennutzung“ oder „Buy-to-let“ zuzuordnen sind?

Darlehen an Privatpersonen, die von der Begriffsdefinition des § 2 Abs.1 Nr. 5 FinStabDEV erfasst sind, sind Gegenstand der Datenerhebung. Können solche Darlehen den Nutzungsarten „Eigennutzung“ oder „Buy-to-let“ nicht oder nicht eindeutig zugeordnet werden, sind Darlehen nach dem Charakter ihrer vornehmlichen Bestimmung („Schwerpunktprinzip“) einer der beiden Nutzungsarten zuzuordnen. So ist beispielsweise

- ein Darlehen, welches ein Kind aufnimmt, um den Eltern die Finanzierung einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu ermöglichen, als „Eigennutzung“ zu klassifizieren
- die Finanzierung des Erwerbs einer Wohnimmobilie zur anschließenden Renovierung mit dem Ziel einer gewinnbringenden Weiterveräußerung der Nutzungsart „Buy-to-let“ zuzuordnen.

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 Wohnimmobilienkreditrichtlichtlinie. 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. Siehe hierzu auch die Ausführungen in Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Wohnimmobilien“ der Richtlinien.

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“ 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 Nummer 2.5 und Nummer 2.6). 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 Nummer 3.2).

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 Nr. 5 lit a) aa) 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 bei schon vorhandenem Grundstückseigentum zu berücksichtigen ist, siehe Nummer 5.

3.7 Ist ein Darlehen zur Finanzierung eines „Tiny Houses“ zu melden?

Da in Deutschland keine verbindliche Definition eines „Tiny House“ existiert, sondern verschiedene Formen von „Kleinsthäusern“ unter diesem Begriff angeboten werden, ist diese Frage nicht pauschal zu beantworten, sondern vom Darlehensgeber im Einzelfall zu prüfen, ob eine Meldepflicht besteht. Ob ein solches Darlehen im Sinne der Datenerhebung zu melden ist, hängt letztlich davon ab, ob das zu finanzierende Gebäude dergestalt mit einem Grundstück verbunden wird, dass es fester Bestandteil des Grundstücks wird. Handelt es sich bei den finanzierten Objekten um Tiny Houses, die in ihrer Gestaltung mobile Häuser sind (eher vergleichbar mit einem Wohnwagen), die nicht fest mit dem Grund verbunden werden und damit nicht fester Bestandteil eines Grundstücks werden, sind diese Darlehen nicht im Sinne der Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen zu berücksichtigen.

3.8 Sind (i) der darlehensfinanzierte Erwerb von Wohnimmobilien durch Wohnungsbaugenossenschaften und (ii) der Anteilserwerb an einer Wohnungsbaugenossenschaft meldepflichtig?

Hier kommt es wiederum auf den konkreten Einzelfall an.

Nimmt z.B. eine Genossenschaft ein Darlehen auf, um damit den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien zu finanzieren, handelt es sich schon deswegen nicht um meldepflichtiges Geschäft, da in der Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen nur an natürliche Personen vergebene Wohnimmobiliendarlehen zu melden sind.

Nimmt hingegen z.B. eine natürliche Person ein Darlehen auf, um damit den Erwerb eines Genossenschaftsanteiles an einer Wohnungsbaugenossenschaft zu finanzieren, mit dem Ziel, vergünstigten Wohnraum zu nutzen, unterliegt dies nicht in jedem Fall der WIFSta-Meldepflicht.

Es stellt dann kein meldepflichtiges Geschäft dar, wenn es um Bestandsimmobilien der Genossenschaft geht. Der Erwerber (Genosse) wird zwar Miteigentümer der Wohnungsbaugenossenschaft, nicht aber Miteigentümer der Wohnungen, die sich im Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft befinden – und weder aus der Perspektive der Genossenschaft noch aus der Perspektive des Darlehensnehmers (Genosse und Erwerber) ist das Darlehen in diesem Fall direkt für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten oder dinglichen Nutzungsrechten im Sinne der FinStabDEV bestimmt.

Anders ist es z.B. zu bewerten, wenn eine Wohnungsbaugenossenschaft gegründet wird, um eine Wohnimmobilie zu kaufen oder neu zu errichten. Nehmen die Gründungsgenossen als natürliche Personen das Darlehen auf, um ihre Genossenschaftsanteile zu finanzieren, und soll davon eine konkrete Immobilie erworben oder gebaut werden, dann ist das Darlehen direkt dazu bestimmt, eine der o.g. Rechtspositionen zu erwerben – und wäre für die WIFSta als Wohnimmobiliendarlehen zu behandeln.

3.9 Welche Darlehen im Zusammenhang mit Erbschaften / Scheidungen sind WIFSta-melderelevant?

Wird im Rahmen einer Erbschaft ein bestehendes Darlehen lediglich durch den Erben übernommen und kein neues Wohnimmobiliendarlehen vergeben, ist das bestehende Darlehen nicht WIFSta meldepflichtig. Auch ein Anschlussdarlehen, um ein solches Darlehen dann abzulösen, ist nicht WIFSta meldepflichtig. Wird im Nachgang einer Erbschaft (z.B. eines Bestandsgebäudes) ein Modernisierungsdarlehen aufgenommen, so gilt dieses für sich genommen ebenfalls nicht als meldepflichtiges Wohnimmobiliendarlehen im Sinne der WIFSta, da das Darlehen nicht im Zusammenhang mit einem darlehensfinanzierten Erwerb einer Wohnimmobilie bzw. einer darlehensfinanzierten Erhaltung von Eigentumsrechten der Wohnimmobilie steht. Anders verhält es sich, wenn das Darlehen (zugleich) zur Erhaltung von Eigentumsrechten bestimmt ist, um z. B. andere Miterben auszuzahlen. Ein derartiges Darlehen ist WIFSta meldepflichtig.

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 zunächst zu addieren (z.B. Gesamtschulden und Einkommen) und anschließend entsprechende Kennzahlen (z.B. Gesamtverschuldung-Einkommens-Relation) mithilfe dieser Summen zu berechnen. Zur Altersangabe im Falle mehrerer Darlehensnehmer bei einem Darlehen siehe auch die Ausführungen in Abschnitt 2.3 „Zu den Positionen im Einzelnen“, Tabelle A.(B.)0a, Zeile 700, „Alter des Darlehensnehmers“ der Richtlinien.

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

Maßgeblich für die Meldung ist die zum Zeitpunkt des Meldestichtags 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 nur dann eine Auswirkung auf die Meldung an die Bundesbank, wenn sie die Eigenschaft „natürliche Person“ verändern.

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 Gesellschaften nach § 705 Abs. 2 Var. 1 BGB (sog. Außen-GbRs; bei Eintragung ins Gesellschaftsregister zugleich eingetragene GbR (eGbR)), 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. Die eGbR als Außen-GbR ist keine natürliche Person und somit ist an diese Einheiten ausgereichtes Kreditgeschäft nicht WIFSta melderelevant. Dies gilt auch, wenn die eGbR als Verbraucher handelt, denn die Unterscheidung nach Verbraucher- / Nichtverbraucherdarlehen ist für die Zwecke der WIFSta Datenerhebung nicht von Relevanz.

Wegen des unmittelbaren Bezuges zur WIFSta-meldepflichtigen Wohnimmobilienfinanzierung und vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Betrachtungsweise sind hingegen Darlehen, die von Gesellschaftern einer (Außen-)GbR als Privatpersonen für Zwecke der Wohnimmobilienfinanzierung im Sinne der WIFSta aufgenommen und anschließend der GbR zur Kaufpreiszahlung zur Verfügung gestellt werden, WIFSta meldepflichtig.

4.5 Muss der Darlehensnehmer zwingend Eigentümer der zu erwerbenden Wohnimmobilie sein, oder sind auch Wohnimmobilienfinanzierungsdarlehen WIFSta relevant, bei denen der (künftige) Eigentümer nicht der Darlehensnehmer ist?

Entscheidend ist, dass das Wohnimmobiliendarlehen für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten oder dinglichen Nutzungsrechten bestimmt ist. Der Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten oder dinglichen Nutzungsrechten kann getrennt vom Darlehensnehmer erfolgen. D. h. der Darlehensnehmer muss nicht zugleich Eigentümer des durch das Darlehen finanzierten Objektes sein. Es muss allerdings ein gewisses Näheverhältnis zwischen Darlehensnehmer und Eigentumserwerb bestehen. Beispielsweise ist dieses zu unterstellen, wenn ein Kind ein Wohnimmobilienfinanzierungsdarlehen aufnimmt, damit dessen Eltern Eigentum an einer Wohnimmobilie erwerben können.

5 Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV)

5.1 Definition der LTV in der WIFSta und Abgrenzung zum Beleihungsauslauf

Bei der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV) der WIFSta geht es um die Frage, inwieweit Wohnimmobilien aus Darlehen, seien sie besichert oder unbesichert, finanziert werden. Im Zähler („Loan“) steht daher das gesamte Fremdkapitalvolumen einer Wohnimmobilienfinanzierung, also die Summe aller Darlehen (einschl. etwaiger zugesagter, aber noch nicht ausgezahlter Darlehensmittel), die der Finanzierung der betreffenden Wohnimmobilie(n) dienen. Bezugsgröße im Nenner ist der ökonomisch sinnvolle Marktwert („Value“), welcher auch eine etwaige Sanierung/Modernisierung berücksichtigt, der hiermit finanzierten Wohnimmobilie(n). Im Falle von Darlehen zur Finanzierung des Baus einer Wohnimmobilie auf einem bereits im Eigentum befindlichen Grundstück sind im Zähler auch etwaige noch ausstehende

Darlehensbeträge aus der ggf. zu einem früheren Zeitpunkt erfolgten Finanzierung des Erwerbs des Grundstückes zu berücksichtigen, während bei der Bestimmung des Marktwertes der Wohnimmobilie im Nenner der Grundstückswert mit zu berücksichtigen ist. Ob für eine Wohnimmobilienfinanzierung zum Beispiel nur ein Darlehen von EUR 400.000 oder zwei Darlehen von je EUR 200.000 aufgenommen werden und ob damit nur eine Wohnimmobilie mit einem Marktwert von EUR 500.000 oder zwei Wohnimmobilien mit einem Marktwert von je EUR 250.000 finanziert werden, spielt für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV) keine Rolle. In allen vier beispielhaften Wohnimmobilienfinanzierungs-Konstellationen ergibt sich eine LTV von 80%. (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Marktwert“ der Richtlinien und unter Nummer 6 bzw. Nummer 3.6).

Beim Beleihungsauslauf hingegen geht es um die Frage, ob und inwieweit die beim Darlehensgeber jeweils ausstehenden Darlehen durch die als Sicherheit dienende(n) Immobilie(n) in der Form von Wohn- oder Gewerbeimmobilien 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. Abschnitt 2.3 „Zu den Positionen im Einzelnen“, Tabelle D.2, Zeile 100, „Beleihungsauslauf“ der Richtlinien (s.o.) und Nummer 7).

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) verwendet. Für den Beleihungsauslauf hingegen werden die Code-Kürzel „LGTLTSV“ (Outstanding loans guaranteed to the most current long-term sustainable value available if only the financed RRE(s) is/are used as real estate collateral) bzw. „LGTLTSVS“ (Outstanding loans guaranteed to the most current long-term sustainable value available if (also) other real estate collateral is used) verwendet.

5.2 Sind für die LTV beim Immobilienwert Vorlasten zu berücksichtigen?

Bei der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV) geht es um die komplette Finanzierung des Baus oder des Erwerbs einer oder mehrerer Wohnimmobilie(n). Im Zähler steht das gesamte Fremdkapitalvolumen (Summe aller Darlehen) einer Wohnimmobilienfinanzierung. Im Nenner steht der ökonomisch sinnvolle Marktwert („Value“) der zu finanzierenden Wohnimmobilie(n). Im Gegensatz zum Vorgehen beim Beleihungsauslauf (siehe Nummer 7.2) spielen Vorlasten im Sinne vorrangiger Grundschulden für den Marktwert bei der LTV keine Rolle und sind deshalb nicht zu berücksichtigen (vergleiche jedoch auch Nummer 5.1). Ebenso nicht zu berücksichtigen sind weitere Sicherheiten, die regulatorisch als Eigenkapitalersatz angesetzt werden können aber das Darlehensvolumen nicht reduzieren (siehe auch Abschnitt „Zwischenfinanzierungsdarlehen (zur Überbrückung noch nicht verfügbarer Eigenkapitalbestandteile)“ in den Richtlinien).

6 Marktwert

6.1 Ermittlung

Siehe Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Marktwert“ der Richtlinien.

6.2 Dürfen sich für die WIFSta zu meldende Marktwerte von den auf Basis anerkannter Bewertungsverfahren ermittelten Werten und vom (notariell beurkundeten) Transaktionswert unterscheiden bzw. diesen überschreiten?

Ja. Die nach WIFSta-Definitionen zu ermittelnden Marktwerte können sich von für andere Zwecke (u.a. Risikosteuerung) ermittelten Werten unterscheiden, denn Ziel der WIFSta ist die Erfassung von ökonomisch sinnvollen Marktwerten zur Abbildung des Fremdkapitaleinsatzes beim Bau oder Erwerb der finanzierten Wohnimmobilie(n); nicht der als Sicherheit dienenden Immobilien. Die die WIFSta-Meldungen betreffenden Vorgaben haben keine Auswirkungen auf andere Vorgaben zur Wertermittlung für andere Zwecke (z.B. Property Value, MaRisk etc.). Bezüglich der Wertermittlung definieren die Ausführungen der WIFSta-Richtlinien das Vorgehen für den „Regelfall“. Diese Verfahren lassen sich am besten auf wenig komplexe Konstellationen wie z.B. der Finanzierung einer Neubauwohnung, der Finanzierung eines Grundstücks und eines vom Bauträger erworbenen Einfamilienhauses oder der Finanzierung einer Bestandsimmobilie ohne Sanierungsbedarf anwenden. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass in diesen wenig komplexen Konstellationen keine größeren Bewertungsunterschiede auftreten sollten. In diesen Fällen kann im Ergebnis für die WIFSta-Meldung der Marktwert mit dem Kaufpreis/Transaktionspreis gleichgesetzt werden, wenn keine offensichtlichen Gründe dagegensprechen (siehe unten bzw. „unzutreffende Marktwerte“ in den Richtlinien).

In der Praxis kann es jedoch zu Abweichungen von diesen Konstellationen kommen, welche es rechtfertigen, dass die Marktwerte nach WIFSta sich von den (modellbasierten) Werten merklich unterscheiden können. Dabei ist es unerheblich, welches Wertermittlungsverfahren (siehe Richtlinien Abschnitt „Marktwerte“ oder § 3 FinStabDEV) herangezogen wurde, wenn dessen Anwendung offenkundig zu einer Unter- oder Überschätzung führt. Deshalb werden die Meldepflichtigen durch die Vorgabe „im Regelfall“ nicht davon entbunden, in jedem Einzelfall darauf zu achten, ob der (niedrigste) ermittelte Wert einem Marktwert der Immobilie nach WIFSta entspricht – also einem Wert, der für die Abbildung des Fremdkapitaleinsatzes und zur Berechnung einer ökonomisch sinnvollen LTV geeignet ist.

Die Werte müssen sich unterscheiden, wenn den errechneten Immobilienwerten (unabhängig vom Wertermittlungsverfahren) aufgrund abweichender Zwecke (z.B. für die bankinterne Steuerung) ein pauschal konservativer Wertansatz zugrunde liegt. Wenn es berechtigte Zweifel an der Eignung derart ermittelter Marktwerte für die WIFSta gibt, müssen solche Werte für die Meldung korrigiert werden. Ein solches Vorgehen ist beispielweise dann angebracht, wenn der für die WIFSta-Meldung vorgesehene Marktwert ohne offenkundigen Grund unter dem Trans-

aktionswert (Kaufpreis) liegt oder wenn der ermittelte Marktwert die mitfinanzierten (grundsätzlich wertsteigernden) Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. In letzterem Fall wäre beispielsweise der Kaufpreis zuzüglich des Investitionsvolumens für die Sanierung regelmäßig ein passender Wertansatz (Zielwert nach Abschluss des jeweiligen Vorhabens), lediglich der Verkehrswert des unsanierten Bestandsobjekts dagegen nicht.

6.3 Welcher Marktwert ist für die LTV in der WIFSta zugrunde zu legen, wenn mit einem Wohnimmobiliendarlehen ein bebautes Grundstück erworben wird, um die darauf befindliche Wohnimmobilie abzureißen, der Neubau einer Wohnimmobilie jedoch noch nicht konkret geplant ist?

Soweit nach dem Grundstückskauf der Bau einer neuen Wohnimmobilie vorgesehen bzw. das Grundstück nach bestehendem Baurecht zur Bebauung mit Wohnimmobilien weiterhin geeignet ist, handelt es sich bei dem Darlehen, mit dem der Grundstückskauf und anschließende Abriss der alten Wohnimmobilie finanziert wird, um ein Wohnimmobiliendarlehen im Sinne der FinStabDEV (vgl. dazu auch Nr. 3.5).

Dient ein solches Wohnimmobiliendarlehen jedoch lediglich dazu, den Kauf des Grundstückes und des Abrisses des Bestandsobjektes zu finanzieren, da der Neubau einer Wohnimmobilie auf dem Grundstück noch nicht geplant ist, sollte zur Ermittlung einer ökonomisch sinnvollen LTV für die WIFSta dem für Kauf und Abriss aufgenommenen Darlehensvolumen (Zähler) der Marktwert des Grundstückes nach Abschluss der Abrissmaßnahme (Nenner) gegenübergestellt werden.

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 als Sicherheit dienenden Immobilie(n) in der Form von Wohn- oder Gewerbeimmobilien. Als Bezugsgröße dient dabei der in Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen, „Beleihungswert“ der Richtlinien definierte Beleihungswert (vgl. hierzu auch die ergänzenden Ausführungen unter Nummer 8). Dienen für ein Wohnimmobiliendarlehen mehrere Wohn- oder Gewerbeimmobilien als Sicherheiten, sollen die Beleihungswerte aller Objekte für die Ermittlung des Beleihungsauslaufs berücksichtigt werden.

Wenn die finanzierte(n) Wohnimmobilie(n) selbst nicht der Besicherung dient (dienen), sondern eine andere Immobilie, wird für die Ermittlung des Beleihungsauslaufs nur das Sicherungsobjekt mit seinem Beleihungswert berücksichtigt. (Für die Abbildung des Beleihungsauslaufes entsprechend zu verwendenden Code-Kürzeln siehe auch unsere Ausführungen unter Nummer 5.1)

Sind im Bestand des Darlehensgebers für einen Darlehensnehmer mehrere Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien vorhanden und ist eine eindeutige Zuordnung der Immobiliensicherheiten nicht möglich (z.B. aufgrund von weiteren Sicherungszwecken der eingetragenen Grundschulden), so ist der Beleihungsauslauf als Verhältnis des Volumens aller mit den Grundschulden abgesicherten Darlehen (des Darlehensgebers) in Relation zur Summe der Beleihungswerte der beteiligten Objekte zu berechnen.

Sind neben Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien weitere Darlehen des Darlehensnehmers im Bestand des Darlehensgebers mit Immobiliensicherheiten besichert (und eine eindeutige Zuordnung der Immobiliensicherheiten ist nicht möglich), so sind diese weiteren Darlehen ebenfalls in den Zähler der Beleihungsauslauf-Berechnung einzubeziehen.
Der in Tabelle D.2 geforderte Beleihungsauslauf ergibt sich aus der Relation der beim Darlehensgeber ausstehenden besicherten Wohnimmobiliendarlehen an einen Darlehensnehmer (im Zähler), also Wohnimmobiliendarlehen, denen zur Absicherung mindestens in gleicher Höhe Grundpfandrechte auf Immobilien entgegenstehen, und dem aktuellsten verfügbaren Beleihungswert der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) in Form von Wohn- oder Gewerbeimmobilien, bereinigt um im Grundbuch eingetragene Vorlasten (im Nenner). Beim Darlehensgeber ausstehende Wohnimmobiliendarlehen an einen Darlehensnehmer, denen nicht in voller Höhe eingetragene Grundpfandrechte zur Absicherung gegenüberstehen bzw. bei denen der Beleihungswert der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) nicht nach CRR- bzw. MaRisk-konformen Verfahren ermittelt wurde, sind im n. c. Bucket des Template D.2 auszuweisen

7.2 Berücksichtigung von Vorlasten

Siehe Abschnitt 2.3 „Zu den Positionen im Einzelnen“, „Tabelle D.2, Zeile 100, Beleihungsauslauf“ der Richtlinien.

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 Verhältnisses der Darlehensforderungen des Darlehensgebers zum Beleihungswert der damit zu finanzierenden Wohnimmobilien (Zeile 200) und des Verhältnisses des Darlehensvolumens zum Beleihungswert der damit zu finanzierenden Wohnimmobilien (Zeile 400) auch vorläufige Beleihungswerte (auf Basis vorsichtiger Schätzungen) zugrunde gelegt werden (vgl. Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Beleihungswert“ der Richtlinien). Wenn der Beleihungswert nicht nach der SolvV ermittelt wird, sind auch Beleihungswerte, die nach anderen von der Aufsicht akzeptierte Vorgehensweisen (z.B. MaRisk-konforme Verfahren) ermittelt werden, akzeptabel. Darlehen, für die Beleihungswerte nicht ermittelt bzw. verfügbar sind, sind in der Kategorie „n.c.“ zu melden. Da es bei Tabelle C.2a zwecks Kalibrierung der Schwellenwerte für die Schwellenwertregelung bei einem Instrumenteneinsatz um Daten zur Verteilung des Neugeschäfts in Beleihungswert-Kategorien geht, sind für die zu finanzierenden Wohnimmobilien die Beleihungswerte ohne Abzug etwaiger Vorlasten anzusetzen.

Zum für die Tabelle C.2b relevanten Beleihungswert gilt Folgendes:
Falls (noch) keine nach den strengen Vorgaben gem. § 22 SolvV bestimmten Beleihungswerte vorliegen, können für die Datenmeldung im Falle der Tabelle C.2b auch vorläufige Beleihungswerte (auf Basis vorsichtiger Schätzungen) zugrunde gelegt werden. Für die Schwellenwertregelung selber ist jedoch der letztlich nach den Anforderungen der §22 SolvV ermittelte Beleihungswert relevant (vgl. §3 Abs. 3 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung).

Für die Ermittlung der Beleihungswerte für die Berechnung des Beleihungsauslaufs nach Tabelle D.2 können alle Beleihungswerte, die nach den Vorgaben in Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen, „Beleihungswert“ der Richtlinien ermittelt werden, für die Berechnung angesetzt werden. Da es sich beim Beleihungsauslauf in Tabelle D.2 um eine Bestandsgröße zur Analyse der Risikosituation im Portfolio der Darlehensgeber handelt, ist darauf zu achten, dass jeweils der aktuellste verfügbare Beleihungswert verwendet wird.

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 kein Beleihungswert nach den Vorgaben in Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen, „Beleihungswert“ der Richtlinien 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 § 2 Nr. 23 der Finanzstabilitätsdatenerhebungsverordnung (FinStabDEV) i. V. m. 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 unter Berücksichtigung **aller** Einkommensquellen abzüglich Steuern und Beiträgen vor Abzug von Aufwendungen“.

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. Steuerrückerstattungen können angerechnet werden, sofern sie mit hoher Wahrscheinlichkeit wiederkehrend sind.

Im Sinne der Ermittlung eines nachhaltig verfügbaren Einkommens sollten zukünftig wahrscheinliche positive Ereignisse (z.B. Entfristung eines Beschäftigtenverhältnisses, Wiederaufnahme der Berufstätigkeit nach Elternzeit, Aufstockung der Arbeitszeit nach Teilzeit, Beförderung…) die voraussichtlich nachhaltig erhöhend und zukünftig wahrscheinliche negative Ereignisse (z.B. bereits feststehender Jobwechsel mit Gehaltseinbußen) die sich nachhaltig reduzierend auf die Höhe des zu berücksichtigenden verfügbaren Einkommens auswirken, berücksichtigt werden. Das Vorgehen entspricht dem im vorstehenden Absatz eingeführten Konzept der „absehbar einmalige Zahlungen“ bei Einkommenskomponenten.

Nach den Richtlinien (s.o.) 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 Berechnung des WIFSta-konformen verfügbaren Einkommens nicht abzuziehen sind etwaige weitere tatsächliche oder kalkulatorische Ausgaben der Darlehensnehmer(- gemeinschaft) wie z.B. Haushaltspauschalen oder Versicherungsbeiträge (Auto, Hausrat, Lebensversicherung), die der Darlehensgeber im Rahmen seiner üblichen internen Prozesse ansetzt.

Gemäß Richtlinien (s.o.) ist bei der Erfassung von „Darlehenszuschüssen“ auf deren Charakter abzustellen. 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.

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. Bei der Finanzierung einer zur Vermietung erworbenen Wohnimmobilie („Buy-to-let“) schließt das für die WIFSta anzusetzende Einkommen somit auch weitere Einkommen ein und geht damit über die erwarteten Mieteinnahmen aus dem finanzierten Objekt hinaus (z.B. Arbeitseinkommen, Einkommen aus der Vermietung anderer Immobilien etc.). Das nach diesen Vorgaben ermittelte Gesamteinkommen ist im Rahmen der WIFSta zu melden, während es dem Meldepflichtigen freigestellt ist, eigene Definitionen für die internen Geschäftsprozesse zu verwenden.

„Jährlich verfügbares Gesamteinkommen“ bedeutet, dass sich das zu meldende Einkommen auf den Zeitraum eines Jahres hochzurechnen ist. Die Formulierung „jährlich“ soll sicherstellen, dass alle Meldepflichtigen ein einheitliches Maß für die Skalierung des Einkommens heranziehen.

Der Bezugspunkt „zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe“ bedeutet, dass der Kreditgeber Informationen und Einschätzungen (zum Einkommen) zu berücksichtigen hat, die zum Zeitpunkt der Kreditvergabe vorliegen. Die Ermittlung des Einkommens bzw. deren Komponenten kann stichtagsbezogen oder zukunftsgerichtet sein, wobei die zukunftsgerichtete Komponente der Ermittlung eines nachhaltig verfügbaren Einkommens dient. Die Formulierung „zum Zeitpunkt“ bedeutet folglich nicht, dass sich die Berechnung des Einkommens strikt auf das aktuell vorliegende Einkommen beziehen muss. So können zum Bestimmen des Einkommens beispielsweise zukünftig wahrscheinliche positive Ereignisse berücksichtigt werden. Ebenso wenig bedeutet die Formulierung, dass der Horizont für die Ermittlung des Einkommens strikt zwölf Monate zu betragen hat, wenn dieser Horizont bei der Einschätzung der Kreditwürdigkeit nicht als sinnvoll erachtet und nicht bei der Kreditvergabeentscheidung angesetzt wird.

9.2 Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten

Mieteinkünfte sollen anhand der den Darlehensgebern zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt werden. Geeignete Unterlagen sind z. B. bereits bestehende Mietverträge, aus denen

die jährlichen Mieteinahmen hervorgehen oder in Mietspiegeln festgesetzte ortsübliche Vergleichsmieten. Eine Schätzung von Brutto-Mieteinkünften sollte sich an der üblichen Praxis orientieren, wobei künftig zu erwartende Einnahmen aus einer Vermietung oder Verpachtung von Immobilien nur dann berücksichtigt werden sollen, soweit diese Einnahmen dem Grunde und der Höhe nach wahrscheinlich und nachhaltig zu erzielen sind. Der Hinweis auf eine konservative Bewertung bezieht sich auf den Fall, dass die Mieteinnahmen nur schwer bzw. mit hoher Unsicherheit zu schätzen sind. Darunter fällt beispielsweise, wenn es für eine zu finanzierende Mietwohnung noch keinen Mietvertrag gibt und die Miete vermutlich nur schwer oder nur unter Abschlägen (relativ zum Mietspiegel) zu vermieten ist. Liegen ausreichend genaue Informationen zur Miete vor, soll diese ohne Abschläge angesetzt werden.
Mögliche, aber ungewisse Mietsteigerungen sind immer unberücksichtigt zu lassen. Auch etwaige künftige Mietsteigerungen aus an Indizes gekoppelten Mietverträgen (z. B. Verbraucherpreisindex) sind aufgrund der Unsicherheit über deren zukünftige Entwicklung bei der Ermittlung der Brutto-Mieteinkünfte nicht zu berücksichtigen. Die Formulierung der Richtlinien, wonach „weit in der Zukunft“ liegende Einnahmen vorsichtig angesetzt werden sollen, bezieht sich auf die Finanzierung von noch im Bau/Sanierung oder Planung befindlichen Objekten, bei welchen der Zeitpunkt des Vermietungsbeginns oder die Höhe der Mieteinnahmen ungewiss sind (weil nicht alle relevanten Details des Vermietungsobjekts feststehen). Es geht nicht um eine Abzinsung zukünftiger Mieteinnahmen.

Siehe hierzu auch Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Einkommen“ der Richtlinien.

9.3 Sonderfall: Die Beurteilung der Schuldendienst- und Schuldentragfähigkeit basiert auf anderen Bezugsgrößen (z. B. Vermögenssituation)

Wird das für WIFSta-Zwecke zugrunde zu legende jährliche nachhaltig verfügbare Gesamteinkommen zwar nach WIFSta-Vorgaben erhoben, ist aber für die Kreditvergabeentscheidung nicht maßgeblich, da Schuldendienst- und Schuldentragfähigkeit auf Basis anderer Bezugsgrößen (z. B. Vermögen) beurteilt werden, kann die ökonomische Aussagekraft einkommensbezogener Kennzahlen (DSTI, DTI) in einem solchen Fall eingeschränkt sein. Ist dies der Fall, sollen die DSTI- und DTI-Werte zu diesen Darlehen in der WIFSta-Datenlieferung unberücksichtigt bleiben. In der Folge sind die Angaben zu Anzahl und Volumen dieser Darlehen in den Tabellen mit einkommensbezogenen Kennzahlen in den entsprechenden n.c. Buckets zu berücksichtigen. Entscheidend für diese Vorgehensweise ist, dass die Kreditvergabeentscheidung nachweislich (z.B. Kreditbeschluss) **nicht** aufgrund des jährlich nachhaltig verfügbaren Gesamteinkommens, sondern aufgrund anderer Bezugsgrößen (z. B. Vermögen; siehe oben) getroffen wurde.

10 Ersterwerb

10.1 Was ist unter einem Ersterwerber zu verstehen?

Nach FinStabDEV bzw. Abschnitt 2.3 „Zu den Positionen im Einzelnen, Tabelle A.(B.)0a, Zeile 130 „Ersterwerb“ der Richtlinien ist ein Ersterwerber ein Darlehensnehmer, an den bisher noch kein Darlehen bestimmt zur Finanzierung eines Erwerbs oder Neubaus von im Inland belegenen Wohnimmobilien ausgereicht wurde. Die Eigenschaft „Ersterwerb“ bezieht sich dabei auf den Darlehensnehmer und nicht auf die Wohnimmobilie. Das Datenattribut „Ersterwerb“ ist nur zu melden sofern der Mitteilungspflichtige von diesen Informationen Kenntnis hat (siehe Allgemeinverfügung).

Ein Darlehensnehmer, der also allein durch Erbschaft im Inland schon mal Wohnimmobilieneigentum 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 keine Rolle.

11 Fremdwährungsdarlehen

Siehe hierzu Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Darlehen in Fremdwährung“ der Richtlinien.

12 Restschuldversicherung

Siehe hierzu Abschnitt 2.3 „Zu den Positionen im Einzelnen“, Tabelle A.(B.)0a, Zeile 1100 „Anteil von Darlehensströmen mit Restschuldversicherung (soweit Meldepflichtigen bekannt)“ der 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 das außerkollektive Darlehen 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). Variable Zinsen sind für die Zwecke dieser Erhebung Zinsen bei Verträgen mit einer vereinbarten Zinsbindungsfrist von maximal einem Jahr (analog zur MFI-Zinsstatistik).

14.2 Wann startet die Berechnung der Gesamtlaufzeit?

Der Startpunkt für die Berechnung der Gesamtlaufzeit orientiert sich am Datum des Vertragsabschlusses (analog zu den Ausführungen in Nummer 2.7 zur Datierung des Vertrages). Bei Forward-Darlehen ist hingegen das vereinbarte Bereitstellungsdatum maßgeblich.

15 Weiterführende Informationen zur korrekten Zuordnung der Lage der Immobilie

Siehe hierzu Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Lage der Immobilie“ der Richtlinien.

16 Gesamtverschuldung und Schuldendienstes

Siehe hierzu Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Gesamtverschuldung“ und „Schuldendienst“ der Richtlinien

17 Effektiver Zinssatz

17.1 Definition

Siehe Abschnitt 2.3 „Zu den Positionen im Einzelnen“, Tabelle A.(B.)1a, Zeile 120, „Effektiver Zinssatz“ der Richtlinien. Bei festen Zinsstaffeln bis zur vollständigen Tilgung ist der zu Vertragsbeginn vereinbarte effektive Zinssatz bis zum nächsten im Staffelvertrag vereinbarten Zinsanpassungstermin maßgeblich.

17.2 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 hierzu Abschnitt 2.3 „Zu den Positionen im Einzelnen“, Tabelle A.(B.)0a, Zeile 600 „Anfängliche Zinsbindungsfrist“ der 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.

18.4 Welche Zinsbindungsfrist ist bei variabel verzinslichen Darlehen zugrunde zu legen?

Darlehen, für die keine Zinsbindung vereinbart wurde, sind im Fristenband mit einer anfänglichen Zinsbindung von bis zu 1 Jahr auszuweisen. Für die Berechnung der durchschnittlichen Zinsbindungsfrist ist eine tägliche Zinsbindungsfrist (1/360) zugrunde zu legen.

18.5 Wann startet die Berechnung der Zinsbindungsfrist?

Der Startpunkt für die Berechnung der Zinsbindungsfrist orientiert sich am Datum des Vertragsabschlusses. Bei Forward-Darlehen ist hingegen das vereinbarte Bereitstellungsdatum maßgeblich.

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, 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 hierzu Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen"; „kumulierte Rückflüsse seit Ausfall" der Richtlinien.

19.3 Muss das Attribut kumulierte Rückflüsse seit Ausfall auch von solchen Darlehensgebern gemeldet werden, die nicht der AnaCredit Meldepflicht unterliegen?

Das Attribut „Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall", lehnt sich zwar an die Definition im bankstatistischen Meldewesen der Kreditdatenstatistik (AnaCredit) an, ist aber auch von Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften der Meldekategorie 1 zu melden. Wir erwarten hier in Anlehnung an die Vorgaben der Kreditdatenstatistik eine Umsetzung übertragen auf die Rechtslage, die beim Meldepflichtigen außerhalb des Bankensektors für die Bestimmung der Ausfalldefinition beim Vertragspartner/ Instrument zur Anwendung kommt.

20 Altersangabe der Darlehensnehmer bei Personenzusammenschlüssen

Siehe hierzu Abschnitt 2.3 „Zu den Positionen im Einzelnen", Tabelle A.(B.)0a, Zeile 700, „Alter der Darlehensnehmer" der Richtlinien.

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

21.1 Definition und Abgrenzung zu Darlehen für andere öffentlich geförderte Zwecke bei einer Wohnimmobilienfinanzierung

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 Ausführungen in Abschnitt 2.3 „Zu den Positionen im Einzelnen", Tabelle A.(B.)0a, Zeile 110 „darunter: 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 nicht verändert, sondern mit Blick auf das Datenmeldeschema für die Datenerhebung mit ergänzende Erläuterungen versehen.

Jedoch können auch andere Darlehen zur öffentlichen Förderung bestimmter Maßnahmen – wie z.B. der Energieeffizienz von Gebäuden und der Nutzung erneuerbarer Energien – Bestandteil einer Wohnimmobilienfinanzierung sein und über den Mitteilungspflichtigen zur Verfügung gestellt werden. Förderdarlehen für andere öffentlich geförderte Zwecke, bei denen es sich nicht um Förderdarlehen im Sinne von Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV handelt, sind als „gewöhnliche“ Wohnimmobiliendarlehen in der Datenerhebung zu berücksichtigen. Ein gesonderter Ausweis dieser Förderdarlehen in den Zeilen 110 und 111 der Tabellen A.(B.)0a erfolgt nicht. Wie bei neu vergebenen Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV hat der Mitteilungspflichtige jedoch auch im Falle neu vergebener Förderdarlehen für andere öffentlich geförderte Zwecke in Zeile 100 der Tabellen A.(B.)0a und entsprechend in den Meldepositionen der übrigen Tabellen seiner Meldung nur die Beträge bzw. Teilbeträge anzusetzen, für die er die volle Haftung übernommen hat.

21.2 Wer meldet was, soweit es Förderdarlehen betrifft?

Im Rahmen ihres Neugeschäfts an Wohnimmobiliendarlehen melden mitteilungspflichtige Darlehensgeber in Zeile 100 der Tabellen A.(B.)0a auch direkt an den Endkreditnehmer ausgereichte bzw. an andere Mitteilungspflichtige zur Ausreichung weitergeleitete (Teile von) Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV, für die sie die volle Haftung übernommen haben. Die Frage einer Absicherung durch den Staat über öffentliche Garantien spielt 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 „darunter: 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).

Die o.g. Förderdarlehen in voller Haftung des Mitteilungspflichtigen sind von diesem zusätzlich in der Darunter-Position in Zeile 110 und in der nachrichtlichen Position in Zeile 111 der Tabellen A.(B.)0a zu zeigen. Im Falle einer Weiterleitung dieser Förderdarlehen über ein Verbundinstitut an die meldepflichtige Hausbank des Darlehensnehmers, weist die Hausbank des Darlehensnehmers einen ggf. vom zwischengeschalteten/durchleitenden Institut übernommenen Haftungsbetrag in Zeile 110 (und damit auch in der Zeile 100 sowie der nachrichtlichen Zeile 111) der Tabellen A.(B.)0a mit aus. Eine Angabe beim zwischengeschalteten/durchleitenden Verbundinstitut entfällt (vgl. Abschnitt 2.3 „Zu den Positionen im Einzelnen“, Tabelle A.(B.)0a, Zeile 110 „darunter: 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 der Tabellen A.(B.)0a werden vom Meldepflichtigen nachrichtlich die eigenen Haftungsanteile von Förderdarlehen im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 35 FinStabDEV sowie auch die-

jenigen (Teile von) Förderdarlehen nach § 2 Abs. 2 Nr. 35 FinStabDEV, die ohne eigene Haftungsübernahme ausgereicht bzw. weitergeleitet werden, gemeldet (dazu gehören als Treuhanddarlehen ausgereichte bzw. weitergeleitete Förderdarlehen im Sinne von Abs. 2 Nr. 35 FinStabDEV).

Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV, die ohne Haftungsübernahme vom Meldepflichtigen direkt an den Endkreditnehmer ausgereicht bzw. an andere Mitteilungspflichtige zur Ausreichung weitergeleitet werden, gehören wie anderes außerhalb der Haftung des Mitteilungspflichtigen durch Dritte bereitgestelltes Fremdkapital für die relevante Wohnimmobilienfinanzierung nicht zum meldepflichtigen Neugeschäftsvolumen des Mitteilungspflichtigen und sind daher – mit Ausnahme des nachrichtlichen Ausweises in Zeile 111 der Tabellen A.(B.)0a – nicht Gegenstand der Datenlieferung dieses Mitteilungspflichtigen. Liegen beim Mitteilungspflichtigem für diese Darlehensbeträge die relevanten Informationen für eine korrekte Zuordnung als Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV nicht vor, bleiben sie auch in Zeile 111 unberücksichtigt. Bei der Berechnung von Kennzahlen auf Ebene des Darlehensnehmers, bei denen es um die Wohnimmobilienfinanzierung im Ganzen oder die Gesamtverschuldung des Darlehensnehmers geht (z.B. Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation, DTI, etc.), sind sie aber wie alle sonstigen Darlehen zu berücksichtigen.

Weitere Ausführungen mit speziellem Bezug zu Förderbanken:

- Wenn die Förderbank ohne jegliche eigene Haftung im Auftrag z.B. des Landes Förderdarlehen als Wohnimmobilienfinanzierungen ausreicht oder über andere Mitteilungspflichtige (z.B. die Hausbank des Endkreditnehmers) zur Ausreichung weiterleitet und keinerlei andere Wohnimmobiliendarlehen vergibt, tauchen diese Darlehen bei der Förderbank nur in der nachrichtlichen Zeile 111 der Tabellen A.(B.)0a auf; eine Angabe in den Zeilen 100 und 110 der Tabellen A.(B.)0a entfällt bei der Förderbank. Da jedoch entscheidend für Umfang und Frequenz der Meldepflichten die Anzahl der Wohnimmobiliendarlehen pro Kalenderjahr entsprechend Position 100 der Tabellen A.0a/B.0a ist, wäre eine solche Förderbank von einer Meldepflicht befreit, sofern sie ausschließlich solche Darlehen vergibt.
- Durch die Förderbank direkt an die Darlehensnehmer ausgereichte bzw. weitergeleite (Teile von) Förderdarlehen in der eigenen Haftung der Förderbank werden bei der Datenlieferung der Förderbank als Bestandteil des Neugeschäftsvolumens in den Zeilen 100, 110 und 111 der Tabellen A.(B.)0a und in allen weiteren relevanten Meldepositionen erfasst.

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 direkt an natürliche Personen vergebene oder zur Ausreichung über andere Mitteilungspflichtige weitergeleitete Förderdarlehen, für die die Darlehensgeber haften.

Zudem sind aus Sicht einer Wohnimmobilienfinanzierung alle Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV wie andere Wohnimmobiliendarlehen auch Fremdkapital und als Teil des Darlehensvolumens bei der Ermittlung z.B. der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation oder Gesamtverschuldungs-Einkommens-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 vergeben werden, sind hinsichtlich der jeweils anzugebenden Attribute wie „gewöhnliche“ 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 im Rahmen einer Kombifinanzierung bei einer Bausparkasse). 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 nur von den weiterleitenden bzw. an den Darlehensnehmer ausreichenden Instituten gemeldet (siehe Nummer 21.2). 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 bzw. § 5 Absatz 8a KAGB und Meldepflichten für Wohnimmobiliendarlehen vergebende Einzelunternehmen eines Konzerns auf der Einzel- oder Konzernebene 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 und nicht als Konzern.

23 Datenschutz, Übererfüllung und Änderung 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 Nummer 23.1 genannten Gründen darf es anlässlich der Erfüllung der Meldepflicht zu keiner Übererfüllung kommen, welche diese Vorgaben zum Datenschutz 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 einer Mindestzahl von 3 Darlehen pro Meldeposition (Ausnahme n. c. Meldepositionen) um.

Im Sinne der FinStabDEV zulässige und freiwillige Übererfüllungen sind Meldungen, die in der Anzahl der gemeldeten Tabellen (vollständige Meldung statt nur Tabelle A.0a) über die Anforderungen hinausgehen.
Melder der Meldekategorie M3 dürfen jederzeit eine jährliche vollständige Meldung einreichen. Überschreiten Melder der Meldekategorie M2 oder M3 in einem Kalenderjahr die Anzahl von 700 Darlehen, dürfen sie im Folgejahr ungeachtet der in der Allgemeinverfügung genannten Übergangsfristen vierteljährliche Meldungen abgeben. Mit Einreichung einer solchen freiwilligen vierteljährlichen Meldung enden die Übergangsfristen von M2 oder M3 nach M1 für diese Melder automatisch, wodurch sie mit Einreichung der vierteljährlichen Meldung als M1 Melder klassifiziert werden und somit ab diesem Zeitpunkt auch der Meldepflicht für M1 Melder unterliegen.

Zudem darf ein M1 Melder, der im Vorjahr die Anzahl von 700 Darlehen unterschritten hat, im Folgejahr weiterhin Quartalsmeldungen einreichen:

- Macht er von dieser Option bis zum Ende der Einreichungsfrist am 15. Mai für das erste Quartal des Folgejahres keinen Gebrauch, wird nur noch eine Jahresmeldung zum Meldestichtag am 31.Dezember des Folgejahres akzeptiert.
- Nutzt er diese Option (Einreichung der Quartalsmeldung) bis zum Ende der Einreichungsfrist am 15.Mai des Folgejahres, sind für alle Quartale des Folgejahres Quartalsmeldungen einzureichen. Eine zusätzliche Jahresmeldung zum Meldestichtag am 31. Dezember des Folgejahres wird abgewiesen.
- Unterschreitet er im Jahr der freiwilligen Einreichung von Quartalsmeldungen erneut die Anzahl von 700 Darlehen, wird im nachfolgenden Jahr nur noch eine Jahresmeldung akzeptiert.

23.3 Ende der eingeschränkten Meldepflicht bzw. der reduzierten Meldefrequenz

Siehe Nr. 15 *„Reduzierter Meldeumfang“* und Nr. 16 *„Eingeschränkte Meldefrequenz“* der Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (Bundesbank Mitteilung Nr. 8004/2021)

23.4 Muss ein Wechsel der Meldekategorie gesondert angezeigt werden?

Sind die Anforderungen an eine Meldeerleichterung, d.h. an eine eingeschränkte Meldefrequenz bzw. einen reduzierten Meldeumfang, erfüllt und findet in diesem Zusammenhang ein Wechsel der Meldekategorie statt, muss der Meldepflichtige dies nicht zuvor der Bundesbank mitteilen. Die Mitteilungspflichtigen geben zum Meldestichtag 31.12. des entsprechenden Meldejahres eine Meldung in der dann für sie unter Berücksichtigung der Meldeerleichterungen korrekten Meldekategorie ab. Auch im umgekehrten Fall, d.h. wenn Meldeerleichterungen entfallen, ist keine Mitteilung über den Wechsel der Meldekategorie erforderlich.

24 Wie ist mit fehlenden Attributen 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 keine Angaben dazu übermittelt. 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/DTI als Kennzahl intern nicht verwendet wird?

Aufgrund aufsichtlicher und zivilrechtlicher Vorgaben ist der Darlehensgeber grundsätzlich verpflichtet, Informationen, sofern sie für den Vergabeprozess (Kreditwürdigkeitsprüfung) relevant sind, zu erfragen und zu berücksichtigen. Dies schließt beispielsweise die Gesamtverschuldung (für DTI) oder auch den Schuldendienst (für DSTI) 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 z.B. eine finanzielle Verpflichtung zur Berechnung der DSTI im internen Kreditvergabeprozess nicht angesetzt wird, beispielsweise, weil das fragliche Darlehen in wenigen Monaten ausläuft, ist dieses Verfahren auch für die FinStabDEV zulässig. Ebenso kann verfahren werden, wenn einzelne Komponenten für die Berechnung des Einkommens nicht oder nicht exakt zu ermitteln sind. In einem solchen Fall sollen diese Komponenten bestmöglich geschätzt werden.

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) und das Darlehen daher den einzelnen Meldepositionen nicht eindeutig zugeordnet werden können, ist das entsprechende Darlehen in der Kategorie „n.c.“ zu melden. Sollte das Darlehen jedoch eindeutig der entsprechenden Meldeposition einer Verteilungs-Kategorie einer relevanten Verteilungsgruppe für ein primäres Attribut zuordenbar sein (vergleiche dazu Abschnitt 1.3 der Richtlinien), aber einzelne Kennzahlen, die bezüglich dieser Meldeposition sekundäre Attribute darstellen (z. B. PD/LGD in der Tabelle A.0b Spalte 1 Zeile 110 bis 180, in denen es primär um die LTV-Verteilung geht) zu diesem Darlehen nicht vorliegen, so können die fehlenden Informationen zu dem Darlehen natürlich nicht übermittelt werden. Soweit die Darlehen selber aber eindeutig den entsprechenden Meldepositionen für das hier primäre Attribut zuordenbar sind, werden sie nicht in die Meldeposition „n.c.“ verschoben. Siehe auch Abschnitt 1.9 der Richtlinien für die Unterscheidung zwischen obligatorisch zu korrigierenden Daten, die den Meldevorgaben nicht entsprechen und der Möglichkeit einer Aktualisierung von Daten auf Grundlage nachträglich bekannt gewordener Informationen.

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 hierzu Ausführungen unter Abschnitt 1.1 „Gegenstand der Erhebung“ der 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, werden keine Angaben zu diesen Risikokennzahlen/Ratingklassen übermittelt (siehe auch Nummer 24.1).

26.3 Wie sind interne Risikokennzahlen bei Darlehensnehmergemeinschaften zu ermitteln?

Relevant aus Sicht der FinStabDEV ist das mit einem Engagement einhergehende Ausfallsrisiko. Bei der Ermittlung des Engagements von Darlehnsnehmergemeinschaften als Grundlage für die Berechnung von Risikokennzahlen für dieses Engagement ist auf das unter Nummer 4

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 Fehlanzeigenmeldung auch dann erfolgen, wenn der mitteilungspflichtige 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.

Von einer Fehlanzeigenmeldung befreit sind gewerbliche Darlehensgeber,

- die nicht über die rechtliche Erlaubnis zur Vergabe von Wohnimmobiliendarlehen an natürliche Personen verfügen oder
- wenn der Deutschen Bundesbank sämtliche Informationen zur Überprüfung der Voraussetzungen einer Meldebefreiung nach Nummer 14 Absatz 1 Buchstabe b der Allgemeinverfügung zum Meldetermin bereits aus anderen Meldungen gemäß bankstatistischer Anordnungen oder EZB-Verordnungen vorliegen.

Nicht von einer Fehlanzeigenmeldung befreit sind also solche gewerblichen Darlehensgeber, die innerhalb eines Kalenderjahres weniger als 75 Wohnimmobiliendarlehen vergeben, deren Wohnimmobilienkreditbestandssumme am 31. Dezember eines Kalenderjahres aber 90 Millionen Euro entspricht oder überschreitet. Außerdem sind Fehlanzeigen von gewerblichen Darlehensgebern einzureichen, wenn sie unabhängig von der Anzahl ihrer im Kalenderjahr vergebenen Darlehen am 31. Dezember eines Kalenderjahres die Wohnimmobilienkreditbestandssumme von 90 Millionen Euro unterschreiten, die Bundesbank das Unterschreiten der Wohnimmobilienkreditbestandssumme aber nicht anhand von Meldegrößen aus dem bankstatistischen Meldewesen bzw. aus dem Meldewesen zur Versicherungsstatistik und zur Statistik über Pensionseinrichtungen überprüfen kann.

28 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 Beleihungsauslauf unter Nummer 7 und zum Beleihungswert unter Nummer 8.

29 Rückerhebung

29.1 Grundlage

Die Rückerhebung ist nicht Teil der FinStabDEV bzw. dieser Allgemeinverfügung. Die Bundesbank bittet deshalb alle Meldepflichtigen der Meldekategorien M1-M3, die angeforderten Daten auf „best effort"-Basis zu melden. Analog zur Befreiung von einer Meldepflicht in der Allgemeinverfügung für die regelmäßige Datenanforderung auf Basis der FinStabDEV wird von Meldepflichtigen der Meldekategorie M4 auch im Rahmen der Rückerhebung keine Meldung erwartet. Der Umfang der Rückerhebung ist deutlich geringer und betrifft ausschließlich Informationen, die auch Bestandteil der regulären neuen Erhebung sind. 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. Ggfs. aus abweichenden Definitionen resultierende Unschärfen werden zugunsten ressourcenintensiver Harmonisierung von in der Vergangenheit vergebenen Darlehen bzw. von neuen Sonderumfragen in Kauf genommen.

29.2 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.

29.3 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).

29.4 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.

30 Technische Fragen

30.1 Wie sind volumengewichtete Durchschnitte zu berechnen?

Für die Berechnung der volumengewichteten Durchschnitte wird die relevante Kenngröße (z. B. Alter der Darlehensnehmer) mit dem Volumen der durch den Darlehensgeber entsprechend

vergebenen Darlehen gewichtet. Die Berechnungslogik entspricht der Excel-Formel SUMMENPRODUKT. Zur besseren Veranschaulichung der Berechnungslogik dient nachfolgendes Beispiel:

Darlehen	Darlehenshöhe des vergebenen Darlehens	Alter des Kreditnehmers
A	100.000 €	25 Jahre
B	200.000 €	39 Jahre
C	350.000 €	33 Jahre
D	400.000 €	44 Jahre
Einfacher Altersdurchschnitt		35,25 Jahre
Volumengewichteter Durchschnitt		37,57 Jahre
Formel zur Berechnung des volumengewichteten Durchschnitts: '=SUMMENPRODUKT(B3:B6;C3:C6)/SUMME(B3:B6)		

Genereller Hinweis: Sollten bei einzelnen Darlehen erforderliche Angaben für die Berechnung eines volumengewichteten Durchschnitts nicht vorliegen, so bleiben diese Darlehen bei der Berechnung unberücksichtigt.

30.2 Elektronische Übermittlungswege zur Dateneinreichung

Siehe hierzu Abschnitt 1.4 „Meldeweg“ der Richtlinien.

30.3 Muss sich der Mitteilungspflichtige im NExt-Portal der Bundesbank registrieren, wenn ein Dritter (z. B. ein Rechenzentrum) die Meldungen einreichen wird?

Wird ein Dritter (z. B. ein Rechenzentrum) die Meldungen zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen für den Mitteilungspflichtigen einreichen, muss sich dieser Dritte mindestens auf der Produktivumgebung von NExt der Deutschen Bundesbank registrieren. Ebenfalls müssen sich mindestens zwei Personen des Mitteilungspflichtigen zumindest für die Fachthemen der WIFSta registrieren, wenn der Mitteilungspflichtige in die Meldekategorien M1, M2 oder M3 fällt. Vorbehaltlich etwaiger Änderungen sind daher die Mitteilungspflichtigen dazu verpflichtet, sich für das Fachthema „Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen (WIFSta) – Einreichung von Meldungen“ zu registrieren, um die Rückmeldungsdateien zu erhalten. Zudem sind sie verpflichtet, sich für das Fachthema „Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen (WIFSta) - Kommunikation“ zu registrieren. Denn die Erfahrungen aus der Meldebearbeitung haben gezeigt, dass in Fällen, in denen keine Person des Mitteilungspflichtigen registriert ist, die Identifikation von Ansprechpartnern insbesondere bei fehlender Meldungseinreichung schwierig ist. Daher werden in NExt, wie bereits davor im ExtraNet, alle Meldungen, die eingereicht werden und bei denen die Adressaten nicht registriert sind, mit einer je Unternehmen eindeutig identifizierbaren Validierungsregel-ID {RIAD-Code des Unternehmens}NOTREGISTERED, z. B. DE06999NOTREGISTERED, abgewiesen. Außerdem hat die Erfahrung gezeigt, dass die Beantwortung fachlicher Fragen schwierig ist und sich in der

Folge der Datenqualitätsmanagementprozess (DQM) deutlich verzögert, wenn keine fachlichen Ansprechpersonen registriert sind.

30.4 Mit welcher Kennung identifizieren sich die mitteilungspflichtige und die meldeeinreichende Einheit?

Für Zwecke der Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen dient lediglich der RIAD-Code als Identifikator der mitteilungspflichtigen Einheit und der meldeeinreichenden Einheit (die meldeeinreichende Einheit ist entweder der Mitteilungspflichtige selber oder eine andere meldeeinreichende Stelle wie z. B. Rechenzentren). Die Nutzung einer Bankleitzahl als Identifikator ist für Zwecke dieser Datenerhebung nicht vorgesehen. Somit erfolgt die Registrierung im und die spätere Meldeeinreichung über NExt nur über den RIAD Code. Die RIAD-Codes von Finanzinstituten werden aktuell bereits auf der Website der EZB veröffentlicht: *https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_corporations/list_of_financial_institutions/html/index.en.html*. Sollte Ihr Institut nicht auf der EZB Liste enthalten sein, bitten wir um eine E-Mail an *wifsta@bundesbank.de*.

30.5 Können vierteljährliche und jährliche Meldungen gemeinsam unter der Survey ID RREST_Q abgegeben werden?

Gemäß unseren technischen Spezifikationen werden unter der Survey ID RREST_Q nur die vierteljährlichen und unter der Survey ID RREST_A nur die jährlichen Datenmeldungen eingereicht. Eine gemeinsame Einreichung einer jährlichen und vierteljährlichen Datenmeldung unter RREST_Q ist nicht möglich.

30.6 Werden die Validierungsergebnisse zu den eingereichten Meldungen sowohl im XML-Format, als auch im PDF-Format in NExt bereitgestellt?

Die Rückmeldungen werden nur im XML Format bereitgestellt. Ein PDF Dokument hierfür ist nicht vorgesehen.

30.7 Wie und an wen erfolgt die Rückmeldung der Validierungsergebnisse? Warum erhält man eine unterschiedliche Anzahl an Rückmeldungen?

Die Rückmeldung der Validierungsergebnisse erfolgt als dateibezogene und als meldestichtagsbezogene Rückmeldung. Die dateibezogene Rückmeldung enthält die Validierungsergebnisse der einzelnen eingereichten Meldedateien. Mit Ausnahme von technischen Abweisungen, über die nur der Einreicher informiert wird, werden dateibezogene Rückmeldungen an Einreicher und, sofern sich Einreicher und Meldepflichtige unterscheiden, auch an Meldepflichtige versendet. Zusätzlich zur dateibezogenen Rückmeldung werden meldestichtagsbezogene

Rückmeldungen pro meldepflichtiger Einheit und Meldestichtag an Einreicher und, sofern sich Einreicher und Meldepflichtige unterscheiden, auch an Meldepflichtige versendet. Die meldestichtagsbezogene Rückmeldung berücksichtigt alle Dateien, die bis zum Datum der Rückmeldung eingereicht worden sind.

30.8 Woher weiß man, ob die eingereichte Meldung korrekt ist?

Wenn eine Meldung für die Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen eingereicht wurde, werden nach Abschluss der Validierungen im NExt-Portal der Deutschen Bundesbank die dateibezogene bzw. die meldestichtagsbezogene Rückmeldung vom Fachverfahren Statistisches Informations-Management als XML-Dateien bereitgestellt. Eine Meldung gilt als erfolgreich eingereicht, wenn die Rückmeldung aus einer meldestichtagsbezogenen und einer dateibezogenen Rückmeldung besteht. Wird nur eine dateibezogene Rückmeldung versendet, wurde die Meldung abgewiesen.
Der Mitteilungspflichtige bzw. dessen Einreicher kann diese Rückmeldungen mit Hilfe der fachlichen und technischen Validierungscodes sowie der technischen Spezifikationen auswerten. Diese sind unter dem folgenden Link auf unserer Internetseite abrufbar:
https://www.bundesbank.de/de/service/meldewesen/finanzstabilitaet/datenerhebung-ueber-wohnimmobilienfinanzierungen-wifsta--855238
Eine Datei ist technisch als korrekt anzusehen, wenn die Rückmeldung den Validierungscode AK0001, "Ihre Einreichung ist formal korrekt und wird in die fachlich-inhaltliche Prüfung weitergeleitet." beinhaltet.
Als technisch und fachlich korrekt ist eine Meldung anzusehen, wenn die Rückmeldung den Validierungscode AK0002 "Ihre Einreichung hat alle technischen und fachlichen Validierungen bestanden, ist somit fachlich-inhaltlich korrekt und wurde vorläufig angenommen." beinhaltet.
Fehlerhafte Meldungen enthalten die entsprechenden technischen bzw. fachlichen Validierungscodes. Die fehlerhaften Meldungen sind durch eine Korrekturmeldung gemäß Kapitel 1.9 der Richtlinien zu korrigieren.

30.9 Die Meldeschemata umfassen Abhängigkeiten in den Meldetemplates. Warum gibt es diese Abhängigkeiten und welche Rolle spielen die Validierungsregeln in Hinblick auf diese Abhängigkeiten?

Aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben kann die WIFSta Erhebung nicht auf granularer Ebene erhoben werden, sondern erfordert ein aggregiertes Erhebungsdesign, welches auch Abhängigkeiten umfasst. Die WIFSta Validierungsregeln dienen der Sicherstellung einer in sich konsistenten und korrekten WIFSta Meldung und berücksichtigen somit genau diese Abhängigkeiten in den WIFSta Meldetemplates.

31 Fallbeispiele zum Themenkomplex GbRs

31.1 Drei Käufer finanzieren als Käufergemeinschaft im Rahmen einer Innen-GbR das eigene Wohneigentum in einem Mehrfamilienhaus-Neubauprojekt eigenständig und stellen während der Bauphase die Liquidität der Käufergemeinschaft gegenüber der Baufirma über ein Kontokorrentkonto sicher. Was ist WIFSta meldepflichtig und wie sind die WIFSta Kennzahlen zu berechnen?

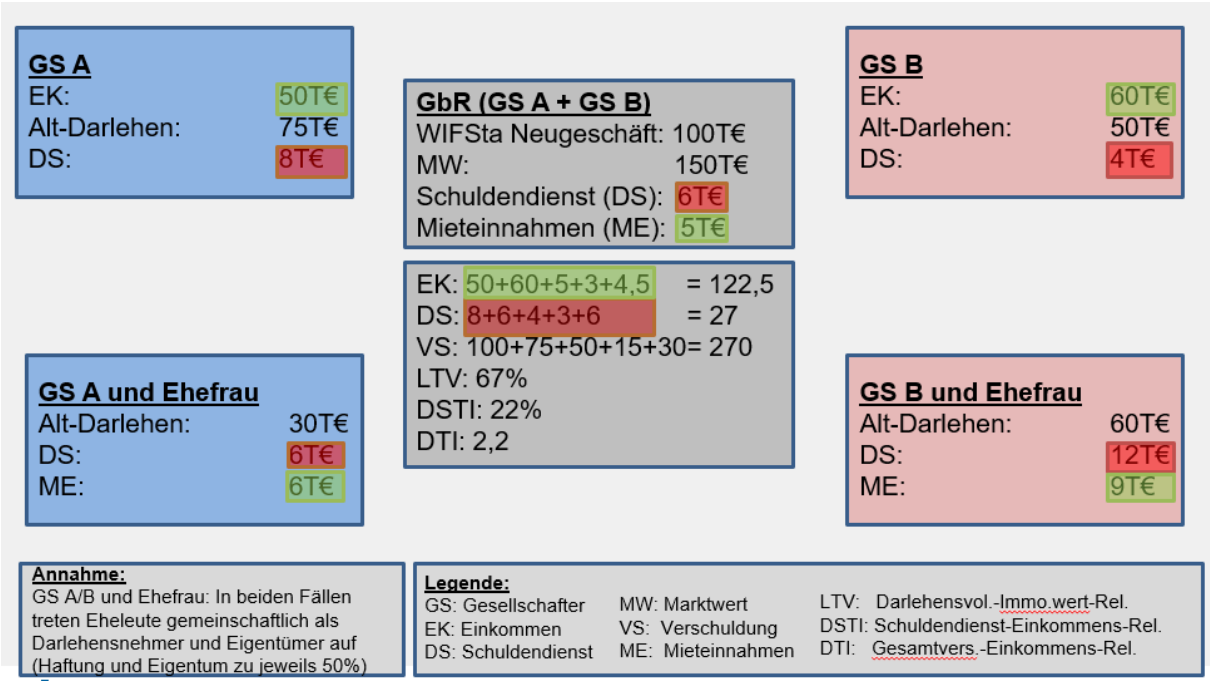
WIFSta meldepflichtig ist hier der darlehensfinanzierte Erwerb von in Deutschland belegenem Wohneigentum der einzelnen Käufer, die vorliegend gleichzeitig Darlehensnehmer sind. Im Sinne einer wirtschaftlich sinnvollen Betrachtungsweise sind bei der Berechnung der Darlehens-Volumen-Immobilienwert-Relation (LTV) die Darlehensvolumina der einzelnen Finanzierungen den entsprechenden Marktwerten der damit finanzierten Wohnimmobilien der jeweiligen Darlehensnehmer der einzelnen Wohnimmobilienfinanzierungen gegenüberzustellen. Für die Berechnung der einkommensbezogenen Kennzahlen sind jeweils die Schuldendienste / Verschuldungen den Einkommen der jeweiligen Darlehensnehmer der einzelnen Wohnimmobilienfinanzierungen gegenüberzustellen. Die Darlehenszusage auf dem Konto der als Innen-GbR verfassten Käufergemeinschaft hat Verwaltungs- und Zwischenfinanzierungscharakter und bleibt bei den Berechnungen unberücksichtigt.

31.2 Eine Außen-GbR erwirbt eine Wohnimmobilie. Das Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs nehmen die Gesellschafter der GbR als Privatpersonen auf und stellen die Auszahlungssumme der GbR zur Kaufpreiszahlung zur Verfügung. Ist dieses Darlehen WIFSta relevant?

Ja. Gegenstand der WIFSta sind an natürliche Personen vergebene Darlehen, die zur Finanzierung des Baus oder Erwerbs von im Inland belegenen Wohnimmobilien bestimmt sind. Wegen des unmittelbaren Bezuges zur Wohnimmobilienfinanzierung und vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Betrachtungsweise gehören dazu auch Darlehen, die von Gesellschaftern einer (Außen-)GbR als Privatpersonen für Zwecke der Wohnimmobilienfinanzierung im Sinne der WIFSta aufgenommen und anschließend der GbR zur Kaufpreiszahlung zur Verfügung gestellt werden, damit die GbR Eigentum an der Wohnimmobilie erwirbt.

31.3 Wie sind in nachfolgendem Beispiel im Standardfall die einkommensbezogenen Kennzahlen einer WIFSta melderelevanten Wohnimmobilienfinanzierung bei einer Innen-GbR zu berechnen, wenn die GbR-Gesellschafter noch weitere Verbindlichkeiten mit ihren Ehepartnern haben?

Im Rahmen einer Innen-GbR – bestehend aus den jeweils vollhaftenden Gesellschaftern A und B – kaufen A und B eine in Deutschland belegene Wohnimmobilie mit einem Marktwert (MW) von 150 T€ für „buy-to-let"-Zwecke und nehmen dafür ein WIFSta melderelevantes Darlehen in Höhe von 100T€ auf. Gesellschafter A und B haben außerhalb der GbR bestehende Darlehen in Höhe in Höhe von 75T€ bzw. 50T€, für die sie voll haften. Außerdem haben beide Gesellschafter zusätzlich jeweils mit ihren Ehepartnern bestehende Darlehen in Höhe von 30T€ bzw. 60T€ für die jeder Ehepartner zu gleichen Teilen haftet. Mit diesen gemeinsamen Darlehen haben sie "buy-to-let"-Objekte mit hälftigem Eigentumsanteil je Ehepartner finanziert (und generieren gemeinsame Mieteinnahmen).



Einschätzung:

Wie in der Abbildung dargestellt, sind für die Berechnung des Schuldendienstes der GbR-Gesellschafter als Kreditnehmer neben dem Schuldendienst für das durch die GbR-Gesellschafter aufgenommene Darlehen auch die auf die GbR-Gesellschafter entfallenden Schuldendienste insgesamt zu berücksichtigen. D. h. neben den Schuldendiensten (8 € und 4€), die Gesellschafter A und B für die Darlehen in Höhe von 75T€ bzw. 50T€ zu leisten haben, sind auch die den GbR-Gesellschaftern außerhalb der GbR zuzurechnenden Schuldendienste aus den Darlehen, die sie jeweils mit ihren Ehepartnern aufgenommen haben, zu berücksichtigen (6€ und 9€). Die außerhalb der GbR von den GbR-Gesellschaftern mit ihren jeweiligen Ehe-

partnern zu leistenden Schuldendienste sind dabei anteilig gemäß den jeweiligen Haftungsanteilen der Gesellschafter bei der Berechnung des Schuldendienstes der Gesellschafter im GbR-Zusammenhang zu berücksichtigen. Neben den Mieteinnahmen der Gesellschafter im GbR-Zusammenhang und den Einkommen der GbR-Gesellschafter sind auch die aus den „buy-to-let"-Objekten den GbR-Gesellschaftern mit ihren jeweiligen Ehepartnern zufließenden Mieteinahmen anteilig (d.h. gemäß den Eigentumsanteilen an den „buy-to-let"-Objekten, die auf die Gesellschafter der GbR entfallen) bei der Ermittlung des Einkommens der Gesellschafter im GbR-Zusammenhang zu berücksichtigen. Die aus dem Engagement mit den jeweiligen Ehepartnern für die GbR-Gesellschafter resultierende Verschuldung ist anteilig gemäß den Haftungsanteilen, die auf die Gesellschafter der GbR entfallen (innerhalb der Ehe), bei der Ermittlung der Gesamtverschuldung der Gesellschafter im GbR-Zusammenhang zu berücksichtigen.

31.4 Wie sind die einkommensbezogenen Kennzahlen einer WIFSta melderelevanten Wohnimmobilienfinanzierung bei einer Innen-GbR zu berechnen, wenn die GbR-Gesellschafter noch weitere Verbindlichkeiten mit ihren Ehepartnern haben und zwischen den Ehepartnern ein wirtschaftliches Ungleichgewicht herrscht?

Gemäß Antwort zu Frage 31.3 sind im Standardfall Drittverbindlichkeiten im Schuldendienst / in der Verschuldung im Zusammenhang mit einer Innen-GbR gemäß Haftungsanteil und das Dritteinkommen (z. B. gemeinsame Mieteinnahmen) gemäß Eigentumsanteil zu berücksichtigen (vgl. Veranschaulichung unten). Der in diesem Fall unter Berücksichtigung von Drittverbindlichkeiten resultierende Schuldendienst / die resultierende Verschuldung kann bei wirtschaftlich ungleichen Verhältnissen (Einkommen) der Ehepartner aber verzerrt sein. Um das Problem zu reduzieren, ist eine weitere Option zulässig, wonach die Drittverbindlichkeit im Schuldendienst / in der GbR-Verschuldung im Zusammenhang mit einer Innen-GbR gemäß Einkommensanteil am Gesamteinkommen der Darlehensnehmer der Drittverbindlichkeit berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des gemeinsamen Einkommens (z. B. Mieteinnahmen) ist analog vorzugehen; d.h., es erfolgt eine Aufteilung entlang der Einkommensanteile. Dazu ist die Erfassung weiterer Angaben (z. B. Einkommensverhältnisse) unbeteiligter Dritter (z. B. Ehepartner) erforderlich. Die Entscheidung, nach welcher Option die Kennzahlen berechnet werden sollen, liegt beim Meldepflichtigen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der beiden Berechnungsoptionen (Standardfall: Anteilige Berücksichtigung gemäß Haftung und Eigentum und optionale Betrachtung: Einkommensanteilige Betrachtung) dient das nachfolgende Schaubild:

Einschätzung:

Im Vergleich zur Einschätzung bei Frage 31.3 neu ist in diesem Beispiel die in Fall 2 dargestellte einkommensanteilige Betrachtungsweise als weitere Option für die Kennzahlermittlung im Zusammenhang mit der Innen-GbR. Hierbei wird das gemeinsame Einkommen der Eheleute Meyer (Eheleute Müller haben kein gemeinsames Einkommen) und die gemeinsamen

Schulden der Eheleute Müller und Meyer gemäß Einkommensanteil des jeweiligen Gesellschafters am Haushaltseinkommen mit ihren Ehepartnern berücksichtigt. Bei den Eheleuten Müller beträgt der Einkommensanteil von H 60% am Haushaltseinkommen und bei den Eheleuten Meyer beträgt der Einkommensanteil von P 80% am Haushaltseinkommen. Für die Fälle 1 und 3 kommt nur die Standardberechnungsweise aus Frage 31.3 zum Tragen, nach der z.B. für einen Gesellschafter als mit seinem jeweiligen Ehepartner agierenden Darlehensnehmer (in diesem Beispiel jeweils Müller, H. und Meyer, P.) gemäß seinem Haftungsanteil im Rahmen der Innen-GbR entstandene Verbindlichkeiten und gemäß seinem Anteil im Rahmen der Innen-GbR erzieltes Einkommen zu berücksichtigen sind.

Kennzahlermittlung bei Kreditengagements mit GbRs
Beispielhafte Verflechtungen zw. GbR und Eheleuten A und B

Fall 1: Ehel. A nehmen Darlehen auf. GbR-Verb. besteht schon.

Fall 2: „Innen-GbR"-Gesellschafter nehmen Darlehen auf. Verb. der Ehel. bestehen schon.

Fall 3: Ehel. B nehmen Darlehen auf. GbR-Verb. besteht schon.

Eheleute A

Personen	E	V	DS
Müller, H.	36T€	50T€	6T€
Müller, G.	24T€	0€	0€
Müller, H+G	0€	100T€	9T€
Einkommensanteil von H am Haushaltseinkommen			60%

Anteilige GbR Berücksichtigung (Haftung / Eigentum) bei Eheleuten A	
E	66T€ (36T€ + 24T€ + 12T€/2)
V	250T€ (50T€ +100T€ + 200T€/2)
DS	25T€ (6T€ + 9T€ + 20T€/2)
DTI	3,79
DSTI	37,9%

„Innen-GbR"

Personen	E	V	DS
MüllerH-MeyerP-GbR	12T€	200T€	20T€

Standardfall	
E	98T€ (36T€+48T€+12T€+4T€/2)
V	315T€ (50T€+200T€+100T€/2+30T€/2)
DS	32T€ (6T€+20T€+9T€/2+3T€/2)
DTI	3,2
DSTI	32,7%
Berücksichtigung der Drittverbindlichkeiten der GbR-Gesellschafter gemäß Haftungsanteil und deren Dritteinkommen gemäß Eigentumsanteil	

Einkommensanteilige Betrachtung	
E	99,2T€ (36T€+48T€+4T€x0,8+12T€)
V	334T€ (50T€+200T€+100T€x0,6+30T€*0,8)
DS	33,8T€ (6T€+20T€+9T€x0,6+3T€*0,8)
DTI	3,37
DSTI	34,1%
Berücksichtigung der Drittverbindlichkeiten der GbR-Gesellschafter gemäß Einkommensanteil am Gesamteinkommen der Drittverbindlichkeitskreditnehmer	

Eheleute B

Personen	E	V	DS
Meyer, P.	48T€	0€	0€
Meyer, I.	10,5T€	0€	0€
Meyer, P+I	4T€	30T€	3T€
Einkommensanteil von P am Haushaltseinkommen			80%

Anteilige GbR Berücksichtigung (Haftung / Eigentum) bei Eheleuten B	
E	68,5T€ (48T€+10,5T€+4T€+12T€/2)
V	130T€ (30T€+200T€/2)
DS	13T€ (3T€+20T€/2)
DTI	1,9
DSTI	19,0%

E: Einkommen
V: Verbindlichkeiten
DS: Schuldendienst
DTI: Debt-to-Income
DSTI: Debt-Service-to-Income

32 Fragen zum Datenqualitätsmanagement (DQM) -Verfahren

32.1 Werden im Rahmen des DQM-Verfahrens nur Kennziffern auf Gesamtportfolioebene (z. B. LTV, DSTI, DTI) überprüft oder stehen auch einzelne Ausreißer in anderen Meldepositionen im Fokus des DQM-Verfahrens?

Ziel des WIFSta DQM-Verfahrens ist es, die Meldung von den WIFSta-Meldevorgaben entsprechenden Daten sicherzustellen. Aufgrund des aggregierten Erhebungsdesigns der WIFSta bei der jeder Datenpunkt (mit Ausnahme der n. c. Meldepositionen) aus mindestens drei Krediten besteht, kann die Bundesbank nicht einzelne Kredite als Grund für Meldeauffälligkeiten identifizieren. Daher unternimmt die Bundesbank umfangreiche Validierungs- und Plausibilitätskontrollen auf aggregierter Ebene, um etwaige Meldeauffälligkeiten zu entdecken

und die Korrektheit der Meldedaten sicherzustellen. Hierzu führt die Bundesbank neben den Validierungs- und Plausibilitätskontrollen auf Gesamtportfolioebene (z. B. bei den Kennzahlen, LTV, DSTI, DTI) auch weitere Abgleiche auf Ebene der einzelnen Meldepositionen (z. B. Aggregate mit auffälligen Durchschnittswerten) durch, um noch zielgerichteter Treiber für Ausreißerwerte zu identifizieren. Deshalb wird die Begründung von Meldepositionen bzw. ggf. Korrektur der Meldepositionen nicht nur auf Gesamtportfolioebene im A.0a Meldetemplate, sondern auch für Meldepositionen aus den übrigen Meldetemplates angefordert.

32.2 Die bei Meldungseingang automatisch prüfenden Validierungsregeln weisen z. T. deutlich höhere Schwellenwerte auf, als die im Rahmen der Meldungsbearbeitung herangezogenen Schwellenwerte für Rückfragen. Warum werden keine einheitliche Werte für Validierung und Plausibilisierung herangezogen? Wie sind die verschiedenen im DQM-Kontext kommunizierten Grenzwerte zu verstehen?

Es ist zwischen dem automatisierten Validierungsverfahren bei Meldungseingang und dem standardisierten Plausibilisierungsverfahren nach Meldungseingang zu unterscheiden. So führen bspw. LTV-Werte von mindestens 200% im Rahmen des automatisierten DQM-Verfahrens zu Warnungen und Abweisungen. Durch diese automatisierten Validierungsregeln sollen Meldungen mit sehr wahrscheinlich falschen LTV-Werten möglichst frühzeitig identifiziert werden und bei Portfolio-LTV Werten von über 200% erst gar nicht vom WIFSta Meldesystem der Bundesbank akzeptiert werden. Auf Basis der WIFSta-Datenlage implizieren LTV Werte von über 200%, dass mehr als das doppelte des Wertes der finanzierten Immobilien als Fremdkapital zur Finanzierung dieser Immobilien aufgenommen wurde. Bei derart hohen Portfoliowerten, d. h. derart hohen Durchschnittswerten bezogen auf das gesamte Neugeschäft, wird die Meldung abgewiesen. Um möglichst wenige inhaltlich korrekte Meldungen abzuweisen, wird der Schwellenwert für die automatisierte Abweisung hoch angesetzt. Als Kehrseite ist es aber deshalb möglich, dass Meldungen im Rahmen der automatisierten Validierungsprüfung zwar als DQM-konform akzeptiert werden, diese aber dennoch Meldefehler aufweisen können. Die standardisiert versendeten Plausibilisierungsanfragen sollten dabei helfen, derartige Meldefehler zu identifizieren. Damit dies möglich ist, müssen die angefragten Schwellenwerte deutlich unter den für die Meldungsabweisung heranzuziehenden Schwellenwerten liegen. So beträgt bspw. die Schwelle für Rückfragen bei der LTV auf Portfolio-Ebene 100%. Ab diesem Wert ist bei einer korrekten Meldung eine aussagekräftige Begründung für den Wert abzugeben bzw. bei einer fehlerhaften Meldung eine Korrekturmeldung einzureichen. Die genannten Grenzwerte werden von der Bundesbank nur zur automatisierten Sicherung der Datenqualität (DQM) und Plausibilitätsprüfung verwendet und erfordern von den Meldepflichtigen keine Anpassung der Kreditvergabepraxis (vgl. Abschnitt 32.4 zum Umfang mit Verletzungen der Grenzen).

32.3 Was passiert, wenn eine korrekte Meldung aufgrund einer Validierungsregel fälschlicherweise abgewiesen wird und daher die Meldefrist nicht eingehalten wird?

Sollte es in Ausnahmefällen doch einmal zu einem derartigen Fall kommen, bitten wir das Institut vor Ablauf der WIFSta Meldefrist mit der Bundesbank in Kontakt zu treten, damit die korrekte Einreichung gewährleistet werden kann.

32.4 Was passiert, wenn Grenzwerte überschritten werden, die ausgewiesenen Kennzahlen aber inhaltlich korrekt sind? Akzeptiert die Bundesbank diese Werte, wenn eine entsprechende Erläuterung seitens der Bank erfolgt?

Ja, die Bundesbank möchte die Meldung korrekter Daten sicherstellen. Daher erwartet die Bundesbank bei ihren Prüfungen

a) bei fehlerhaften Meldewerten eine Korrektur der WIFSta-Meldung und

b) bei korrekten Meldewerten eine Bestätigung der Korrektheit der WIFSta-Meldung anhand aussagekräftiger Erläuterungen.