

Beispiel zum Ausweis komplexer Finanzierungsstrukturen aus Sicht eines meldepflichtigen Kreditgebers

In nachfolgendem Beispiel vergibt ein meldepflichtiger Kreditgeber Darlehen für drei Wohnimmobilienfinanzierungen, wobei für alle Darlehen betragsmäßig in gleicher Höhe entsprechende Grundschulden bestellt worden sind. Als Sicherheiten dient(en) mindestens die jeweils finanzierte(n) Wohnimmobilie(n) und ggf. noch weitere Immobilien (Details siehe folgende tabellarische Übersicht):

- Wohnimmobilienfinanzierung W1: Kreditnehmer 1 (KN1) finanziert im Inland belegene Wohnimmobilie (FI1) mit zwei Darlehen, D1 und D2.
- Wohnimmobilienfinanzierung W2: Kreditnehmer 2 (KN2, Ehefrau von KN1) finanziert im Inland belegene Wohnimmobilie (FI2) mit Darlehen D3; als Sicherheit dient z.T. auch die von KN1 finanzierte Wohnimmobilie sowie eine im Inland belegene Gewerbeimmobilie.
- Wohnimmobilienfinanzierung W3: Kreditnehmer KN3 (weitere Privatperson – keine Verbindung zu KN1/KN2) finanziert mit 3 Darlehen (D4-D6) insgesamt 2 im Inland belegene Wohnimmobilien (FI3, FI4); zusätzlich dient noch eine weitere im Inland belegene Wohnimmobilie als Sicherheit.

Für das Beispiel wird außerdem angenommen, dass der Kreditgeber über diese sechs neu vergebenen Darlehen hinaus keine weiteren Darlehen im Bestand hat und dass für diese drei Wohnimmobilienfinanzierungen Darlehen nur von diesem Kreditgeber vergeben werden.

Die tabellarische Übersicht enthält neben [den Ausgangsinformationen zu den einzelnen Wohnimmobilienfinanzierungen](#) (Spalten [\[1\]-\[7\]](#)) auch die auf Basis der entsprechenden Angaben **abgeleiteten Werte** für die **Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation** (LVTV, Spalte [\[8\]](#)) und den **Beleihungsauslauf** (Spalte [\[9\]](#)).¹

Maßgeblich für den Beleihungsauslauf ist dabei die Relation des ausstehenden besicherten Wohnimmobiliendarlehens des Darlehensgebers (im Zähler) zum aktuellsten verfügbaren Beleihungswert (abzüglich etwaiger Vorlasten) der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) in der Form von Wohn- oder Gewerbeimmobilien (im Nenner) (vgl. *Richtlinien*). Soweit Sicherheiten zur Absicherung mehrerer Darlehen eines Kreditnehmers/einer Kreditnehmerin dienen und keine Zuordnung zu einzelnen Darlehen in einer Wohnimmobilienfinanzierung gegeben ist, wird für die Ermittlung des Beleihungsauslaufs jeweils auf die von der Bank für die einzelne Wohnimmobilienfinanzierung vergebene Summe an Darlehen abgestellt (vgl. dazu auch Nr. 7.1 in den *Antworten auf inhaltliche und technische Fragen zur Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften*).

Sollten Darlehensgeber jedoch über Beziehungskonstellationen - wie im Beispiel zwischen Kreditnehmer KN1 (Ehemann) und Kreditnehmer KN2 (Ehefrau) unterstellt – verbundene Wohnimmobilienfinanzierungen in ihrer Risikomanagementpraxis integriert betrachten, so kann eine solche integrierte Betrachtung auch für den Meldeausweis zur WIFStA genutzt werden.

Hinweis: Da der sich für dieses Beispiel ergebende Ausweis in den Templates allein der Veranschaulichung dient, wird von Datenschutzvorgaben abstrahiert. Die Angabe von Brüchen, bei denen sich die Zahlen in Zähler und Nenner auf Beträge in € beziehen, erfolgt außerdem in gekürzter Form (im Zähler und Nenner angegebene Zahlen sind jeweils bereits durch 1000 geteilt).

¹ Zur Konsistenz mit dem Datenerhebungsschema werden die abgeleiteten Größen in den Spalten 8 und 9 als Dezimalzahlen, ggf. gerundet auf max. 6 Nachkommastellen, angegeben.

Übersicht:

Wohnimmobilienfinanzierung (W) / Kreditnehmer (KN) [1]	Darlehen (D) [2]	Marktwert der finanzierten Immobilie(n) (FI) [3]	Lage der Immobilie [4]	Beleihungswert der finanzierten Immobilie (BFI) [5]	Marktwert der als Sicherheit dienende(n) Immobilie(n) (SI) [6]	Beleihungswert der als Sicherheit dienende(n) Immobilie(n) (BSI) [7]	Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV) [8]	Beleihungsauslauf [9]
W1 / KN 1	D1: 100.000€ D2: 50.000€ Summe: 150.000€	FI1: 300.000€	FI1: Lage B	BF11: 240.000€	FI1 = SI1 --> 300.000€	BSI1: 240.000€	150/300= 0,5	150/240= 0,6250
W2 / KN 2	D3: 450.000€	FI2: 500.000€	FI2: Lage A	BF12: 400.000€	FI2 = SI2 --> 500.000€ <u>Zusätzlich:</u> - FI1 = SI1 --> 300.000€ - Gewerbeimmobilie SI3 : 200.000€	BSI2: 400.000€ <u>Zusätzlich:</u> - BSI1: 240.000€ (abzgl. 150.000€ Vorlasten f. W1: 90.000€) - BSI3: 160.000€	450/500= 0,9	450/(400+90+160)= 0,692308
W3 / KN3	D4: 250.000€ D5: 200.000€ D6: 40.000€ Summe: 490.000€	FI3: 300.000€ FI4: 250.000€ Summe: 550.000€ <i>Darlehensfinanzierung</i> FI3: D4 + 1/4*D5 FI4: 3/4*D5 + D6.	FI3: Lage B FI4: Sonstige Lage <i>Schwerpunkt:</i> D4: Lage B D5, D6: Lage sonstige	BF13: 240.000€ BF14: 200.000€ Summe: 440.000€	FI3 = SI4 --> 300.000€ FI4 = SI5 --> 250.000€ <u>Zusätzlich:</u> - Wohnimmobilie SI6: 150.000€	BSI4 --> 240.000€ BSI5 --> 200.000€ <u>Zusätzlich:</u> - BSI6 --> 120.000€	490/550= 0,890909	490/(240+200+120)= 0,8750
Summe	1.090.000€							

Ausweis in den Templates: Tabelle A.0a

A.0b		Überblick der Verteilung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LVTV)					
		Vergebene Darlehen (Stromgrößen)					
		Insgesamt	Darunter	Davon Lage*			...
			Ersterwerb	in A-Städten	in B-Städten	sonstige Lage	...
		1	2	3	4	5	6
100	LVTV	(LVTV i.D.) 0,840867 <i>Nebenrechnung:</i> $(150/1090)*0,5 + (450/1090)*0,9 + (490/1090)*0,890909 = 0,840867$		(LVTV i.D.) 0,9	(LVTV i.D.) 0,744318 <i>s. Erläuterung unten*</i> <i>Nebenrechnung:</i> $(150/(150+250))*0,5 + (250/(150+250))*0,890909 = 0,744318$	(LVTV i.D.) 0,890909 <i>s. Erläuterung unten*</i>	
	Verteilung						
110	≤ 50%	(BnW** (in €)) 150.000, (Anzahl #) 2, (LVTV i.D.) 0,5			(BnW (in €)) 150.000, (Anzahl #) 2, (LVTV i.D.) 0,5		
120	]50%; 60%]						
130	]60%; 70%]						
140	]70%; 80%]						
150	]80%; 90%]	(BnW (in €)) 940.000, (Anzahl #) 4, (LVTV i.D.) 0,895261 <i>Nebenrechnung:</i> $(450/940)*0,9 + (490/940)*0,890909 = 0,895261$		(BnW (in €)) 450.000, (Anzahl #) 1, (LVTV i.D.) 0,9	(BnW (in €)) 250.000, (Anzahl #) 1, (LVTV i.D.) 0,890909 <i>s. Erläuterung unten*</i>	(BnW (in €)) 240.000, (Anzahl #) 2, (LVTV i.D.) 0,890909 <i>s. Erläuterung unten*</i>	
160	]90%; 100%]						
170	]100%; 110%]						
180	> 110%						
190	n.c.						

Erläuterung: *Sofern möglich, sollten die Darlehen den finanzierten Objekten zugeordnet werden. Ist eine eindeutige Zuordnung nicht möglich (siehe bei Beispiel Wohnimmobilienfinanzierung W3), sollten die Darlehen in voller Höhe den Immobilien zugeordnet werden, die sie schwerpunktmäßig finanzieren, unabhängig davon, ob das oder die betroffene(n) Darlehen in Teilen auch noch (eine) andere Immobilie(n) finanziert/finanzieren. Daher werden bei W3 das Darlehen D4 der Lage B, die Darlehen D5 und D6 der „sonstigen Lage“ zugeordnet. ** BnW steht für Betrag an Darlehen (Angabe in €).

Tabelle A.1a (Vorgehensweise bei A.1b, A.1c analog)

	LTV	≤ 50%	]50%; 60%]	]60%; 70%]	]70%; 80%]	]80%; 90%]
100	Vergebene Darlehen (Stromgröße)	(BnW (in €)) 150.000, (Anzahl #) 2				(BnW (in €)) 940.000, (Anzahl #) 4
101	LTV	(LTV i.D.) 0,5				(LTV i.D.) 0,895261
120	Effektiver Zinssatz (EIR) (p.a.)					
200	Marktwert der zu finanzierenden Immobilie(n)***	(MVF i.D. (in €)) 300.000				(MVF i.D. (in €)) 350.000 <i>Nebenrechnung:</i> <i>(500.000+300.000+250.000)/3 = 350.000</i>
210	Marktwert als Sicherheit dienender Immobilie(n)***	(MVC i.D. (in €)) 300.000				(MVC i.D. (in €)) 500.000 <i>Nebenrechnung:</i> <i>(300.000+500.000+300.000+250.000+150.000)/3 = 500.000</i>

*** Hinweis: In Zeile 200 wird ein einfacher Durchschnitt der Marktwerte der zu finanzierenden Immobilie(n) angegeben. Zur Vergleichbarkeit der Positionen aus den Zeilen 200 und 210 muss allerdings für die Zeile 210 durch die gleiche Messgröße (Anzahl der zu finanzierenden im Inland belegenen Wohnimmobilien) geteilt werden wie in der Zeile 200. Gemäß Richtlinien Ausführungen sind auch in Zeile 210 nur im Inland belegene Wohnimmobilien zu erfassen.

Tabelle C.2a

		1	2	4	5
	Beleihungswert	≤ 200	] 200; 300]	] 300; 400]	] 400; 500]
100	Vergebene Darlehen (Stromgröße)		(BnW (in €)) 150.000 (Anzahl #) 2	(BnW (in €)) 450.000 (Anzahl #) 1	(BnW (in €)) 490.000 (Anzahl #) 3
200	Verhältnis der Forderungen des Darlehensgebers zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilien		(LTLTSV i.D.) 0,625	(LTLTSV i.D.) 1,125 <i>Nebenrechnung:</i> (450/400)=1,125	(LTLTSV i.D.) 1,113636 <i>Nebenrechnung:</i> ((250+200+40)/(240+200))=1,113636
	Verteilung				
210	≤ 60%				
220	]60%; 70%]		(BnW (in €)) 150.000, (Anzahl #) 2		
230	]70%; 80%]				
240	]80%; 90%]				
250	]90%; 100%]				
260	]100%; 110%]				
270	> 110%			(BnW (in €)) 450.000, (Anzahl #) 1	(BnW (in €)) 490.000, (Anzahl #) 3
280	n. c.				
300	Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation		(LTV i.D.) 0,5	(LTV i.D.) 0,9	(LTV i.D.) 0,890909
	Verteilung				
310	≤ 50%		(BnW (in €)) 150.000, (Anzahl #) 2		
320	]50%; 60%]				
330	]60%; 70%]				
340	]70%; 80%]				
350	]80%; 90%]			(BnW (in €)) 450.000, (Anzahl #) 1	(BnW (in €)) 490.000, (Anzahl #) 3
360	]90%; 100%]				
370	]100%; 110%]				
380	>110%				
390	n. c.				
400	Verhältnis des Darlehensvolumens zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilien		(LVTLTSV i.D.) 0,625	(LVTLTSV i.D.) 1,125	(LVTLTSV i.D.) 1,113636
	Verteilung				
410	≤ 60 %				
420	]60%; 80%]		(BnW (in €)) 150.000, (Anzahl #) 2		
430	> 80%			(BnW (in €)) 450.000, (Anzahl #) 1	(BnW (in €)) 490.000, (Anzahl #) 3

Tabelle D.2

D.2	Daten zur Überprüfung der Veränderung der Risikosituation im Portfolio der Darlehensgeber im Rahmen der Risikoanalyse gem. §1 FinStabG	
		Bestand
		1
100	Beleihungsauslauf****	<p>Fall: LGTLTSV (LGTLTSV i.D.) 0,625 <i>Nebenrechnung:</i> (150/150)*0,625=0,625</p> <p>Fall: LGTLTSVS (LGTLTSVS i.D.) 0,787541 <i>Nebenrechnung:</i> (450/940)*0,692308+(490/940)*0,875 =0,787541</p>
	Verteilung	
110	≤ 50 %	
120	]50%; 60%]	
130	]60%; 70%]	<p>LGTLTSV-Verteilung: Ausprägung „LGTLTSV060070“ (BnW (in €)) 150.000, (Anzahl #) 2</p> <p>LGTLTSVS-Verteilung: Ausprägung „LGTLTSVS060070“ (BnW (in €)) 450.000, (Anzahl #) 1</p>
140	]70%; 80%]	
150	]80%; 90%]	<p>LGTLTSVS-Verteilung: Ausprägung „LGTLTSVS080090“ (BnW (in €)) 490.000, (Anzahl #) 3</p>
160	]90%; 100%]	
170	]100%; 110%]	
180	>110%	
190	n.c.	

**** Hinweise:

- Der in diesem Template geforderte Beleihungsauslauf ergibt sich aus der Relation der beim Darlehensgeber ausstehenden besicherten Wohnimmobilienkredite an einen Darlehensnehmer (im Zähler), also Wohnimmobilienkredite 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 Wohnimmobilienkredite an einen Darlehensnehmer, denen hingegen 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.
- Beim Beleihungsauslauf wird unterschieden zwischen zwei Fällen:
 - Beleihungsauslauf als Verhältnis der (des) ausstehenden Wohnimmobilienkredite(s) des Darlehensgebers zum aktuellsten verfügbaren Beleihungswert der damit finanzierten Wohnimmobilie(n), wenn nur diese als Immobiliensicherheit(en) genutzt wird/werden (Code: LGTLTSV) und

(ii) Beleihungsauslauf als Verhältnis der (des) ausstehenden Wohnimmobiliendarlehen(s) des Darlehensgebers zum aktuellsten verfügbaren Beleihungswert der Immobiliensicherheiten, wenn (auch) andere Immobilien als die finanzierte(n) Wohnimmobilie(n) zur Darlehensabsicherung genutzt werden (Code: LGTLTSVS).