

# Best Practices – Informationen zu wesentlichen Konzepten für die Kennzahlberechnungen in der WIFSta

**Disclaimer:** Ziel dieses Dokumentes ist es, allen WIFSta-Meldepflichtigen in kompakter und übersichtlicher Form die wesentlichen Konzepte der WIFSta-Kennzahlberechnungen zu erläutern. Dieses Dokument ersetzt weder die übrigen bereits veröffentlichten Ausweissvorgaben zur Datenerhebung, noch behandelt es inhaltlich neue Themengebiete.

Im Nachfolgenden beziehen wir uns mit den Richtlinien auf das Dokument „Richtlinien zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen (Änderungen zur Vorversion sind farblich markiert)“, Version 1.7 vom 18.12.2024 und dem technischen FAQ-Dokument auf das Dokument „Antworten auf inhaltliche und technische Fragen zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen (Änderungen zur Vorversion sind farblich markiert)“, Version 1.9 vom 18.12.2024. Die Dokumente sind unter der Rubrik „Ausweissvorschriften“ auf der Internetseite [Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen \(WIFSta\)](#) zur Datenerhebung abrufbar.

## Ermittlung des Marktwertes und der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV)

Wesentliche Fundstellen in den Ausweissvorgaben:

- Richtlinien: Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Marktwert“
- Technisches FAQ-Dokument: Nummer 6 „Marktwert“
- Richtlinien: Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Darlehensvolumen“
- Technisches FAQ-Dokument: Nummer 5 „Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV)“

Ziel der LTV ist es, den Fremdkapitaleinsatz beim Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien abzubilden. Dem gesamten Fremdkapitaleinsatz einer Wohnimmobilienfinanzierung (Zähler; „Loan“) ist im Nenner daher ein geeigneter (ökonomisch sinnvoller) Marktwert („Value“) der finanzierten Wohnimmobilie gegenüberzustellen, um den Fremdfinanzierungsanteil bestimmen zu können. Dabei ist insbesondere die Berücksichtigung von wertsteigernden Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen für die korrekte LTV-Ermittlung wesentlich. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang auch die Klarstellungen auf der WIFSta-Internetseite zur Marktwertberechnung in unserem technischen FAQ-Dokument, zuletzt aktualisiert am 18.12.2024.

Führt das angewandte Wertermittlungsverfahren offenkundig zu einer Unter- oder Überschätzung, 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.

## **Einkommensermittlung**

Wesentliche Fundstellen in den Ausweissvorgaben:

- Richtlinien: Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Einkommen“
- Technisches FAQ-Dokument: Nummer 9 „Einkommen“

Für Zwecke der WIFSta ist das jährlich verfügbare Gesamteinkommen unter Berücksichtigung aller Einkommensquellen abzüglich Steuern und Beiträgen (z.B. für Sozialversicherungen) aber vor Abzug von Aufwendungen heranzuziehen. Ausdrücklich nicht vorgesehen ist der Abzug von pauschal oder individuell bestimmten Lebenshaltungskosten.

Sind Einkommenskomponenten bzw. regelmäßige Mittelzuflüsse bei Finanzierungen so nachhaltig, dass sie (qualitativ) in der Kreditvergabeentscheidung berücksichtigt werden, sind sie auch bei der Berechnung des jährlich nachhaltig verfügbaren WIFSta-Einkommens in geeigneter Art und Weise zu berücksichtigen. Werden Abschläge oder Sicherheitszuschläge auf einzelne Einkommenskomponenten vorgenommen, ist zu prüfen, ob der Ansatz von Abschlägen oder ein Nichtansatz der Einkommenskomponenten WIFSta-konform ist. Bei Darlehen zur Finanzierung von zur Vermietung bestimmten Wohnimmobilien sind alle Einkommensarten des Kreditnehmers anzusetzen, unabhängig davon, ob aus Sicht des Darlehensgebers die Finanzierung schon allein auf Basis der Mieteinnahmen realisierbar wäre.

Zur Ermittlung der Schuldendienstfähigkeit (DSTI) ist auf ein nach Steuern nachhaltig verfügbares Gesamteinkommen abzustellen (siehe oben), welches für die Begleichung des gesamten Schuldendienstes des Darlehensnehmers zur Verfügung steht. Folglich ist eine Trennung zwischen privater und betrieblicher Nutzung der finanzierten Wohnimmobilie und des dazu gehörenden Darlehens bzw. Schuldendienstes zwingend erforderlich, wenn der auf den betrieblich genutzten Teil der Wohnimmobilie entfallende Schuldendienst als Teil des betrieblichen Schuldendienstes bei der Ermittlung des Einkommens aus selbständiger Tätigkeit bereits einkommensmindernd berücksichtigt wurde. Analog ist bei der Gesamtverschuldungs-Einkommens-Relation (DTI) vorzugehen. Bei der Bestimmung der einkommensbezogenen Kennzahlen ist somit darauf zu achten, dass Zähler und Nenner sinnvoll zueinander passen. Bei der Berechnung des Schuldendienstes und der Gesamtverschuldung sind Finanzierungen auch bei anderen Kreditgebern und Darlehen für andere Zwecke anzusetzen (z.B. Ratenkredite).

## **Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Überbrückung noch nicht verfügbarer Eigenkapitalbestandteile**

Wesentliche Fundstellen in den Ausweisvorgaben:

- Richtlinien: Abschnitt 2.2 „Allgemeine Erläuterungen“, „Zwischenfinanzierungen (zur Überbrückung noch nicht verfügbarer Eigenkapitalbestandteile)“
- Technisches FAQ-Dokument: Nummer 2.5 „Was ist bei einer Zwischenfinanzierung eines bereits vergebenen und in der Datenerhebung als Neugeschäft gemeldeten Wohnimmobilienkreditdarlehens zu beachten?“

Zwischenfinanzierungen zur Überbrückung von noch nicht verfügbarem Eigenkapital sind bei der Bestimmung von Schuldendienst, Gesamtverschuldung oder Darlehensvolumen gemäß WIFStA-Vorgaben herauszurechnen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- es wurde unter Berücksichtigung institutsinterner Vorgaben mit dem Kunden vereinbart, das Darlehen aus dem mit hinreichender Sicherheit zu erwartenden nicht zurückzuzahlenden Mittelzufluss zu tilgen (z.B. Erlös aus dem Verkauf einer anderen Immobilie, Leistung aus kapitalbildender Lebensversicherung, Zufluss aus einer mit hinreichender Sicherheit dauerhaft verfügbaren Schenkung),
- die Berücksichtigung des Mittelzuflusses in der Kreditwürdigkeitsprüfung entspricht den institutsinternen Vorgaben und ist im Rahmen der aufsichtlichen und zivilrechtlichen Vorgaben zulässig,
- die Gesamtlaufzeit des Zwischenfinanzierungsdarlehens überschreitet voraussichtlich nicht zwei Jahre.

Diese Zwischenfinanzierungsdarlehen sind auch bei der Berechnung der Kennzahlen (z. B. LTV, DSTI, DTI) nicht zu berücksichtigen, die die Finanzierung als Ganzes betreffen. Alle weiteren für dieselbe Finanzierung bestimmten Darlehen, die nicht die vorstehenden Voraussetzungen der Zwischenfinanzierung erfüllen, sind jedoch im Rahmen der Datenerhebung bei der Berechnung der relevanten Kennzahlen zu berücksichtigen und zu melden.