

# Richtlinien zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzie- rungen

**Stand 18.12.2024**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>ALLGEMEINES ZUM GEGENSTAND DER ERHEBUNG UND IHREM UMFANG .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>UMGANG MIT PERSONENBEZOGENEN DATEN .....</b>	<b>5</b>
1.2.1	ALLGEMEINE VORGABEN.....	5
1.2.2	KONKRETE VORGABEN FÜR DIE ÜBERBLICKSTABELLE IM MELDESHEMA (TABELLE A.(B.)0A) .....	6
1.2.3	AUSWIRKUNGEN FEHLENDER MELDEPOSITIONEN ALS FOLGE DER EINHALTUNG VON DATENSCHUTZVORGABEN IN DER ÜBERBLICKSTABELLE DES MELDESCHEMAS (TABELLE A.0A) AUF DIE ÜBRIGEN TABELLEN .....	8
<b>1.3</b>	<b>VORGABEN FÜR DIE SONSTIGEN MELDEPOSITIONEN IN DEN ÜBRIGEN TABELLEN DES MELDESCHEMAS .....</b>	<b>10</b>
<b>1.4</b>	<b>DATENERHEBUNGSKONZEPT UND PROPORZIONALITÄT.....</b>	<b>11</b>
1.4.1	ÜBERBLICK ÜBER DIE MELDESYSTEMATIK .....	11
1.4.2	BEFREIUNGEN / FEHLANZEIGEN.....	12
1.4.3	REDUZIRTER MELDEUMFANG .....	15
1.4.4	VORGEHENSWEISE BEI FIRMENZUSAMMENSCHLÜSSEN, -AUFSPALTUNGEN.....	15
<b>1.5</b>	<b>MELDEWEG.....</b>	<b>15</b>
<b>1.6</b>	<b>MELDUNG VON FEHLANZEIGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>1.7</b>	<b>ÜBERSICHT ZUM MELDESHEMA.....</b>	<b>16</b>
<b>1.8</b>	<b>FACHLICHE PRÜFUNG DER MELDUNGEN.....</b>	<b>16</b>
<b>1.9</b>	<b>AKTUALISIERUNGEN UND REVISIONEN.....</b>	<b>16</b>
<b>2</b>	<b>AUSWEISREGELUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>18</b>
<b>2.1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>18</b>
<b>2.2</b>	<b>ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>18</b>
<b>2.3</b>	<b>ZU DEN MELDEPOSITIONEN IM EINZELNEN .....</b>	<b>32</b>
2.3.1	DATENINDIKATOREN ZUR WAHRNEHMUNG DER AUFGABEN DER DEUTSCHEN BUNDESBANK AUS § 1 FINSTABG MIT UNMITTELBARER BERÜCKSICHTIGUNG DER INSTRUMENTE ZUR BEGRENZUNG MAKROPRUDENZIELLER RISIKEN IM BEREICH DER DARLEHENSVERGABE ZUM BAU ODER ZUM ERWERB VON WOHNIMMOBILIEN GEM. § 48U KWG, § 5 ABSATZ 8A KAGB UND § 308B VAG .....	32
2.3.2	DATEN (STROMGRÖßEN) ZUM ZWECK DER KALIBRIERUNG UND ÜBERPRÜFUNG DER BAGATELLGRENZE, DES OBEREN UND UNTEREN SCHWELLENWERTES GEM. § 48U ABSATZ 3 KWG BZW. UNTER § 5 ABSATZ 8A KAGB UND § 308B VAG .....	41
2.3.3	ZUSÄTZLICHE DATENINDIKATOREN ZUR ERFÜLLUNG DER AUFGABEN DER DEUTSCHEN BUNDESBANK GEM. § 1 FINSTABG (TABELLEN DER KATEGORIE D) .....	44

## Versionshistorie

Version	Datum	Beschreibung wesentlicher Änderungen
1.1	29.09.2021	Erstveröffentlichung
1.2	17.05.2022	<p>Im Vergleich zur Vorversion gab es v. a. zu folgenden Themen in folgenden Kapiteln Klarstellungen und Ergänzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kapitel 1.2: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Datenschutz</i></li> </ul> </li> <li>▪ Kapitel 1.4: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Förderdarlehen</i></li> <li>▪ <i>Abgabe von Fehlanzeigen bei Pensionseinrichtungen</i></li> </ul> </li> <li>▪ Kapitel 2.2: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Aufstockungen / Prolongationen bei Darlehensströmen</i></li> <li>▪ <i>Buchungsstandsprinzip beim Bestandsgeschäft</i></li> <li>▪ <i>Tilgungsarten</i></li> <li>▪ <i>PD, LGD</i></li> <li>▪ <i>Lage der Immobilie</i></li> </ul> </li> <li>▪ Kapitel 2.3. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Förderdarlehen</i></li> <li>▪ <i>Anteil von Darlehensstrom mit Restschuldversicherung</i></li> <li>▪ <i>Ergänzung einer Erläuterung zu Meldeposition A.(B.)0a.120</i></li> <li>▪ <i>Marktwert der zu finanzierenden sowie als Sicherheit dienenden Wohnimmobilie</i></li> </ul> </li> </ul>
1.3	20.01.2023	<p>Im Vergleich zur Vorversion gab es v. a. zu folgenden Themen in folgenden Kapiteln Klarstellungen und Ergänzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kapitel 1.2: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Bestandsangabe zum Buy-to-let Geschäft</i></li> </ul> </li> <li>▪ Kapitel 1.4: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Relevante Meldepositionen zur Überprüfung einer Befreiung von der Abgabe einer Fehlanzeige</i></li> </ul> </li> <li>▪ Kapitel 2.2: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Kombifinanzierungen</i></li> <li>▪ <i>AnaCredit-Attribut zur Berechnung der Gesamtlaufzeit</i></li> <li>▪ <i>Definition Brutto-Mieteinkünfte</i></li> <li>▪ <i>Umgang mit LGD-Werten</i></li> </ul> </li> <li>▪ Kapitel 2.3. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Prozentwertangaben bei der Restschuldversicherung und beim effektiven Zinssatz</i></li> <li>▪ <i>Definition Beleihungsauslauf</i></li> </ul> </li> </ul>
1.4	09.10.2023	<p>Im Vergleich zur Vorversion gab es v. a. zu folgenden Themen in folgenden Kapiteln Klarstellungen und Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kapitel 1.9:</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Aktualisierungen und Revisionen</i></li> <li>▪ Kapitel 2.2: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Wohnimmobilienfinanzierungen</i></li> <li>▪ <i>Zwischenfinanzierungsdarlehen (zur Überbrückung noch nicht verfügbarer Eigenkapitalbestandteile)</i></li> <li>▪ <i>Darlehensströme</i></li> <li>▪ <i>Darlehensvolumen</i></li> <li>▪ <i>Gesamtverschuldung</i></li> <li>▪ <i>Einkommen</i></li> <li>▪ <i>Schuldendienst</i></li> <li>▪ <i>Gesamtverschuldungs-Einkommens-Relation</i></li> <li>▪ <i>Schuldendienstfähigkeit</i></li> <li>▪ <i>Marktwert</i></li> <li>▪ <i>Beleihungswert</i></li> </ul> </li> <li>▪ Kapitel 2.3: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Eigennutzung vs. Buy-to-let</i></li> <li>▪ <i>Schwellenwertregelung</i></li> </ul> </li> </ul>
1.5	17.05.2024	<p>Im Vergleich zur Vorversion gab es v. a. zu folgenden Themen in folgenden Kapiteln Klarstellungen und Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kapitel 1.2: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Datenschutz bei nachrichtlichen Meldepositionen</i></li> </ul> </li> <li>▪ Kapitel 2.2: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Wohnimmobiliendarlehen</i></li> <li>▪ <i>Zwischenfinanzierungsdarlehen</i></li> <li>▪ <i>PD, LGD</i></li> </ul> </li> <li>▪ Kapitel 2.3: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Restschuldversicherung</i></li> </ul> </li> </ul>
1.6	06.11.2024	<p>Im Vergleich zur Vorversion gab es v. a. zu folgenden Themen in folgenden Kapiteln Klarstellungen und Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kapitel 1.4.2 Befreiungen / Fehlanzeigen</li> </ul>
1.7	18.12.2024	<p>Im Vergleich zur Vorversion gab es v. a. zu folgenden Themen in folgenden Kapiteln Klarstellungen und Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kapitel 2.2: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Zwischenfinanzierungsdarlehen</i></li> <li>▪ <i>Marktwert</i></li> </ul> </li> </ul>

# 1 Vorbemerkungen

Die Bundesbank fordert gemäß § 6 FinStabG in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 der FinStabDEV mit der am 21. September 2021 beschlossenen und am 29. September 2021 im Bundesanzeiger bekanntgegebenen<sup>1</sup> Allgemeinverfügung Daten zu Wohnimmobilienfinanzierungen an. Die nachfolgenden Richtlinien sind von Adressaten der Allgemeinverfügung bei der Erstellung der Datenmeldungen zu beachten. Im Zweifel gehen die Vorschriften der Allgemeinverfügung den Richtlinien vor. Bei der Anwendung der Meldevorgaben ist eine ganzheitliche Betrachtung der Wohnimmobilienfinanzierung zugrunde zu legen und darauf zu achten, dass ökonomisch sinnvolle Kennzahlen gemeldet werden.

## 1.1 Allgemeines zum Gegenstand der Erhebung und ihrem Umfang

Die Berichtspflicht bezieht sich auf aggregierte Statistiken und Verteilungen von Indikatoren bezogen auf das Neugeschäft von Wohnimmobiliendarlehen an Privatpersonen in der jeweiligen Referenzperiode (siehe hierzu Ausführungen zum Begriff „Darlehensströme“ in Abschnitt 2.2). Daten zur Messung der gesamtheitlichen Risikosituation im Wohnimmobilienkreditbestand sollen mit dieser Allgemeinverfügung nur für wenige ausgewählte Kennzahlen erhoben werden. Zu den Privatpersonen zählen auch ausschließlich aus Privatpersonen bestehende Innen-GbRs, die im Außenverhältnis keine Rechte und Pflichten eingehen können und damit selbst keine Rechtsträger und nicht nach der Verordnung (EU) 2016/867 der Europäischen Zentralbank vom 18. Mai 2016 über die Erhebung granularer Kreditdaten und Kreditrisikodaten (EZB/2016/13) (AnaCredit-Verordnung) meldepflichtig sind.<sup>2</sup>

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

Mitteilungspflichtig sind alle deutschen Kreditinstitute im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 2 KWG und inländische Zweigniederlassungen von CRR-Kreditinstituten mit Sitz in einem anderen Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes im Sinne von § 53b Abs. 1 KWG sowie Kapitalverwaltungsgesellschaften im Sinne von § 17 Abs. 1 KAGB, die für Rechnung eines Alternativen Investmentfonds (AIF) Gelddarlehen gewähren, sowie Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 1 Nummer 1 und 5 VAG.

Mitteilungspflichtig sind die rechtlich selbständig als Darlehensgeber auftretenden Einzelunternehmen (keine Konzernmeldung).

**Die Mitteilungspflichten** umfassen

---

<sup>1</sup> Die am 29.09.2021 bekanntgegebene Allgemeinverfügung ist auch auf der Webseite der Deutschen Bundesbank unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen* abrufbar.

<sup>2</sup> Vgl. hierzu auch die Ausführungen zum Umgang mit personenbezogenen Daten und der Gesellschaft bürgerlichen Rechts in der Richtlinien zur Kreditdatenstatistik:

<https://www.bundesbank.de/resource/blob/763536/d1c2bf389fdee1c54f8b7492647580da/mL/statso01-06-anacredit-data.pdf>

- a) Daten, die der Wahrnehmung der Aufgaben der Deutschen Bundesbank aus §1 FinStabG mit unmittelbarer Berücksichtigung der Instrumente zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien gem. § 48u KWG, § 5 Abs. 8a KAGB, § 308b VAG dienen,
- b) Daten, die der Wahrnehmung der Aufgaben der Deutschen Bundesbank aus § 1 FinStabG mit unmittelbarer Berücksichtigung der Instrumente zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe von zur Weitervermietung erworbenen Wohnimmobilien („Buy-to-Let“) gem. § 48u KWG, § 5 Abs. 8a KAGB, §308b VAG dienen,
- c) Daten zum Zweck der Kalibrierung und Überprüfung der Bagatellgrenze und des unteren und oberen Schwellenwerts gem. § 48u Absatz 3 KWG, § 5 Abs. 8a KAGB, §308b VAG
- d) Zusätzliche Datenindikatoren zur Erfüllung der Aufgaben der Deutschen Bundesbank gem. § 1 FinStabG

Das entsprechende Datenmeldeschema ist auf der Webseite der Deutschen Bundesbank unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen* abrufbar. Im Falle eines reduzierten Meldeumfangs (vgl. Abschnitt 1.4.3 dieses Dokuments) sind nur die „Überblicks“-Teile A.(B.)0a des vollständigen Datenmeldeschemas zu melden.

## **1.2 Umgang mit personenbezogenen Daten**

### **1.2.1 Allgemeine Vorgaben**

Die Mitteilungspflichtigen haben die angeforderten Daten in einer Weise zu übermitteln, die sicherstellt, dass die Daten keinen Personenbezug aufweisen bzw. dessen Herstellung ermöglichen. Aus Gründen des Datenschutzes dürfen daher ausschließlich aggregierte Daten an die Deutsche Bundesbank übermittelt werden. Eine solche Datenaggregation setzt voraus, dass die aggregierten Angaben der Mitteilungspflichtigen auf Informationen aus mindestens drei unterschiedlichen Darlehen zur Finanzierung von Wohnimmobilien im Sinne der FinStabDEV (Wohnimmobiliendarlehen) basieren. Zudem dürfen die einzelnen aggregierten Angaben nicht überwiegend auf Einzelinformationen bezüglich einer oder zweier Wohnimmobiliendarlehen basieren. Dies wäre der Fall, wenn der Anteil des größten und des zweitgrößten Werts am Gesamtwert einer einzelnen Angabe zusammen 85% übersteigen sollte. Zum Schutz vertraulicher personenbezogener Daten und auch im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes sind nach Frequenz, Umfang und Materialität der Darlehensgeberkategorie des Mitteilungspflichtigen abgestufte Meldeanforderungen vorgesehen (zu konkreten Auswirkungen vgl. Abschnitt 1.4).

Gibt es basierend auf den Originaldaten den Fall, dass sich die Informationen, die für die Zuordnung von Darlehen auf die einzelnen Meldepositionen in einer relevanten Verteilungsgruppe erforderlich sind, auf weniger als drei Darlehen beziehen, sind die Informationen aus diesen „sensiblen“ Meldepositionen jeweils in die Kategorie „n.c.“ (d.h. „not classified“; nicht klassifiziert) der relevanten Verteilungsgruppe zu verschieben, soweit vorhanden. Bei bivaria-

ten Verteilungen ergibt sich die für die Verschiebung zugrunde zu legende relevante Verteilungsgruppe bzw. die zugehörige „n.c.“ Kategorie dabei über das bei dieser Meldeposition jeweils primäre Attribut (s. dazu auch Abschnitt 1.3).

Alle im WIFSta Meldeschema als nachrichtlich gekennzeichneten Meldepositionen haben lediglich informativen Charakter. Werden bei diesen Meldepositionen Datenschutzvorgaben verletzt, so sind in den davon betroffenen nachrichtlichen Meldepositionen analog zum Vorgehen in Tabellenblatt A.(B.)0a. keine Werte zu übermitteln. Etwaige Verschiebungen von Darlehen aufgrund der Verletzung von Datenschutzvorgaben finden folglich nur bei Meldepositionen statt, die weder das A.(B.)0a Template noch nachrichtliche Meldepositionen betreffen.

Kann ein Mitteilungspflichtiger bezogen auf einen bestimmten Meldestichtag aufgrund der vorgenannten Datenschutzvorgaben keine Daten übermitteln, da er ansonsten personenbezogene Daten übermitteln müsste, hat er dies gegenüber der Deutschen Bundesbank innerhalb der Übermittlungsfrist durch eine Fehlanzeigenmeldung mitzuteilen.

### **1.2.2 Konkrete Vorgaben für die Überblickstabelle im Meldeschema (Tabelle A.(B.)0a)**

Jede Meldeposition von A.(B.)0a.110.02 bis A.(B.)0a.430.02 im Meldeschema zu den Überblicksangaben muss mindestens aus drei Wohnimmobiliendarlehen bestehen. Meldepositionen mit weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen werden nicht übermittelt.

Die in den nicht übermittelten Meldepositionen enthaltenen Wohnimmobiliendarlehen bleiben für die anderen Meldepositionen (d.h. mit mindestens 3 Wohnimmobiliendarlehen) der Überblickstabelle weiterhin Bestandteil der Datenlieferung.

Werden aus Datenschutzgründen zu den vergebenen Krediten zum Bau oder Erwerb von zur Weitervermietung vorgesehenen Wohnimmobilien in der Meldeposition A.0a.210.02 keine Angaben gemacht, ist für das Buy-to-let-Geschäft nur die Bestandsangabe in Meldeposition B.0a.100.01 zu melden, sofern Buy-to-let Bestandsgeschäft vorhanden ist.

#### **Beispiel zur Tabelle A.0a:**

Eine Geschäftsbank meldet als Darlehensgeber für das Berichtsquartal 200 neu vergebene Wohnimmobiliendarlehen mit einem Neugeschäftsvolumen von in der Summe 20 Mio. € (Meldeposition A.0a.100.02: Betrag = 20 Mio €, Anzahl 200).

Zum Neugeschäftsvolumen der Meldeposition A.0a.100.02 zählen (nicht-additive Aufzählung):

- vier Förderdarlehen im Sinne von §2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV, die allerdings nur mit dem Haftungsanteil der Geschäftsbank von 80% (400 Tsd. €) auf die insgesamt an die Endkreditnehmer ausgereichten Beträge (500 Tsd. €) berücksichtigt werden (Meldeposition A.0a.110.02: Betrag = 400 Tsd. €, Anzahl = 4);

- fünf im Rahmen von Wohnimmobilienfinanzierungen ausgereichte Förderdarlehen (insgesamt 300 Tsd. €; Haftungsanteil der Geschäftsbank 100%) zur Verbesserung der Energieeffizienz (ein gesonderter Ausweis dieser Förderdarlehen entfällt, da es sich nicht um Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV handelt);
- 40 Darlehen (insgesamt 10 Mio. €), die durch Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an den finanzierten Wohnimmobilien besichert sind (Meldeposition A.0a.120.02: Betrag = 10 Mio. €, Anzahl = 40);
- ein Darlehen, bei dem es sich um einen Ersterwerb handelt (ein separater Ausweis in Meldeposition A.0a.130.02 entfällt wegen Datenschutzvorgaben);
- 195 Darlehen (insgesamt 16 Mio. €) mit regelmäßiger Tilgung (Meldeposition A.0a.150.02: Betrag = 16 Mio. €, Anzahl = 195);
  - zwei der Darlehen mit regelmäßiger Tilgung sind Annuitätendarlehen (ein separater Ausweis hierfür in Meldeposition A.0a.160.02 entfällt wegen Datenschutzvorgaben);
- fünf endfällige Darlehen (insgesamt 4 Mio. €) (Meldeposition A.0a.170.02: Betrag = 4 Mio. €, Anzahl = 5);
- 198 Darlehen (insgesamt 19,5 Mio. €) für Wohnimmobilien zur Eigennutzung (Meldeposition A.0a.200.02: Betrag = 19,5 Mio. €, Anzahl = 198);
- zwei Darlehen zur Finanzierung von Wohnimmobilien für „buy-to-let“ (wegen Datenschutzvorgaben entfällt der gesonderte Ausweis in Meldeposition A.0a.210.02 ebenso wie eine Meldung der Tabellen der Kategorie B).

Außerdem ist nachrichtlich zu berücksichtigen, dass neben dem Gesamtbetrag (500 Tsd. €) der o.a. vier mit anteiliger eigener Haftung ausgereichten Förderdarlehen im Sinne § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV die Geschäftsbank auch 16 Förderdarlehen im Sinne von §2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV (insgesamt 4 Mio. €) als Treuhanddarlehen ohne eigene Haftung an die jeweiligen Endkreditnehmer ausgereicht hat (nachrichtlicher Ausweis in Meldeposition A.0a.111.02: Betrag = 4,5 Mio. €, Anzahl 20).

A. 0a	Überblick des Portfolios der Darlehensgeber	Stromgröße
100	Vergebene Darlehen (bzgl. Bestandsgröße: ausstehende Darlehen)	20 Mio. €, 200
110	<i>darunter:</i> <i>Beträge bzw. Teilbeträge von Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV, für die der Mitteilungspflichtige die volle Haftung übernommen hat</i>	400 Tsd. €, 4
111	<i>Nachrichtlich: Gesamtbetrag an Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV unabhängig davon, ob der Meldepflichtige einen Haftungsanteil an diesen Förderdarlehen übernommen hat</i>	4,5 Mio. €, 20
120	<i>darunter durch Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an den finanzierten Immobilie(n) besichert</i>	10 Mio. €, 40

130	<i>darunter Ersterwerb</i>	-
140	<i>darunter Darlehen in Fremdwährung</i>	-
	<b>Tilgungsart</b>	
150	<i>davon Darlehen mit regelmäßiger Tilgung</i>	16 Mio. €, 195
160	<i>darunter Annuitätendarlehen</i>	-
170	<i>davon endfällige Darlehen</i>	4 Mio. €, 5
	<b>Zweck</b>	
200	<i>davon Eigennutzung</i>	19,5 Mio. €, 198
210	<i>davon für Bau oder Erwerb von zur Weitervermietung vorgesehenen Wohnimmobilien („Buy-to-let“)</i>	-

### 1.2.3 Auswirkungen fehlender Meldepositionen als Folge der Einhaltung von Datenschutzvorgaben in der Überblickstabelle des Meldeschemas (Tabelle A.0a) auf die übrigen Tabellen

Besteht in einer Meldeperiode in Spalte 2 die nachrichtliche Meldeposition A.0a.111.02 (Gesamtbetrag an Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV unabhängig davon, ob der Meldepflichtige einen Haftungsanteil an diesen Förderdarlehen übernommen hat) aus weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen, ist für diese nachrichtliche Meldeposition in dieser Meldeperiode kein Wert zu ubernmitteln (Datenlieferungen mit Nullwertmeldungen werden abgewiesen). **Soweit es sich dabei allerdings zugleich um Darlehen im Sinne der Meldeposition A.0a.110.02** (darunter: Beträge bzw. Teilbeträge von Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV, für die der Mitteilungspflichtige die volle Haftung übernommen hat) **handelt, bleiben die betroffenen Darlehen aber Bestandteil der restlichen Datenlieferung.** Jedoch kann in diesem Fall auch die Meldeposition A.0a.110.02 als Teilgroe der nachrichtlichen Meldeposition A.0a.111.02 nicht gemeldet werden. Da außer in den Überblicks-Tabellen A.0a und B.0a in den übrigen Tabellen des Meldeschemas jedoch keine Informationen zu solchen Förderkrediten mehr erfragt werden, bleibt die Nichtmeldung dieser Meldeposition ohne Auswirkung auf die Meldepositionen in den übrigen Tabellen.

Besteht in einer Meldeperiode die Meldeposition A.0a.120.02 (darunter durch die Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an den zu finanzierenden Immobilie(n) besichert“ aus weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu ubernmitteln (Datenlieferungen mit Nullwertmeldungen werden abgewiesen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln

- wird keine Tabelle C.2b (nur bei aktiven Beschränkungen) ubernmittelt.

Besteht in einer Meldeperiode die Meldeposition A.0a.130.02 „darunter Ersterwerb“ aus weniger als drei Wohnimmobiliendarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu ubernmitteln (Datenlieferungen mit Nullwertmeldungen werden abgewiesen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln

- werden keine Angaben zum Ersterwerb in den Tabellen A.0b bis A.0f sowie A.0h gemeldet.

Besteht in einer Meldeperiode die Meldeposition A.0a.140.02 „darunter Darlehen in Fremdwährung“ aus weniger als drei Wohnimmobilienkreditdarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu übermitteln (Datenlieferungen mit Nullwertmeldungen werden abgewiesen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln

- wird keine Tabelle A.0g zu Darlehen in Fremdwährung übermittelt

Bestehen in einer Meldeperiode die Meldepositionen A.0a.150.02, A.0a.160.02 oder A.0a.170.02 (Aufgliederung nach Tilgungsart) aus weniger als drei Wohnimmobilienkreditdarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu übermitteln (Datenlieferungen mit Nullwertmeldungen werden abgewiesen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln

- werden in der Meldeposition A.0a.1000.02 sowie in den Tabellen A.0b bis A.0f und A.4 keine Angaben zu Darlehen mit regelmäßiger Tilgung übermittelt, wenn kein Wert für A.0a.150.02 gemeldet wird, außerdem werden die Tabellen A.1b und A.2b nicht übermittelt.
- werden in den Tabellen A.0b bis A.0f und A.4 keine Angaben zu endfälligen Darlehen übermittelt, wenn für A.0a.170.02 kein Wert gemeldet wird, außerdem werden die Tabellen A.1c und A.2c nicht übermittelt.

Besteht in einer Meldeperiode die Meldeposition A.0a.210.02 („Buy-to-let“) – und damit entsprechend B0a.100.02 – aus weniger als drei Wohnimmobilienkreditdarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu übermitteln (Datenlieferungen mit Nullwertmeldungen werden abgewiesen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln

- werden keine Neugeschäftsangaben in den Tabellen der Kategorie B für „Buy-to-let“-Darlehen übermittelt.

Bestehen in einer Meldeperiode die Meldepositionen A.0a.300.02, A.0a.310.02 oder A.0a.320.02 (Aufgliederung nach der Lage) aus weniger als drei Wohnimmobilienkreditdarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte zu übermitteln (Datenlieferungen mit Nullwertmeldungen werden abgewiesen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln

- werden in den Tabellen A.0b bis A.0f keine Angaben zu Darlehen in Lage-A Städten übermittelt, wenn kein Wert für A.0a.300.02 gemeldet wird
- werden in den Tabellen A.0b bis A.0f keine Angaben zu Darlehen in Lage- B Städten übermittelt, wenn kein Wert für A.0a.310.02 gemeldet wird
- werden in den Tabellen A.0b bis A.0f keine Angaben zu Darlehen in sonstiger Lage übermittelt, wenn kein Wert für A.0a.320.02 gemeldet wird

Bestehen in einer Meldeperiode die Meldepositionen A.0a.400.02, A.0a.410.02, A.0a.420.02 oder A.0a.430.02 (Verteilung nach der Darlehenshöhe) aus weniger als drei Wohnimmobilienkreditdarlehen, sind für die davon betroffenen Meldepositionen in dieser Meldeperiode keine Werte

zu übermitteln (Datenlieferungen mit Nullwertmeldungen werden abgewiesen). **Die betroffenen Darlehen bleiben aber Bestandteil der Datenlieferung.** Als Folge der Validierungsregeln wird bei einer Nichtmeldung von Meldeposition A.0a.400.02

- Tabelle C.1a zur Kalibrierung der Bagatellgrenze nicht übermittelt, da diese Tabelle eine Aufgliederung nach Darlehenshöhe nur von Darlehen anfordert, die in der Überblickstabelle als Teil der Meldeposition A.0a.400.02 (Darlehen bis 100Tsd. €) gemeldet werden.

Da abgesehen von den Tabellen A.(B.)0a bzw. C.1a in den anderen Tabellen des Meldeschemas keine Meldepositionen zur Aufgliederung nach der Darlehenshöhe vorhanden sind, bleibt die Nichtmeldung der Meldepositionen A. 0a.410.02, A. 0a.420.02 oder A. 0a.430.02 ansonsten ohne Auswirkungen auf die übrigen Tabellen des Meldeschemas.

Gleiche Vorgaben gelten für die Überblickstabelle B.0a. („Buy-to-let“) und alle der Überblickstabelle B.0a. („Buy to let“) nachgeordneten Tabellen der Meldekategorie B. Außerdem gilt generell, dass wenn Meldepositionen in Tabellen der Kategorie A nicht gemeldet werden können, auch entsprechende Meldepositionen in Tabellen der Kategorie B nicht gemeldet werden können.

### **1.3 Vorgaben für die sonstigen Meldepositionen in den übrigen Tabellen des Meldeschemas**

In einer relevanten Verteilungsgruppe werden alle Meldepositionen mit weniger als drei Darlehen in die Auffangkategorie n.c. (not classified, nicht klassifiziert) dieser Verteilungsgruppe verschoben.

Außerdem fallen alle Darlehen, die **keiner bestimmten Verteilungs-Kategorie** einer relevanten Verteilungsgruppe zugeordnet werden können, ebenfalls in deren entsprechende Auffangkategorie n.c.

Dabei gilt im Falle bivariater Verteilungen, dass sich die für die Verschiebung zugrunde zu legende relevante Verteilungsgruppe bzw. die zugehörige „n.c.“ Kategorie an dem bei dieser Meldeposition jeweils primären Attribut orientiert.

Alle Darlehen, die innerhalb einer relevanten Verteilungsgruppe wegen ihrer Ausprägung beim primären Attribut **einer bestimmten Verteilungs-Kategorie** zugeordnet bleiben (also z.B. wegen einer LVTV  $\leq 50\%$  in Tabelle A.0b Spalte 1 der Zeile 110), da im Aggregat mindestens drei Darlehen in diese Kategorie fallen, werden innerhalb dieser Verteilungsgruppe also nicht nach n.c. verschoben. Das gilt unverändert auch dann, wenn für einzelne dieser Darlehen Informationen zu weiteren in Bezug auf die jeweils betrachtete Meldeposition sekundären Attributen bzw. Datenpunkten u.U. nicht vorliegen. Wenn also z.B. in Tabelle A.0b Spalte 1 Zeile 110 bei den einzelnen Darlehen Angaben zu den an dieser Stelle sekundären Kennzahlen PD oder LGD nicht vorliegen, führt das zu keiner Verschiebung, sondern diese Darlehen lassen sich dann lediglich bei der Berechnung zu meldender Durchschnittsangaben „PD i.D.“ bzw. „LGD i.D.“ für die Meldeposition Tabelle A.0b Spalte 1 Zeile 110 nicht berücksichtigen.

## 1.4 Datenerhebungskonzept und Proportionalität

### 1.4.1 Überblick über die Meldesystematik

Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit ist eine abgestufte Meldepflichtensystematik vorgesehen, die anknüpfend an die absolute Anzahl vergebener Wohnimmobiliendarlehen pro Kalenderjahr Meldepflichten mit unterschiedlichem Umfang und Meldefrequenz anordnet und Darlehensgeber mit einem geringen Geschäftsumfang vollständig befreien soll. Hiernach werden solche Darlehensgeber, die gar keine oder nur in geringem Umfang Wohnimmobiliendarlehen vergeben, von der Verpflichtung zur Übermittlung von Daten vollständig befreit (M4). Weil dieser Befreiungstatbestand bei einzelnen kleinen Darlehensgebern leerzulaufen droht, wenn pro Finanzierung mehrere Darlehen vergeben werden, ist für die Gruppe der Darlehensgeber mit geringem Geschäft ein Zweitkriterium vorgesehen: Wenn die Wohnimmobilienkreditbestandssumme zum 31. Dezember einen Betrag von 90 Millionen Euro unterschreitet, gilt immer eine Befreiung. Darlehensgeber, die diese Kreditbestandssumme erreichen und mindestens 75 Darlehen im Kalenderjahr vergeben, sollen nur einen Datenüberblick melden (M3); ab 200 Darlehen genügt eine jährliche, vollumfängliche Datenübermittlung (M2). Erst ab 700 Darlehen gilt die unbeschränkte vollumfängliche und vierteljährliche Meldepflicht (M1). Mit Blick auf die unterschiedlich große Bedeutung der drei verschiedenen Darlehensgeberkategorien (Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften) sieht die Allgemeinverfügung zudem eine Differenzierung zwischen den Darlehensgeberkategorien vor: Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften melden auch in der Kategorie M 2 nur einen Jahresüberblick (siehe Tabelle unten).

Bei der Berechnung der Anzahl neu vergebener Darlehen pro Jahr werden nur die im entsprechenden Kalenderjahr originär neu vergebenen Darlehen gezählt, darunter im Falle von Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV solche, für die der Darlehensgeber entweder die volle oder zumindest teilweise Haftung übernommen hat. Für weitere Informationen vgl. auch Ausführungen zu „Darlehensströmen“ in Abschnitt 2.2 bzw. Ausführungen zur Meldeposition A.(B.)0a.110.02 „Beträge bzw. Teilbeträge von Förderdarlehen (im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV), für die der Mitteilungspflichtige die volle Haftung übernommen hat“ des Meldeschemas A.(B.)0a in Abschnitt 2.3.1 dieses Dokuments.

Meldekategorie	Neukredite/ Jahr	Umfang / Frequenz	
		Kreditinstitute	Versicherungsunternehmen / Kapitalverwaltungsgesellschaften
M1	≥ 700	vollständige Meldung/ Q	vollständige Meldung/ Q
M2	200 - 699	vollständige Meldung / J	Überblick / J
M3	75 - 199	Überblick / J	Überblick / J
M4	< 75*	befreit	befreit

\* Zweitkriterium: Wohnimmobilienkreditbestandssumme < 90 Mio. Euro.

### 1.4.2 Befreiungen / Fehlanzeigen

Der Begriff der Wohnimmobilienkreditbestandssumme (Nummer 14 Absatz 1 Buchstabe b der Allgemeinverfügung) entspricht dem Gesamtvolumen der Wohnimmobiliendarlehen an natürliche Personen, die sich bereits im Kreditbestand eines gewerblichen Darlehensgebers befinden. Wird der Schwellenwert von 90 Millionen Euro am Stichtag 31. Dezember unterschritten, gilt eine Meldebefreiung – unabhängig von der Anzahl der im betreffenden Kalenderjahr vergebenen Wohnimmobiliendarlehen.

Um Darlehensgeber, die diesen Wert unterschreiten, möglichst auch gemäß Nummer 6 der Allgemeinverfügung von einer Fehlanzeige freizustellen und den Meldeaufwand so gering wie möglich zu halten, gilt das Unterschreiten des Schwellenwertes als erwiesen, wenn die Deutsche Bundesbank anhand von Meldegrößen aus dem bankstatistischen Meldewesen bzw. aus dem Meldewesen zur Versicherungsstatistik und zur Statistik über Pensionseinrichtungen ein Unterschreiten des Grenzwertes mit Sicherheit feststellen kann.

Bei den Indikatoren, die die Deutsche Bundesbank zur Überprüfung der Voraussetzungen einer Meldebefreiung nach Nummer 14 Absatz 1 Buchstabe b der Allgemeinverfügung heranzieht, handelt es sich um folgende Meldegrößen.

<b>Meldepflichtige Darlehensgeberkategorie</b>	<b>Meldewesen</b>	<b>Relevante Meldeposition</b>
Kreditinstitute mit MFI-Status	Monatliche Bilanzstatistik	Meldeposition „Kredite für den Wohnungsbau an Privatpersonen (BISTA-Anwahlpositionen B4.122.04 und B4.222.04).
Versicherungsunternehmen	Solvency II	Kapitalanlagekategorie „Kredite und Hypotheken“ gegenüber dem ESVG Sektor „Private Haushalte“ (CIC 88: Darlehen an natürliche Personen)
Versicherungsunternehmen (von Solvency II befreit)	Solvency I	Meldeposition 1.b) Grundpfandrechtl. gesicherte Darlehen, darunter mit Wohnbauten“ der Nachweisung 670.  Für Sterbekassen die Bilanzsumme (Position 14: Summe der Aktivseite) aus Formblatt (FB) 100 der Anlage 3 der BerVersV. Sterbekassen, deren Bilanzsumme 100 Mio. € überschreitet, sind zur Abgabe einer Fehlanzeige und ggf. zur Abgabe einer Datenlieferung nach Ablauf der jeweils

		maßgeblichen Umsetzungsfrist zur Erfüllung der Meldepflichten nach der FinStabDEV verpflichtet.
Pensionseinrichtungen	EbAV-Meldewesen – Meldung an die BaFin (Berichtsgruppe 1)	<p>Kapitalanlagekategorie „Hypotheken“ gegenüber dem ESVG-Sektor „Private Haushalte“ (CIC 84, gefiltert nach HH, private Haushalte (natürliche Personen)) – Assetliste PFE.06.02.</p> <p>Für Pensionsfonds, die von der Abgabe dieser Assetliste befreit sind, die Meldeposition 1. Grundpfandrechtl. gesicherte Darlehen der Nachweisung 678 (Zeile 03, Spalte 3).</p> <p>Für Pensionskassen, die von der Abgabe dieser Assetliste befreit sind, die Meldeposition 1.b) Grundpfandrechtl. gesicherte Darlehen, darunter mit Wohnbauten“ der Nachweisung 670 (Zeile 06, Spalte 01).</p>
Pensionseinrichtungen (vom EbAV-Meldewesen befreit)	Direktmeldung an die Bundesbank (Berichtsgruppe 3)	<p>Da die Bilanzsumme bei diesen Unternehmen unter 100 Mio. € liegt, wird angenommen, dass die Wohnimmobilienkreditbestandssumme immer unter 90 Millionen € liegt. Meldepflichtige Pensionseinrichtungen der Berichtsgruppe 3, deren Bilanzsumme 100 Mio. € überschreitet, sind zur Abgabe einer Fehlanzeige und ggf. zur Abgabe einer Datenlieferung nach Ablauf der jeweils maßgeblichen Umsetzungsfrist zur Erfüllung der Meldepflichten nach der FinStabDEV verpflichtet.</p> <p>Für Pensionsfonds der Berichtsgruppe 3, deren Bilanzsumme 100 Mio. € überschreitet (z.B. während der Übergangsfrist in eine andere Berichtsgruppe), die Meldeposition 1. Grundpfandrechtl. gesicherte Darlehen der Nachweisung 678 (Zeile 03, Spalte 3)</p> <p>Für Pensionskassen der Berichtsgruppe 3, deren Bilanzsumme 100 Mio. € überschreitet (z.B. wäh-</p>

		rend der Übergangsfrist in eine andere Berichtsgruppe), die Meldeposition 1.b) Grundpfandrechtl. gesicherte Darlehen, darunter mit Wohnbauten“ der Nachweisung 670 (Zeile 06, Spalte 01)
--	--	--

Bei diesen Meldepositionen wird davon ausgegangen, dass sie mit dem melderlevanten Geschäft und damit dem Erhebungsgegenstand hinreichend nah verwandt sind und sie deshalb für die Feststellung des Tatbestands der Meldebefreiung geeignet sind. Denn diese Meldepositionen umfassen zwar möglicherweise auch Darlehen, die nicht im Rahmen dieser Datenerhebung zu melden wären, jedenfalls aber das melderrelevante Geschäft. Wenn also diese Meldepositionen am Stichtag unter dem Wert von 90 Millionen Euro liegen, so geht die Deutsche Bundesbank davon aus, dass die tatsächliche Wohnimmobilienkreditbestandssumme unter 90 Millionen Euro liegt und der Befreiungstatbestand von Nummer 14 Absatz 1 Buchstabe b der Allgemeinverfügung erfüllt ist. Eine Fehlanzeige ist für diesen Fall nicht vorgesehen (Nummer 6 Absatz 1 Buchstabe b), weil sie keinen informatorischen Mehrwert hätte.

Gehen Mitteilungspflichtige davon aus, dass die vorstehend aufgeführten Näherungsgrößen ihre tatsächliche Wohnimmobilienkreditbestandssumme nicht exakt genug abbilden, bleibt es ihnen unbenommen, die Wohnimmobilienkreditbestandssumme selbständig zu berechnen und hiernach eine Fehlanzeige zu machen. Bei der Berechnung ist – weil es sich um eine Bestandssumme handelt – das gesamte Bestandsgeschäft mit zu berücksichtigen, nicht nur das Neugeschäft, das im Rahmen der Meldepflichten zu melden ist. Liegt der ermittelte Wert unter 90 Millionen Euro, nicht aber eine der oben aufgeführten statistischen Meldepositionen, so ist hierüber eine Fehlanzeige zu machen, wie sie auch für alle Darlehensgeber verpflichtend ist, die die Zahl von 75 Darlehen im Kalenderjahr nicht erreichen. Denn in diesem Fall ist es der Deutschen Bundesbank nicht möglich, das Vorliegen der Voraussetzungen der Meldebefreiung selbst anhand ihrer bekannter Meldegrößen zu überprüfen.

Darlehensgeber, für die die genannten Meldegrößen aus der ESZB-Versicherungsstatistik bzw. ESZB-Statistik über Pensionseinrichtungen der Deutschen Bundesbank am Tag des Fristablaufs, an dem spätestens eine Fehlanzeige zu übermitteln wäre, noch nicht vorliegen, die aber die Voraussetzungen der Meldebefreiung gemäß Nummer 14 Absatz 1 Buchstabe b der Allgemeinverfügung erfüllen, bleiben zu einer Fehlanzeige verpflichtet. Wird von diesen Darlehensgebern keine Fehlanzeige übermittelt, geht die Deutsche Bundesbank vorläufig davon aus, dass eine Meldebefreiung weiterhin besteht, wenn auf Grundlage der im Vorjahr gemeldeten Zahlen die Voraussetzungen einer Befreiung erfüllt worden sind, bis die Erfüllung der Voraussetzungen auf Grundlage der aktuellen Zahlen überprüft werden kann. Darlehensgeber, die die Voraussetzungen einer Meldebefreiung gemäß Nummer 14 Absatz 1 Buchstabe b der Allgemeinverfügung nicht mehr erfüllen, bleiben hiernach mitteilungs-pflichtig.

### **1.4.3 Reduzierter Meldeumfang**

Abweichend zum vollumfänglichen Meldeumfang bezieht sich die Anforderung bei Mitteilungspflichtigen, die einem reduzierten Meldeumfang (vgl. Nummer 15 der Allgemeinverfügung) unterliegen, auf die Übermittlung eines Überblicks über das Portfolio des Darlehensgebers über vergebene Wohnimmobiliendarlehen (vgl. Tabellen A.(B.)0a des Datenmeldeschemas).

### **1.4.4 Vorgehensweise bei Firmenzusammenschlüssen, -aufspaltungen**

Bei Firmenzusammenschlüssen und -aufspaltungen gelten grundsätzlich die gesetzlichen Rechtsnachfolgetatbestände, sodass die Verpflichtungen aus der Allgemeinverfügung auch für den Rechtsnachfolger nach der Umwandlung bestehen bleiben.

Bei Mitteilungspflichtigen, die von Firmenzusammenschlüssen, -aufspaltungen oder ähnlichen reorganisatorischen Maßnahmen betroffen sein werden, sind die Maßnahmen zumeist mit einem zeitlichen Auseinanderfallen der rechtlichen Wirksamkeit der Maßnahme und der technischen Verfügbarkeit der – den geänderten Erfordernissen entsprechend angepassten – Meldungen bei der Deutschen Bundesbank verbunden. Der Statistikbereich der Deutschen Bundesbank vereinbart daher auf frühzeitigen formlosen Antrag hin für diesen Zeitraum eine Individualabsprache, durch die geregelt wird, wann getrennte durch gemeinsame Meldungen (oder umgekehrt) der an der Maßnahme Beteiligten abgelöst werden. Diese kann schriftlich an die Deutsche Bundesbank, S 41, Wilhelm-Epstein-Straße 14, 60431 Frankfurt/Main oder per E-Mail an [wifsta@bundesbank.de](mailto:wifsta@bundesbank.de) gerichtet werden; aussagekräftige Unterlagen sind dem Antrag beizufügen. Der vereinbarte Übergangszeitraum endet spätestens sechs Monate nach dem Zeitpunkt, in dem die Rechtsnachfolge rechtlich wirksam wird.

## **1.5 Meldeweg**

Die Übermittlung der Daten durch die Mitteilungspflichtigen an die Deutsche Bundesbank erfolgt elektronisch unter Nutzung der von der Deutschen Bundesbank vorgesehenen elektronischen Übermittlungswege. Die Datenmeldung an die Bundesbank erfolgt mittels Einreichung in das Bundesbank ExtraNet. Eine entsprechende Registrierung im Bundesbank ExtraNet ist hierfür erforderlich. Nähere Informationen zur Registrierung sind auf der Internetseite unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen* abrufbar.

Die Meldungen können vom Meldepflichtigen selbst oder von einem von ihm bevollmächtigten Dritten in seinem Namen abgegeben werden.

## **1.6 Meldung von Fehlanzeigen**

Jede Fehlanzeige ist technisch als reguläre Meldung gemäß dem festgelegten Teil des Meldeschemas ausgestaltet und erfolgt elektronisch unter Nutzung der von der Deutschen Bundesbank vorgesehenen elektronischen Übermittlungswege.

## 1.7 Übersicht zum Meldeschema

Auf der Internetseite der Deutschen Bundesbank kann das Meldeschema in seiner jeweils gültigen Fassung unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen* unter der Kapitelüberschrift *Meldeschema* abgerufen werden.

## 1.8 Fachliche Prüfung der Meldungen

Formalprüfungen (Validierungsregeln) zu den Meldungen zur FinstabDEV werden ebenfalls auf der Internetseite der Deutschen Bundesbank in ihrer jeweils gültigen Fassung unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen* bereitgestellt.

Technisch valide Daten werden von der Deutschen Bundesbank entgegengenommen und anhand von Validierungs- und Plausibilisierungsregeln automatisch geprüft. Wird eine Regel im Rahmen der inhaltlichen Prüfung verletzt, sind die von dieser Regel betroffenen Daten erneut einzureichen.

Bei Plausibilisierungsfehlern wird der Meldepflichtige automatisch aufgefordert, die infrage stehenden Werte zu bestätigen oder zu korrigieren.

Sobald im Rahmen der fachlichen Prüfung keine Validierungs- und Plausibilisierungsfehler (mehr) identifiziert werden, wird die erfolgreiche Meldebearbeitung sowohl dem Einreicher als auch dem Berichtspflichtigen bestätigt (Positivmeldung).

## 1.9 Aktualisierungen und Revisionen

Zu unterscheiden ist zwischen falsch übermittelten (unzutreffenden) Daten, die gemäß § 4 Abs. 4 FinStabDEV i.V.m. Ziffer 11 der Allgemeinverfügung korrigiert werden **müssen** und nachträglich bekannt gewordenen Informationen, die sich auf den Zeitpunkt der Kreditvergabe beziehen, aufgrund derer die Daten aktualisiert werden **können**.

D. h. sofern unzutreffende Daten übermittelt wurden oder Abweichungen zwischen den gemeldeten und den tatsächlichen Daten bekannt werden, müssen die falsch übermittelten Daten zeitnah nach Identifizierung des Fehlers korrigiert und erneut eingereicht werden. Vorläufige Werte, die gemäß den Meldevorgaben für den Zeitpunkt der Darlehensvergabe ermittelt wurden, gelten für Zwecke dieser Datenerhebung nicht als unzutreffend. Erhält der Meldepflichtige jedoch nach Abschluss des Darlehensvertrags neue Informationen, **kann** er statt des vorläufigen Wertes einen aktualisierten Wert für die Zwecke der Datenmeldung heranziehen, wenn dieser Wert sich ebenfalls auf den Zeitpunkt der Darlehensvergabe bezieht und als ökonomisch sinnvoller erscheint als der zuvor ermittelte. Eine **Verpflichtung** zur Verwendung dieses aktualisierten Wertes **besteht jedoch nicht**. Nachträglich bekannt gewordene und sich auf den Zeitpunkt der Kreditvergabe beziehende Informationen zu bereits übermittelten Datenpunkten (z.B. bei Angaben von Markt-, Beleihungswerten oder Einkommen), müssen nur dann korrigiert und erneut an die Bundesbank übermittelt werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt der ersten Übermittlung unzutreffende Daten gehandelt hat.

Die Übermittlung korrigierter Daten ist außerdem erforderlich, wenn die Deutsche Bundesbank feststellt, dass einzelne Daten unzutreffend waren. Die Deutsche Bundesbank behält sich hierfür die Möglichkeit der Einforderung von Korrekturen für die vorangegangenen 12 Monate vor, wobei der Berichtszeitraum für die Berechnung des Korrekturzeitraums nicht mitgezählt wird. Folglich müssen Jahresmelder in der Lage sein, die letzte Jahresmeldung und Quartalsmelder die letzten vier Quartalsmeldungen korrigieren zu können.

## 2 Ausweisregelungen und Begriffsbestimmungen

### 2.1 Vorbemerkungen

Weitere erläuternde Hinweise bzw. beispielhafte Fallkonstellationen befinden sich im Dokument „Antworten auf inhaltliche und technische Fragen zur Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften“; abrufbar unter *Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen*.

### 2.2 Allgemeine Erläuterungen

#### Wohnimmobilien

Die Einordnung einer Immobilie als Wohnimmobilie ist anhand der entsprechenden Definition in Artikel 4 Absatz 1 Nr. 75 CRR vorzunehmen.

Bei Immobilien, die nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, ist für die Zwecke der FinStabDEV der wohnwirtschaftlich genutzte Teil der finanzierten Immobilie grundsätzlich von dem gewerblich genutzten Teil zu trennen. Hierbei soll die Aufspaltung der Darlehensfinanzierung nach Nutzungseinheiten (z.B. 2 Wohnungen vs. 1 Büro) oder weiteren geeigneten und in der Praxis üblichen Kriterien (z.B. nach dem relativen Anteil der Nutzungsflächen oder, wenn es sich nur um vermietete Immobilien handelt, auch dem Rohertrag) erfolgen. Falls das jedoch nicht möglich ist, ist das Darlehen anhand der primären Nutzung des finanzierten Objekts einzuordnen (vgl. dazu auch ESRB-Empfehlung ESRB/2016/14).

#### Wohnimmobilienfinanzierung

Eine Wohnimmobilienfinanzierung kann eine oder mehrere Wohnimmobilien finanzieren. Zudem können einer Wohnimmobilienfinanzierung ein oder mehrere Darlehensverträge zugrunde liegen (bspw. Bausparvertrag, Förderdarlehensvertrag, Wohnimmobiliendarlehensvertrag bei einer Geschäftsbank ohne Förderhintergrund).

#### Wohnimmobiliendarlehen

Gegenstand dieser Datenerhebung sind nur Darlehen an natürliche Personen zur Finanzierung des Baus oder Erwerbs von im Inland belegenen Wohnimmobilien.

Zu Wohnimmobiliendarlehen gehören sämtliche entgeltlichen und unentgeltlichen Darlehensverträge oder Finanzierungshilfen, die bestimmt sind für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten oder dinglichen Nutzungsrechten an einem zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstück oder an einem mit einer Wohnimmobilie oder mehreren Wohnimmobilien zu bebauenden oder bebauten Grundstück oder an einer oder mehreren bestehenden, zu errich-

tenden oder geplanten Wohnimmobilien oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten an einem zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstück oder an einem mit einer Wohnimmobilie oder mit mehreren Wohnimmobilien bebauten Grundstück.

Dazu gehören auch Darlehen zum Erwerb und Sanierung/Modernisierung von im Inland belegenen Wohnimmobilien, wenn sie im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnimmobilie(n) stehen, sowie ggf. im Zusammenhang mit dem Bau oder dem Erwerb der Immobilie(n) stehende sog. Aufstockungsdarlehen zur Nachfinanzierung auftauchender Lücken in der Wohnimmobilienfinanzierung. Darlehen zur Sanierung/Modernisierung oder entsprechende Aufstockungsdarlehen für Wohnimmobilien, bei denen es einen solchen Zusammenhang nicht gibt, sind nicht Gegenstand dieser Datenerhebung.

#### Vergebene Wohnimmobiliendarlehen

Zu melden sind die an natürliche Personen originär vergebenen Wohnimmobiliendarlehen, bei denen der zugrundeliegende Vertrag im Berichtszeitraum rechtlich bindend wird. Der Einfachheit halber wird hierfür das Datum der Vertragsunterzeichnung herangezogen und nicht das Datum, an dem die Dokumentation fertiggestellt wird.

Relevant ist also der vertraglich fest zugesagte bzw. vergebene Kreditbetrag, nicht der in der Meldeperiode (teil-)ausgezahlte Kreditbetrag.

Kombifinanzierungen z.B. einer Bausparkasse, bestehend aus Vor-/Zwischenfinanzierung und Bausparvertrag, sollen als eine Finanzierung behandelt werden, wenn hier die Belastung bis zur vollständigen Rückzahlung vertraglich feststeht.

#### Zwischenfinanzierungsdarlehen (zur Überbrückung noch nicht verfügbarer Eigenkapitalbestandteile)

Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Überbrückung noch nicht verfügbarer Eigenkapitalbestandteile sind im Rahmen einer ganzheitlichen, ökonomisch sinnvollen Betrachtung **nicht zu melden**, 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 zurückzahlenden 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

Von einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Kunden kann insbesondere dann ausgegangen werden, wenn

- im Kreditbeschluss/ Kreditvertrag eine entsprechende Rückzahlungsabsicht vermerkt ist und/oder
- Kaufpreiszahlungsansprüche aus einem notariell beglaubigten Kaufvertrag (über den Verkauf einer anderen Immobilie) abgetreten wurden und/oder
- eine Grundschuld auf eine noch zu veräußernde Immobilie zur Sicherung der Rückzahlungsansprüche aus dem Zwischenfinanzierungsdarlehen eingetragen ist.

Diese Zwischenfinanzierungsdarlehen sind auch bei der Berechnung der Kennzahlen (z. B. LTV, DSTI, DTI) **nicht zu** berücksichtigen, die die Wohnimmobilienfinanzierung als Ganzes betreffen. Alle weiteren für dieselbe Wohnimmobilienfinanzierung 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.

Wird die Laufzeit von Zwischenfinanzierungsdarlehen (in Gänze oder für einen davon verbleibenden Teil) durch eine spätere Vereinbarung jedoch so verlängert, dass die Gesamtlaufzeit die übliche Dauer von Zwischenfinanzierungen von zwei Jahren substantiell übersteigt bzw. erfolgt eine entsprechende Ablösung durch neue Darlehen (weil die ursprüngliche Vereinbarung zur Zwischenfinanzierung nicht eingehalten wird), gelten diese für die Zwecke der Datenerhebung ab dem Tag, ab welchem die Verlängerung/Ablösung vertraglich wirksam wird, als neu vergebene Wohnimmobiliendarlehen (zu den dann vereinbarten Bedingungen) und sind dementsprechend als Neugeschäft zu melden.

Hingegen reduzieren als Eigenkapitalersatz genutzte Sicherheiten (z.B. eine bereits im Bestand des Kreditnehmers befindliche Wohnimmobilie), auch wenn sie aus mikroprudenzieller Sicht das Kreditrisiko senken, nicht den Fremdkapitalanteil bei der Wohnimmobilienfinanzierung. Im Sinne der vorliegenden Erhebung bleiben abgesicherte Fremdmittelbestandteile der Wohnimmobilienfinanzierung daher weiterhin Bestandteil der o.g. Kennziffern. So ergibt sich bspw. bei einem Darlehensvolumen von 100.000 € zur Finanzierung einer Wohnimmobilie mit einem Marktwert von 100.000 € immer eine LTV von 100% - unabhängig davon, ob das Fremdkapitalvolumen (z.B. durch eine bereits im Besitz des Kreditnehmers befindliche Wohnimmobilie oder sonstige Sicherheiten) besichert wurde.

Das Bestandsgeschäft umfasst die zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Vergangenheit gewährten und bislang nicht vollständig zurückgeführten Wohnimmobilienkredite des Meldepflichtigen. Für den Ausweis des Bestandsgeschäfts gilt das Buchungsstandsprinzip. Das Bestandsgeschäft umfasst also den Bestand der ausstehenden Kredite zum Quartals- oder Jahresende, der sich aus dem Rechnungswesen („Stand der Bücher“) ergibt. Das Bestandsgeschäft geht somit über den Bestand hinaus, der sich aus den noch ausstehenden Volumina der im Rahmen der FinStabDEV gemeldeten neu vergebenen Kredite sukzessive aufbaut.

Dem Bestandsgeschäft werden alle zum Meldestichtag bestehenden Wohnimmobilienkredite zugerechnet. Dies gilt auch, wenn eine automatische Prolongation bestehender Kreditverträge erfolgt, ein Wechsel von einem festen zu einem variablen Zinssatz vorgenommen wird, und ein solcher Wechsel bereits bei Vertragsabschluss vereinbart worden war, sowie bei automatischen Zinsanpassungen durch den Mitteilungspflichtigen, wenn eine Änderung des variablen Zinssatzes bei Vertragsabschluss vereinbart worden war (z.B. im Fall der Kopplung des Zinssatzes an den Euribor).

Für die in der Vergangenheit ggfs. mit abweichenden Definitionen gewährten und noch in der Bilanz befindlichen Kredite muss keine nachträgliche Anpassung an die Definition von Wohnimmobilienkrediten nach der FinStabDEV vorgenommen werden. In solchen Fällen wird eine bestmögliche Meldung des Bestandsgeschäfts nach der Definition der Wohnimmobilienkredite im Sinne der FinStabDEV erwartet.

Meldepflichtig für das Bestandsgeschäft sind jene Meldepflichtigen, welche im Rahmen der FinStabDEV für das Neugeschäft meldepflichtig sind. Gemeldet werden muss ausschließlich der Bestand des Meldepflichtigen. Meldungen für in der Vergangenheit vergebene und an andere Marktteilnehmer übertragene oder an diese veräußerte Kredite sind nicht erforderlich.

## Darlehensströme

Die Datenerhebung bezieht sich bei den „Darlehensströmen“ nur auf originär neu vergebene Wohnimmobilienkredite seit dem letzten Meldestichtag.

D.h., dass Prolongationen (auch nicht unter aktiver Mitwirkung), Fremdbankablösungen oder Umschuldungen bestehender Kreditfinanzierungen, soweit deren Betrag insgesamt nicht über den nach Tilgung verbleibenden Restbetrag der ursprünglichen Kredite zur Wohnimmobilienfinanzierung hinausgeht, nicht Gegenstand dieser Datenerhebung sind.

Ebenfalls nicht Gegenstand dieser Datenerhebung sind Kredite als Anschlussfinanzierungen, wenn „ein Umbauvorhaben aus einer Aufstockung eines ursprünglich dem Bau oder Erwerb dienenden Kredites finanziert werden soll, etwa im Falle einer erforderlich gewordenen Instandhaltungsmaßnahme oder eines altersgerechten Umbaus“, da sie nach Erläuterungen in der Begründung zum Gesetzentwurf für § 48u KWG, S. 31 von Beschränkungen nach § 48u KWG ausgenommen sind. Werden im Rahmen von Prolongationen Aufstockungsbeträge zu anderen Zwecken genutzt (z.B. als Konsumentenkredite), wären diese Prolongationen zwar nicht von Beschränkungen nach § 48u KWG ausgenommen. Für die Zwecke der Datenerhebung zählen jedoch diese Aufstockungsbeträge bzw. Prolongationen nicht zu den meldepflichtigen.

tigen Krediten, da es sich hierbei nicht um neue Kredite zur Finanzierung des Baus oder Erwerbs von im Inland belegenen Wohnimmobilien handelt. Wird nur ein Teilbetrag des Aufstockungsbetrages zur Schaffung von neuem Wohnraum genutzt, sollte das Aufstockungsdarlehen in diesem Fall entsprechend des Verwendungszweckes gesplittet werden und nur der Teil zur Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Datenerhebung berücksichtigt werden. Nur wenn eine getrennte Betrachtung absolut nicht möglich ist, ist der volle Aufstockungsbetrag als primär neues Wohnimmobilienkreditdarlehen für die Zwecke der Datenerhebung zu melden. Zum Umgang mit sog. Aufstockungsdarlehen zur Nachfinanzierung auftauchender Lücken in der Wohnimmobilienfinanzierung siehe Ausführungen zu „Wohnimmobilienkreditdarlehen“ in diesem Abschnitt.

### Darlehen in Fremdwährung

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 36 FinStabDEV ist ein auf fremde Währung lautendes Darlehen für im Inland belegene Wohnimmobilien zu dem Referenzkurs in Euro umzurechnen, der von der Europäischen Zentralbank am Meldestichtag festgestellt und von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht worden ist (Euro-Referenzkurs).

Die Betragsangaben zu ausstehenden Darlehen bzw. Sicherheiten (auch zur Berechnung des Beleihungsauslaufs oder Beleihungswerts) sowie zum Neukreditgeschäft (Stromgrößen) sind daher zum Meldestichtag zu dem dann gültigen Kurs umzurechnen und anzugeben.

Für die Kreditvergabestandards im Neukreditgeschäft können die entsprechenden Kennzahlen (z.B. LTV, DSTI, etc.) hingegen zum Zeitpunkt der Kreditvergabe zu dem dann geltenden Kurs ermittelt werden.

Bei der Umrechnung von Währungen, für die kein ESZB-Referenzkurs veröffentlicht wird, sind die Mittelkurse aus feststellbaren An- und Verkaufskursen des Stichtags zugrunde zu legen. Die ESZB-Referenzkurse werden an jedem Arbeitstag über den elektronischen Informationsdienst der Deutschen Bundesbank („WINDI“) bekannt gegeben und auf den Bildschirmen der angeschlossenen Nachrichtenagenturen zur Verfügung gestellt.

### Tilgungsarten

#### Darlehen mit regelmäßiger Tilgung

- Annuitätendarlehen:  
Darlehen, bei denen die Höhe der einzelnen Raten (Zins- und Tilgungsleistung) immer gleich hoch ist bzw. Darlehen, bei denen die erste(n) Rate(n) ausschließlich aus Zinszahlung(en) besteht/bestehen(en) und die Höhe der übrigen Raten (Zins- und Tilgungsleistung) immer gleich hoch ist.
- Raten-/Tilgungsdarlehen:  
Darlehen, bei denen die Tilgungsleistung bei allen Raten gleich hoch ist.
- Darlehen, für die zunächst über einen Tilgungsplan Raten mit regelmäßigen Tilgungsleistungen und im Anschluss eine endfällige Tilgung des dann noch ausstehenden Restbetrages vereinbart wird.

Endfällige Darlehen:

Darlehen, auf das der Darlehensnehmer während der Laufzeit nur Zinsen zahlt und das am Ende der Laufzeit durch vollständige Tilgung zurückgeführt wird.

### Gesamtlaufzeit der Darlehen

Die für die Rückzahlung des Darlehens zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien bei Darlehensabschluss vorgesehene Zeit, in der das Wohnimmobiliendarlehen zurückzuzahlen ist, wobei bei endfälligen Darlehen und Raten-/Tilgungsdarlehen mit Gesamtlaufzeit die vereinbarte Gesamtlaufzeit sowie bei Annuitätendarlehen die rechnerisch zu ermittelnde Gesamtlaufzeit gemeint ist.

Die rechnerische Gesamtlaufzeit für Annuitätendarlehen kann für die Zwecke der Datenerhebung unter den vereinfachenden Annahmen ermittelt werden, dass

1. die Rate aus regelmäßig wiederkehrender Tilgungs- und Zinsleistung (Annuität) gehalten wird,
2. Sondertilgungen nicht berücksichtigt werden,
3. Tilgungersatz-Darlehen nicht berücksichtigt werden (vgl. allerdings das unter „Vergebene Darlehen“ angeführte Beispiel einer Kombifinanzierung),
4. der für die Zinsbindungsfrist vereinbarte Zins auch nach Ende der Zinsbindung Anwendung findet,
5. die Finanzierung während der gesamten Laufzeit beim gleichen Mitteilungspflichtigen verbleibt und am Ende der rechnerischen Gesamtlaufzeit das Darlehen vollständig getilgt ist.

Während bei einem Annuitätendarlehen unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen 1 und 2 die Rate aus regelmäßiger Tilgungs- und Zinsleistung (Annuität) konstant bleibt, nimmt der Tilgungsanteil an der Rate während der Laufzeit des Kredits zu, jedoch nur bedingt durch die ersparten Zinsen auf schon getilgte Darlehensforderungen und nicht durch eine außerordentliche Erhöhung des Tilgungsanteils.

AnaCredit-relevante Attribute:

- Datum des Vertragsabschlusses
- rechtlich endgültiges Fälligkeitsdatum, sofern in AnaCredit nicht der Wert "nicht zutreffend" gemeldet wird. (Das rechtlich endgültige Fälligkeitsdatum stellt auf die Kapitalbindung und nicht auf die Zinsbindung ab.)

### Darlehensvolumen

Hierunter fallen sämtliche Darlehen, die der Finanzierung des Baus oder Erwerbs der Wohnimmobilien dienen (vgl. hierzu auch das Beispiel einer Wohnimmobilienfinanzierung in den Ausführungen zur Zeile 111 des Meldeschemas A.(B).0a in Abschnitt 2.3.1 dieses Dokuments). Erfasst werden sämtliche Formen der Fremdfinanzierung unabhängig davon, ob diese von gewerblichen Darlehensgebern oder sonstigen Dritten gewährt werden. Finanzierungsinstrumente, die aufsichtsrechtlich unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorschriften der

CRR und des KWG, VAG, KAGB nicht als Fremdkapital eingestuft werden, werden nicht erfasst. Ebenfalls werden solche Formen der Fremdkapitalfinanzierungen nicht gesondert erfasst, bei denen keine ausdrückliche Zuordnung zur konkreten Wohnimmobilienfinanzierung bzw. zu einem zu finanzierenden Wohnobjekt möglich ist, etwa die Vereinbarung eines Dispositionskredits. Mit der Mitteilungspflicht gegenüber der Deutschen Bundesbank werden aber keine gesonderten Datenerhebungspflichten der Darlehensgeber gegenüber den Darlehensnehmern begründet. Fremdfinanzierungen fließen in das Darlehensvolumen also nur dann ein, wenn diese dem Darlehensgeber aufgrund der vorzunehmenden Kreditwürdigkeitsprüfung bekannt wurden oder hätten bekannt sein müssen, z.B. wegen einer ansonsten verbleibenden Lücke in der Wohnimmobilienfinanzierung im Ganzen. Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Überbrückung noch nicht verfügbarer Eigenkapitalbestandteile hingegen (siehe entsprechenden Abschnitt oben in diesem Dokument) sind nicht zu berücksichtigen.

### Gesamtverschuldung

Bei der Gesamtverschuldung werden alle finanziellen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers berücksichtigt, nicht nur das Darlehensvolumen aus der neuen Wohnimmobilienfinanzierung zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe. D.h. für die Gesamtverschuldung sind z.B. auch Konsumentenkredite, nicht zur neuen Wohnimmobilienfinanzierung gehörende Kredite für den Wohnungsbau oder sonstige Kredite relevant.

Für die Berechnung setzt sich die Gesamtverschuldung zusammen aus den bisher bestehenden Verbindlichkeiten und dem Darlehensvolumen der neuen Wohnimmobilienfinanzierung, also allen durch diese Finanzierung entstehenden Verbindlichkeiten bei anderen Darlehensgebern und bei dem Meldepflichtigen selbst. Die Größe „Gesamtverschuldung“ soll somit die Summe der Verschuldung einschließlich der in Frage stehenden Wohnimmobilienfinanzierung abbilden.

Etwaige Beiträge zur Gesamtverschuldung aus Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Überbrückung noch nicht verfügbarer Eigenkapitalbestandteile (siehe entsprechenden Abschnitt oben in diesem Dokument) sind nicht zu berücksichtigen.

Die Angaben zur Verschuldung sind zeitpunktbezogen; also zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe.

### Einkommen

Maßgeblich ist das zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe erfasste **jährlich nachhaltig verfügbare Gesamteinkommen** des Darlehensnehmers, welches **alle Einkommensquellen**, abzüglich Steuern (nach Berücksichtigung von Steuerrückerstattungen) und Beiträgen (wie für medizinische Versorgung, Sozialversicherung oder Krankenversicherung) und vor Abzug von Aufwendungen, umfasst (vgl. ESRB/2016/14).

Das Gesamteinkommen umfasst

- + Einkünfte aus unselbstständiger Tätigkeit
- + Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit (z. B. Gewinne)

- + Einkünfte aus staatlicher Alterssicherung
- + Einkünfte aus privater und betrieblicher Alterssicherung
- + Einkünfte aus Arbeitslosenunterstützung
- + Einkünfte aus Sozialleistungen ohne Arbeitslosenunterstützung
- + regelmäßige private Transferzahlungen (wie Unterhaltszahlungen)
- + Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten
- + Einkünfte aus Vermögen
- + Einkünfte aus zivilrechtlichen Gesellschaften oder Personengesellschaften
- + regelmäßige Einkünfte aus anderen Quellen
- + regelmäßige Darlehenszuschüsse

abzüglich

- (Steuern./ Steuerrückerstattungen)
- Gesundheitsvorsorge-, Sozialversicherungs-, Krankenversicherungsbeiträge

Für diese Definition gilt Folgendes:

„Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten“ umfassen Mieteinkünfte aus Immobilieneigentum, für das aktuell kein Wohnimmobilienkredit mehr aussteht, und aus zur Weitervermietung erworbenen Immobilien. D.h. Mieteinkünfte sind sowohl für die Vermietung von Wohnimmobilien durch natürliche Personen zu berücksichtigen, für deren Finanzierung noch Darlehen ausstehen, als auch für solche, wo dies nicht mehr der Fall ist *„Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten“ (im Sinne von Mieteinkünften vor Steuern) sind dabei definiert als Einnahmen aus der Vermietung der Immobilienobjekte abzüglich entsprechender **zahlungswirksamer** Ausgaben bzw. mit laufenden zahlungswirksamen Ausgaben verbundenen Werbungskosten.“*

Mieteinkünfte sollen anhand der den Darlehensgebern zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt werden. Sind keine genauen Informationen zu Brutto-Mieteinkünften verfügbar, sollte der Mitteilungspflichtige eine in der Praxis verwendete Schätzung unter Berücksichtigung von für die jeweilige Situation ausreichend konservativ ermittelten Abschlägen der Mieteinkünfte vornehmen. Sind Mieteinkünfte aus einer zur Vermietung bestimmten Wohnimmobilie erst weit in der Zukunft zu erwarten, sollten diese nur mit einem (der kaufmännischen Vorsicht entsprechend großem) Abschlag berücksichtigt werden.

„Steuern“ soll die folgenden Positionen in der Reihenfolge ihrer Bedeutung umfassen: Lohn- und Einkommenssteuer sowie spezielle Steuern, wie z. B. Grundsteuer und andere Steuern, bei denen es sich nicht um Verbrauchssteuern handelt, während vereinnahmte Steuerrückerstattungen wiederum dem Einkommen hinzuzurechnen sind. Steuerrückerstattungen können angerechnet werden, sofern sie mit hoher Wahrscheinlichkeit wiederkehrend sind.

„Gesundheitsvorsorge-, Sozialversicherungs-, Krankenversicherungsbeiträge“ sowie andere Gesundheitsvorsorge- und Krankenversicherungsbeiträge sind vom Einkommen abzuziehende Beträge, sofern es sich hierbei um feststehende und obligatorische Aufwendungen handelt.

„Darlehenszuschüsse“ soll alle Interventionen der öffentlichen Hand umfassen, die darauf gerichtet sind, die Schuldendienstlast des Darlehensnehmers zu verringern (z. B. subventionierte Zinssätze, laufende Tilgungszuschüsse). Darlehenszuschüsse sind allerdings nur dann dem

Einkommen zuzurechnen, wenn ihre Zahlung zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe garantiert ist und es sich um regelmäßige Zahlungen handelt. Es darf nur der Betrag berücksichtigt werden, dessen Auszahlung sicher ist.

Bei Selbständigen sind die einkommensbezogenen Kennziffern wie bei allen Darlehensnehmern so zu bestimmen, dass Zähler und Nenner sinnvoll zueinander passen, d.h. der Gesamtverschuldung bzw. dem Schuldendienst muss ein Einkommen gegenübergestellt werden, das dem Darlehensnehmer zur Erfüllung der Gesamtverschuldung bzw. des Schuldendienstes zur Verfügung steht.

Der Einkommensermittlung bei Selbständigen sollten die Darlehensgeber die ihnen üblicherweise vorliegenden Informationen (bspw. Einkommenssteuerbescheide, Jahresabschlüsse, Gewinn- und Verlustrechnung, Einnahmenüberschussrechnung, betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA), u. a.) zugrunde legen.

Wird bei der Ermittlung des Einkommens aus selbständiger Tätigkeit der betriebliche Schuldendienst bereits einkommensmindernd berücksichtigt, so sind diese Verbindlichkeiten insoweit nicht mehr für die Ermittlung der Gesamtverschuldung bzw. des Schuldendienstes in Ansatz zu bringen. Dies soll dazu führen, dass nur die private (nicht betrieblich veranlasste) Gesamtverschuldung bzw. der private Schuldendienst des Darlehensnehmers im Zähler ausgewiesen werden, denen im Nenner ein Einkommen gegenübersteht, das für die Begleichung dieser privaten Verbindlichkeiten zur Verfügung steht (Zur Trennung der Finanzierungsanteile bei gemischter Nutzung vgl. oben unter „Wohnimmobilien“). Ist eine Trennung nicht möglich oder wird sie im Kreditvergabeprozess nicht als sinnvoll erachtet, so sind alle Verbindlichkeiten und der gesamte Schuldendienst des Darlehensnehmers im Zähler abzubilden und im Nenner das gesamte Einkommen, welches zur Erfüllung dieser – auch der betrieblich veranlassten – Verbindlichkeiten zur Verfügung steht. In Ausnahmefällen können entsprechende Darlehen auch in die Kategorie n.c. verschoben werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn bei nicht erfolgter Trennung die Kennzahlen überwiegend die betrieblichen und nicht die privaten Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers abbilden.

Wird die selbständige Tätigkeit in der Rechtsform einer Personengesellschaft betrieben, für deren Verbindlichkeiten der Darlehensnehmer persönlich haftet, so ist für die Bestimmung einkommensbezogener Kennziffern darauf zu achten, dass Zähler und Nenner sinnvoll zueinander passen. D.h. der Gesamtverschuldung bzw. dem Schuldendienst muss ein Einkommen gegenübergestellt werden, das dem Darlehensnehmer zur Erfüllung der in der Gesamtverschuldung bzw. dem Schuldendienst dargestellten Verbindlichkeiten tatsächlich zur Verfügung steht.

Geht der Meldepflichtige nach Durchführung der Kreditwürdigkeitsprüfung davon aus, dass eine Inanspruchnahme des Darlehensnehmers für Verbindlichkeiten der Gesellschaft nicht zu erwarten ist (z.B., weil die Gesellschaft bislang Verbindlichkeiten aus ihrem Vermögen bedienen konnte und Überschüsse erzielt hat, wovon auch in Zukunft ausgegangen werden kann), sind die Verbindlichkeiten der Gesellschaft, auch soweit eine persönliche Haftung des Darlehensnehmers besteht, für die Ermittlung seiner Gesamtverschuldung bzw. seines Schuldendienstes nicht in Ansatz zu bringen.

## Schuldendienst

Die Summe der von einem Darlehensnehmer auf seine Gesamtverschuldung einschließlich des Darlehensvolumens seiner neuen Wohnimmobilienfinanzierung zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe in einem Kalenderjahr zu erbringenden Zins- und Tilgungsleistungen. Zu Aggregation bzw. Berechnung des Schuldendienstes unter Berücksichtigung bisher bestehender Verbindlichkeiten und dem Darlehensvolumen der neuen Wohnimmobilienfinanzierung vgl. auch „Gesamtverschuldung“. Etwaige Beiträge zum Schuldendienst aus Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Überbrückung noch nicht verfügbarer Eigenkapitalbestandteile (siehe entsprechenden Abschnitt oben in diesem Dokument) sind nicht zu berücksichtigen.

Bei endfälligen Darlehen wird für die Zwecke der WIFSta nur die Zinsleistung im Schuldendienst berücksichtigt, unabhängig davon ob es sich um bisher bestehende Verbindlichkeiten oder neue Verbindlichkeiten (z. B. aus der Wohnimmobilienfinanzierung) handelt.

Die gleiche Vorgehensweise gilt für Darlehen mit regelmäßiger Tilgung und einer großen Schlussrate („Ballonrate“). Unter der vereinfachten Annahme der Prolongation bleibt die Schlussrate beim Schuldendienst unberücksichtigt (siehe hierzu auch die vereinfachenden Annahmen zur Ermittlung einer rechnerischen Gesamtlaufzeit bei Annuitätendarlehen im Abschnitt „Gesamtlaufzeit der Darlehen“ oben in diesem Dokument).

## Gesamtverschuldungs-Einkommens-Relation

Das Verhältnis zwischen der Gesamtverschuldung (s.o.) und dem Einkommen (s.o.) des Darlehensnehmers zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe für die Wohnimmobilienfinanzierung.

Zur Ermittlung von einkommensbezogenen Kennziffern bei Selbständigen und im Falle persönlicher Haftung für Verbindlichkeiten einer Personengesellschaft siehe oben unter „Einkommen“.

## Schuldendienstfähigkeit

Der Quotient aus dem Schuldendienst (s.o.) und Einkommen (s.o.) des Darlehensnehmers zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe. Für die Bestimmung der Schuldendienstfähigkeit ist auf eine ganzheitliche Perspektive abzustellen, sodass im Falle eines befristeten Aufschubs der Tilgungsleistungen (z. B. tilgungsfreies Erstjahr, Beginn der Tilgung nach Ablauf der Elternzeit) der nach Ablauf des Tilgungsaufschubs zu leistende Schuldendienst maßgeblich ist.

Bei der Schuldendienstfähigkeit werden zu erbringende Zins- und Tilgungsleistungen auf alle finanziellen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers berücksichtigt, nicht nur auf solche, die zur Wohnimmobilienfinanzierung dienen. Da nach der ImmoKWPLV Darlehensgeber die Kreditwürdigkeit von Darlehensnehmern auf der Basis von Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen zu prüfen haben, liegen den Darlehensgebern entsprechende Informationen zum Schuldendienst und Einkommen grund-

sätzlich vor bzw. können von diesen anhand der Unterlagen, die bei der Kreditwürdigkeitsprüfung heranzuziehen sind, ermittelt werden. Zur Ermittlung von einkommensbezogenen Kennziffern bei Selbständigen und im Falle persönlicher Haftung für Verbindlichkeiten einer Personengesellschaft siehe oben unter „Einkommen“.

Zur Ermittlung der Schuldendienstfähigkeit ist auf ein **nach Steuern** nachhaltig verfügbares Gesamteinkommen abzustellen, welches für die Begleichung des gesamten Schuldendienstes des Darlehensnehmers zur Verfügung steht (vgl. Abschnitt zum „Einkommen“ in diesem Dokument).

## Marktwert

Ziel der LTV ist den Fremdkapitaleinsatz beim Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien abzubilden. Dem gesamten Fremdkapitaleinsatz einer Wohnimmobilienfinanzierung (Zähler; „Loan“) ist im Nenner der Marktwert („Value“) der finanzierten Wohnimmobilie gegenüber zu stellen. In diesem Sinne wird der für die WIFSta relevante ökonomisch sinnvolle Marktwert einer Immobilie wie folgt ermittelt:

- a) nach dem geschätzten Wert, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung nach angemessener Vermarktung im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage umsichtig und ohne Zwang abschließen, von einem veräußerungswilligen Verkäufer auf einen kaufwilligen Käufer übergehen dürfte (vgl. auch Artikel 4 Absatz 1 (76) CRR);
- b) nach einem Wohnimmobilientransaktionswert in der notariellen Urkunde zum Bau oder Erwerb der Wohnimmobilien oder
- c) nach dem mittels anerkannter Bewertungsverfahren durch einen unabhängigen externen oder internen Sachverständigen festgelegten Marktwert (angelehnt an § 505c BGB, vgl. außerdem Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)).

Keiner Methode wird ein Vorrang eingeräumt, ausreichend ist vielmehr, dass der im Darlehensvergabeprozess angesetzte Marktwert mindestens nach einer der oben angeführten Methoden bestimmt wurde. Falls nur einer der drei Werte ermittelt werden kann, ist dieser Wert anzusetzen.

Aus Gründen der Vorsicht und um eine Unterschätzung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV) zu vermeiden, ist **unter den als ökonomisch sinnvoll identifizierten Werten** „im Regelfall“ der niedrigste ermittelte Wert anzusetzen (vgl. § 2 Nr. 3 FinStabDEV). Jedoch soll umgekehrt im Rahmen der Datenerhebung auch eine Überschätzung der LTV (durch das generelle Heranziehen des niedrigsten Wertes) vermieden werden. Deshalb sind 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 entspricht, der für die Berechnung einer ökonomisch sinnvollen LTV geeignet ist. Dies ist nicht der Fall, wenn der niedrigste ermittelte Wert dem tatsächlichen Marktwert der Immobilie offenkundig nicht entspricht. Insbesondere ist im Sinne einer ökonomischen Betrachtung mit Blick auf die LTV

in der WIFSta sicherzustellen, dass dem gesamten Darlehensvolumen einer Immobilienfinanzierung im Zähler ein zur Abbildung des Fremdkapitaleinsatzes geeigneter Marktwert im Nenner gegenübersteht.

Unzutreffende Marktwerte sind z.B.

- unter Ansatz eines generellen (Sicherheits-)Abschlags abgeleitete Werte im Sinne „nachhaltig“ erzielbarer Werte,
- auf modellbasierte Bewertungsverfahren basierende aber im Vergleich zum Transaktionswert deutlich geringere (konservativ ermittelte) Werte,
- für eigengenutzte Immobilien auf Basis des Ertragswertverfahrens ermittelte Marktwerte,
- Bodenrichtwerte bei noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben,
- Werte, die eine mitfinanzierte Sanierung/Modernisierung der Immobilie nicht enthalten.

Bei der Marktwertermittlung ist im Sinne einer ökonomischen Betrachtung der LTV im Sinne der WIFSta zum Zeitpunkt der Kreditvergabe darauf abzustellen, welchen Wert die Wohnimmobilie unter Berücksichtigung etwaiger geplanter wertsteigernder Maßnahmen voraussichtlich haben wird. D.h., es ist darauf zu achten, dass bei (noch) nicht fertiggestellten bzw. zu sanierenden / modernisierenden Bauvorhaben der Marktwert dem Wert entspricht, den die Wohnimmobilie nach Durchführung der zu finanzierenden Maßnahmen (Bau bzw. Sanierungen/Modernisierungen) auf Basis der für die Finanzierung erstellten Kostenkalkulation (ohne Nebenkosten) bzw. auf Basis des im Kreditvergabeprozesses **geschätzten** zukünftigen Wertes haben wird (Zielwert nach Abschluss des finanzierten Vorhabens).

Bei nicht zu sanierenden / modernisierenden Bestandsobjekten entspricht der Marktwert den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorherrschenden Marktgegebenheiten.

Bei zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücken, die zeitnah nicht bebaut werden, ist der auf Basis der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorherrschenden Marktgegebenheiten ermittelte Marktwert des Grundstücks maßgeblich.

## Beleihungswert

Maßgeblich sind die Beleihungswerte, die zum Meldestichtag beim Berichtspflichtigen verfügbar sind.

Unterschieden wird nach

- Beleihungswerten, die nach den strengen Vorgaben gem. § 22 SolvV bestimmt worden sind,
- vorläufigen Beleihungswerten auf Basis vorsichtiger Schätzungen, bei denen die Werte nach den strengen Vorgaben gem. § 22 SolvV noch ausstehen und
- Beleihungswerten für Berichtspflichtige, die ihre Beleihungswerte nach anderen von der Aufsicht akzeptierte Vorgehensweisen (z.B. MaRisk-konforme Verfahren) ermitteln.

Die Meldung vorläufig ermittelter Beleihungswerte für das Neugeschäft muss nicht durch nachträgliche Korrekturmeldungen aktualisiert werden.

Die Regelungen zu den Schwellenwerten nach § 48u (3) Nr. 3 und 4 KWG knüpfen allerdings an einem nach den Ermittlungsmethoden gemäß § 22 SolvV ermittelten Beleihungswert an (vgl. auch § 3 Absatz 3 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung). Bei aktivierten Beschränkungsmaßnahmen können die Berichtspflichtigen von der Schwellenwertregelung daher nur Gebrauch machen, wenn Beleihungswerte nach den Vorgaben gemäß § 22 SolvV ermittelt wurden bzw. wenn die Beleihungswertermittlung nach diesen strengen Vorgaben zum Meldestichtag erfolgt, aber noch nicht abgeschlossen ist (Angabe vorläufiger Beleihungswerte).

Sind in einem Aggregat Beleihungswertangaben auf Basis vorläufiger und finaler Werte nach den Vorgaben von § 22 SolvV enthalten, ist der Beleihungswert für das gesamte Aggregat mit der Codeausprägung für Beleihungswerte, die nach den Vorgaben von § 22 SolvV ermittelt werden, zu versehen (vgl. Hinweise im Abschnitt 2.3.2 dieses Dokuments).

#### PD, LGD

Die nachfolgenden internen Kennzahlen zur Risikosteuerung eines gewerblichen Darlehensgebers sind nur zu melden, sofern diese bereits intern vorliegen:

- Ausfallwahrscheinlichkeit entsprechend Artikel 4 Ziffer 54 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 („PD“);
- Verlustquote bei Ausfall entsprechend Artikel 4 Ziffer 55 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 („LGD“)

Werden vergleichbare Risikokennziffern auf Basis anderer Vorgaben ermittelt, sind diese zu melden.

Die LGD ist anzugeben nach Anrechnung der Sicherheiten (wie COREP Meldebogen C 08.01; Spalte 230; „Nach Risikopositionen gewichte durchschnittliche Verlustquote bei Ausfall“). Bei der PD ist der Wert grundsätzlich ohne Berücksichtigung von Untergrenzen nach CRR Art. 163 (1) bzw. so, wie in den internen Modellen berechnet, anzugeben.

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass eine durchschnittliche PD oder LGD von 0% oder sogar eine negative LGD übermittelt werden soll, ist ein Wert von „0.000001“ zu melden. Damit wird eine technische Abweisung der Meldung vermieden, da Nullwertmeldungen vom System nicht akzeptiert werden. Wenn keine PD/LGD ermittelt wurde, ist kein Wert zu übermitteln.

#### Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall

Die Definition orientiert sich an den Vorgaben der Kreditdatenstatistik.

Es wird ein Wert in Euro angegeben.

Für dieses Datenfeld gelten die folgenden konkreten Vorgaben:

- Gilt ein Instrument gemäß Art. 178 CRR am Meldestichtag als ausgefallen, dann wird die Summe aller seit dem Beginn des Ausfalls und bis zum Meldestichtag wiedererlangten Beträge (d. h. aller Mittelzuflüsse) gemeldet.

- Findet die Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR nur auf Vertragspartnerebene und nicht auf Ebene des einzelnen Instruments Anwendung, dann beginnt der Kumulierungszeitraum für das Instrument ab dem Zeitpunkt, zu dem der Vertragspartner als ausgefallen gilt.
- Zur Berechnung der kumulierten Rückflüsse seit dem Ausfall werden alle Mittelzuflüsse unabhängig von ihrer Quelle berücksichtigt, darunter auch etwaige freiwillige Rückzahlungen, Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten, Beträge, die im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Garantien eingehen, Erlöse aus dem Verkauf des Instruments usw., sofern die Mittel während des Ausfalls eingehen.
- Die kumulierten Rückflüsse seit dem Ausfall sind abzüglich etwaiger Realisierungskosten auszuweisen. Fallen beispielsweise bei der Verwertung gestellter Sicherheiten (z. B. bei der Liquidierung von als Sicherheit gestellten Immobilien) Kosten an, wird im Datenfeld kumulierte Rückflüsse seit dem Ausfall der realisierte Betrag abzüglich der Kosten des Liquidationsprozesses gemeldet.
- Darlehen, die vorübergehend nach den Kriterien von Art. 178 CRR als ausgefallen galten, für die dies jedoch inzwischen nicht mehr der Fall ist, sind auch nicht mehr als ausgefallenen Darlehen zu melden, sondern nur noch in den nicht ausgefallenen Bestandspositionen zu berücksichtigen.
- Zu nach Ausfall vollständig abgeschrieben / ausgebuchten Darlehen sind keine Angaben mehr zu übermitteln. In diesem Zusammenhang etwaig anfallende außerordentliche Rückflüsse sind nicht Gegenstand dieser Datenerhebung.

#### Lage der Immobilie

Maßgeblich für die Zuordnung ist die Postleitzahl der finanzierten Wohnimmobilie. Die Bundesbank stellt auf ihrer Homepage unter Service > Meldewesen > Finanzstabilität > Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen eine Zuordnung von Postleitzahlen zu den in der Erhebung benannten Lage A- und Lage B-Städten zur Verfügung. Alle Postleitzahlen, die nicht einer Lage A- bzw. Lage B-Stadt zugeordnet sind, entfallen auf die für diese Erhebung relevante dritte Kategorie, die sonstige Lage. Sollte eine Änderung dieser Zuordnung erforderlich werden, werden die Meldepflichtigen darüber per Rundschreiben informiert und eine neue Zuordnung zur Verfügung gestellt. Sollten finanzierte Wohnimmobilien nicht eindeutig einem Darlehen zuzuordnen sein, da z. B. zwei Wohnimmobilien in unterschiedlicher Lage über ein gemeinsames Darlehen finanziert werden, so sollten in diesem Fall das/die betroffene(n) 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.

## 2.3 Zu den Meldepositionen im Einzelnen

### 2.3.1 Datenindikatoren zur Wahrnehmung der Aufgaben der Deutschen Bundesbank aus § 1 FinStabG mit unmittelbarer Berücksichtigung der Instrumente zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien gem. § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG

Hinweis: Entsprechende B-Tabellen betreffen nur die Unterkategorie der Darlehen zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien zwecks Weitervermietung („Buy-to-let“-Darlehen).

<u>Tabelle</u>	<u>Zeile</u>	<u>Bezeichnung der Meldeposition und erläuternde Hinweise</u>
A.(B.)0a	110	<p><b><u>Beträge bzw. Teilbeträge von Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV, für die der Mitteilungspflichtige die volle Haftung übernommen hat.</u></b></p> <p>Bei Förderdarlehen <u>im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV handelt es sich um Wohnimmobiliendarlehen „zur Finanzierung von Maßnahmen, für die eine soziale Wohnraumförderung im Sinne von § 1 Absatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen zugesagt“ sind.</u></p> <p>Die hier ausgewiesenen Darlehensbeträge gehören zum meldepflichtigen Neugeschäftsvolumen des Darlehensgebers und sind eine Teilmenge der im Berichtszeitraum vergebenen Darlehen, die in Pos. A.(B.)0a.100.02 gemeldet werden. Gemeldet wird der eigene Haftungsanteil unabhängig davon, ob diese Beträge bzw. Teilbeträge durch die Bereitstellung öffentlicher Garantien abgesichert sind.</p> <p>Werden Förderdarlehen über Verbundinstitute an die Hausbank des Darlehensnehmers weitergeleitet, weist die Hausbank des Darlehensnehmers für Zwecke dieser Datenerhebung einen vom zwischengeschalteten Institut übernommenen Haftungsbetrag zusätzlich zum selbst übernommenen Haftungsbetrag im eigenen Kreditportfolio aus. Um Doppelberechnungen zu vermeiden, berücksichtigt das zwischengeschaltete Institut diesen Haftungsbetrag für Zwecke dieser Datenerhebung nicht im eigenen Kreditportfolio.</p>

A.(B.)0a

111

**Nachrichtlich: Gesamtbetrag an Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV**, unabhängig davon, ob der Meldepflichtige einen Haftungsanteil an diesen Förderdarlehen übernommen hat.

Zu erfassen sind hier die in Meldeposition A.(B.)0a.110.02 gemeldeten eigenen Haftungsanteile von Förderdarlehen im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 35 FinStabDEV sowie auch diejenigen (Teile von) Förderdarlehen nach § 2 Abs. 2 Nr. 35 FinStabDEV, die ohne eigene Haftungsübernahme ausgereicht bzw. weitergeleitet werden (dazu gehören als Treuhandkredite ausgereichte bzw. weitergeleitete Förderdarlehen im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 35 FinStabDEV). Liegen bei diesen Darlehensbeträgen die relevanten Informationen für eine korrekte Zuordnung zur Meldeposition A.(B.)0a.111.02 nicht vor, bleiben sie in der Datenlieferung des Mitteilungspflichtigen bezüglich der nachrichtlichen Position 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.

Beispiel: Darlehensnehmer finanziert den Erwerb einer bestehenden Wohnimmobilie inkl. Sanierung zur Verbesserung der Energieeffizienz (Marktwert nach Sanierung: 350 Tsd. €) durch eigene finanzielle Mittel von 70 Tsd. € und vier Darlehen:

1. einem Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV von 150 Tsd. €, welches von einer Förderbank über die Hausbank des Darlehensnehmers zur Verfügung gestellt wird (mit 80% Haftung der Hausbank);
2. einem zweiten Förderdarlehen (Verbesserung der Energieeffizienz) von 50 Tsd. €, welches von einer Förderbank über die Hausbank des Darlehensnehmers zur Verfügung gestellt wird (mit 80% Haftung der Hausbank);
3. einem Darlehen von 60 Tsd. € seiner Hausbank;
4. einem Darlehen von 20 Tsd. € von noch einem anderen Darlehensgeber.

Diese Darlehen der Wohnimmobilienfinanzierung sind von der Hausbank dann wie folgt zu berücksichtigen, wobei eine Meldung in den Tabellen der Kategorie B entfällt, wenn die Wohnimmobilie nicht zur Weitervermietung erworben wird:

	Im Meldewesen der Hausbank zu berücksichtigen			
	Beitrag zum Darlehensvolumen	Als Neugeschäft in Pos. A(B.).0a. 100.02	In Pos. A.(B.)0a. 110.02 der Förderdarlehensbeitrag	Nachrichtlich in Pos. A(B.).0a. 111.02 der Förderdarlehensbeitrag
Von der Förderbank an die Hausbank des Endkreditnehmers weitergeleitetes Förderdarlehen i.S. v. § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV)	150 Tsd. €	120 Tsd. €	120 Tsd. €	150 Tsd. €
Von der Förderbank an die Hausbank des Endkreditnehmers weitergeleitetes Förderdarlehen f. Energieeffizienz	50 Tsd. €	40 Tsd. €		
Von der Hausbank originär vergebenes Darlehen	60 Tsd. €	60 Tsd. €		
Weiteres Darlehen von anderem Darlehensgeber	20 Tsd. €	-		
Summe	280 Tsd. €	220 Tsd. €		

**Für die Bestimmung des meldepflichtigen Neugeschäftes** sind nur die Darlehen oder Teile davon zu berücksichtigen, für die der meldepflichtige Darlehensgeber die volle Haftung übernommen hat.

**In Tabelle A.(B.)0a** zum Überblick über das Portfolio des Darlehensgebers sind demnach in Meldeposition A.(B.)0a.100.02 drei neu vergebenen Darlehen mit insgesamt 220 Tsd. € zu melden. Die hier gemeldete Anzahl der Darlehen ist auch relevant für die Bestimmung der Meldekategorie.

Das in Meldeposition A.(B.)0a.100.02 mit einem Betrag von 120 Tsd. € erfasste Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV, also zum Zwecke der sozialen Wohnraumförderung, ist zusätzlich in Meldeposition A.(B.)0a.110.02 zu melden. In der nachrichtlichen Meldeposition A.(B.)0a.111.02 ist der Gesamtbetrag dieses Förderdarlehens in Höhe von 150 Tsd. € zu erfassen, da hier nachrichtlich auch der Teil des Förderdarlehens berücksichtigt wird, für den die Hausbank nicht haftet.

Das im Rahmen des meldepflichtigen Neugeschäftes ebenfalls in Meldeposition A.(B.)0a.100.02 berücksichtigte Förderdarlehen für Energieeffizienz wird weder in Meldeposition A.(B.)0a.110.02 noch in A.(B.)0a.111.02 gezeigt, da dieses Darlehen nicht dem Zweck der sozialen Wohnraumförderung dient.

Bei der Verteilung nach Darlehenshöhe in den Meldepositionen A.(B.)0a.400.02 bis A.(B.)0a.430.02 fallen das von der Hausbank originär vergebene Darlehen von 60 Tsd. € und der eigene Haftungsanteil für das weitergeleitete Förderdarlehen zur Verbesserung der Energieeffizienz von 40 Tsd. € in die Kategorie der Darlehen bis 100 Tsd. €, die in Meldeposition A.(B.)0a.400.02 zu zeigen sind (Anzahl der Darlehen: 2, Summe: 100 Tsd. €). Der eigene Haftungsanteil für Förderdarlehen im Sinne von § 2 Absatz 2 Nr. 35 FinStabDEV fällt in die Kategorie der Darlehen von 100 Tsd. € bis 300 Tsd. €, die in Meldeposition A.(B.)0a.410.02 zu zeigen sind (Anzahl der Darlehen: 1, Summe: 120.000 €).

**Für die Berechnung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV)** hingegen ist das gesamte Fremdkapitalvolumen der Wohnimmobilienfinanzierung (280 Tsd. €) dem Marktwert der Wohnimmobilie nach Sanierung (350 Tsd. €) gegenüberzustellen:

Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV):

$$= 280 \text{ Tsd. €} / 350 \text{ Tsd. €} = 80\%$$

**In der Tabelle A.(B.)0b** zum Überblick über die Verteilung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation - LTV sind diese im Rahmen des Neugeschäftsvolumens gemeldeten Darlehen daher in Meldeposition A.(B.)0b.140.01 (Verteilungsklasse für alle vergebenen Darlehen mit einer LTV-Relation zwischen über 70% und

		maximal 80%) zu berücksichtigen. (Anzahl der Darlehen: 3, Summe 220 Tsd. €)
A.(B.)0a	120	<p><b><u>Vergebene Darlehen, die durch die Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an der/n finanzierten Immobilie/n besichert sind</u></b></p> <p>In dieser Meldeposition ist das Aggregat aus allen im eigenen Namen für eigene Rechnung vergebenen Wohnimmobiliendarlehen auszuweisen, die durch die Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an der/n finanzierten Immobilie/n besichert sind. Bei der Meldeposition A.(B.)0a 120.02 geht es nur darum, ob die entsprechenden Darlehen durch die finanzierten Wohnimmobilien besichert sind, nicht von Relevanz ist jedoch, in welcher Höhe die Wohnimmobiliendarlehen besichert sind.</p>
A.(B.)0a	130	<p><b><u>Ersterwerb</u></b></p> <p>Ersterwerber ist ein Darlehensnehmer bzw. eine Darlehensnehmergemeinschaft, an den bisher noch kein Darlehen für Wohnimmobilien ausgereicht wurde. Gibt es mehr als einen Darlehensnehmer in Bezug auf die jeweils erfasste Wohnimmobilienfinanzierung und wurde einem oder mehreren dieser Darlehensnehmer zuvor ein Wohnimmobiliendarlehen ausgereicht, fällt keiner der Darlehensnehmer unter den Begriff Ersterwerber.</p>
A. 0a	200	<p><b><u>Eigennutzung</u></b></p> <p>An natürliche Personen vergebene Darlehen zur Finanzierung von im Inland belegenen Wohnimmobilien, deren Zweck in der Bereitstellung einer Unterkunft für ihre(n) Eigentümer liegt.</p> <p>Von einer entsprechenden Zwecksetzung ist nur auszugehen, wenn eine Eigennutzung zweifelsfrei beabsichtigt ist. In Fällen, in denen der Darlehensnehmer eine andere Verwendung priorisiert, ist im Zweifel eine Klassifizierung in der Kategorie „Buy-to-Let“ vorzunehmen.</p> <p>Bei Immobilien, deren Zweck nicht ausschließlich in der Bereitstellung einer Unterkunft für ihre(n) Eigentümer liegt, ist der wohnwirtschaftliche Teil der Eigennutzung von dem wohnwirtschaftlichen Teil zur Weitervermietung für Zwecke der FinStabDEV grundsätzlich zu trennen. Hierbei soll die Aufspaltung der Darlehensfinanzierung nach Nutzungseinheiten (z.B. 1 Wohnung zur Eigennutzung vs. 2 Wohnungen zur Weitervermietung) oder weiteren geeigneten Kriterien (relativer Anteil Nutzungsfläche) erfolgen. Falls</p>

		das jedoch nicht möglich ist, ist das Darlehen anhand der primären Nutzung des finanzierten Objekts (d. h. dem Schwerpunktprinzip) einzuordnen.
A. 0a	210	<p><b><u>Darlehen für Bau oder Erwerb von zur Weitervermietung vorgesehenen Wohnimmobilien („Buy-to-let“)</u></b></p> <p>An natürliche Personen vergebene Darlehen zur Finanzierung von im Inland belegenen Wohnimmobilien, die zur Vermietung vorgesehen sind. Für eine Beschreibung von Kriterien zur Einstufung als „Buy-to-let“ oder „Eigennutzung“ siehe Ausführungen unter der Beschreibung der Meldeposition „A. 0a.200.02“ dieser Tabelle.</p>
A.(B.)0a	300	<p><b><u>Lage in A-Städte</u></b></p> <p>Zuordnung entsprechend der marktüblichen Einteilung der bulwiengesa AG. Siehe Eintrag zu Lage unter „Ausweisregelungen und Begriffsbestimmungen“ (Abschnitt 2.2 dieses Dokuments).</p>
A.(B.)0a	310	<p><b><u>Lage in B-Städte</u></b></p> <p>Zuordnung entsprechend der marktüblichen Einteilung der bulwiengesa AG. Siehe Eintrag zu Lage unter „Ausweisregelungen und Begriffsbestimmungen“ (Abschnitt 2.2 dieses Dokuments).</p>
A.(B.)0a	600	<p><b><u>Anfängliche Zinsbindungsfrist</u></b></p> <p>Die zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe vertraglich vereinbarte Zinsbindungsfrist.</p>
A.(B.)0a	700	<p><b><u>Alter der Darlehensnehmer</u></b></p> <p>Für die Berechnung des hier anzugebenden volumengewichteten durchschnittlichen Alters ist das Alter der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt des Datums der Unterzeichnung des Darlehensvertrages maßgeblich.</p> <p>Für das einzelne Darlehen ist bei mehreren Darlehensnehmern der einfache Durchschnitt des Alters aller dazugehörigen Darlehensnehmer zugrunde zu legen.</p>
A.(B.)0a	1000	<p><b><u>Anfängliche Tilgungsquote (p.a.; nur Darlehen mit regelmäßiger Tilgung)</u></b></p>

		<p>Die anfängliche Tilgungsquote eines Darlehens wird definiert als die anfängliche Tilgung relativ zur Darlehenshöhe (in %). Sofern in den ersten Perioden (z.B. keine Tilgung während der ersten 3 Monate) keine Tilgung vereinbart worden ist, ist der repräsentative Wert für die nächsten Perioden (z.B. für die 6 Monate nach den ersten 3 Monaten) auszuweisen.</p> <p>Bei Annuitätendarlehen die anfänglich vereinbarte Tilgungsquote in Prozent pro Jahr, bei sonstigen regelmäßigen Tilgungsdarlehen die vereinbarte und gleichbleibende Tilgungsquote in Prozent pro Jahr. Bei Darlehen, bei denen die erste(n) Rate(n) ausschließlich aus Zinszahlung(en) bestehen/besteht, bestimmt sich die Tilgungsquote auf Basis der ersten aus Zins- und Tilgungsleistung bestehenden Rate. Bei unterjährigen Ratenzahlungen kann die anfängliche Tilgungsquote in Prozent pro Jahr vereinfacht als annualisierter Wert der ersten Tilgungsquote berechnet werden.</p>
A.(B.)0a	1100	<p><b><u>Anteil von Darlehensstrom mit Restschuldversicherung (soweit Meldepflichtigen bekannt)</u></b></p> <p>Anteil der vergebenen Wohnimmobiliendarlehen mit einer beim mittelungspflichtigen Darlehensgeber abgeschlossenen oder von ihm vermittelten Versicherung, die der Absicherung mindestens eines Darlehensnehmers oder seiner Hinterbliebenen für den Fall des Todes, der Krankheit, der Arbeitslosigkeit, der Arbeitsunfähigkeit oder sonstiger Umstände, die zu einem Leistungsausfall des Darlehensnehmers führen können, dient, und bei der die Versicherungsleistung ganz oder teilweise auf die Erfüllung der Ansprüche aus dem Darlehensvertrag gerichtet ist.</p> <p>Bezugsgröße ist die Gesamtheit aller im Meldezeitraum vergebenen Wohnimmobiliendarlehen. Beim Anteil der Darlehen mit Restschuldversicherung an den vergebenen Darlehen insgesamt ist dabei nicht auf die Anzahl, sondern auf die aggregierten Darlehenssummen der jeweiligen Darlehen abzustellen.</p> <p>Beispiel: Vereinfachend von Datenschutzaspekten etc. abstrahierend, sei folgendes Beispiel angenommen: Im Meldezeitraum hat der Darlehensgeber drei Darlehen mit einem Gesamtbetrag von 600 Tsd. € zur Finanzierung des Baus oder Erwerbs von Wohnimmobilien neu vergeben (Neugeschäft):</p> <p>A) Darlehen 1: Darlehenssumme 100 Tsd. €, vergeben mit einer Restschuldversicherung</p>

		<p>B) Darlehen 2: Darlehenssumme 200 Tsd. €, vergeben ohne eine Restschuldversicherung</p> <p>C) Darlehen 3: Darlehenssumme 300 Tsd. €, vergeben mit einer Restschuldversicherung</p> <p>Aggregierte Darlehenssumme der mit einer Restschuldversicherung neu vergebenen Wohnimmobiliendarlehen: 400 Tsd. €</p> <p>Aggregierte Darlehenssumme der insgesamt neu vergebenen Wohnimmobiliendarlehen: 600 Tsd. €</p> <p>Auszuweisen wären in diesem vereinfachten Beispiel in den Meldepositionen A.0a.100.02 und A.0a.1100.02 Folgendes:</p> <p>A.0a.100.02 (Betrag = 600 Tsd. € und Anzahl = 3)  A.0a.1100.02 (0,666667 (400/600 = 66,67%)</p> <p>In den entsprechenden Meldepositionen der Tabelle B.0a hingegen werden nur die „Buy-to-let“-Darlehen berücksichtigt. Nur wenn es sich bei allen drei Darlehen aus dem Beispiel um „Buy-to-let“-Darlehen handelt, sind in den Meldepositionen B.0a.100.02 und B.0a.1100.02 dieselben Werte auszuweisen wie in den entsprechenden Meldepositionen der Tabelle A.0a.</p> <p>Wird bei einem Bausparvertrag über eine Bausparrisikoversicherung ausschließlich das Bauspardarlehen abgesichert, ist unter der Meldeposition A.(B.)0a.1100.02 „Anteil von Darlehensstrom mit Restschuldversicherung (soweit Meldepflichtigen bekannt)“ nur die auf das Bauspardarlehen anteilig anfallende Absicherung zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn im Rahmen einer Wohnimmobilienfinanzierung ein Bausparvertrag mit einer Vor- oder Zwischenfinanzierung kombiniert wird.</p> <p>Für den unwahrscheinlichen Fall, dass ein Anteil von Darlehensstrom mit Restschuldversicherung zwar besteht, aber so gering ausfällt, dass ein Wert von 0% übermittelt werden soll, ist ein Wert von „0.000001“ zu melden. Damit wird eine technische Abweisung der Meldung vermieden, da Nullwertmeldungen vom System nicht akzeptiert werden. Wenn keine Restschuldversicherungen vereinbart wurden, ist kein Wert zu übermitteln.</p>
<p>A.(B.)1a  A.(B.)1b  A.(B.)1c  A.(B.)2a</p>	<p>120</p>	<p><b><u>Effektiver Zinssatz</u></b></p> <p>Der Begriff des effektiven Zinssatzes wird durch § 2 Absatz 1 Nr. 22 FinStabDEV definiert. Gemäß Begründung zur FinStabDEV</p>

A.(B.)2b  
A.(B.)2c

handelt es sich dabei um den effektiven Zinssatz unter Berücksichtigung sämtlicher Zinszahlungen auf Darlehen ohne sonstige, mit dem Darlehen verbundene Kosten, wie z. B. Kosten für Anfragen und Verwaltung. Für Zwecke der Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen erfolgt die Berechnung des effektiven Zinssatzes anhand der in der MFI-Zinsstatistik verwendeten Methodik.<sup>3</sup>

Dieser definiert als effektiven Zinssatz den annualisierten vereinbarten Jahreszinssatz (AVJ) oder den eng definierten Effektivzinssatz (NDER). Beide Berechnungsmethoden umfassen sämtliche Zinszahlungen auf Einlagen und Darlehen, jedoch keine sonstigen, mit dem Darlehen verbundenen Kosten wie zum Beispiel Kosten für Anfragen, Verwaltung, Erstellung der Dokumente, Garantien und Kreditversicherungen. Die beiden Berechnungsmethoden unterscheiden sich lediglich in der zu Grunde liegenden Methode zur Annualisierung der Zinszahlungen.

Für die Datenerhebung ist der zu Vertragsbeginn vereinbarte effektive Zinssatz bis zum nächsten Zinsanpassungstermin maßgeblich.

Für die vorliegende Datenerhebung darf nicht der effektive Jahreszinssatz (APRC) gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2008/48/EG über Verbraucherkreditverträge verwendet werden, der für einzelne Meldepositionen für die MFI-Zinsstatistik herangezogen wird, da er die Gesamtkosten des Kredites für den Verbraucher umfasst und damit sonstige kreditbezogene Kosten einschließt, die für Zwecke dieser Datenerhebung nicht von Relevanz sind. Subtrahiert man allerdings die sonstigen kreditbezogenen Kosten wie z.B. Kosten für Anfragen, Verwaltung, Erstellung der Dokumente, Garantien und Kreditversicherungen von den Gesamtkosten des Kredites für den Verbraucher, erhält man die zinsbezogenen Kosten. Diese Zinskomponente des effektiven Jahreszinssatzes (APRC) ist identisch mit dem eng definierten Effektivzinssatz (NDER).

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass ein effektiver Zinssatz von 0% übermittelt werden soll, ist ein Wert von „0.000001“ zu melden. Damit wird eine technische Abweisung der Meldung vermieden, da Nullwertmeldungen vom System nicht akzeptiert werden.

<sup>3</sup> Nähere Informationen hierzu finden Sie in unseren aktuellen Richtlinienausführungen zur MFI-Zinsstatistik unter folgendem Link: <https://www.bundesbank.de/de/publikationen/statistiken/statistische-sonderveroeffentlichungen/richtlinien-zur-mfi-zinsstatistik-611508>

A.(B.)1a A.(B.)1b A.(B.)1cA. (	200	<p><b><u>Marktwert der zu finanzierenden Immobilie(n)</u></b></p> <p>Hier sind die Marktwerte der mit den vergebenen Darlehen finanzierten (und im Inland belegenen) Wohnimmobilien zu erfassen unabhängig davon, ob diese auch als Sicherheiten für die dafür aufgenommenen Darlehen genutzt werden.</p> <p>Für die Berechnung des hier anzugebenden einfachen Durchschnitts ist die Summe der Marktwerte der Wohnimmobilien, die durch die vom Darlehensgeber neu vergebenen Wohnimmobilien-darlehen finanziert werden, durch die Anzahl dieser Wohnimmobilien zu dividieren.</p>
A.(B.)1a A.(B.)1b A.(B.)1cA. (	210	<p><b><u>Marktwert als Sicherheit dienender Wohnimmobilie(n)</u></b></p> <p>Hier sind die Marktwerte der als Sicherheit dienenden (und im Inland belegenen) Wohnimmobilien zu erfassen unabhängig davon, ob es sich dabei um die mit dem Darlehen finanzierten Wohnimmobilien handelt.</p> <p>Für die Berechnung des hier anzugebenden einfachen Durchschnitts ist die Summe der Marktwerte der als Sicherheiten für die vom Darlehensgeber neu vergebenen Wohnimmobilien-darlehen dienenden Wohnimmobilien durch die Anzahl der mit diesen Wohnimmobilien-darlehen finanzierten Wohnimmobilien zu dividieren. Durch die Normierung über die Anzahl der Wohnimmobilien, die mit den vom Darlehensgeber neu vergebenen Wohnimmobilien-darlehen finanziert werden, als Bezugsgröße sind die Meldepositionen der Zeilen 200 und 210 miteinander vergleichbar.</p>

**2.3.2 Daten (Stromgrößen) zum Zweck der Kalibrierung und Überprüfung der Bagatellgrenze, des oberen und unteren Schwellenwertes gem. § 48u Absatz 3 KWG bzw. unter § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG**

<b><u>Tabelle</u></b>	<b><u>Zeile</u></b>	<b><u>Bezeichnung der Meldeposition und erläuternde Hinweise</u></b>
C.2a	200	<b><u>Verhältnis der Darlehensforderungen des Darlehensgebers zum Beleihungswert der damit zu finanzierenden Wohnimmobilien</u></b>

		<p>Das Verhältnis der Darlehensforderungen des Darlehensgebers aus einer neuen Wohnimmobilienfinanzierung zum Beleihungswert der damit zu finanzierenden Wohnimmobilie(n) unabhängig davon, ob die Darlehen vollständig oder teilweise mit der oder den zu finanzierenden Wohnimmobilie(n) besichert sind.</p> <p>Hinsichtlich Beleihungswertangaben – vorläufig/final bzw. nicht-§ 22 SolvV-konform – ist auf eine entsprechende Kennzeichnung (Codeausprägung LTSVCRR.. für vorläufig/final bzw. LTSVMRK.. für nicht §22 SolvV-konform aus der Codeliste zu den Beleihungswertangaben) zu achten. Die Angabe zur Ermittlungsart der Beleihungswerte bezieht sich auf die Eigenschaft der Darlehen, welche zu einer Meldeposition zusammengefasst werden (nicht auf das „Aggregat einer Finanzierung“).</p> <p>Da es hier um die Kalibrierung von Schwellenwerten für die Schwellenwertregelung bei einem Instrumenteneinsatz geht, sind für die zu finanzierenden Wohnimmobilien die Beleihungswerte ohne Abzug etwaiger Vorlasten zugrunde zu legen.</p> <p>Wenn von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber für alle oder einzelne Darlehen keine Angaben zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilie nach den Vorgaben in Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen, „<i>Beleihungswert</i>“ ermittelt werden/verfügbar sind, werden die davon betroffenen Darlehen in der Kategorie „n.c.“ (Meldeposition C.2a.100.07) erfasst.</p>
C.2a	400	<p><b><u>Verhältnis des Darlehensvolumens zum Beleihungswert der damit zu finanzierenden Wohnimmobilien</u></b></p> <p>Das Verhältnis des Darlehensvolumens aus einer neuen Wohnimmobilienfinanzierung zum Beleihungswert der damit zu finanzierenden Wohnimmobilie(n) unabhängig davon, ob das Darlehensvolumen vollständig oder teilweise mit der oder den zu finanzierenden Wohnimmobilie(n) besichert ist.</p> <p>Hinsichtlich Beleihungswertangaben – vorläufig/final bzw. nicht-§ 22 SolvV-konform – ist auf eine entsprechende Kennzeichnung (Codeausprägung LTSVCRR.. für vorläufig/final bzw. LTSVMRK.. für nicht §22 SolvV-konform aus der Codeliste zu den Beleihungswertangaben) zu achten. Die Angabe zur Ermittlungsart der Beleihungswerte bezieht sich auf die Eigenschaft der Darlehen, welche zu einer Meldeposition zusammengefasst werden (nicht auf das „Aggregat einer Finanzierung“).</p> <p>Da es hier um die Kalibrierung von Schwellenwerten für die Schwellenwertregelung bei einem Instrumenteneinsatz geht, sind</p>

		<p>für die zu finanzierenden Wohnimmobilien die Beleihungswerte ohne Abzug etwaiger Vorlasten zugrunde zu legen.</p> <p>Wenn von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber für alle oder einzelne Darlehen keine Angaben zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilie nach den Vorgaben in Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen, „Beleihungswert“ ermittelt werden/ verfügbar sind, werden die davon betroffenen Darlehen in der Kategorie „n.c.“ (Meldeposition C.2a.100.07) erfasst.</p>
C.2b	100	<p><b><u>Im Rahmen der Schwellenwertregelung vergebene Darlehen, die vollständig durch die Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an den finanzierten Wohnimmobilien gesichert sind und dabei die ersten 60% des jeweiligen Beleihungswertes nicht übersteigen (bei einem Beleihungswert von maximal dem oberen Schwellenwert) (nur bei aktiven Beschränkungen nach § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG zu melden)</u></b></p> <p><i>Das Tabellenblatt C.2b ist nur dann zu melden, wenn von der Schwellenwertregelung bei aktiven Beschränkungen nach § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG Gebrauch gemacht wird. Von der Anwendung der Schwellenwertregelung als Ausnahme von aktiven Maßnahmen kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Gesamtsumme aller Darlehen einer Finanzierung (Darlehensvolumen) innerhalb der Schwellenwertregelung vergeben wird (vgl. dazu auch §5 und §11 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung). In C.2b sind daher nur Darlehen auszuweisen, bei denen die Gesamtsumme einer Finanzierung (Darlehensvolumen) innerhalb der Schwellenwertregelung vergeben wurde.</i></p> <p><i>Da Darlehen nur einmal unter einer Schwellenwertregelungs-Klausel vergeben werden können – entweder der zum unteren oder zum oberen Schwellenwert, die jeweils bei aktiven Maßnahmen kalibriert werden – ist das Darlehen auch nur einmal in Tabellenbogen C.2b zu melden.</i></p> <p>Wenn von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber für alle oder einzelne Darlehen keine Beleihungswerte nach den strengen Vorgaben der SolvV gemäß Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen, „Beleihungswert“ ermittelt werden, lässt sich eine Schwellenwertregelung nicht nutzen. Die Meldepositionen in Tabelle C.2b würden folglich nicht gemeldet.</p>
C.2b	110	<p><b><u>Im Rahmen der Schwellenwertregelung vergebene Darlehen, die vollständig durch die Bestellung von Hypotheken oder</u></b></p>

**Grundsschulden an den finanzierten Wohnimmobilien gesichert sind und dabei die ersten 80% des jeweiligen Beleihungswertes nicht übersteigen (bei einem Beleihungswert von maximal dem unteren Schwellenwert) (nur bei aktiven Beschränkungen nach § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG zu melden)**

*Das Tabellenblatt C.2b ist nur dann zu melden, wenn von der Schwellenwertregelung bei aktiven Beschränkungen nach § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG Gebrauch gemacht wird. Von der Anwendung der Schwellenwertregelung als Ausnahme von aktiven Maßnahmen kann aber nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Gesamtsumme aller Darlehen einer Finanzierung (Darlehensvolumen) innerhalb der Schwellenwertregelung vergeben wird (vgl. dazu auch §5 und §11 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung). In C.2b sind daher nur Darlehen auszuweisen, bei denen die Gesamtsumme einer Finanzierung (Darlehensvolumen) innerhalb der Schwellenwertregelung vergeben wurde.*

*Da Darlehen nur einmal unter einer Schwellenwertregelungs-Klausel vergeben werden können – entweder der zum unteren oder zum oberen Schwellenwert, die jeweils bei aktiven Maßnahmen kalibriert werden – ist das Darlehen auch nur einmal in Tabellenbogen C.2b zu melden.*

Wenn von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber für alle oder einzelne Darlehen keine Beleihungswerte nach den strengen Vorgaben der SolvV gemäß Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen, „Beleihungswert“ ermittelt werden, lässt sich die Schwellenwertregelung nicht nutzen. Die Meldepositionen in Tabelle C.2b würden folglich nicht gemeldet.

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

<b><u>Tabelle</u></b>	<b><u>Zeile</u></b>	<b><u>Bezeichnung der Meldeposition und erläuternde Hinweise</u></b>
D.1	100	<p><u>Ausgefallene Darlehen</u></p> <p>Wohnimmobiliendarlehen, bei denen ein Ausfall des Darlehensnehmers gemäß Artikel 178 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 als gegeben gilt.</p> <p>In der Zeile 100 in Spalte 1 sind Anzahl und ausstehendes Gesamtvolumen für die insgesamt ausgefallenen Darlehen im Bestand auszuweisen, in Spalte 2 hingegen nur für den Teil der im</p>

		<p>Berichtszeitraum neu ausgefallenen Darlehen im Bestand. Der Bestand schließt die während der Meldeperiode neu vergebenen Darlehen mit ein.</p> <p>Darlehen mit einer Ausfallwahrscheinlichkeit von 100% gelten als ausgefallene Darlehen und sind somit in Zeile 100 zu berücksichtigen.</p>
<b>D.1</b>	<b>210</b>	<p><u>Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall bezogen auf ausgefallene Darlehen im Bestand</u></p> <p>In diesem Datenfeld wird der Gesamtbetrag der Rückflüsse angegeben, der im Zusammenhang mit ausgefallenen Wohnimmobilienkreditdarlehen im Bestand (Meldeposition D.1.100.01) ab dem Eintritt des jüngsten Ausfalls bis zum Meldestichtag eingeht.</p> <p>Zur Berechnung der kumulierten Rückflüsse seit dem Ausfall siehe Ausführungen in den allgemeinen Erläuterungen zu „Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall“ im Abschnitt 2.2.</p>
<b>D.1</b>	<b>220</b>	<p><u>Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall bezogen auf im Berichtszeitraum neu ausgefallene Darlehen</u></p> <p>In diesem Datenfeld wird der Gesamtbetrag der Rückflüsse angegeben, der im Zusammenhang mit im Berichtszeitraum neu ausgefallenen Wohnimmobilienkreditdarlehen im Bestand (Meldeposition D.1.100.02) ab dem Eintritt des jüngsten Ausfalls bis zum Meldestichtag eingeht. Zur Berechnung der kumulierten Rückflüsse seit dem Ausfall siehe Ausführungen in den allgemeinen Erläuterungen zu „Kumulierte Rückflüsse seit Ausfall“ in Abschnitt 2.2.</p>
<b>D.2</b>	<b>100</b>	<p><u>Beleihungsauslauf</u></p> <p>Der in Template D.2 geforderte Beleihungsauslauf ergibt sich aus der Relation der beim Darlehensgeber ausstehenden Wohnimmobilienkreditdarlehen an einen Darlehensnehmer, denen zur Absicherung mindestens in gleicher Höhe Grundpfandrechte auf Immobilien entgegenstehen im Zähler und dem um im Grundbuch eingetragene Vorlasten bereinigten, aktuellsten verfügbaren Beleihungswert der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) in Form von Wohn- oder Gewerbeimmobilien im Nenner. Bei der Beleihungswertermittlung für die Tabelle D.2 sind daher etwaige Vorlasten, die dem Sicherungsanspruch des Darlehensgebers im Rang vorausgehen, bei der Ermittlung des Beleihungsauslaufs zu bewerten und von dem Beleihungswert der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) abzuziehen.</p>

Um die Risikosituation im Portfolio der Darlehensgeber adäquat abzubilden, liegt hier im Gegensatz zu den Tabellen C.2a und C.2b der Fokus nicht allein auf dem Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilie(n).

Dienen neben der/den finanzierten Wohnimmobilie(n) weitere Immobilien als Sicherheit, sollen diese ebenfalls berücksichtigt werden.

Wenn die finanzierte(n) Wohnimmobilie(n) selbst nicht der Besicherung dient/dienen, sondern nur eine oder mehrere andere Immobilie(n), wird für die Ermittlung des Beleihungsauslaufs nur das (die) Sicherungsobjekt(e) mit seinem (ihrem) Beleihungswert berücksichtigt.

Beim Darlehensgeber ausstehende Wohnimmobiliendarlehen an einen Darlehensnehmer, denen hingegen nicht in voller Höhe eingetragene Grundpfandrechte auf Immobilien zur Absicherung gegenüberstehen, sind in Zeile 190 (n.c. Kategorie) auszuweisen. In dieser Position sind auch alle Darlehen, für die keine Angaben zum Beleihungsauslauf vorliegen (da sie bspw. unbesichert sind) zu erfassen.

Wenn von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber für alle oder einzelne Darlehen keine Beleihungswerte nach den Vorgaben in Abschnitt 2.2. „Allgemeine Erläuterungen, „Beleihungswert“ ermittelt werden/ verfügbar sind, werden die davon betroffenen Darlehen ebenfalls in der Tabelle D.2 in der Kategorie „n.c.“ (D.2.190.01) erfasst.