

# **Informationsveranstaltung zur WIFSta am 19.11.2024**

**Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen**

1. Überblick über die WIFSta Meldungen
2. Hintergrund (Zweck und Relevanz der WIFSta)
3. Erkenntnisse aus der Meldebearbeitung
4. Fortgang
5. Fragen / Diskussion

# Einführung

## Überblick über die WIFSta Meldungen

Meldeperiode	Meldeumfang	Institute mit Datenlieferungen	
		Neugeschäft in Mio €	Anzahl Institute
<b>Bereichsjahr 2023</b>			
1. Quartal	Vollumfänglich	18.125	298
2. Quartal	Vollumfänglich	18.063	297
3. Quartal	Vollumfänglich	20.146	296
4. Quartal	Vollumfänglich	18.938	293
Jahresmeldung	Vollumfänglich	16.515	339
Jahresmeldung	Reduziert	4.093	163
<b>Summe aus annualisierten Quartals- und Jahresmeldungen</b>		<b>95.881</b>	<b>800</b>
<b>Berichtsjahr 2024</b>			
1. Quartal	Vollumfänglich	19.608	201
2. Quartal	Vollumfänglich	21.723	200
3. Quartal	Vollumfänglich	23.730	197
Nachrichtlich: Abdeckung WIFSta / ZISTA im Jahr 2023: ca. 74% (ZISTA Neugeschäft: 129,1 Mrd. €)			

- Insgesamt haben 795 Institute zum Jahresende 2023 eine WIFSta Datenmeldung (ohne Fehlanzeigenmeldungen) abgegeben.
- 2024/Q3 als erster Meldetermin, zu dem alle Meldepflichtigen fristgerecht ihre Meldung abgegeben haben.
- Zum Meldestichtag 31.12.2023 fehlten einen Tag nach Ende der Einreichungsfrist für die 2023A bzw. 2023Q4 Meldung noch 122 Meldungen (inkl. Fehlanzeigenmeldungen).
  - **Wir bitten Sie, stets auf fristgerechte Meldungsabgaben zu achten.**
- Hinweis: Meldekategoriewechsel, z. B. von M2 zu M3, müssen nicht angezeigt oder beantragt werden, solange die Meldung fristgerecht eingereicht und korrekt verarbeitet wird.

# Hintergrund

## Zweck der Datenerhebung

### **Makroprudenzielle Aufsicht braucht verlässliche und saubere Datengrundlage**

1. Analyse zur Identifikation von Risiken für die Finanzstabilität
2. Kalibrierung von Instrumenten in der Wohnimmobilienfinanzierung (gem. § 48u KWG, § 5 Abs. 8a KAGB, § 308b VAG) im Falle ihrer Aktivierung zur Abwehr von Risiken für die Finanzstabilität
3. Evaluierung ergriffener Maßnahmen

Risikoüberwachung  
/ Identifizierung

Kalibrierung  
Instrumenteneinsatz

Ex-post Evaluation

### **Verfügbare Instrumente der BaFin:**

1. Obergrenze für Immobilienwert-Darlehensvolumen-Relation; Loan-to-Value (LTV)
  - Gesamte Fremdfinanzierung / Marktwert der finanzierten Wohnimmobilie
2. Amortisationsanforderung
  - Rechnerische Gesamtlaufzeit und Tilgungsquote

### **Zusätzlich vom AFS, europäischen und internationalen Organisationen empfohlen**

3. Obergrenze für Gesamtverschuldung-Einkommens-Relation; Debt-to-income (DTI)
4. Obergrenze für Schuldienst-Einkommens-Relation; Debt-service-to-income (DSTI)

## Hintergrund

### Beobachtungen und Relevanz der WIFSta-Kennzahlen

z. T. deutlich erhöhte Kennzahlenwerte bei LTV, DSTI, DTI auch auf Gesamtportfolioebene, die entweder Hinweise geben auf:

- ein erhöhtes Risiko oder unvollständige Umsetzung der WIFSta Definitionen
- fehlendes Problembewusstsein bei Meldeausweisen auf Gesamtportfolioebene mit hohen Werten (LTV > 100%, DSTI > 50% und DTI > 8)
- teilweise auffällige Unter-/ Überzeichnung von Kennzahlen infolge zu konservativer Auslegung der Meldevorgaben

→ Bewusstsein für die Rolle der Zahlen bzw. Wichtigkeit von Plausibilitätskontrollen (ökonomisch sinnvolle Kennzahlen) muss vorhanden sein

**→ Entsprechen Meldedaten nicht den WIFSta-Vorgaben, werden verzerrte Signale für aufsichtliche Lageeinschätzungen und internationale Vergleiche gesendet**

# Hintergrund

## Grundprinzipien für die WIFSta Meldungen

Übergeordnetes Ziel:

Bestimmungsgemäße und vollständige Umsetzung der WIFSta Meldevorgaben, damit die WIFSta Meldedaten ihre finanzstabilitätspolitischen Zwecke umfassend erfüllen können.

**Erhebung von standardisierten** und über Meldepflichtige hinweg **vergleichbaren Kennzahlen** ist für die Erfüllung des übergeordneten Ziels von **besonderer Bedeutung**:

**Nicht WIFSta-konform:**

- für die interne Steuerung verfolgte institutsspezifische (konservative) Risikomanagementperspektive
- Beleihungswerte / Besicherungsperspektive als Basis für Marktwertermittlung

**WIFSta-konform:**

- ökonomisch sinnvoll ermittelte Kennzahlen für ein realistisches Bild im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung einer Wohnimmobilienfinanzierung

**WIFSta Meldevorgaben geben den Rahmen vor und bieten damit auch das Rüstzeug für WIFSta-konforme Abbildung von Einzelfällen und Sonderkonstellation.**

# Hintergrund

## Grundprinzipien für die WIFSta Meldungen

### **Meldung ökonomisch sinnvoller Kennzahlen als Grundprinzip**

- Zähler und Nenner müssen zusammenpassen.
- Alle kennzahlrelevanten für die Kreditvergabeentscheidung berücksichtigten Informationen müssen sich auch in WIFSta Kennzahlen wie bspw. LTV, DSTI, DTI widerspiegeln.

### Beispiele:

- Steht die Wiederaufnahme der Tätigkeit nach Elternzeit fest, ist dieses beim jährlich nachhaltig verfügbaren Einkommen und damit in den entsprechenden Kennzahlen zu berücksichtigen.
- Dient das gewährte Darlehensvolumen neben dem Kauf eines renovierungsbedürftigen Objektes auch der Sanierung desselben, ist bei dem Marktwert auf den nach Abschluss aller Maßnahmen zu erwartenden Marktwert abzustellen.
- Werden künftige Mieteinnahmen im Darlehensbeschluss berücksichtigt, so sind diese Mieteinnahmen auch entsprechend in den einkommensbezogenen Kennzahlen zu berücksichtigen.

# Erkenntnisse aus der Meldebearbeitung

## Ausgewählte Problemfälle in der WIFSta Meldung

Themenkomplex	Ausweisvorgabe
Zwischenfinanzierungen	<p>Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Überbrückung noch nicht verfügbaren Eigenkapitals (z. B. aus geplantem Verkauf einer vorhandenen Immobilie) sind nicht in der WIFSta-Meldung sowie den WIFSta Kennzahlen (z. B. LTV, DSTI, DTI) zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Laufzeit von voraussichtlich zwei Jahren wird nicht überschritten</li><li>▪ Eine konkrete Vereinbarung mit dem Kunden muss vorliegen und der erwartete nicht zurückzuzahlende Mittelzufluss für die Tilgung des Zwischenfinanzierungsdarlehens erscheint hinreichend sicher.</li></ul>
Tilgungszuschüsse	<p>Unterstützungsmaßnahmen der öffentlichen Hand zur Verringerung der Schuldenlast des Darlehensnehmers</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ sind dann dem Einkommen zuzurechnen, wenn ihre Zahlung zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe garantiert ist und es sich um <u>regelmäßige</u> Zahlungen handelt.</li><li>▪ sind dann von dem Darlehensvolumen / der Gesamtverschuldung abzuziehen, wenn durch einen fest vereinbarten <u>einmaligen Tilgungszuschuss</u> ein zur Finanzierung der geförderten Maßnahme aufgenommenes Darlehen in entsprechender Höhe zurückgeführt wird.</li></ul>



# Erkenntnisse aus der Meldebearbeitung

## Ausgewählte Problemfälle in der WIFSta Meldung

Themenkomplex	Ausweisvorgabe
LTV-Bestimmung (Marktwert - MW)	<p>Ökonomisch sinnvolle LTV ist zu ermitteln:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dem gesamten Darlehensvolumen einer Finanzierung ist ein adäquater MW gegenüberzustellen.</li><li>▪ So ist bspw. bei Kauf und Sanierung / Modernisierung auf den nach Abschluss der wertsteigernden Maßnahmen voraussichtlichen MW abzustellen.</li></ul> <p>Beispiele für <u>unzutreffende</u> Marktwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Unter Ansatz eines generellen (Sicherheits-)Abschlags abgeleitete Werte im Sinne „nachhaltig“ erzielbarer Werte.</li><li>▪ Für eigengenutzte Immobilien auf Basis des Ertragswertverfahrens ermittelte Marktwerte.</li><li>▪ Bodenrichtwerte bei noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben.</li><li>▪ Der notariell beurkundete Wohnimmobilientransaktionswert, wenn dieser eine mitfinanzierte Sanierung/Modernisierung nicht enthält.</li></ul>

# Erkenntnisse aus der Meldebearbeitung

## Ausgewählte Problemfälle in der WIFSta Meldung

### Themenkomplex

Einkommens-  
bezogene  
Kennzahlen

### Ausweisvorgabe

Maßgeblich ist das zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe erfasste **jährlich nachhaltig verfügbare Gesamteinkommen**. Zu berücksichtigen sind:

- Alle in der FinStabDEV aufgeführten Einkommensquellen, inkl. Eingänge von Einkommen auf Fremdbankkonten, Kindergeld, Elterngeld bzw. Gehalt nach Rückkehr aus Elternzeit etc.
- Künftige Mieteinnahmen, die für die Kreditvergabe berücksichtigt wurden. Bei Unsicherheit über die tatsächliche Höhe sind realistische Abschläge vorzunehmen.

#### **Sonderfall Selbständige:**

Die betriebliche Verschuldung ist bei der Ermittlung der Kennzahlen

- nicht zu berücksichtigen, wenn bei der Ermittlung des Einkommens aus selbständiger Tätigkeit der betriebliche Schuldendienst bereits einkommensmindernd berücksichtigt wurde.
- zu berücksichtigen, wenn das gesamte Einkommen, welches zur Erfüllung der – auch der betrieblich veranlassten – Verbindlichkeiten zur Verfügung steht, als Bezugsgröße dient.

# Erkenntnisse aus der Meldebearbeitung

## Umgang mit komplexeren „Innen-GbR“-Konstellationen

<u>GS A und Ehefrau</u>	
Alt-Darlehen:	100T€
Schuldendienst (DS):	20T€
Mieteinnahmen (ME):	10T€
Einkom. GS A:	80T€
Einkom. Ehefrau	20T€
<i>Haftung und Eigentum zu gleichen Teilen</i>	

<u>„Innen-GbR“ (GS A + GS B) - BTL</u>	
WIFSta Neugeschäft:	135T€
Marktwert (MW)	150T€
Schuldendienst (DS):	6T€
Mieteinnahmen (ME):	5T€

<u>GS B</u>	
Einkom.	60T€
<i>Bislang keine Darlehensverpflichtungen</i>	

	<u>Berechnungsoptionen</u>	<u>Vor-/Nachteile</u>	<u>Berechnung</u>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung der Drittverbindlichkeit im GbR-Schuldendienst / in der GbR-Verschuldung gemäß Haftungsanteil</li> <li>Berücksichtigung des Dritteinkommens (ME) gemäß Eigentumsanteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Einkommensverhältnisse des Ehepartners müssen nicht erfragt werden</li> <li>- Über-/Unterschätzung des aus der Drittverbindlichkeit resultierenden Schuldendienstes / Verschuldung bei wirtschaftlich ungleichen Verhältnissen (Einkommen) der Ehepartner</li> </ul>	Einkom.: $80+60+5+5 = 150$ DS: $6+10 = 16$ Verschuldung: $135+50 = 185$ LTV: 90% DSTI: 10,7% DTI: 1,23
<b>B</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anteilige Berücksichtigung der Drittverbindlichkeit im GbR-Schuldendienst / in der GbR-Verschuldung gemäß Einkommensanteil am Gesamteinkommen der Darlehensnehmer der Drittverbindlichkeit</li> <li>Gleiches Prinzip bei Berücksichtigung v. ME</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Umgehung des Problems der o. g. Über-/Unterschätzung</li> <li>- Angaben (z. B. Einkommensverhältnisse) unbeteiligter Dritter müssen erfragt werden</li> </ul>	Einkom.: $80+60+5+8 = 153$ DS: $6+16 = 22$ Verschuldung: $135+80 = 215$ LTV: 90% DSTI: 14,4% DTI: 1,41

**Grundprinzip:** Berechnung ökonomisch sinnvoller Kennzahlen im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise  
**Einschätzung BBk:** A als Standardfall; B bei Kenntnis über wirtschaftliche Ungleichheit der Ehepartner

Hinweis: Ist Darlehensnehmerin eine sog. Außen-GbR/eGbR, so ist zu AnaCredit und nicht in der WIFSta zu melden; hingegen sind Darlehen an Darlehensgemeinschaften / „Innen-GbRs“ meldepflichtig in der WIFSta. Diese Folie basiert auf häufigen Fragen zu Berechnungen bei sog. „Innen-GbRs“.

# Fortgang

## Umgang mit technischen Restriktionen bei der WIFSta-Meldung

### Wichtig:

Wenn Finanzierungen höhere Kennzahlen aufweisen und diese WIFSta-konform ermittelt worden sind, müssen diese ökonomisch sinnvollen Kennzahlen auch gemeldet werden

→ **Keine Schönrechnung der Kennzahlen**

### Künftiger Umgang mit technischen Restriktionen

- Aktuell erreichen uns zu jedem Meldetermin Verweise auf noch laufende IT-Projekte, wonach eine WIFSta-konforme Meldung aufgrund noch nicht abgeschlossener technischer Anpassungen noch nicht erfolgen kann
- In den bisherigen Austauschformaten mit Verbänden und Rechenzentralen haben wir die Erwartungshaltung kommuniziert, dass ab Meldestichtag 31.12.2024 sichtbare Veränderungen erwartet werden und **spätestens ab Meldestichtag 31.03.2025 keine Verweise auf technische Probleme mehr akzeptiert werden**. Zu diesem Zeitpunkt sind dann zwei Jahre nach der Erstmeldung vergangen

→ **Im Zweifelsfall sind ab diesem Zeitpunkt dann (größere) manuelle Korrekturen seitens der Institute erforderlich**



# Diskussion und Fragen