

# **Austausch auf DK-Ebene zur WIFSta am 20.06.2024**

**Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen**

1. Überblick über die WIFSta Meldungen
2. Erfahrungen aus dem 1. Meldequartal 2024
3. Abbildung ausgewählter Sonderfälle
4. Diskussion zu GbRs
5. Fragen der Meldepflichtigen

# Überblick über die WIFSta Meldungen nach Meldetermin und Meldeumfang

Referenzperiode	Volumen Neugeschäft in Mio. €	Anzahl Darlehen Neugeschäft in Tsd. Darlehen	Anzahl Institute
2023Q1	18.125	85	298
2023Q2	18.063	87	297
2023Q3	20.146	100	296
2023Q4	18.982	102	293
2024Q1	19.524	94	201

Nachrichtlich: Abdeckung WIFSta / ZISTA in Q1 2024: ca. 53% (ZISTA Neugeschäft: 36,8 Mrd. €)

## Eingereichte Meldungen bis 16.05.2024

- 2024: 200
- **Fehlende Meldungen:** 1

Letzte Meldung zum Meldestichtag 31.03.2024 ist am 24.05.2024 erfolgreich eingegangen

## Allgemeine Hinweise:

- Für nicht vorhandene Werte darf kein Wert übermittelt werden, d. h. wenn keine PD/LGD ermittelt / keine Restschuldversicherung vereinbart wurde, ist kein Wert zu übermitteln. Nur wenn tatsächlich ein ermittelter Wert von 0% übermittelt werden soll, ist der Wert 0.000001 zu melden
- Für einzelne Meldepositionen wurden z. T. sehr niedrige Volumenwerte übermittelt → aus diesem Grund werden künftig Meldungen mit Neugeschäftsangaben unter 1.000€ abgewiesen

# Erfahrungen aus dem 1. Meldequartal 2024

## Ausgewählte Rückmeldungen

### **Teilweise Verständnisschwierigkeiten bzgl.**

- der Vorgabe, dass Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Überbrückung von Eigenkapital auch nicht in den Kennzahlen berücksichtigt werden dürfen
- der Berücksichtigung von WIFSta relevantem Einkommen (z. B. fehlte Kindergeld)

### **Teilweise technische Restriktionen und Hinweise auf laufende IT-Projekte:**

- Noch kein Datenfeld für ökonomisch sinnvollen Marktwert verfügbar
- Noch keine technisch korrekte Abbildung von Zwischenfinanzierungsdarlehen
- Noch keine technisch korrekte Abbildung von Einkommen / Verschuldungen, bei denen bspw. der eine Kreditnehmer als gewerblicher und der andere als privater Kunde geschlüsselt ist

### **Weitere Informationen u.a.:**

- Hinweis auf Vollfinanzierungen, inkl. Kaufnebenkosten
- Hinweis auf im Vergleich zum Marktwert höhere Kaufpreise

# Richtlinienaktualisierungen

## Abbildung von Sonderfällen (1)

### Beispiel 1: Bau eines Neubauobjektes einer Käufergemeinschaft und Liquiditätssicherstellung über ein GbR-Kontokorrentkonto

#### Sachverhalt

- Darlehensnehmer finanzieren selbstständig Eigentumserwerb an Wohnungen in Mehrfamilienhaus(MFH)-Neubauprojekt
- Während der Bauphase wird Liquidität der sog. Käufergemeinschaft gegenüber Baufirma über gemeinsames Kontokorrentkonto (Innen-GbR) sichergestellt

#### Abbildung in der WIFSta Meldung

- Bis auf den Erwerb von Wohnungen in demselben MFH besteht kein Näheverhältnis zwischen den Käufern bezogen auf das jeweils erworbene Eigentum. Deshalb fehlt auch eine Grundlage für eine gemeinsame Meldung zur WIFSta
- Im Sinne einer ökonomisch sinnvollen Betrachtungsweise sind die einzelnen Wohnimmobilienfinanzierungen der Darlehensnehmer getrennt zu betrachten und bei der LTV-Berechnung die Darlehensvolumina den von den Darlehensnehmern erworbenen Marktwerten gegenüberzustellen. Auch in Hinblick auf die D(S)TI-Berechnungen sind die einzelnen Wohnimmobilienfinanzierungen getrennt zu betrachten
- Der Kontokorrentkredit (Liquidität) auf dem Konto der GbR hat Verwaltungs- und Zwischenfinanzierungscharakter und bleibt bei den Berechnungen unberücksichtigt

# Richtlinienaktualisierungen

## Abbildung von Sonderfällen (2)

### **Beispiel 2:** Darlehensfinanzierter Erwerb von Wohnimmobilien durch Wohnungsbaugenossenschaften und Anteilserwerb an einer Wohnungsbaugenossenschaft

#### **Sachverhalt**

- a) Wohnungsbaugenossenschaft nimmt Darlehen auf, um Bau oder Erwerb einer Wohnimmobilie zu finanzieren
- b) Natürliche Person nimmt Darlehen auf, um damit den Erwerb eines Genossenschaftsanteiles an einer Wohnungsbaugenossenschaft zu finanzieren, mit dem Ziel, vergünstigten Wohnraum zu nutzen

#### **Abbildung in der WIFSta Meldung**

- zu a) Kein meldepflichtiges Geschäft, da Darlehen nicht an natürliche Person vergeben
- zu b) Kein meldepflichtiges Geschäft, wenn der Erwerber (Genosse) Miteigentümer der Wohnungsbaugenossenschaft wird, um eine Genossenschaftswohnung mieten zu können. Der Kauf der Genossenschaftsanteile dient nicht dem Erwerb oder der Erhaltung von Eigentumsrechten oder dinglichen Nutzungsrechten im Sinne der FinStabDEV
- zu b) Meldepflichtiges Geschäft, wenn eine Wohnungsbaugenossenschaft gegründet wird, um eine Wohnimmobilie zu kaufen oder zu errichten und die darlehensfinanzierten Genossenschaftsanteile zum Bau / Kauf einer konkreten Immobilie dienen

# Umgang mit komplexeren GbR-Konstellationen

## Einladung zur Diskussion aufgrund aktueller Nachfragen

<p><b>GS* A und Ehefrau</b></p> <p>Alt-Darlehen: 100T€</p> <p>Schuldendienst (DS): 20T€</p> <p>Mieteinnahmen (ME): 10T€</p> <p>Einkom. GS A: 80T€</p> <p>Einkom. Ehefrau: 20T€</p> <p><i>Haftung und Eigentum zu gleichen Teilen</i></p>	<p><b>GbR (GS A + GS B)</b></p> <p>WIFSta Neugeschäft: 135T€</p> <p>Marktwert (MW): 150T€</p> <p>Schuldendienst (DS): 6T€</p> <p>Mieteinnahmen (ME): 5T€</p>	<p><b>GS B</b></p> <p>Einkom. 60T€</p> <p><i>Bislang keine Darlehensverpflichtungen</i></p>
--	--	---

	Berechnungsoptionen	Vor-/Nachteile	Berechnung
<b>A</b>	<p>Haftungsanteil bei "externer" Verschuldung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zur Bestimmung des externen Anteils am GbR-Schuldendienstes / an der GbR-Verschuldung</li> </ul> <p>Eigentumsanteil bei "externem" Einkommen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zur Bestimmung des "externen" Anteils des GbR-Einkommens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Einkommensverhältnisse des Ehepartners müssen nicht erfragt werden</li> <li>- Über-/Unterschätzung des aus der externen Verschuldung resultierenden Schuldendienstes / Verschuldung bei wirtschaftlich ungleichen Verhältnissen (Einkommen) der Ehepartner</li> </ul>	<p>Einkom.: 80+60+5+5 = 150</p> <p>DS: 6+10 = 16</p> <p>Verschuldung: 135+50 = 185</p> <p>LTV: 90%</p> <p>DSTI: 10,7%</p> <p>DTI: 1,23</p>
<b>B</b>	<p>Anteil am "externen" Einkommen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zur Bestimmung des "externen" Anteils des GbR-Einkommens, des GbR-Schuldendienstes und der GbR-Verschuldung</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>	<p>Einkom.: 80+60+5+8 = 153</p> <p>DS: 6+16 = 22</p> <p>Verschuldung: 135+80 = 215</p> <p>LTV: 90%</p> <p>DSTI: 14,4%</p> <p>DTI: 1,41</p>

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

# Fragen / Diskussion