

Austausch auf DK-Ebene zur WIFSta am 26.09.2024

Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen

1. Überblick über die WIFSta Meldungen
2. Erfahrungen aus dem 2. Meldequartal 2024
3. Abbildung ausgewählter Sonderfälle
4. Fragen / Diskussion

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	19.608	95	201
2024Q2	21.737	103	200

Nachrichtlich: Abdeckung WIFSta / ZISTA in Q1 2024: ca. 48% (ZISTA Neugeschäft: 41,3 Mrd. €)

Eingereichte Meldungen bis 16.08.2024

- 2024Q2: **197**
- **Fehlende Meldungen: 3**

Letzte Meldung zum Meldestichtag 15.08.2024 ist am 26.08.2024 erfolgreich eingegangen

Technischer Hinweis zur Berechnung der PD / LGD:

Liegen zu einzelnen Darlehen keine Angaben zu PD / LGD vor, so werden diese Darlehen zwar regulär gemeldet, allerdings fließen sie nicht in die Berechnung der für die WIFSta zu meldenden PD und LGD Angaben ein.

Erfahrungen aus dem 2. Meldequartal 2024

Häufige Rückmeldungen

Häufige Rückmeldungen (auch aus Vorquartalen)

- Verweis auf laufende IT-Projekte, nach denen die technischen Anpassungen (z.B. bezüglich Zwischenfinanzierungen, Inkongruenz bezüglich Behandlung gewerblicher Schulden bei einkommensbezogenen Kennzahlen, Einkommen und Marktwert) erst Ende des Jahres 2024 vollständig abgeschlossen sein werden.

Einschätzung der Bundesbank:

- Sichtbare Veränderungen erwarten wir zeitnah, zumindest aber ab Meldestichtag 31.12.2024.
- Spätestens ab Meldestichtag 31.03.2025 werden wir Verweise auf technische Probleme nicht mehr akzeptieren.
- Bei technischen Lösungen wie der Bereitstellung eines gesonderten WIFSta-konformen Marktwertfeldes muss sichergestellt werden, dass dieses auch WIFSta-konform befüllt wird. Einige Rückmeldungen lassen immer noch keine WIFSta-konforme (ökonomisch sinnvolle) Betrachtungsweise vermuten.

Themenkomplex 1: Nichtberücksichtigung von Einkommensbestandteilen

Rückmeldungen der Meldepflichtigen

- Einkommensarten werden nicht berücksichtigt, z.B.:
 - Aufgrund fehlender Unterlagen (bspw. bei Neuvermietungen, mit Blick auf regelmäßige Unterstützungsleistungen von Verwandten)
 - Gehaltseingänge nicht auf Konten beim Darlehensgeber

Abbildung in der WIFSta Meldung

- Maßgeblich ist das zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe erfasste jährlich nachhaltig verfügbare Gesamteinkommen des Darlehensnehmers:
 - Sonderfall Mieteinkünfte: Diese sind anhand der den Darlehensgebern zur Verfügung stehenden Unterlagen zu ermitteln. Sind keine genauen Informationen zu 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.
 - Regelmäßige Einkünfte aus anderen Quellen sind zu berücksichtigen, wenn sie hinreichend sicher und nachhaltig sind.

Meldeausweis

Abbildung von Sonderfällen (2)

Themenkomplex 2: Ermittlung des WIFSta-konformen Marktwertes

Rückmeldungen der Meldepflichtigen

- Verweis auf IT-technisch noch zu implementierendes WIFSta-konformes Marktwertfeld.
- Häufige Rückmeldung, dass bei nicht ausreichenden Unterlagen im Rahmen der Marktwertermittlung nur Bodenrichtwerte angesetzt werden.
- Außerdem widersprüchliche Aussagen: Hohe LVTV-Werte aufgrund niedriger Marktwerte bei nicht renovierten Objekten älteren Baujahrs, jedoch zugleich Information, dass Kaufpreis als marktgerecht angesehen wird.

Abbildung in der WIFSta Meldung

- Ausschließliche Berücksichtigung von Bodenrichtwerten (ohne Berücksichtigung eines Marktwerts für das Gebäude) ist nicht WIFSta-konform.
 - Es muss sichergestellt sein, dass neben der reinen technischen Bereitstellung eines WIFSta-konformes Marktwertfeldes auch die Ermittlung der für dieses Feld verwendeten Marktwerte ökonomisch sinnvoll erfolgt
 - Ökonomisch sinnvoller Marktwert entspricht marktgerechtem Kaufpreis, zzgl. etwaiger Wertsteigerungen z.B. durch Renovierungsmaßnahmen nach dem Kauf.

Meldeausweis

Abbildung von Sonderfällen (3)

Beispiel: Kreditvergabeentscheidung basiert auf Vermögenssituation

Sachverhalt

- Privater erwirbt Wohnimmobilie und finanziert einen Teil mittels Darlehen:
 - Kreditvergabeentscheidung wurde auf Basis des Vermögens getroffen. Regelmäßige Einkünfte (z. B. Zinseinkünfte) aus dem Vermögen wirkten sich auf die Kreditvergabeentscheidung nicht aus.

Abbildung in der WIFSta Meldung

- Ist die Aussagekraft einkommensbezogener Kennzahlen in einem solchen Einzelfall eingeschränkt (da das Einkommen nicht relevant für die Kreditvergabe war), sollen in der Meldung keine DSTI und DTI Angaben für das entsprechende Darlehen berücksichtigt werden. → Verschiebung nach n. c.
- Voraussetzung hierfür ist, dass Kreditvergabeentscheidung (z. B. Kreditbeschluss) nachweislich nicht auf Basis des Einkommens (Stichwort „Kapitaldienstfähigkeit“) getroffen wurde.

Kennzahlermittlung bei Kreditengagements mit GbRs

Beispielhafte Verflechtungen zw. GbR und Eheleuten A und B

Fall 1: Ehel. A nehmen Darlehen auf. GbR-Verb. besteht schon.

Eheleute A			
Personen	E	V	DS
Müller, H.	36T€	50T€	6T€
Müller, G.	24T€	0€	0€
Müller, H+G	0€	100T€	9T€
Einkommensanteil von H am Haushaltseinkommen			60%

Anteilige GbR Berücksichtigung (Haftung / Eigentum) bei Eheleuten A

E	66T€ (36T€ + 24T€ + 12T€/2)
V	250T€ (50T€ + 100T€ + 200T€/2)
DS	25T€ (6T€ + 9T€ + 20T€/2)
DTI	3,79
DSTI	37,9%

Zur Behandlung der Innen- bzw. der Außen-GbR siehe RL/FAQs

Fall 2: Innen-GbR nimmt Darlehen auf. Verb. der Ehel. bestehen schon.

Innen-GbR			
Personen	E	V	DS
MüllerH-MeyerP-GbR	12T€	200T€	20T€

Standardfall	
E	98T€ (36T€+48T€+12T€+4T€/2)
V	315T€ (50T€+200T€+100T€/2+30T€/2)
DS	32T€ (6T€+20T€+9T€/2+3T€/2)
DTI	3,2
DSTI	32,7%
Berücksichtigung der Drittverbindlichkeiten der GbR-Gesellschafter gemäß Haftungsanteil und deren Dritteinkommen gemäß Eigentumsanteil	

Einkommensanteilige Betrachtung	
E	99,2T€ (36T€+48T€+4T€x0,8+12T€)
V	334T€ (50T€+200T€+100T€x0,6+30T€*0,8)
DS	33,8T€ (6T€+20T€+9T€x0,6+3T€*0,8)
DTI	3,37
DSTI	34,1%
Berücksichtigung der Drittverbindlichkeiten der GbR-Gesellschafter gemäß Einkommensanteil am Gesamteinkommen der Drittverbindlichkeitskreditnehmer	

Fall 3: Ehel. B nehmen Darlehen auf. GbR-Verb. besteht schon.

Eheleute B			
Personen	E	V	DS
Meyer, P.	48T€	0€	0€
Meyer, I.	10,5T€	0€	0€
Meyer, P+I	4T€	30T€	3T€
Einkommensanteil von P am Haushaltseinkommen			80%

Anteilige GbR Berücksichtigung (Haftung / Eigentum) bei Eheleuten B

E	68,5T€ (48T€+10,5T€+4T€+12T€/2)
V	130T€ (30T€+200T€/2)
DS	13T€ (3T€+20T€/2)
DTI	2,0
DSTI	19,0%

E: Einkommen
V: Verbindlichkeiten
DS: Schuldendienst
DTI: Debt-to-Income
DSTI: Debt-Service-to-Income