

# Stellungnahme

zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten)

Unsere Zeichen

AZ DK: DBB

AZ DSGVO:1213

Kontakt: Claudia Bergmann

Telefon: +49 30 20225- 5424

E-Mail: [claudia.bergmann@dsgv.de](mailto:claudia.bergmann@dsgv.de)

Berlin, 25.08.2021

Federführer:

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.

Charlottenstraße 47 | 10117 Berlin

Telefon: +49 30 20225-0

Telefax: +49 30 20225-250

[www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de](http://www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de)

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

Die Deutsche Bundesbank hat am 21. Juli 2021 den Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften zur Konsultation gestellt. Zusätzlich wurde ein Richtlinienentwurf zur FinStabDEV, eine FAQ-Liste und Entwürfe der Meldeschemata veröffentlicht. Zu diesen Dokumenten nimmt die DK nachfolgend Stellung.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Bundesbank im Vorfeld der Anhörung die Möglichkeit des Austausches im Rahmen von Workshops gegeben hat. Auch sehen wir positiv, dass einige im Rahmen dieser Workshops diskutierten Aspekte berücksichtigt wurden. Gleichwohl bestehen weiterhin Punkte, die aus unserer Sicht verbesserungswürdig sind. Auf diese wollen wir nachfolgend eingehen.

## **Anmerkungen zur Allgemeinverfügung**

### **I.3. Umfang der Datenanforderung**

Sinn und Zweck der Allgemeinverfügung ist nach dem Verständnis der DK die konkrete Benennung der angeforderten Daten. Diese Benennung sollte im Sinne der Klarheit eindeutig und abschließend erfolgen. Leider enthält der vorgestellte Entwurf der Allgemeinverfügung überwiegend unbestimmte Formulierungen, wie sie bereits in der FinStabDEV enthalten sind. Beispielhaft sei hier „Angaben zur Wohnimmobilie, insbesondere zum ... Beleihungswert ...zum Beleihungsauslauf ... und die Höhe der vergebenen Darlehen für Wohnimmobilien durch den Darlehensgeber, die durch die Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an Wohnimmobilien gesichert sind, wobei bei diesen Angaben eine Differenzierung unter Berücksichtigung der Bagatellgrenze und der Schwellenwerte nach § 48u des Kreditwesengesetzes in Verbindung mit der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung angeordnet werden kann.“ In der Legende der Meldeschemata hingegen taucht weder der Begriff „Beleihungsauslauf“ noch „Höhe der Darlehen für Wohnimmobilien, die durch Hypotheken und Grundschulden besichert sind“ auf. Stattdessen werden andere immobilienwertbezogene Kennzahlen abgefragt, die sich auf den Markt- oder Beleihungswert der finanzierten Immobilie beziehen (LTV, LTLTSV, LVTLTSV).

Der Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilie kann nur abgefragt werden, wenn diese Immobilie gleichzeitig als Sicherheit dient. Etwas Anderes sieht die FinStabDEV nicht vor. Gemäß § 2 (2) Nr. 31 ist der „Beleihungswert: den aktuellen Wert der Immobilie, der nach § 22 der Solvabilitätsverordnung ermittelt wird.“ Kreditinstitute ermitteln keine Beleihungswerte für Immobilien, die nicht als Sicherheit für ihre Forderungen dienen. Insofern ist insbesondere der Bogen C 2.a des Meldeschemas irritierend. Unter der Überschrift „Kalibrierung der Schwellenwerte für durch die finanzierten Immobilien besicherte Darlehensforderungen (§ 48 u (3) Nr.3, 4 KWG)“ werden verschiedene Kennzahlen gefordert, die jedoch der Definition der Schwellenwerte nicht entsprechen. Die Schwellenwerte gemäß §48u (3) Nr. 3 und 4 KWG stellen auf die Besicherung des Darlehensgebers ab. Die in Bogen C 2.a genannten Kennzahlen tun das nicht:

- Verhältnis der Forderungen des Darlehensgebers zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilien (Kennzahl wird in der Allgemeinverfügung nicht genannt)
- Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (Marktwert der finanzierten Immobilie)
- Verhältnis des Darlehensvolumens zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilie (Kennzahl wird in der Allgemeinverfügung nicht genannt)

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

Insofern erscheint uns der Bezug zu § 48u (3) Nr. 3 u. 4 KWG nicht korrekt.

Grundsätzlich stellt sich uns die Frage, welche Schlüsse die Bundesbank auf die Kreditvergabestandards von Instituten ziehen wird, wenn die Daten überwiegend nicht auf die gestellten Sicherheiten bezogen werden, sondern auf die finanzierte Wohnimmobilie. Sofern ein Kreditinstitut die finanzierte Immobilie nicht oder nicht allein als Sicherheit akzeptiert, hat das berechtigte Gründe. Der Beleihungsauslauf als anerkannte, auf den gestellten Immobiliensicherheiten beruhende Kennzahl wird jedoch für das Neugeschäft überhaupt nicht abgefragt, sondern lediglich für die Bestände in Kategorie D des Meldeschema-Entwurfs. Der Beleihungsauslauf sollte auch für die Beurteilung der Kreditvergabestandards im Neugeschäft herangezogen werden.

In der Legende wesentlicher Begrifflichkeiten zu den Meldeschemata findet sich LTLTSV – Verhältnis der(s) vergebenen Darlehen(s) zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilie(n). Wie ist hier „vergebene Darlehen“ zu verstehen? Ist das Darlehensvolumen gemeint? Oder sind die Forderungen des Darlehensgebers gemeint? Oder sind nur das(die) neu vergebene(n) Darlehen des Darlehensgebers gemeint? Ist diese Kennzahl ggf. identisch mit dem oben unter Aufzählungspunkt 1 genannten „Verhältnis der Forderungen des Darlehensgebers zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilien? Falls ja, warum sind die Begriffe nicht identisch und warum tauchen beide Begriffe nicht in der Allgemeinverfügung (Datenanforderung) auf?

Bei einer weiteren Kennzahl – LGTLTSV (ausstehende Darlehen des Darlehensgebers zum aktuellsten verfügbaren Beleihungswert) stellt sich die Frage, auf welche Immobilie(n) dieser Beleihungswert nach der Vorstellung der Bundesbank bezogen ist und wie dieses Verhältnis zu rechnen ist. Naheliegender wäre es, hier den etablierten Beleihungsauslauf auf Basis der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) (unabhängig von ihrer Art) anzugeben.

Die vorgenannten Beispiele sollen u.a. illustrieren, dass unterschiedliche Begriffe und Definitionen in der Datenanforderung der Allgemeinverfügung und den Meldeschemata verwendet werden. Diese Unbestimmtheit macht es den Meldepflichtigen unnötig schwer, die geforderte Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten zu gewährleisten. Die Bundesbank wünscht eine hohe Datenqualität. In diesem Sinne sollte es nicht dem Meldepflichtigen überlassen sein, sich selbst aus den Meldeschemata die tatsächlich angeforderten Daten und ggf. zugehörige Definitionen herauszusuchen zu müssen. Wir bitten um eine konkrete und abschließende Benennung der angeforderten Daten in der Allgemeinverfügung und eine entsprechend identische Bezeichnung und Verwendung dieser Daten in den Richtlinien, den Meldeschemata, und den FAQ. Im Rahmen dessen wird auch um Berücksichtigung der vorgenannten Fragen und Hinweise gebeten.

### **I.10 Übermittlung korrigierter Daten**

In der Begründung zu der Allgemeinverfügung hat die Bundesbank die dreimonatige Frist für die Einreichung von Korrekturmeldungen für den Fall gestrichen, dass sie zu dem Ergebnis kommt, dass einzelne Daten der Mitteilungspflichtigen unzutreffend sind. Die Mitteilungspflichtigen müssten demzufolge die

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

korrigierten Daten bei der Bundesbank unverzüglich einreichen. Diese Fristsetzung ist praxisfern. Wir bitten die Bundesbank die dreimonatige Frist für Korrekturen grundsätzlich zu gewähren und in den Richtlinien zu ergänzen. Gleichzeitig bitten wir darum, in der Allgemeinverfügung auf S. 16 den letzten Satz im ersten Abschnitt zu streichen.

### **I.13 bis 15 Proportionalitätsschwellenwerte**

Im Entwurf der Allgemeinverfügung wird unter den Tzn. 13 bis 15 zu Proportionalitätsdimensionen des Datenerhebungskonzeptes ausgeführt.

#### I.13 Befreiungen

Die Vorgaben sehen eine Befreiung von der Datenübermittlung vor, wenn der Darlehensgeber innerhalb eines Kalenderjahres weniger als 50 neue Wohnimmobiliendarlehen vergibt (Kategorie M4). Zusätzlich wird Kreditinstituten ein reduzierter Meldeumfang gewährt, wenn diese innerhalb eines Kalenderjahres mindestens 50 aber weniger als 150 neue Wohnimmobiliendarlehen vergeben.

Wir begrüßen die Reduzierung des Meldeumfangs bzw. die Befreiung von der Datenübermittlung bei der Unterschreitung bestimmter Schwellenwerte. **Das Proportionalitätsprinzip muss sich aus unserer Sicht jedoch insbesondere in der Festlegung der Schwellenwerte noch deutlicher widerspiegeln.**

Für die Befreiung von der Verpflichtung zur Datenübermittlung wird eine Schwelle von weniger als 50 neu vergebene Wohnimmobiliendarlehen im Kalenderjahr eingeführt. Diese Eintrittsschwelle ist in Anbetracht der Größen anderer Meldekategorien (siehe M2 und M1) unproportional niedrig und würde nur einen verschwindend geringen Anteil von Instituten entlasten. Unter Berücksichtigung des Umstands, dass bei vielen Wohnimmobilien-Finanzierungen mehr als nur ein Darlehen vergeben wird (z.B. wegen unterschiedlicher Zinsbindung, Förderdarlehen usw.), und somit eine Finanzierung mehrfach auf die Anzahl der neu vergebenen Darlehen angerechnet werden muss, wirkt sich dieser Umstand erheblich auf die Relevanz der Schwellenwerte aus.

Das Finanzierungsvolumen bei privaten Wohnimmobilienfinanzierungen beträgt durchschnittlich ca. 277.000 Euro<sup>1</sup> je Finanzierungsfall bei einem Gesamtvolumen für neue Wohnimmobilienfinanzierungen von knapp 280 Mrd. Euro<sup>2</sup> (Daten für das Jahr 2020). Den oben beschriebenen Umstand eingerechnet, dass eine Wohnimmobilienfinanzierung meist mehr als ein Wohnimmobiliendarlehen umfasst, ist das Gesamtfinanzierungsvolumen damit sowohl bei einer Schwelle von 50 als auch bei 100 Wohnimmobiliendarlehen außerordentlich gering. Wir sprechen uns daher dafür aus, den oberen Schwellenwert M4 auf < 100 anzuheben. Durch diese Erhöhung würden vor allem kleine Institute proportional entlastet werden, welche neben der geringen Bilanzsumme auch eine geringe Anzahl von Mitarbeitern aufweisen und somit von einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Erstellung dieser Meldung betroffen wären. Der Zweck der Datenerhebung – hinreichend zuverlässige Analysen der makroprudenziellen Risikolage zu ermöglichen – ist in beiden Fällen in keiner Weise eingeschränkt oder verhindert.

---

<sup>1</sup> [Strukturen Wohneigentumsfinanzierung, \(S.8\) \(pfandbrief.de\)](#)

<sup>2</sup> [Immobilie \(pfandbrief.de\)](#)

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

Im gleichen Kontext wären demnach die Klassenbreiten anzupassen. Wir schlagen folgende Klassengrößen vor:

- M1: > 600
- M2: 300 - 600
- M3: 100 - 299
- M4: < 100

Mit diesem Vorgehen würde man auch der in der Begründung genannten Argumentation der Berücksichtigung von Marktanteilen (siehe S. 18 f.) Rechnung tragen, da auf kleine Banken mit geringer Anzahl von Wohnimmobiliendarlehen insgesamt nur ein sehr geringer Marktanteil bei der Vergabe von Wohnimmobiliendarlehen entfällt.

#### I.14 Reduzierter Meldeumfang

Die Erleichterungen durch einen reduzierten Meldeumfang (vgl. Abschn. I.14 Entwurf AV) erweisen sich bei näherem Hinsehen als gering. Banken der Kategorie M3 sollen demnach „nur“ einen „Überblick“ über die in einem Jahr neu gewährten Wohnimmobiliendarlehen übermitteln müssen. Bei genauerer Betrachtung der „Übersicht über das Datenerhebungsschema ... bei reduziertem Meldeumfang“ (Entwurf) wird allerdings deutlich, dass auch dort die besonders aufwendigen neuen Dateninhalte vorausgesetzt werden (inkl. z. B. der Einkommens-bezogenen Attribute) – danach soll es ausreichen, dazu eine Durchschnittszahl zu melden. Der mit der komplexen Methodik des neuen Meldewesens, dem Aufbau der Datenfelder, den Prozessänderungen usw. verbundene Aufwand würde diese Banken also dennoch treffen, da diese für die Berechnung eines Durchschnitts die Voraussetzung darstellen.

#### Zu I.15 eingeschränkte Meldefrequenz

Die Erleichterung schließlich für Banken der Kategorie M2 bestünde einzig darin, die umfassende Meldung jährlich und nicht 4-mal pro Jahr abzugeben (vgl. Abschn. I.15 Entwurf AV). Dies ist zwar zu begrüßen, weil es den betroffenen Banken faktisch etwas mehr Zeit für die Umsetzung der neuen Meldepflichten gibt. Letztlich ergibt sich jedoch auch für diese Banken aus den zuvor genannten Gründen keine große Aufwandsminderung.

Für Darlehensgeber, die keine Kreditinstitute sind, gelten Erleichterungen bei einer Anzahl von bis zu 599 Neukrediten (es muss nur der Überblick gemeldet werden). Kreditinstitute sollen hingegen schon bei einer Anzahl von 150 Neukrediten pro Jahr den vollständigen Datensatz übermitteln müssen. Damit wird dem Proportionalitätsgedanken für Darlehensgeber, die keine Kreditinstitute sind, stärker Rechnung getragen als für Kreditinstitute selbst. Dies bedeutet für viele kleinere Kreditinstitute eine höhere Belastung als für andere gewerbliche Darlehensgeber mit einer vergleichbaren Neukreditanzahl. Diese Benachteiligung von Kreditinstituten ist nicht nachvollziehbar: Ziel der Datenerhebung ist die makroprudenzielle Überwachung – nicht die Überwachung einzelner Darlehensgeber. Schärfere Vorgaben für Kreditinstitute sind daher nicht zu rechtfertigen.

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

Wir fordern daher, die Unterscheidung der Darlehensgeberkategorien zugunsten einer einheitlichen Behandlung gewerblicher Darlehensgeber aufzugeben. Im Sinne einer besseren Entlastung kleinerer Institute plädieren wir auch für den Verzicht auf einkommensbezogene Durchschnittszahlen bei den Übersichts-Meldungen sowie ergänzend für einen Verzicht auf die M2/M3-Differenzierung - analog der zugeordneten Handhabung für Versicherungsunternehmen und Fonds.

### **Anmerkungen zur Richtlinie**

#### **Tz. 1.2 ff. – Umgang mit personenbezogenen Daten**

Im genannten Abschnitt werden die Schritte erläutert, die aus Sicht der Bundesbank erforderlich sind, um den Schutz personenbezogener Daten zu gewährleisten. Die Anforderungen sind mehrstufig und sehr komplex. Der manuelle Zusatzaufwand wäre erheblich. Dass die Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung einzuhalten sind, steht auch für die DK außer Frage.

Weil Ressourcen begrenzt sind, sollte auch Datenschutz immer zielorientiert erfolgen. Mit anderen Worten: die vorhandenen Ressourcen sollten mit Bedacht und auf Basis fundierter Analysen dort eingesetzt werden, wo sie tatsächlich erforderlich sind. In diesem Sinne bitten wir um Überprüfung der grundsätzlichen Notwendigkeit von zusätzlichen Eingriffen in die Meldungen im beschriebenen Umfang.

Dem Entwurf der Richtlinie zufolge haben die Mitteilungspflichtigen die angeforderten Daten in einer Weise zu übermitteln, dass – sofern im Meldeschema Meldepositionen auf den Originaldaten von weniger als drei Darlehen basieren – diese Informationen jeweils in die Kategorie „n.c.“ (not classified) zu verschieben sind. Darüber hinaus wäre bei mindestens drei Darlehen zu prüfen, ob das Größte und das Zweitgrößte der Darlehen mehr als 85% der gesamten Meldeposition ausmachen.

Diese Anforderungen bringen umfängliche manuelle Nachbearbeitungen mit sich, deren Folgewirkungen sich über mehrere Bögen und spätere Meldungen ziehen können.

Außerdem müssen sie dann über die gesamte Lebensdauer des Darlehens geführt werden. U.E. bedeutet die Anforderung, dass Institute eine „Historie“ bzw. ein „Historiencluster“ aufbauen müssen, damit sie gewährleisten können, dass über sämtliche Meldeperioden hinweg alle jemals in der Kategorie „n.c.“ gemeldeten Geschäfte maschinell erkannt und entsprechend der Kategorie „n.c.“ zugeordnet werden können.

Daneben stellen die in der Richtlinie geforderten Anpassungen in der Meldung auch eine ggf. ungeeignete Veränderung der eigentlichen Information dar.

In den Richtlinien Seite 4 heißt es weiter: *„Zusätzlich ist eine Sekundärvertraulichkeitsprüfung durchzuführen, d.h. dass die zu schützende Information nicht durch Differenzrechnung errechenbar sein darf. Gibt es – ggf. nach solchen Verschiebungen aus „sensiblen“ Meldepositionen – in der „n.c.“-Kategorie selber Positionen mit Werten aus mindestens einem aber weniger als drei Darlehen, ist die Menge der dort berücksichtigten Darlehen unter Beachtung der Datenschutzvorgaben aufzufüllen aus nicht sensiblen Meldepositionen (idealerweise aus den Meldepositionen mit der größten Anzahl an Darlehen), bis die betroffenen „n.c.“-Meldepositionen mindestens drei Darlehen umfassen.“*

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

Diese Zuweisung erscheint willkürlich und stellt die Frage nach dem Mehrwert dieser Informationen.

Des Weiteren fragen wir uns, ob (und ggf. wie) die Konsistenz der Bögen untereinander hergestellt werden soll. Wären z.B. die Kennzahlen in den anderen Clustern und im Bogen A.0a. dann neu zu berechnen, wenn in Bogen A.0b und Folgende ein Wert nach „n.c.“ verschoben wird? Die erforderliche Nachbearbeitung könnte damit ausufern.

In Sinne der Datenqualität, der Treffsicherheit der darauf aufbauenden Analysen und des damit verbundenen sehr hohen Aufwandes sollte auf die oben beschriebenen Verschiebungen in die „n.c.-Kategorie und damit gleichzeitig auf Auffüllungen derselben unbedingt verzichtet werden.

Die DK plädiert stattdessen für Folgendes: Sofern sich Meldepositionen ergeben, die drei Darlehen oder weniger enthalten, sollte die Meldeposition mit „Null“ befüllt werden und die betreffenden Darlehen aus dem Meldeumfang entfallen. Diese Anpassung wäre auf dem Bogen mit der betreffenden Meldeposition vorzunehmen. Wir bitten dabei um Klarstellung, dass eventuelle Folgewirkungen auf andere Meldebögen unbeachtlich sind, diese anderen Bögen also nicht angepasst respektive Werte erneut berechnet werden müssen. Damit entfielen sowohl die oben beschriebenen Verschiebungen nach „n.c.“ als auch informationsverändernde Auffüllungen aus anderen Meldepositionen.

### **1.10 – Aktualisierungen und Revisionen**

Sofern unzutreffende Daten übermittelt wurden oder Abweichungen zwischen den gemeldeten und den tatsächlichen Daten bekannt werden, sind die übermittelten Daten „unverzüglich“ zu korrigieren und erneut einzureichen. In Bezug auf die Korrekturmeldung wird in der Begründung der Allgemeinverfügung (S. 16 oben) eine dreimonatige Frist genannt. Diese ist jedoch in den Richtlinien nicht mehr enthalten. Wir bitten, diese Frist in den Richtlinien unter Punkt 1.10 wiederaufzunehmen. Darüber hinaus bitten wir um die Aufnahme einer Bagatellregelung für Korrekturerfordernisse. Als Bagatellgrenze schlagen wir eine Abweichung von max. 5 % zum zuvor gemeldeten Wert vor.

### **2.2 – Einkommen**

Gemäß dem Richtlinien-Entwurf sind "spezielle Steuern, wie z. B. Grundsteuer und andere Steuern, bei denen es sich nicht um Verbrauchssteuern handelt" abzuziehen. Grundsteuern für vermietete Immobilien werden üblicherweise bei den Mieteinkünften abgezogen. Sollten z.B. auch Grundsteuern für die selbstgenutzte Immobilie vom Einkommen abgezogen werden?

Nach unserem Erachten sollte das Einkommen herangezogen werden, welches der Kreditentscheidung zugrunde lag. An mehreren Stellen der Allgemeinverfügung wird betont, die Datenanforderung stelle auf Daten ab, die der Meldepflichtige ohnehin ermittle. Wir sprechen uns für den Verzicht auf den Abzug von "spezielle Steuern, wie z. B. Grundsteuer und andere Steuern, bei denen es sich nicht um Verbrauchssteuern handelt", aus. In Bezug auf Steuerrückerstattungen sollte ergänzt werden „sofern es sich um mit hoher Wahrscheinlichkeit wiederkehrende Steuerrückerstattungen handelt“.

## **2.2 Bestandsgeschäft**

*„Das Bestandsgeschäft umfasst die zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Vergangenheit gewährten und bislang nicht vollständig zurückgeführten Wohnimmobiliendarlehen des Meldepflichtigen. Das Bestandsgeschäft geht also über den Bestand hinaus, der sich aus dem im Rahmen der FinStabDEV gemeldeten neu vergebenen Darlehen sukzessive aufbaut.“ Für die in der Vergangenheit ggfs. mit abweichenden Definitionen gewährten und noch in der Bilanz befindlichen Darlehen muss keine nachträgliche Anpassung an die Definition von Wohnimmobiliendarlehen nach der FinStabDEV vorgenommen werden.“*

Diese recht unbestimmte Abgrenzung sehen wir kritisch, da Abgrenzungsmerkmale der FinStabDEV für Darlehen aus Vorjahren meist nicht vorliegen. Aus der unterschiedlichen technischen Datenverfügbarkeit ergeben sich zwangsläufig erhebliche Unterschiede von Institut zu Institut. Dies trifft insbesondere auf die Angaben zur Einkommenssituation der natürlichen Personen zu. Es stellt sich die Frage, inwieweit solche Daten herangezogen werden sollten bzw. welchen Mehrwert diese Informationen leisten. Wir plädieren dafür, den Bestand ausschließlich aus den Datenerhebungen der FinStabDEV aufzubauen und auf die Rückerhebung auf „best effort“-Basis zu verzichten. Zumindest sollte die Bundesbank erwägen, die Rückerhebung praxisnäher auszugestalten.

## **2.2 Darlehen in Fremdwährung**

Für die Betragsangaben des Neugeschäftes (Stromgrößen) sollte die Währungsumrechnung in Euro entsprechend der heutigen Praxis in der jeweiligen Bank möglich sein, d. h. sowohl eine Umrechnung zum Zeitpunkt der Vergabe, als auch zum Zeitpunkt des Meldestichtags ist möglich.

## **2.2 Darlehensvolumen**

Ausführungen der Richtlinie: „Nach § 6 Absatz 2 Satz 3 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung bleiben entsprechend bei der Ermittlung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation auch „solche Fremdfinanzierungen Dritter unberücksichtigt, die Bestandteil einer sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen sind und den Eigenmitteln des Darlehensnehmers gleichzustellen sind. Diese Erläuterung erscheint in sich und im Gesamtkontext widersprüchlich und darüber hinaus verzichtbar. Den Eigenmitteln des Darlehensnehmers gleichzustellende Mittel der Wohnraumförderung könnten nur (nicht rückzahlbare) Zuschüsse sein. Diese sind aber per Definition des § 2 Abs. 2 Ziff. 15 i. V. m. Ziff. 4 FinStabDEV nicht als Darlehen anzusehen und damit grundsätzlich nicht Gegenstand des Darlehensvolumens (da es sich ausschließlich um zurückzuzahlende Mittel handelt).“<sup>3</sup>

### **2.3.1 Ersterwerb**

Die Information, ob es sich um einen Ersterwerb im Sinne der FinStabDEV handelt, dürfte kaum einem Institut vorliegen. Es handelt sich bei der Information „Ersterwerber“ um ein personenbezogenes Datum,

---

<sup>3</sup> Darüber hinaus sind Darlehen für Maßnahmen, für die eine soziale Wohnraumförderung zugesagt ist, gemäß § 48u Abs. 1 Nr. 2 KWG von den Beschränkungen ausgenommen, weshalb sich auch in diesem Kontext die Frage nach dem Sinn des § 6 Abs. 2 Satz 3 WoImmoDarIRV stellt.



**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

welches die Institute bislang größtenteils nicht erheben. In § 3 Abs. 1 FinStabDEV ist eindeutig klargestellt:

*„Die Erhebung personenbezogener Daten im Sinne von Artikel 4 Nummer 1 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72; L 127 vom 23.5.2018, S. 2) kann nicht auf diese Verordnung gestützt werden.“*

Da die Institute diese Information nicht für die Kreditvergabe benötigen und darüber hinaus für eine Erhebung zu Meldezwecken die rechtliche Grundlage fehlt, wäre die Abfrage beim Kunden nach unserer Einschätzung ein möglicher Verstoß gegen die DSGVO. Obwohl in der Richtlinie klargestellt ist, dass die Information nur zu melden ist, sofern sie dem Institut vorliegt, bitten wir darum, diese Datenanforderung fallen zu lassen.

### **2.3.1 Alter**

Die Formulierung in der Richtlinie: *„Für das einzelne Darlehen ist bei mehreren Darlehensnehmern der einfache Durchschnitt des Alters aller dazugehörigen Darlehensnehmer zugrunde zu legen. Sollte das auf diese Weise ermittelte Alter für das einzelne Darlehen nicht repräsentativ sein, kann auch das Alter des gewichtigsten Darlehensnehmers in der Personengemeinschaft herangezogen werden.“* ist unserer Einschätzung nach nicht praktikabel. Wie sollte die Repräsentativität des Durchschnittsalters beurteilt werden? Unklar wäre auch, was unter dem „gewichtigsten“ Darlehensnehmer zu verstehen ist. Allein die Menge an Datensätzen macht es unmöglich, einzelne Daten manuell nachzubearbeiten. Dieser Aufwand kann nicht geleistet werden und stünde auch in keinem Verhältnis zum Mehrwert der Information. Jeder Eingriff in ein automatisiertes Verfahren ist möglichst zu vermeiden. Die Institute benötigen eine klare und technisch umsetzbare Vorgabe. Wir bitten daher darum, den zweiten Satz zu streichen.

Während für das einzelne Darlehen der einfache Durchschnitt des Alters mehrerer Darlehensnehmer verwendet werden kann, ist im Aggregat das volumengewichtete Durchschnittsalter anzugeben. Diese Volumengewichtung stiftet aus unserer Sicht keinen Mehrwert. Wir bitten darum, auch hier den einfachen Durchschnitt ansetzen zu dürfen.

### **2.3.2 Verhältnis der Darlehensforderungen des Darlehensgebers zum Beleihungswert**

*„Das Verhältnis der Darlehensforderungen des Darlehensgebers aus der Wohnimmobilienfinanzierung zum Beleihungswert der damit finanzierten Wohnimmobilien unabhängig davon, ob die Darlehen vollständig oder teilweise mit der finanzierten Wohnimmobilie besichert ist.“* Welche Aussagekraft hat diese Kennzahl, wenn weitere Immobiliensicherheiten nicht mit einbezogen werden? Wir weisen darauf hin, dass aufgrund dieser Definition keine Angabe vorliegen wird, wenn die finanzierte Immobilie nicht der Sicherung des Darlehens dient.

Auch bei dieser Beleihungswert-Relation wird nicht allein und vollständig auf die Immobiliensicherheiten abgestellt, was wir sehr kritisch sehen. Den Aussagen der Bundesbank zufolge sollen Kreditvergabestandards der Institute analysiert werden und darüber Veröffentlichungen stattfinden. Die Besicherung der Darlehen sehen wir als eine wesentliche Größe für die Beurteilung von Kreditvergabestandards an. Sie

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

spielt jedoch in der Datenanforderung aufgrund der gewählten Definitionen nur eine untergeordnete Rolle, was uns mit Sorge erfüllt.

Es wird deutlich mehr Augenmerk auf die finanzierte Immobilie gelegt, als auf die Besicherung der Darlehen. Wenn jedoch Institute zusätzliche Immobiliensicherheiten hereinnehmen oder gar die finanzierte Immobilie nicht als Sicherheit akzeptieren, gibt es dafür immer gute Gründe. Die „Kalibrierung der Schwellwerte nach § 48u KWG“ wird aus unserer Sicht in der Meldung überbetont. Die Definition der Schwellwerte ist nicht repräsentativ für Kreditvergabestandards. Außerdem handelt es sich bei den Schwellwerten aus unserer Sicht um Größen, die kaum praktische Relevanz haben werden.

Hinsichtlich Beleihungswertangaben – vorläufig/final bzw. indikativ – ist auf eine entsprechende Kennzeichnung (Codeausprägung) zu achten. Abgesehen davon, dass die Codeausprägung bisher weder definiert ist, noch feststeht, wie diese im Meldeschema berücksichtigt werden sollen, stellt sich auch die Frage, ob sich dieser Code auf das Aggregat einer Finanzierung (eines Vorhabens) oder auf das Aggregat der Meldeposition, bestehend aus allen relevanten Vorhaben für diese Position, bezieht. Da die Bundesbank nicht die einzelnen Aggregate des jeweiligen Vorhabens erhält, sondern (nur) die Meldeposition, erschließt sich uns der Nutzen einer solchen Code-Ausprägung nicht. Sobald eine Finanzierung im Aggregat ordentlich ermittelt wurde, ist das gesamte Aggregat als ordentlich ermittelt auszuweisen. Im Meldebogen werden aber sehr viele Finanzierungen für eine Meldezelle aggregiert. Welchen Aussagegehalt hat dann diese Kennzeichnung (Codeausprägung)? Da hier der Aufwand in keinem adäquaten Nutzenverhältnis steht, bitten wir darum, auf die Codeausprägung zu verzichten.

### **2.3.3 Beleihungsauslauf**

*„Maßgeblich ist hier die Relation der ausstehenden Wohnimmobiliendarlehen des Darlehensgebers (im Zähler) zum aktuellsten verfügbaren Beleihungswert der damit finanzierten Wohnimmobilie(n) (im Nenner).“* Unseres Erachtens kann sich ein Beleihungsauslauf per Definition nur auf die als Sicherheit dienende(n) Immobilien beziehen, da nur diese beliehen werden. Des Weiteren unterscheidet der Beleihungsauslauf nicht zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Insofern sollte es „sichernden Immobilien“ heißen. Dann würde es auch zu dem weiteren FAQ-Text passen: *„Bei der Beleihungswertermittlung für die Tabelle D.2 sind etwaige Vorlasten, die dem Sicherungsanspruch des Darlehensgebers im Rang vorausgehen, bei der Ermittlung des Beleihungsauslaufs zu bewerten und nach den Richtlinienvorgaben von dem Beleihungswert der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) abzuziehen.“* Eine Rangposition kann der Darlehensgeber nur bei sichernden Immobilien innehaben.

Zur Behandlung von Vorlasten enthalten die Richtlinien mit dem Hinweis „nach den Richtlinienvorgaben“ (siehe oben) einen In-sich-Verweis, denn weitere Richtlinienvorgaben dazu gibt es nicht. Leider enthält auch die FAQ unter 7.2 zum Thema „Berücksichtigung von Vorlasten“ nur den Verweis auf die Richtlinien.

In den FAQ ist unter 7.3. folgender Hinweis auf die Berücksichtigung anderer Sicherheiten im Beleihungsauslauf gegeben: *„Wenn die finanzierte Wohnimmobilie selber nicht der Besicherung dient, sondern eine andere Immobilie, wird für die Ermittlung des Beleihungsauslaufs nur das Sicherungsobjekt mit seinem Beleihungswert berücksichtigt (das finanzierte Objekt würde vom meldepflichtigen Darlehensgeber mit*

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

einem Beleihungswert von null angesetzt) (Vgl. auch Abschnitt 8.2 dieses Dokumentes).“ Uns erschließt sich nicht, warum nicht generell von dem(n) Beleihungswert(en) der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) gesprochen wird, wenn diese am Ende doch gemeint sind. Der vorstehende Hinweis sollte bitte in die Richtlinien (Abschnitt 2.3.3 Beleihungsauslauf) aufgenommen werden, da er für die Beleihungsauslaufberechnung von grundlegender Bedeutung ist.

**Anmerkungen zu „Antworten auf inhaltliche und technische Fragen...“**

**Inhaltliche Anmerkungen**

**4.2 Änderungen im Gesellschafterkreis zwischen Kreditvergabe und Meldestichtag**

In den FAQ wird erläutert, dass Änderungen im Gesellschafterkreis nach Kreditvergabezeitpunkt und vor dem (ersten) Meldestichtag, keine Auswirkung auf die Meldung an die Bundesbank haben. Unser Verständnis dieser Vorgabe: wenn z.B. aus einer Innen-GbR zwischen Neukreditvergabe und Meldestichtag eine Außen-GbR wird, ist dieses Darlehen dennoch einmal als Neugeschäft zu melden und bei der nächsten Meldung wieder aus dem Bestand auszuschließen. Gleichzeitig ist dieses Darlehen im Rahmen von AnaCredit zu melden. Durch diese Regelung kommt es u.E. zu einer Doppelmeldung des Neukredites unter FinStabDEV und AnaCredit. Wir halten es für sinnvoller, diese Größe nie als FinStabDEV-Meldefall zu behandeln, sondern direkt eine Meldung in AnaCredit vorzunehmen.

**5.2 Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV)**

In dieser FAQ wird in Bezug auf den Zähler bei der LTV-Ermittlung auf das „gesamte Fremdkapitalvolumen“ verwiesen. Diese Formulierung ist nicht übereinstimmend mit der Beschreibung zum LTV unter Frage 5.1, wonach im Zähler das "gesamte Darlehensvolumen einer Wohnimmobilienfinanzierung" zu verwenden ist. Wir bitten um Verwendung einheitlicher Begriffe, wenn dasselbe gemeint ist.

Darüber hinaus bitten wir um die Aufnahme von Beispielen von 1:n-, n:1- sowie n:n-Beziehungen zwischen Wohnimmobilie(n) und Kredit(en).

**7.1 Beleihungsauslauf**

Wir bitten um die Aufnahme von Beispielen von 1:n-, n:1- sowie n:n-Beziehungen zwischen Wohnimmobilie(n) und Kredit(en). Ist eine Zusammenrechnung der Beleihungswerte aller beteiligten Objekte vorzunehmen und diese in das Verhältnis zu den Gesamtverbindlichkeiten aller Objekte zu setzen oder ist der Beleihungsauslauf als Durchschnittsauslauf anzugeben?

**9 Einkommen**

Den hier gegebenen Hinweis „Hingegen wären einmalige Zuschüsse, „die Bestandteil einer sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen sind und den Eigenmitteln des Darlehensnehmers gleichzustellen sind“, nicht beim Einkommen, sondern nach § 6 Absatz 2 Satz 3 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung bei der Ermitt-

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

lung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation zu berücksichtigen.“ bitten wir ersatzlos zu streichen, da wir ihn als irreführend ansehen. Paragraph § 6 Absatz 2 Satz 3 WoImmoDarlRV stellt klar, dass derartige Zuschüsse bei der LTV-Berechnung unberücksichtigt bleiben.

#### **21.4 Förderdarlehen**

Es wird ausgeführt: *„Hierbei spielt nur die Frage eine Rolle, inwieweit die entsprechende Finanzierung der Wohnimmobilie(n) vom Darlehensnehmer aus eigenen Mitteln oder fremden Mitteln (also Darlehen) finanziert wird. Alle im Rahmen einer Wohnimmobilienfinanzierung von einem mitteilungspflichtigen Darlehensgeber neu vergebenen Darlehen – darunter auch in eigener Haftung „vergebene“ Förderdarlehen – sind dann mit derselben Ausprägung für das LTV-Attribut zu melden.“* Handelt es sich hierbei nur um den eigenen Haftungsanteil am weitergeleiteten Förderdarlehen? Es ist nicht ersichtlich, warum den LTV betreffend zwischen den neu vergebenen Darlehen des Darlehensgebers und eventuellen eigenen Haftungsanteilen an den Förderdarlehen unterschieden wird.

Grundsätzlich sehen wir bei dieser FAQ einen Widerspruch zu den Ausführungen in den Richtlinien zum Darlehensvolumen (S. 16). Gemäß diesen Ausführungen *„bleiben entsprechend bei der Ermittlung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation, solche Fremdfinanzierungen Dritter unberücksichtigt, die Bestandteil einer sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen sind und den Eigenmitteln des Darlehensnehmers gleichzustellen sind.“*

Ferner sehen wir aus Vorgenanntem auch einen Widerspruch zu den Ausführungen in der FAQ 21.2, wonach *„Förderdarlehen, die nicht unter seine Haftung fallen, [...] ebenso wie andere nicht über ihn bereitgestellte Darlehen vom Meldepflichtigen nicht im Rahmen seiner Neugeschäftsvolumina zu melden [sind]; sie sind jedoch für die von ihm zu meldenden Darlehen bei der Berechnung von Kennzahlen auf Ebene des Darlehensnehmers zu berücksichtigen, wo es um die Wohnimmobilienfinanzierung im Ganzen geht (z.B. Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation, DSTI etc.).“*

Wir bitten um Klarstellung, wie die eigenen Haftungsanteile an Förderdarlehen bei der Ermittlung der LTV zu berücksichtigen sind.

#### **Frage 30: Rückerhebung**

Die Bundesbank hält nach wie vor an der einmaligen Rückerhebung der Daten für das Bestandsgeschäft für den Zeitraum von vier Jahren fest. Problematisch daran ist, dass die FinstabDEV abweichende Definitionen und Abgrenzungen verwendet. Insofern stellt sich für Bestandsdaten, sofern sie denn vorhanden und elektronisch abgreifbar sind, die Frage der Vergleichbarkeit. Wir bitten die Bundesbank, auf eine rückgreifende Erhebung zu verzichten.

Zur Begründung verweisen wir darauf, dass die Ausführungsbestimmungen für die Datenerhebung der Wohnimmobilienfinanzierungen noch nicht abschließend konkretisiert wurden. Erst ab dem Zeitpunkt der eindeutigen Definition und deren technischer Umsetzung kann mit einer Datensammlung begonnen wer-

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

den. Ferner ist für die geforderten Kennzahlen DTI und DSTI das Haushaltseinkommen zu berücksichtigen. Auf das Haushaltseinkommen wurde bisher in keiner anderen Meldung zurückgegriffen. Diese Daten können also auch nicht rückwirkend maschinell ausgelesen werden.

Wie in den technischen Workshops der Deutschen Bundesbank diskutiert, besteht für eine Rückerhebung keine rechtliche Grundlage. Die Antwort in der FAQ suggeriert jedoch, dass alle Meldepflichtigen der Meldkategorien M1-M3 eine solche Rückerhebung durchführen müssen. Nach Aussage der Bundesbank in den Workshops sollte diese lediglich auf freiwilliger Basis erfolgen. Ferner stellt sich die Frage, worauf sich die FAQ bezieht, da weder in der Allgemeinverfügung noch in den Richtlinien eine Rückerhebung thematisiert wird.

### **Redaktionelle Anmerkungen**

Fragen 3.3 und 7.1: Die Antworten zu diesen FAQs enthalten den folgenden Hinweis:

„Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.“ Wir bitten Sie um Prüfung der Verweisquelle.

### **Ergänzende Hinweise und Fragen zu des FAQs**

Für die folgenden FAQs bitten wir zumindest um eine kurze Antwort im FAQ-Dokument sowie einen konkreten Verweis (z. B. Seitennummer) auf die Richtlinien. Die bloße Erwähnung des Sachverhalts ohne Antwort ist für die Institute nicht hilfreich.

FAQ-IDs: 2.3, 7.2, 9.2, 11, 12, 15, 16, 17, 18.1, 19.2, 20, 25 und 28

### Beleihungswertbezogene Relationen

Der Beleihungsauslauf im Bogen D.2 soll die Vorlasten im Beleihungswert berücksichtigen. Die Berücksichtigung der Vorlasten wird jedoch nur für den Beleihungsauslauf im Bogen D.2 beschrieben bzw. vorgegeben. Bedeutet dies, dass die Verhältnisse:

1. "Forderung des Darlehensgebers zum Beleihungswert der finanzierten Immobilie(n)" in Bogen C.2a, sowie
2. "Darlehensvolumen zum Beleihungswert der finanzierten Immobilie(n)" in Bogen C.2a keine Vorlasten berücksichtigen sollen?

Wir verweisen auf unsere obigen Ausführungen zu den entsprechenden Kennzahlen und bitten, diese auch hier zu berücksichtigen.

Die Kennzahl LTLTSV sollte bitte eindeutig definiert werden. In der Legende wesentlicher Begrifflichkeiten ist die Beschreibung „Verhältnis der vergebenen Darlehen zum Beleihungswert der finanzierten Wohnimmobilie“ zu finden. Welcher Unterschied besteht hier zu „ausstehende Darlehen“ bei der Kennzahl LGTLTSV?

Eine genaue Antwort auf diese Fragen konnte man leider den technischen FAQ in Kapiteln 7.2 - 8.2 nicht entnehmen.

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

Fusionen von Darlehensgebern

Mitunter fusionieren Darlehensgeber. Wie soll hier konkret vorgegangen werden, wenn das aufnehmende und das abgebende Institut unterschiedliche Meldefristen resp. Meldeumfänge aufweisen und welche Umsetzungsfristen gelten dann? Bei den Umsetzungsfristen bitten wir zu berücksichtigen, dass der juristische Cutover dem Technischen vorausgeht. Eine juristisch vollzogene Fusion ist also erst der Startzeitpunkt für die Umsetzungen zur datentechnischen Fusion. Wir bitten hier um Klarstellung anhand von Beispielen, die mögliche Fälle und das gewünschte Vorgehen aufzeigen.

Vorlaufzeit bei möglicher späterer Erweiterung des Datenumfangs

Einige wenige Attribute und Kennzahlen, die in der FinStabDEV unter § 4 Abs. 1 genannt sind, plant die Bundesbank laut Entwurf der Allgemeinverfügung und den Meldeschemata zunächst nicht anzufordern. Die technische Implementierung zusätzlicher Daten benötigt Zeit. Dürfen die Meldepflichtigen darauf vertrauen, dass – sofern diese Daten zu einem späteren Zeitpunkt doch abgefragt werden sollten – die Bundesbank dies mit ausreichender Vorlaufzeit ankündigt? Wenn ja, welcher Zeitvorlauf wird hierfür ins Auge gefasst?

**Anmerkungen zu FAQ „Erhebung von Kreditstandards in der Wohnimmobilienfinanzierung“**

**Frage 7: Schutz personenbezogener Daten**

In der FAQ wird ausgeführt: *„Die FinStabDEV schreibt vor, dass zum Schutz personenbezogener Daten die Meldepflichtigen mindestens drei Darlehen zu einer Meldeposition zusammenfassen müssen und nur so an die Bundesbank melden dürfen.“* Diese Aussage halten wir für nicht korrekt. Die FinStabDEV schreibt in § 4 Abs. 1 lediglich vor, dass die Erhebung personenbezogener Daten im Sinne Art. 4 Nr. 1 der DSGVO nicht auf diese Verordnung (die FinStabDEV) gestützt werden kann.

**Anmerkungen zu den Meldeschemata (Vollerhebung)**

**Übergreifend**

Bei einigen Attributen wird in den Meldebögen eine Abkürzung genannt, teilweise fehlen jedoch die Abkürzungen in den Meldebögen, wie zum Beispiel beim Alter beim Bogen A.0a. Hier ist unklar, ob es sich nun um dieselbe Definition des Alters handelt, wie im Abkürzungsverzeichnis zu den Meldebögen. Ergänzend werden beispielsweise die Abkürzungen LTLTSV und LVTLTSV zwar in der Legende wesentlicher Begrifflichkeiten aufgeführt, aber dann nirgends mehr aufgegriffen.

Das Vorgehen zur nachrichtlichen Anpassung bspw. in Bogen A.0c ist unseres Erachtens nicht ausreichend beschrieben. Hier wäre ein Beispiel wünschenswert, wie die Meldepositionen Bogen-übergreifend anzupassen sind, sofern dies erforderlich ist.

**A.0a**

Wir bitten darum, auch im Bogen A0a die „n.c.“-Spalte aufzunehmen und damit ein Gleichlauf in allen Meldebögen herzustellen.

**Stellungnahme zum Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anforderung von Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland von finanziellen Kapitalgesellschaften (nebst Richtlinien und Begleitdokumenten) vom 25.08.2021**

**A.0e**

Im Meldebogen wird das Attribut MAT abgefragt, welches nirgends definiert ist. Wir bitten um Klarstellung.

**A.1b**

Handelt es sich bei der Tilgungsquote in Zeile 110 um die Abkürzung RR aus dem Abkürzungsverzeichnis oder um einen anderen Wert?

Betreffend die Marktwerte für die finanzierten Immobilien (Zeile 200) und für die als Sicherheit dienenden Immobilien (Zeile 210) ist der Durchschnitt in der Übersicht nicht definiert. Ist hier der einfache Durchschnitt gemeint?

**A.3/Zeile 200**

Der Verweis auf die Zeile 200 im Meldebogen ist nicht korrekt. Zeile 100 wäre aus unserer Sicht der richtige Verweis.

**D.1**

Wie ist der Zusatz „im Bestand“ für ausgefallene Darlehen zu verstehen? Handelt es sich nur um den Bestand ausgefallener Darlehen als Teilmenge des Bestandes der Wohnimmobiliendarlehen im Sinne der FinStabDEV oder sind in Spalte 2 Zeile 100 und 200 auch Darlehen zu subsumieren, die in einer Meldeperiode neu vergeben wurden und in derselben auch ausgefallen sind? Diese Frage ist insbesondere für die jährlichen Meldungen relevant. Hier würden wir uns eine Konkretisierung wünschen.

Bei dem Begriff „Verwertungsverfahren“ handelt es sich um einen neuen Begriff, der bisher nirgends definiert wird. Kritisch wird auch gesehen, dass diese Information nicht in der FinStabDEV enthalten ist. Wir bitten um eine konkrete Definition und um Information, auf welcher rechtlichen Grundlage diese Daten erhoben werden.