

Stellungnahme

Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-
Verordnung zur Durchführung von
Datenerhebungen durch die Deutsche
Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach
dem Finanzstabilitätsgesetz

Kontakt:

Frank Bouillon

Telefon: +49 30 2021- 2213

Telefax: +49 30 2021- 192200

E-Mail: f.bouillon@bvr.de

Berlin, 21. Februar 2020

Federführer:

Bundesverband der Deutschen Volksbanken
und Raiffeisenbanken e. V.

Schellingstraße 4 | 10785 Berlin

Telefon: +49 30 2021-0

Telefax: +49 30 2021-1900

www.die-dk.de

Allgemeine Anmerkungen zum Referentenentwurf des BMF zur FinStabDEV

Die DK unterstützt grundsätzlich das Ziel einer rechtzeitigen Identifizierung von Gefahren für die Finanzstabilität, die sich aus dem Bereich der Wohnungsbaukredite ergeben könnten. Allerdings muss bei der Schaffung einer hinreichenden Datengrundlage stärker auf eine vernünftige Kosten-Nutzen-Relation abgestellt sowie die notwendige Proportionalität gewahrt werden.

Bereits heute sorgen umfangreiche regulatorische Anforderungen dafür, dass sich die Qualität der Kreditvergabe auf einem sehr hohen Niveau befindet. Auf nationaler Ebene sind u.a. die materiellen Anforderungen des § 18a KWG und der Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) zu nennen sowie mögliche Kreditbeschränkungen gem. § 48u KWG. Der Verordnungsentwurf geht jedoch weit über die nach § 48u Abs. 2 KWG vorgesehenen Messgrößen hinaus und führt 38 Eingangsgrößen und 19 Daten- und Kennzahlenattribute ein. Der als Begründung für die Datenerhebung mit angeführte § 48u KWG sieht hingegen lediglich zwei potenziell mögliche Beschränkungen im Wohnimmobilien-Kreditgeschäft vor, nämlich die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV) und die Amortisationsanforderung. Ursprünglich vorgesehene weitere Beschränkungen wurden in der parlamentarischen Auseinandersetzung bewusst verworfen. Ebenso wurde auf ein ursprünglich in Erwägung gezogenes „Kreditregister“ für Wohnimmobilienkredite verzichtet. Neben geschäftspolitischen Beschränkungen und Auswirkungen auf die Realwirtschaft war damals auch der Aufwandsaspekt für die Kreditwirtschaft wesentlich (das betraf u.a. die ursprünglich vorgesehenen Einkommens-Relationen). Die letzte Umfrage zu Immobilienfinanzierungen im September 2019 machte deutlich, dass die Institute ihre unverändert stabilen und hohen Vergabestandards beibehalten haben. Auch künftig ist davon auszugehen, dass es nicht zu einer Erosion dieser Standards kommen wird. Dies gilt sowohl für Finanzierungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien als auch im Firmenkundengeschäft. Diese hohen Standards werden auch jährlich im Rahmen der Abschlussprüfung sowohl materiell wie formell im Sinne des Aufsichtsrechts geprüft und gewürdigt. Dabei zeigt sich seit Jahren eine konservative, risikogerechte und verantwortungsvolle Kreditvergabe bei Wohnimmobilienfinanzierungen.

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Das ist nach unserem Dafürhalten ein eindeutiger Beleg dafür, dass die Risikomodelle der Banken und die gesamtwirtschaftlichen Grundbedingungen hierzulande in schwierigen makroökonomischen Situationen von sich aus zu einer realistischen Handhabung bei der Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen führen.

Unklar bleibt dem Verordnungstext nach bislang, welchen Fokus die Datenerhebung hat. Während Wohnimmobilienfinanzierungen gewerblicher Darlehensnehmer nicht ausgenommen sind, beziehen sich einige Begriffsdefinitionen ausschließlich auf Privatpersonen, wie beispielsweise der zentrale Einkommensbegriff. Den Präsentationsfolien der Deutschen Bundesbank anlässlich der Informationsveranstaltung zu neueren Entwicklungen in den Bankenstatistiken der Abt. S1 am 29. Januar 2020 sowie mündlichen Aussagen in weiteren Gesprächen mit den zuständigen Vertretern der Bundesbank war zu entnehmen, dass die Datenerhebung ausschließlich die Neukreditvergabe an private Haushalte bzw. natürliche Personen in Zusammenhang mit dem käuflichen Erwerb von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten betreffen soll, um eine Überschneidungsfreiheit zu AnaCredit zu gewährleisten. Wir bitten darum, diese Abgrenzung im Verordnungstext eindeutig klarzustellen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung der Datenabfrage für notwendig erachtet werden, steht es dem Gesetzgeber frei, die Verordnung entsprechend zu erweitern. Das durch die Bundesbank zur Relativierung vorgetragene Argument, durch die Verordnung solle ein erweiterter Datenrahmen definiert werden, aus dem die Bundesbank per Anordnung und entsprechende Richtlinien zu gegebener Zeit lediglich eine eingegrenzte Datenabfrage einfordern wird, kann die Institute nicht entlasten. Der technische und prozessuale Umsetzungsaufwand erfordert eine Vorlaufzeit von mindestens 24 Monaten. Die Institute müssten sich also auf sämtliche Daten und Kennzahlen vorbereiten, die in der Verordnung genannt werden, um eine spätere Anordnung der Bundesbank fristgerecht erfüllen zu können. Diesen Aufwand sehen wir als unzumutbar und nicht erforderlich an.

Um die neuen Anforderungen zu erfüllen, müssten sehr umfangreich neue Datenfelder geschaffen und als neue Datenhaushalte vorgehalten werden. Insbesondere die Kreditwürdigkeitsprüfung mit Einkommensangaben des

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Kreditnehmers sowie die Bestandteile der Selbstauskunft sind heute nicht in den Meldewesenumgebungen erfasst und können nur unter hohem (manuellen) Aufwand in die Meldesysteme übertragen werden. Es erschien bisher auch nicht sinnvoll, diesen technischen Aufwand zu betreiben. Einmal zum Zeitpunkt der Kreditvergabe erhoben, verlieren diese Informationen im Zeitablauf ohnehin zunehmend an Aussagekraft. Auch beschränkt die DSGVO die längerfristige Speicherung und Weiterverarbeitung dieser persönlichen Daten.

Ebenso sind durch die bisherigen Vorgaben der MaRisk und der Wohnimmobilienkreditrichtlinie keine standardisierten Kennzahlen zur Kreditwürdigkeitsprüfung eingeführt worden. Den Instituten ist diesbezüglich bisher aus guten Gründen ein Rahmen vorgegeben, der zumindest noch einen gewissen Ermessensspielraum für die Kreditvergabe bezogen auf die individuelle Situation des jeweiligen Kreditnehmers (sonstige Vermögenswerte, Zusatzsicherheiten etc.) zulässt. Die nun einzuführenden Kennzahlen berücksichtigen keine sonstigen Sicherheiten. Der häufig vorkommende Fall eines weitgehend eingezahlten Bausparvertrages oder einer Lebensversicherung bleiben völlig unberücksichtigt und verzerren den Blick auf die Kreditvergabestandards der Institute.

Der in der Verordnungsbegründung S. 25 getätigten Aussage, die „[...] nach § 4 zu meldenden einkommensbezogenen Kennziffern liegen den Meldepflichtigen aufgrund der von ihnen vorzunehmenden Kreditwürdigkeitsprüfung grundsätzlich vor oder ließen sich ansonsten in diese integrieren, die Anforderung dieser Daten durch die Deutsche Bundesbank würde somit die Mitteilungspflichtigen ihrerseits nicht zu einer (weiteren) Datenerhebung bei den Darlehensnehmern verpflichten[...]“ treten wir entschieden entgegen. Durch den FinStabDEV-E in der derzeitigen Fassung würde den Instituten eine wiederholte Bonitätsprüfung zu späteren, unbekanntem Meldestichtagen zusätzlich zu den bestehenden gesetzlichen Regelungen auferlegt werden. Um solche als „Bestandsgrößen“ bezeichneten Daten handelt es sich bereits dann, wenn sie sich – wie der Verordnungstext bislang vorsieht – zwar auf das originäre Neugeschäft des Berichtszeitraumes beziehen, nicht jedoch allein auf den Kreditvergabezeitpunkt, sondern (zusätzlich) auf einen späteren Meldestichtag zu ermitteln sind. Die Definition von nicht automatischen Zins- und

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Tilgungsprolongationen als Darlehensstromgröße und damit als Neugeschäft verlangt eine Kreditwürdigkeitsprüfung im Bestand, für die die Institute keinerlei rechtliche Grundlage haben. Eine wiederkehrende Bonitätsprüfung ohne Anlass der Vergabe eines neuen Kapitalnutzungsrechts findet nur im Rahmen § 18 KWG statt. Die überwiegenden Fälle der privaten Baufinanzierung unterschreiten die Grenzen des § 18 KWG und werden über automatisierte Datenanalyseverfahren (sog. Scorings) technisch überwacht. Daher können die geforderten Kreditvergabekennzahlen zu anderen Meldestichtagen oder für abweichende Definitionen des Begriffes „Neugeschäft“, wie etwa Zins- und Tilgungsprolongation, nicht beigebracht werden.

Auch werden unserer Einschätzung nach in Bezug auf den Erkenntnisgewinn redundante und damit unnötige Kennzahlen erhoben. So trifft zum Beispiel die Beleihungsquote als Verhältnis der durch den Kreditgeber gewährten Summe aller Kredite, die auf einer Immobilie besichert sind und dem Wert der Immobilie nach Empfehlung des ESRB 14/2016¹ eine ausreichende Aussage. Die in der Verordnung gewählte abweichende Gegenüberstellung aller für eine Immobilie *verwendeten* rückzahlbaren Finanzierungshilfen auch fremder Darlehensgeber unabhängig von ihrer Besicherung stellt die Institute vor eine unlösbare Aufgabe. Diese Betrachtungsweise ist schlicht nicht praktikabel. Darlehen sollten nach der grundpfandrechtlichen Besicherung zugeordnet werden. In dieser Weise ist auch die ESRB-Empfehlung 14/2016² gefasst. Andernfalls müssten Institute einen Schattendatenbestand aufbauen, in dem entgegen der etablierten Berechnung der Beleihungsausläufe *anhand der Besicherung* abweichend für die makroprudenzielle Aufsicht eine Zuordnung von eigenen und auch fremden Darlehen *anhand der Verwendung* vorgenommen wird. Fraglich wäre dabei, wie mit Darlehen umzugehen wäre, die für Immobilien verwendet werden, die nicht als Sicherheit des Institutes zur Verfügung stehen.

Insgesamt sollte kritisch geprüft werden, ob jedes für die Abfrage vorgeschlagene Datenfeld tatsächlich benötigt wird. Dies gilt vor allem für diejenigen Datenfelder, die für den Erhebungszweck irrelevant sind. Diese Datenanforderungen sind unseres

¹ ESRB 14/2016 Abschnitt 1.A.1 Buchst. a) i.V.m. Abschnitt 2.1.1 lfd. Nr. 26

² ESRB 14/2016 Abschnitt 2.1.1 lfd. Nr. 26

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Erachtens nach auch nicht mit der Zielsetzung des FinStabDEV-E und dem in der Verordnungsbegründung auf S. 24 erhobenen Grundsatz zu rechtfertigen, nachdem solche Bestandsgrößen nur erhoben werden dürfen, wenn diese von den Mitteilungspflichtigen mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden können. Wir bitten dringend darum, den Umfang der Abfragen auf das Mindestmaß an Daten:

- ausschließlich bezogen auf originäres Neugeschäft mit neuem Kapitalnutzungsrecht,
- auf den käuflichen Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten von zu Wohnzwecken bestimmter Immobilien,
- auf ausschließlich private Darlehensnehmer,
- ausschließlich zum Zeitpunkt der Kreditvergabe

zu beschränken und auf Meldungen zu späteren Meldestichtagen oder anderen Anlässen zu verzichten bzw. auf die ohnehin bereits heute meldepflichtigen Daten zu beschränken. Desgleichen bitten wir Sie in diesem Zusammenhang, auf die Erhebung von Angaben über die Förderdarlehen für Wohnimmobilienfinanzierungen gänzlich zu verzichten.

Ab Inkrafttreten der Verordnung ist eine Übergangsfrist von einem Jahr vorgesehen. Angesichts der Komplexität der konzeptionellen Vorarbeiten und der technischen Umsetzung in den IT-Systemen zusätzlich zu den Prozessanpassungen für die Institute, ist die Übergangsfrist von einem Jahr deutlich zu kurz. Eine vollständige erste Lieferung kann nicht vor Ende 2022 erstellt werden. Daher bitten wir darum, entsprechend der europäischen Praxis eine Umsetzungsfrist von 24 Monaten ab Vorlage der finalen Datenanforderung durch die Deutsche Bundesbank zu gewähren.

Die Abgrenzung der zu meldenden Daten ist an vielen Stellen nicht zweifelsfrei formuliert. Begriffsbestimmungen sind unbedingt nachzuschärfen, um eindeutige Meldungen zu erhalten. Weiter ist unklar, ob in der Erhebung das Beleihungsobjekt und das Finanzierungsobjekt gleichgesetzt werden. Die Informationen liegen i.d.R. nur zum Beleihungsobjekt vor.

Komplexität

Wir haben verstanden, dass auch das BMF eine europarechtliche Datenerhebung im Bereich von Wohnimmobilienfinanzierungen bevorzugt hätte, bis dato aber keine Aktivitäten in diese Richtung zu erkennen sind. Nichtsdestotrotz beurteilen wir das sehr komplexe deutsche Reporting auch vor der Möglichkeit einer eventuell noch kommenden europäischen Lösung. Insgesamt befürchten wir, dass auf nationaler Ebene nun noch einmal **eine sehr komplexe Meldeanforderung mit großem Aufwand durch die Banken umzusetzen** ist, deren Halbwertszeit begrenzt sein dürfte, da sie entweder durch eine einheitliche europäische Lösung oder durch die Umsetzung eines integrierten Meldewesens abgelöst wird. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir ein weniger umfangreiches nationales Meldewesen, um somit eine überproportionale Belastung der deutschen Institute im Vergleich zu ihren europäischen Wettbewerbern zu verhindern. Die Empfehlungen des ESRB 14/2016³ sehen für Wohnimmobilien neun verschiedene Datenattribute vor. Der Referentenentwurf zur FinStabDEV führt mit § 4 Abs. 1 hingegen 19 Datenattribute ein, bei denen es sich im Einzelnen sogar um mehrere unter einem Oberbegriff zusammengefasste Datenattribute handelt (z. B. „Daten zur Immobilie“ oder „Angaben zu Förderdarlehen“). Auch die im Rahmen des LSI-Stresstests von der Aufsicht erhobenen Daten zeigen keinen Anlass, den Überwachungsumfang oder -turnus zu erhöhen.

Auch wenn das als Anlage 2 in einem ersten Entwurf übermittelte Meldeschema der Deutschen Bundesbank, zu dem wir nach Abschluss dieser eine eigene Konsultation erwarten, nicht Bestandteil des Verordnungsentwurfs ist, wird in Kenntnis der Auswirkungen auf das Meldewesen bereits deutlich, welche Datenmenge durch die Datenerhebung entstehen würde. Die Komplexität der aktuell von der Deutschen Bundesbank vorgelegten Schemata schätzen wir als hoch ein. Eine Anknüpfung an ein bereits implementiertes granulares Meldewesen halten wir deswegen für dringend erforderlich. Zumindest muss eine Anschlussfähigkeit an eine etwaige spätere europäische Erweiterung von AnaCredit dringend gewährleistet werden. Die im Rahmen des AnaCredit-Meldewesens eingeführten Standards und

³ ESRB 14/2016 Abschnitt 1.A

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Begriffsbestimmungen könnten unserer Ansicht nach hierfür eine Orientierung sein. Im Interesse weniger komplexer Meldungen halten wir zudem auch Meldungen im Konzernrahmen für entbehrlich. In Bezug auf die Überlegungen zum Datenschutz würden wir grundsätzlich einen Verzicht auf die Anforderung von personenbezogenen Daten begrüßen. Alternativ wäre die Übermittlung personenbezogener Daten ähnlich wie im Rahmen bestehender Meldungen (z.B. Groß- und Millionenkredite, AnaCredit-Erweiterungen) oder auch im Rahmen der Vorstellungen der Aufsicht für ein zukünftiges integriertes Meldewesen möglich.

Format

Kritisch sehen wir hier insbesondere auch das **Format der neuen Meldepflicht**. Von der EU-Kommission über Art. 430c CRR 2 angestoßen erfolgen aktuell – in Deutschland unter Federführung der Deutschen Bundesbank – umfangreiche Überlegungen zu einer Modernisierung des Meldewesens hin zu einem integrierten Meldewesen. Die neuen Meldeschemata lassen sich mit den in diesem Rahmen auch von der Bundesbank selber postulierten Anforderungen an das zukünftige Meldewesen der Banken nicht vereinbaren, sondern stellen erneut eine Insellösung dar, die neben bereits vorhandenen Reportinganforderungen von den Instituten umgesetzt werden muss. Die aktuell angedachte Umsetzung der Meldeanforderung aus dem FinStabDEV-E ist insofern nicht mehr zeitgemäß.

Die unter „4.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft“ angeführten Zeitangaben sowohl beim einmaligen Erfüllungsaufwand (540 Minuten) als auch hinsichtlich der wiederkehrenden Informationspflichten (22 Minuten; aus Erfahrungen aus dem Teil B des LSI-Stresstests sind hier vier Tage anzusetzen) halten wir für völlig abseits der Realität, da u.a. keine Aufwendungen für den IT-Aufwand für die Institute bzw. Rechenzentren inklusive der Test- und Freigabeverfahren berücksichtigt werden. Nach unserem Dafürhalten würden bei allen Verpflichteten, auch nach der Schaffung einer technischen Infrastruktur, erhebliche manuelle Vorarbeiten sowie nicht durch IT-Prozesse abbildbare Aufwände zur Qualitätssicherung der Daten notwendig sein. Der Hinweis in der Gesetzesbegründung, dass „die nach dieser Verordnung künftig von der Deutschen Bundesbank [...] ausdrücklich benannten Daten bereits heute ganz überwiegend von den Mitteilungspflichtigen [...] erfasst werden“, vernachlässigt,

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

dass alle Datenattribute – gleichsam auf Knopfdruck – nicht elektronisch abgreifbar in den Banken und Sparkassen vorliegen und damit eine maschinelle Befüllung der geforderten Meldeschemata nicht möglich ist. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass die internen Kreditprozesse geändert werden müssen, um die entsprechenden geforderten Daten elektronisch verfügbar zu machen.

Es kann nur im Sinne der Deutschen Bundesbank und des Finanzstabilitätsgesetzes sein, dass Daten von ausreichend hoher Qualität erhoben werden, andernfalls könnten die durchgeführten Analysen zu falschen Schlüssen und davon abgeleiteten Handlungen führen, welche wiederum in den ohnehin schon herausfordernden Zeiten für die Banken nicht zur Stabilität des Bankensektors beitragen würden. Um aber eine hinreichend hohe Qualität der Datenlieferungen – bei gleichzeitig erträglichem Meldeaufwand – zu gewährleisten, wäre nach unserem Dafürhalten eine Vorlaufzeit von mindestens zwei Jahren ab Vorlage der finalen Datenanforderung notwendig, um eine technische Umsetzung zu ermöglichen und dabei sicherzustellen, dass die Daten auch die gewünschte Qualität haben. Dies setzt voraus, dass die fachlichen Anforderungen definiert sind; ansonsten kann mit der Umsetzung nicht begonnen werden. Zudem weisen wir auf das Erfordernis einer stufenweisen Einführung inklusive einer Testphase hin.

Daneben verweisen wir an dieser Stelle im Vorgriff auf unsere Anmerkungen zu Einzelfragen hinsichtlich der Festlegung der Melderhythmen darauf, dass grundsätzlich die Langfristigkeit der begebenen Kredite und die damit in Verbindung stehende langfristige Kundenbeziehung nicht hinreichend berücksichtigt werden und schlagen vor, sich auf einen jährlichen Meldeturnus zu beschränken.

Zu den Einzelregelungen des Entwurfs der FinStabDEV nehmen wir wie folgt Stellung:

§ 1 FinStabDEV-E - Anwendungsbereich

Die Formulierung zum Anwendungsbereich in § 1 weicht von der Formulierung in § 4 ab. Entsprechend § 1 des Finanzstabilitätsgesetzes sollte durchgängig auch in § 3 die Formulierung „Gefahr für die Finanzstabilität“ genutzt werden.

§ 2 FinStabDEV-E - Begriffsbestimmungen

Wir weisen darauf hin, dass einige der in § 2 genannten Begriffe und deren Definitionen bereits inhaltsgleich von der Verordnung zur Durchführung von

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien (Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung) verwendet werden. Insofern verweisen wir ergänzend auf unsere Stellungnahme vom 10. Januar 2020 gegenüber dem BMF.

Außerdem empfehlen wir einen Gleichlauf der Definition der Attribute mit bestehenden Meldungen. Insbesondere betrifft dies die AnaCredit-VO 2016/867. Der Verordnungsentwurf verwendet diverse Attribute, für welche bereits eine Definition gemäß AnaCredit-VO vorliegen (z. B. 4 bis 8, 12, 19 bis 22, 37). Der Entwurf der vorliegenden Rechtsverordnung sieht für die Lage der Immobilie (37) die PLZ vor. Die AnaCredit-VO sieht als Belegenheitsort für Immobilien, die sich in einem EU-Mitgliedsstaat befinden, den Kreis bzw. die Verwaltungseinheit (NUTS-3-Klassifikation) der amtlichen Gemeinde vor, in dem die Immobiliensicherheit gebietsansässig ist. Hier hat eine Zuordnung der Postleitzahlen zu den jeweiligen NUTS-3-Kennungen zu erfolgen. Bei Immobiliensicherheiten, die sich nicht in einem EU-Mitgliedsstaat befinden, ist der ISO 3166-1 Alpha-2-Code des Landes anzugeben, in dem sich die Immobiliensicherheit befindet. Um unnötige Kosten zu vermeiden sollte hier dringend auf dieselbe Definition geachtet werden. Wir plädieren deshalb dafür, die Lage der Immobilie einheitlich nach der NUTS-3-Klassifikation vorzunehmen.

Die gewählte Definition der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation steht nicht im Einklang mit bestehenden bzw. sich in der Entstehung befindlichen Meldeverpflichtungen (FINREP-VO, COREP/Basel III-Umsetzung), da sie auf die Verwendung der Darlehen für eine bestimmte Wohnimmobilie abstellt und nicht auf die Besicherung eines Darlehens durch eine bestimmte Wohnimmobilie. Auch die ESRB-Empfehlung 14/2016 zur Loan-to-Value-Relation von Wohnimmobilien stellt auf die Besicherung der Darlehen ab. Durch die in dem FinStabDEV-E gewählte Definition würde den Instituten eine zusätzliche Datenhaltung und -aufbereitung aufgebürdet, deren Nutzen nicht erkennbar ist. Wir bitten dringend darum, die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation in Gleichklang mit der FINREP-VO zu bringen. Darüber hinaus muss ein definitorischer Gleichlauf von Kennzahlen erreicht werden, die parallel in den Empfehlungen der ESRB definiert und in den

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020
Veröffentlichungen der EBA verwendet werden (z. B. EBA-CP-2020-02 i. V. m. ESRB-Empfehlung 14/2016).

In der Aufzählung fehlen unserer Einschätzung nach wichtige Definitionen. Der Begriff des Darlehensnehmers ist nicht definiert. Ebenso fehlen Hinweise zu einer etwaig notwendigen Fremdwährungsumrechnung. Zwar regelt § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 2 dass die Darlehen in der entsprechenden Währung anzugeben sind, dennoch stellt sich zum Beispiel im Hinblick auf die Bildung bestimmter Relationen die Frage nach der Gleichnamigkeit der zugrundeliegenden Währungen. Hier sollte pragmatisch vorgegangen werden dürfen. Hierbei könnte § 13 GroMiKV eine Grundlage bieten „Eine auf eine fremde Währung lautende Position ist entweder zu dem Referenzkurs, der von der Europäischen Zentralbank am Tag des Meldestichtags festgestellt und von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht worden ist (Euro-Referenzkurs), oder unter Anwendung des Artikels 24 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 in Euro umzurechnen.“

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 2

Hier ist von **Wohnimmobilien** gemäß der Verordnung (EU) 575/2013 die Rede. Diese definiert auch nur Wohnimmobilien. Unklar ist damit, ob unter diese Regelung auch gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser fallen. Hier sollte anhand der „vorwiegenden Nutzung der Immobilie“ eine vollständige Einordnung als Wohn- oder Gewerbeimmobilie erfolgen dürfen. Dabei sollte es im Einzelfall entsprechend der geübten Praxis erlaubt sein, den Flächenanteil oder alternativ den Mietanteil als Maßstab zu verwenden. Die Frage, wie mit reinen Grundstückskäufen umzugehen ist, wurde bereits im Rahmen der Konsultation der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung aufgegriffen. Hier verweisen wir auf unsere entsprechende Stellungnahme.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 3

In der Vergangenheit bestand keine rechtliche Anforderung, einen **Marktwert** von Immobilien zu erfassen (gemäß Artikel 125 Abs. 2 d) CRR besteht ein Wahlrecht zur Anwendung des Marktwertes oder des Beleihungswertes), so dass dieser zu Bestandsobjekten kaum in den IT-Systemen der Institute vorhanden ist. Wir bitten

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

um die Klarstellung, dass mit dem Begriff „Schätzung“ an dieser Stelle eine Wertindikation bzw. eine indikative Schätzung für den Marktwert orientiert an Artikel 4 Abs. 1 Nr. 76 CRR auf Basis von Kundeninformationen gemeint ist. Dies ist erforderlich für die Abgrenzung zu dem Begriff „Schätzung“ nach § 16 Abs. 2 PfandBG, der die sachverständige Einschätzung des Marktwertes durch einen unabhängigen, qualifizierten, marktkundigen Sachverständigen anhand vollständiger und objektiver Unterlagen und teils amtlicher Auskünfte erfordert. Diese Informationen liegen zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe zumindest in der privaten Baufinanzierung in der Regel noch nicht vor, insbesondere in den Fällen, in denen die Immobilie noch nicht fertiggestellt ist. Bisher besteht für Kreditinstitute keine Verpflichtung, den Marktwert zu ermitteln. Die Einschätzung des Sicherheitenwertes zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe findet im nicht risikorelevanten Kreditgeschäft anhand von indikativen Beleihungswerten statt.

Es sollte hier weiterhin klargestellt werden, dass bei Bauvorhaben der indikative Marktwert im aktuellen Marktumfeld, für welchen bei Baufinanzierungen der fertiggestellte Zustand (Wert, den die Immobilie nach Durchführung der zu finanzierenden Maßnahme voraussichtlich haben wird) unterstellt wird, zu verstehen ist. Aktuelle Marktwerte des Bestandsportfolios liegen lediglich zum Zeitpunkt der letzten Immobilienbewertung vor.

Für den Marktwert verweist der Referentenentwurf in § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 3 Buchst. b) auf den Wohnimmobilientransaktionswert. Sollten neben dem Kaufpreis weitere Werte in Betracht kommen, sollte der Gesetzgeber die Begriffe in der Begründung spezifizieren und sich der in der Begründung eingeführten Begriffe konsequent bedienen. Mit Blick auf den Kreditvergabeprozess sollte für den Nachweis des Kaufpreises ein Kaufvertragsentwurf oder eine anderweitig belegte Auskunft des Kunden für den ausgehandelten Kaufpreis akzeptiert werden, da häufig zu diesem Zeitpunkt noch kein notariell geschlossener Kaufvertrag vorliegt.

Darüber hinaus führt die Verpflichtung, den niedrigsten der ermittelten Werte anzusetzen (siehe § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 3 letzter Teilsatz) zu verschiedenen negativen Implikationen, die wir kurz erläutern möchten:

- Es besteht die Gefahr eines Wettbewerbsnachteils für diejenigen Darlehensgeber, die neben dem Kaufpreis und Schätzwert einen gesetzlich verankerten Marktwert ermitteln, da im Bereich der Eigenheimfinanzierung der Marktwert im Durchschnitt leicht unterhalb des Kaufpreises liegt. Im Vergleich zu den Darlehensgebern, die keine gesonderte Marktwertermittlung durchführen, wäre die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation unter sonst gleichen Bedingungen entsprechend höher.
- Umgekehrt sind Konstellationen denkbar, in denen der Marktwert erheblich größer als der Kaufpreis sein kann und somit der in diesen Fällen niedrigere Kaufpreis als Nenner der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation nicht sachgerecht wäre: Beispielsweise gibt es bei einer Baufinanzierung für den Kauf eines unbebauten Grundstücks nur einen Kaufvertrag mit entsprechend niedrigem Kaufpreis. Das Kreditinstitut finanziert aber auch den Bau. Der Marktwert nach angenommener Fertigstellung des Gebäudes ist also viel höher und bezieht sich auf eine andere Substanz als der Kaufvertrag. Nach der Logik des letzten Satzes in § 3 Abs. 2 dürfte das Institut nur den geringen Grundstückskaufpreis zugrunde legen. Baufinanzierungen wären damit nicht mehr möglich. Ein weiteres Beispiel wäre der Erwerb eines Bestandsobjekts mit erheblichem Instandhaltungsrückstand, das nach dem Erwerb saniert bzw. modernisiert werden soll. Hier liegt ein Kaufpreis vor, der jedoch ebenfalls unter dem Marktwert nach Sanierung/Modernisierung liegt. Ein weiteres Beispiel wäre der Verkauf innerhalb einer Familie, bei dem nicht der tatsächlich aktuelle Wert der Immobilie verwendet wird.

Aus den vorgenannten Gründen schlagen wir vor, § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 3 die beiden letzten Teilsätze ersatzlos zu streichen und § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 3 wie folgt zu fassen:

3. Marktwert. Den aktuellen Wert einer Immobilie, der wie folgt ermittelt wird:

- 1. als der durch Schätzung gewonnene indikative Marktwert nach Artikel 4 Abs. 1 Nr. 76 CRR;*
- 2. als ein Wohnimmobilientransaktionswert (z. B. Kaufpreis) zum Bau oder Erwerb der Wohnimmobilie oder*
- 3. als der mittels anerkannter Bewertungsverfahren durch einen unabhängigen externen oder internen Sachverständigen ermittelte Marktwert.*

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Wir verweisen auf die Parallelität der Regelung in der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 4

Für die Definition „**Darlehen**“ wäre hier weiter auszuführen, ob offene Zusagen ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Sofern für den Begriff „Finanzierungshilfen“ auf die Definition gemäß §§ 506 ff. BGB abzustellen ist, bitten wir um die Aufnahme eines Verweises. Grundsätzlich sind wir der Ansicht, dass sämtliche Darlehen aus Vertragsbeziehungen entstehen.

Die Datenlieferung gemäß des beiliegenden Meldeschemas der Deutschen Bundesbank nur auf ausgezahlte Darlehen zu beziehen, stellt die Kreditgeber insbesondere bei Neubauten vor erhebliche Anforderungen. Diverse Daten wie z. B. der Effektivzins nach PAngV, Anfangstilgung etc. werden aktuell nur auf Abschlussbasis berechnet und müssten für eine Meldung nach Vollauszahlung neu berechnet werden. Verzögerungen bei der Auszahlung z. B. bedingt durch Verzögerungen bei einem Neubau oder fehlender Erfüllungen der Vorgaben für die Kaufpreisfälligkeit würden dann die Daten verwässern, da andere Marktwerte, als bei Abschluss des Immobilienerwerbs vorlagen, berücksichtigt werden. Sowohl bei Preissteigerungen als auch bei Preisrückgängen führt dies zu Verzerrungen in der Datenbasis. Ein Abstellen auf die Vertragsabschlüsse und Meldung nach Ablauf der Widerrufsfrist von 2 Wochen würde diesen Verzerrungen entgegenwirken und die Entwicklungen am Markt besser abbilden.

Gerade beim Bau von Wohnimmobilien erfolgt die Auszahlung sukzessive (z.T. nach Baufortschritt). Da die Meldung grundsätzlich auf die Besicherung durch eine Wohnimmobilie abstellt, kommt ein weiteres Problem hinzu: Zunächst sind für die Bewertung der Sicherheit nur Schätzwerte vorhanden, die in den Systemen nicht zwingend elektronisch verfügbar sind. Die korrekte Bewertung erfolgt erst im Zeitablauf, so dass diese Werte nicht von Anbeginn an zur Verfügung stehen.

Die Unterteilung in entgeltliche und unentgeltliche Darlehensverträge oder Finanzierungshilfen ist nicht eindeutig geregelt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass diese oft innerhalb einer Familie vergeben werden und nach außen i.d.R. als Eigenkapital erscheinen, so dass keine Differenzierung möglich wäre. Eine andere

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Auslegung würde allerdings auch eine Unterteilung in entgeltliche oder unentgeltliche Bereitstellung von Fremdfinanzierung und unwiderrufliche Zusagen zulassen. Auch diese Information bietet keinen Mehrwert hinsichtlich der Finanzstabilität.

Wir empfehlen die Streichung des Hinweises auf unentgeltliche Darlehen.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 5

Während hier der Begriff „Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien“ als auf den Erwerb von Grundstücks- und grundstücksgleichen Rechten bezogene Darlehen eingeführt wird, findet dieser Begriff keine weitere Verwendung. Stattdessen werden im Weiteren unter anderem die Begriffe „Darlehen zur Wohnimmobilienfinanzierung“ oder „Wohnimmobiliendarlehen“ oder „Wohnimmobilienfinanzierungen“ verwendet (z. B. § 4 Abs. 1 lfd. Nrn. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 und 19) die allerdings nicht eindeutig definiert sind. Wir bitten darum, den hier eingeführten Begriff einheitlich weiter zu verwenden, da ansonsten keine eindeutige Zuordnung möglich ist. Auch ist der Begriff „Darlehen zum Bau *oder* Erwerb ...“ nicht hinreichend eindeutig, da Bau auf eigenem Grundbesitz nicht gemeint ist. Auch die Schenkung eines Grundstücks, wie sie innerhalb von Familien nicht selten vorkommt, stellt einen Erwerb dar. Der Definition in den Unterpunkten a) und b) zufolge sind „Darlehen im Zusammenhang mit dem käuflichen Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien“ gemeint. Wir regen an, die Formulierung dementsprechend anzupassen.

Wie sind Kredite abzubilden, wenn im Rahmen des Kaufs einer Immobilie zeitgleich die Sanierung/Modernisierung mitfinanziert wird?

Wir regen an, die Definition und den Nachweis zu den Begriffen „geplante Wohnimmobilie“ und „bebaubares Grundstück“ zu präzisieren. Diesbezüglich möchten wir auf unsere Anmerkungen zu § 2 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung in unserer Stellungnahme vom 10. Januar 2020 verweisen.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 6

Regelmäßige Zins- und Tilgungsleistungen fallen auch bei einem Ratendarlehen an. Wir regen an, die Definition zu überdenken.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 7

Wir regen an, die Fallkonstellation zu überdenken, in der der Darlehensnehmer das Darlehen am Ende der Laufzeit nicht vollständig tilgen kann und eine Anschlussfinanzierung erforderlich wäre.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 8

Hinsichtlich der **notleidenden Darlehen** ist anzumerken, dass sich an dieser Stelle gemäß der EBA-Richtlinie zur Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR die Ausfalldefinition ändern wird bzw. diese erweitert wird. Analysen könnten dadurch zu dem Ergebnis kommen, dass die Ausfallrate über den Zeitablauf gestiegen ist – in Wahrheit wäre das allerdings mit der geänderten Definition zu begründen. Diese fehlende Vergleichbarkeit von Bestands- und Neugeschäft unterstützt das Argument weiterhin, dass nur Neugeschäft in die Erhebung einbezogen werden sollte.

Wir empfehlen den Begriff „ausgefallene Darlehen“ zu verwenden.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 9

Es bleibt unklar, auf welches Darlehensvolumen konkret abzustellen ist. Es ist davon auszugehen, dass das Darlehensvolumen des jeweiligen gewerblichen Darlehensgebers bezogen auf das ursprünglich gewährte Darlehensvolumen gemeint ist.

Wir bitten um Klarstellung, ob rückständige Leistungen wie Zins und Tilgung in dem Darlehensvolumen beinhaltet sind und wie die Kosten bei der Verwertung berücksichtigt werden. Außerdem ist die Einbeziehung von Darlehen Dritter offen.

Wie sollen Realisierungsquoten ermittelt werden, wenn das Bestandsgeschäft nicht im Sinne der Verordnung als Wohnimmobilienfinanzierung klassifiziert worden ist?

Beziehen sich verwertete Sicherheiten im Berichtszeitraum nur auf Wohnimmobilien? Falls andere Sicherheiten (z. B. Barsicherheiten) komplett vernachlässigt werden, führt dies zu einer erheblich negativeren Darstellung der Verwertungssituation.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 10

Klarstellend sollte umformuliert werden in: „Anteil des Volumens an Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien des jeweiligen gewerblichen Darlehensgebers, am Gesamtvolumen der Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien des jeweiligen gewerblichen Darlehensgebers“.

Zudem sollte nicht eine Zeitraumbetrachtung i. S. einer Deltameldung greifen (dies suggeriert die Formulierung „der im Betrachtungszeitraum ausgefallen ist“), sondern abgestellt werden auf das Volumen, das jeweils zum Meldestichtag im Sinne des Art. 178 CRR ausgefallen ist.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 11

Wir bitten um Klarstellung, dass Institute, die den Kreditrisikostandardansatz anwenden nicht zu der Angabe der genannten **bankinternen Risikokennzahlen** PD, LDG und EL verpflichtet sind, da für diese auch gemäß CRR keine Ermittlungs- oder Meldepflicht besteht. Insofern sollte klarstellend der Zusatz aufgenommen werden, „soweit vom gewerblichen Darlehensgeber ermittelt“.

Wir bitten um Klärung, ob die in Nr. 11 aufgeführte Aufzählung abschließend ist.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 12

Wir bitten um Klarstellung, wie der Begriff „Darlehensprolongation“ gegen „originäre neue Darlehensvergabe“ abgegrenzt wird. Wie ist insofern die Erläuterung „mit all seinen Konditionen“ zu verstehen, wenn nur ein Teil der Konditionen neu vereinbart wird?

Unserem Verständnis nach ist die Neuvereinbarung von Konditionen (insbes. Zins- und Tilgung) ohne Gewährung eines neuen Kapitalnutzungsrechts nicht als Darlehensprolongation anzusehen, auch wenn diese unter aktiver Einbindung des Kunden stattfinden. Ein solcher Anlass gewährt dem Kreditinstitut bei ordnungsgemäßer Darlehensbedienung *nicht* die Freiheit, eine Beendigung des Darlehens herbeizuführen. Diese Freiheit ist nur bei Einräumung eines neuen Kapitalnutzungsrechts gegeben. Daher sollten auch nur letztere Fälle als

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Darlehensneuvergabe angesehen werden. Gestützt würde diese Abgrenzung auch durch die Empfehlung des ESRB 14/2016.⁴

Aus der Definition bleibt unklar, ob es sich um eine Betragsdatenangabe handeln soll, zudem ist der Begriff „Berichtszeitraum“ nicht definiert. Durch die Ergänzung „des meldenden Kreditinstitutes“ sollte klargestellt werden, dass es sich hier nicht um Darlehen fremder Darlehensgeber handelt. Daher sollte klarstellend formuliert werden „Betrag der neuen Darlehen des meldenden Kreditinstitutes seit dem letzten Meldestichtag unterschieden nach neuen Darlehen und Prolongationen bestehender Darlehen“.

Wie müssen in diesem Zusammenhang Ablösungen von Drittinstituten sowie Schuldnerwechsel berücksichtigt werden? Hierzu verweisen wir auch auf unsere Anmerkung zu lfd. Nr. 5. und unsere dortige Bitte um einheitliche Begriffsverwendung. Es ist bislang unklar, ob „Darlehensströme“ sich auf neue Darlehen in Zusammenhang mit dem käuflichen Erwerb von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten bezieht.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 13

Es sollte besser „gewährte Darlehen“ statt „vereinbarte Darlehen“ formuliert werden. Durch die Ergänzung „des meldenden Kreditinstitutes“ sollte klargestellt werden, dass es sich hier nicht um Darlehen fremder Darlehensgeber handelt.

Wir bitten um Klarstellung, ob unter dem Begriff „Vergangenheit“ ein abgegrenzter Zeitraum zu verstehen ist. Ist davon auszugehen, dass das Bestandsgeschäft immer auf einen fixen Zeitpunkt bestimmt werden muss? Da auch Neugeschäft zu einem bestimmten Zeitraum in der Vergangenheit vereinbart wurde, sollte hierzu klarer abgegrenzt werden.

Da „Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland gelegenen Wohnimmobilien“ eine durch § 2 Abs. 2 Nr. 5 FinStabDEV-E neu eingeführte Begriffsdefinition ist, kann diese Abgrenzung zu anderen Wohnimmobilienfinanzierungen im Bestand nicht für eine

⁴ ESRB 14/2016 Abschnitt 2.1.1 lfd. Nr. 15

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

unbegrenzte Vergangenheit gewährleistet werden. Sie setzt voraus, dass diese Information elektronisch als Abgrenzungsmerkmal hinterlegt ist.

Weiterhin sollten Darlehen, bei denen Zins- und Tilgungskonditionen unter aktivem Einbezug des Kunden neu vereinbart werden, ohne ein neues Kapitalnutzungsrecht zu gewähren (sog. „unechte“ Abschnittsfinanzierung), nicht als Neugeschäft eingeordnet werden. Siehe hierzu auch unsere Anmerkungen zu lfd. Nrn. 5 und 12.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 14

Die **Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation** entspricht unserem Verständnis nach der zu meldenden LTV. In den Schemata-Entwürfen wird jedoch immer auf LTV abgestellt, ohne dass die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation jemals erwähnt wird. Wir bitten um die Verwendung einheitlicher Begrifflichkeiten über alle Dokumente hinweg. Eine Abweichung würde zu unnötigen Aufwänden durch Rückfragen und ggf. notwendige Korrekturmeldungen entstehen. Darüber hinaus hegen wir Zweifel, in welcher Weise Institute den Umfang des gesamten Fremdkapitalvolumens bestimmen können, wenn die Immobiliensicherheit auch mit Darlehen von fremden Instituten oder unentgeltlichen Darlehen Dritter belastet wird. Wir bitten auch, die Abkürzungen für „DSTI“ und „DTI“ in dem Verordnungsentwurf und den Schemata-Entwürfen einheitlich zu verwenden.

Weitere Herausforderungen zur Ermittlung der LTV sehen wir in Fällen, in denen Finanzierungs- und Beleihungsobjekt nicht übereinstimmen. Hierbei liegt die Information zum Marktwert oder Beleihungswert nur für das Beleihungsobjekt vor und nicht für das Finanzierungsobjekt.

Die Zuordnung von Darlehen zu Wohnimmobilien entsprechend ihrer Verwendung für selbige ist in der Praxis nicht durchführbar und widerspricht anderen bereits bestehenden Meldelogiken, die auf die Besicherung eines Darlehens durch eine Immobilie abstellen. Wie oben ausgeführt, würde die abweichende Definition einen Schattendatenhaushalt voraussetzen, der unzumutbar ist. Während die Information der Besicherung zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe aus dem Grundbuch ablesbar ist, gibt es für die Verwendung von Darlehen keine Datenquellen außer der Kundenauskunft. Wie wäre demzufolge mit Darlehen umzugehen, die der Kunde für verschiedene Zwecke genutzt hat? Wir empfehlen daher in Anlehnung an die ESRB-

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Empfehlung 14/2016⁵ von Darlehen, die der Darlehensnehmer *durch eine Immobilie besichert* hat, auszugehen.

Es wird in der Meldelogik des FinStabDEV-E eine n:1-Beziehung zwischen Darlehen und Immobilie unterstellt, die in der Praxis oft nicht gegeben ist. Entgegen der banküblichen Praxis wird in der Meldelogik des FinStabDEV-E als Ausgangspunkt nicht die Kreditierung, sondern die Sicherheit (die Wohnimmobilie) gewählt. Die Abgrenzung des neuen Marktwert-LTV ist so gefasst, dass die Verschuldung der Einzelimmobilie im Zähler und der Wert der *Einzelimmobilie* im Nenner steht. Fraglich bleibt dabei, wie Institute mit n:n-Beziehungen umgehen sollen. Darlehen sind teils nicht vollständig genau einer bestimmten Immobilie zuzuordnen. Ebenso wenig sind Immobilien immer genau einem oder mehreren Darlehen vollständig zuordenbar. Sogenannte n:n-Beziehungen treten auf, wenn mehrere Darlehen der Finanzierung mehrerer Immobilien dienen. Dies ist insbesondere in der gewerblichen Wohnungsbaufinanzierung der Fall. Ebenso können mehrere Immobilien als Sicherheit für ein oder mehrere Darlehen dienen. Bisherige Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relationen betrafen den Kreditnehmer als Risikoadresse mit der Summe der durch das Kreditinstitut gewährten Darlehen (Zähler) bezogen auf die Summe der Immobiliensicherheitenwerte (Nenner).

Dessen nicht genug wird nach dem Wortlaut des Referentenentwurfes auch eine Historisierung bzw. Fortführung des Marktwertes und der LTV-Meldung in § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 4 (Zeitpunkt der Darlehensvergabe und Zeitpunkt der Meldung) eingeführt. Damit wird all jenen Instituten, die bislang in der Risikobemessung und Realkreditprivilegierung auf den Beleihungswert aufsetzen, eine zusätzliche Ermittlung, fortlaufende Überwachung und ggf. Anpassung des Marktwertes der Immobilien auferlegt. Negative Marktschwankungen berührten bisher erst ab einem relevanten Ausschlag nach unten die Beleihungswerte, da diese allein aufgrund der Definition und der Ermittlungsvorschriften deutlich unter den Marktwerten liegen. Zukünftig würden weit geringere Marktschwankungen eine Anpassung des Marktwertes erfordern. Der Bezug auf Art. 208 Abs. 3 CRR legt nahe, dass dies auf Basis einer gutachterlichen Bewertung durch einen Immobiliensachverständigen zu

⁵ ESRB 14/2016 Abschnitt 2.1.1 lfd. Nr. 26

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

erfolgen hätte. In keiner Weise ist für uns erkennbar, wie die hierdurch induzierten Kosten, die durch diese zusätzlichen Begutachtungen auf die Institute zukommen würden, durch die Zielstellung der Verordnung abgedeckt werden. Die veränderten Abgrenzungen fordern vom Kreditinstitut nicht allein die Erfassung neuer Abgrenzungskriterien (z.B. Erfassung des Verwendungszwecks eines jeden Darlehens des Darlehensnehmers, unabhängig davon, wer der Darlehensgeber ist). Sie fordern auch eine umfangreiche Erweiterung der Sicherheitenverrechnungssysteme.

Zum anderen sind in Verbindung mit der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung nun mehrere Varianten dieses neuen zusätzlichen Marktwert-LTV zu berechnen und vorzuhalten:

- LTV des gesamten Fremdkapitalvolumens einer Wohnimmobilie
- LTV des gesamten Darlehensvolumens des meldenden Kreditinstitutes der Wohnimmobilie
- LTV jedes einzelnen Darlehens des meldenden Kreditinstitutes der Wohnimmobilie

rechtfertigen wären.

Wir bitten um Erläuterung, wie mit n:n-Beziehungen und Vorlasten bei der LTV-Berechnung umgegangen werden soll.

Wir bitten um Klärung, wie mit Nachrangfinanzierungen umzugehen ist (vgl. Nr. 15).

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 15

Die Definition „Darlehensvolumen“ umfasst sämtliche Darlehen, die dem Bau oder Erwerb einer Wohnimmobilie dienen. Wenn damit die Gesamtfinanzierung einer erworbenen Wohnimmobilie unabhängig davon, ob es sich um Darlehen des meldenden Kreditinstituts oder um fremde Darlehensgeber handelt, gemeint ist, verweisen wir auf unsere diesbezüglichen Anmerkungen zur Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung. Es kann den Kreditinstituten nicht zugemutet werden, die Daten fremder Darlehensgeber fortlaufend einzuholen und zu melden. Neben den dafür bereits zu haltenden erheblichen Ressourcen stellt sich die

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Frage, auf welcher rechtlichen Grundlage eine solcher Informationsaustausch erfolgen sollte.

Zudem regen wir an, den ersten Teil der Begriffsbestimmung „das gesamte Fremdkapitalvolumen einer Wohnimmobilienfinanzierung und somit“ ersatzlos zu streichen. Durch den nach „somit“ folgenden Teil wird bereits eine ausreichende Begriffsbestimmung vorgenommen. Es bleibt zudem unklar, warum hier im Plural „der betreffenden Wohnimmobilien“ formuliert wird, wenn grundsätzlich der Verordnungsentwurf von 1:1 Beziehungen zwischen Darlehen und Immobilie ausgeht.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 17

Die Gesamtlaufzeit eines Darlehens ist in den meisten Fällen durch die Vertragsgestaltung nach Ablauf der (ersten) Festzinsbindung determiniert. Nur ein Bruchteil der abgeschlossenen Darlehensverträge wird bis zum Ablauf der Festzinsbindung voll getilgt. Die Prolongationsannahmen nach Ablauf der Festzinsbindung sind unsicher und müssten simulativ angesetzt werden. Die Höhe der monatlichen Tilgung nach Ablauf der Festzinsbindung ist von unterschiedlichen Parametern beeinflusst, die zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzbar sind (bspw. Zinsniveau und Kapitaleinstufung des Darlehensnehmers nach Ablauf der Festzinsbindung). Insofern besteht ein erheblicher Aufwand, für jede auslaufende Festzinsbindung ein adäquates Parameterset zu bestimmen. Zudem sind diese Parameter dann manuell für jeden Einzelvertrag zu hinterlegen, zu kalkulieren und auszuwerten.

Wir bitten somit um Klärung, mit welchem Abschlusszinssatz bei Annuitätendarlehen die Gesamtlaufzeit ermittelt werden soll.

Zur Klarstellung des Umfangs der Gesamtlaufzeit eines Darlehens schlagen wir die Ergänzung des Punktes 17. um folgenden Satz vor: „Die Gesamtlaufzeit umfasst nicht den Zeitraum zwischen Abschluss des Darlehens und dem vereinbarten Darlehensbeginn.“

Des Weiteren bitten wir um Klarstellung, wie eine Gesamtlaufzeit bei unechten Abschnittsfinanzierungen, also langem Kapitalnutzungsrecht mit zwischenzeitlichen

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Konditionsneufestsetzungen (siehe auch Anmerkungen zu lfd. Nr. 12), zu berechnen ist. Spätere Zins- und Tilgungskonditionen sind nicht bekannt. Bitte auch um Klarstellung, wie Sondertilgungsrechte zu berücksichtigen sind. Durch die Ergänzung „des jeweiligen gewerblichen Darlehensgebers“ sollte klargestellt werden, dass es sich hier nicht um Darlehen fremder Darlehensgeber handelt.

Redaktionell ist der Doppelpunkt hinter „Gesamtlaufzeit“ zu setzen und das folgende Wort „die“ zu löschen.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 19

Wir bitten um Klärung, ob der variable Zinssatz an einen Referenzzinssatz gekoppelt sein soll.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 21

Zusatz „(Angabe in von Hundert p.a.)“ wäre wünschenswert.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 22 / § 4 Abs. 1 Nr. 8

Der Verordnungsentwurf zieht eine Berechnung des **effektiven Jahreszinses** gemäß der MFI-Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank vor. Die MFI-Zinsstatistik wird jedoch nicht als Vollerhebung, sondern nur als Stichprobenerhebung unter den meldepflichtigen Banken und Sparkassen durchgeführt. Ein Verweis auf die MFI-Zinsstatistik hätte zur Folge, dass nicht zur MFI-Zinsstatistik meldepflichtige Banken und Sparkassen die Berechnungsroutinen der MFI-Zinsstatistik ausschließlich für die Durchführung der Wohnimmobilienerhebung implementieren müssten. Alternativ sollte deshalb auch auf die Berechnungslogik gemäß § 6 der Preisangabenverordnung (PAngV) zurückgegriffen werden können. In § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 22. sollte deshalb der Text „gemäß der MFI-Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank“ gestrichen werden.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 23

Die vorgelegte Definition klärt den Begriff „Einkommen“ nicht hinreichend. Ein allgemeiner Verweis auf die Definition „Verfügbares Einkommen“ im Sinne des Abschnitts 2 Abs. 1.1 lfd. Nr. 13 der ESRB-Empfehlung (ESRB/2016/145), wie es vom Darlehensgeber zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe ermittelt wurde, wäre zielführender (vgl. Ausführungen in der Begründung).

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Sind die Einkünfte gemäß Einkommensteuererklärung relevant oder geht es bei der Einkommensermittlung um die tatsächlichen Liquiditätszuflüsse (z. B. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zzgl. AfA)? Die Einkommensnachweise orientieren sich an allgemein anerkannten Auskünften. Hierzu zählen u. a. die Selbstauskunft des Darlehensnehmers, Gehaltsnachweise oder Einkommensteuerbescheide.

Die Bereitstellung des Einkommens abzüglich Steuern und Beiträgen kann so detailliert nicht vorgenommen werden, da diese Daten dem Darlehensgeber nicht oder nicht zu einem Meldestichtag vorliegen. Eine Erhebung dieser Daten würde einen erhöhten Aufwand bei den Kreditgebern bedeuten und im Rahmen der Kundengespräche zu erheblichen Diskussionen mit den Kunden führen (Beispiel: Brutto-Mieteinkünfte aus Immobilienobjekten). Daneben ist nicht definiert, was unter der Begrifflichkeit „Beiträge“ zu berücksichtigen ist.

Steuern, die keine Verbrauchssteuern sind, sollen vom Einkommen in Abzug gebracht werden (Vgl. Seite 21 der Begründung). Dies würde sämtliche Verkehrssteuern wie Grundsteuer, Grunderwerbssteuer, Kraftfahrzeugsteuer, Versicherungssteuer und Hundesteuer betreffen. Diese Daten werden nicht separat erfasst, weshalb es den Instituten nicht möglich sein wird, diese zu berücksichtigen. Es liegen i.d.R. keine tagesaktuellen Steuernachweise vor – wie sind dann die Steuern zu ermitteln? Die Berücksichtigung von Grundsteuerbeträgen und ähnlichen Steuern wird als unzumutbar angesehen, insbesondere bei Privatpersonen mit umfänglicherem Immobilienvermögen. Geeignete Nachweise darüber, die den Aufwand in einem angemessenen Rahmen halten würden, gibt es nicht.

Die Einkommensdefinition zielt ausschließlich auf natürliche Personen ab. Auch (quasi-)juristische Personen können Wohnimmobilien finanzieren; insofern bedarf es einer Erweiterung der Definition.

Folgende Punkte bleiben ungeklärt (vgl. wo einschlägig Seite 21 der Begründung):

- Wie ist die Definition „verfügbar“ aufzufassen (S. 21)? Müssen diese Informationen auch nach dieser Definition erfasst und abfragbar werden?
- Wie ist zu verfahren, wenn keine tagesaktuellen Steuernachweise vorliegen?
- Wie sind die Begriffe „Beiträge und Aufwendungen“ definiert, (S. 21)?

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

- Wie erkennt das Institut Steuererstattungen, (S. 21: „Auch Steuererstattungen, also Rückerstattungen von der Finanzverwaltung, sind als Einkommen zu berücksichtigen.“)?
- Wie erkennt das Institut Steuerzahlungen, z.B. Grundsteuer, (S. 21: „Spezielle Steuern, wie z.B. Grundsteuern und andere Steuern, bei denen es sich nicht um Verbrauchssteuern handelt.“)?
- Wie erkennt das Institut folgende Zahlungen: Sozialversicherung sowie andere Gesundheitsvorsorge- und Krankenversicherungsbeiträge, soweit es sich hier um feststehende und obligatorische Aufwendungen handelt?
- Bedeuten die Ausführungen in der Verordnungsbegründung, dass die Bank eigene Berechnungen machen muss? Welche Unterlagen sind hierfür vorgesehen?
- Wie sind die Begriffe „feststehend“ und „obligatorisch“ definiert?

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 24

Grundsätzlich liegen die Daten unter Nr. 24 und 25 insbesondere bei bereits bestehenden Darlehen auch fremder Darlehensgeber nicht in ausreichender Datenqualität vor (siehe Anmerkungen zu lfd. Nr. 15). Bei neuen Darlehen stellt sich die Frage nach der Vergleichbarkeit der Daten über die Institute hinweg. Jedes Institut wird aus verschiedensten Gründen mehr oder weniger abweichende Definitionen festgelegt haben. Diese lassen sich zum Teil aufgrund Einbindung in Vermittlersysteme etc. nicht kurzfristig und ohne weiteres ändern.

Wir bitten um Klärung, wie das Institut die „gesamten finanziellen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers“ ermitteln und verifizieren soll. Insbesondere stellt sich die Frage, ob hier nur Immobilienschulden zu betrachten sind oder auch anderweitige Verbindlichkeiten (z.B. Konsumentendarlehen, geschäftliche Kredite oder Bürgschaften zu Gunsten Dritter).

Statt des undefinierten Begriffes „Darlehen aus der relevanten Wohnimmobilienfinanzierung“ sollte formuliert werden „einschließlich der neuen

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe“ (vgl. Definition unter lfd. Nr. 5).

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 25

Statt des undefinierten Begriffes „Darlehen aus der relevanten Wohnimmobilienfinanzierung“ sollte formuliert werden „einschließlich der neuen Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe“ (vgl. Definition unter lfd. Nr. 5).

Wir bitten um Klarstellung, was mit dem Begriff Gesamtverschuldung gemeint ist (siehe Anmerkung zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 24).

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 26

Die **Schuldendienstfähigkeit** sagt nichts über die Bedienbarkeit der Baufinanzierung aus, da die Ausgabenposition des Kreditnehmers unberücksichtigt bleibt. Es sollte formuliert werden „einschließlich der Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien“ „ bzw. der angepassten Definition unter lfd. Nr. 5.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 27

Ausweislich der Verordnungsbegründung liegt eine neue Darlehensvergabe dann vor, wenn ein Darlehen mit all seinen Konditionen neu vereinbart wurde. Wir bitten um Definition des Begriffes „**Darlehensvergabe**“, insbesondere des Passus „mit all seinen Konditionen“. Wie ist zu verfahren, wenn die Konditionen nur teilweise neu vereinbart werden, z.B. eine längere provisionsfreie Zeit für Bereitstellungen?

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 28/29

Welche Werte werden hier gefordert? Ist hier nur das zu meldende Wohnimmobiliendarlehen gemeint oder die Darlehensbedienung im Rahmen der Gesamtverschuldung?

Die Vergabe von mehreren Darlehen für ein Vorhaben ist branchenüblich.

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Wir bitten um Definition des Begriffes „**Darlehensbedienung**“ (Zeitpunkt der Vergabe des Darlehens, Kreditzusage, Vertragsschluss).

Ferner bitten wir um Klärung, ob die Darlehensbedienungen im Voraus oder im Nachhinein erhoben werden sollen. Falls die Bedienungen im Voraus ermittelt werden sollen, wäre zu bestimmen, wie mit unterjährigen Zinsanpassungen umgegangen werden soll. Wir bitten zu überdenken, welche Aussagekraft dieser Ermittlung beizumessen wäre.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 31

Die unter § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 31 enthaltene Definition zum **Beleihungswert** bezieht sich unserer Annahme nach auf § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 2. Aufgrund seiner Verbindung zu § 48u KWG und zur Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung sollte jedoch klargestellt werden, dass es sich auch hier um eine indikative Schätzung auf Basis von Kundenangaben handeln darf, die sich an den genannten regulatorischen Vorgaben orientiert. Der Beleihungswert, der im Rahmen einer sachverständigen Wertermittlung nach Besichtigung der Immobilie durch einen Gutachter ermittelt wird, liegt in der privaten Baufinanzierung zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe i.d.R. noch nicht vor, denn sie setzt u.a. die Baufertigstellung voraus. Insofern können die Anforderungen gemäß § 22 SolvV zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe nicht erfüllt werden.

Wir bitten um Klärung, wie Institute verfahren sollen, die den Beleihungswert nicht ermitteln, weil sie die Absicherung des Darlehens z.B. auf einem anderen Objekt als dem finanzierten Objekt vornehmen.

Wir verweisen auf die Parallelität der Regelung in der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 32

Wir regen die Streichung dieser Datenanforderung an. Die Relevanz dieser Information für die Einschätzung makroprudenzieller Risiken ist nicht nachvollziehbar. Wie soll ein Darlehensgeber die Information beschaffen, inwieweit ein anderes Institut dem Kunden bereits früher ein Darlehen ausgereicht hatte? Eine

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020
entsprechende Abfrage direkt beim Kunden wäre schwer begründbar und somit kaum vermittelbar.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 33

Klarstellend sollte formuliert werden „im Inland belegene Wohnimmobilie“. Weiterhin ist ein „privater Haushalt“ unseres Erachtens kein Eigentümer; gemeint ist vermutlich eine natürliche Person. Wir bitten um Klärung, ob eigengenutzte Ferienwohnungen unter dem Begriff „selbst genutztes Wohneigentum“ zu subsumieren sind.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 34

Der Begriff „hauptsächlich“ sollte konkreter gefasst werden, z.B. durch eine Ergänzung „gemessen an der Wohnfläche“. Klarstellend sollte formuliert werden „im Inland belegene Wohnimmobilie“. Ein „privater Haushalt“ ist unseres Erachtens kein Eigentümer; gemeint ist vermutlich eine natürliche Person. Unklar bleibt die Intention des Zusatzes „unmittelbar“ in Abgrenzung zur lfd. Nr. 33, in der dieser Zusatz fehlt.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 35 und 36

Wir bitten um Streichung der laufenden Nummern 35 und 36.

Die Angaben zur „Zinsdeckungsquote“ sowie zum „Verhältnis zwischen Kredithöhe und Mieterlösen“ bedingen Informationen, die u. a. bei privaten Haushalten häufig nicht erfasst werden (bspw. Mieteinnahmen). Für den Fall, dass eine ursprünglich eigengenutzte Immobilie während des Finanzierungszeitraumes vermietet wird, ist eine Prüfung seitens der Bank nur durch regelmäßige Befragung der Kunden möglich. Zusätzlich liegen den Instituten lediglich Informationen für eigene und nicht fremde Kredite vor.

Zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 37

Klarstellend sollte formuliert werden „der im Inland belegene Wohnimmobilie“. Wir geben zu bedenken, dass in Ballungsräumen die Lagebestimmung nach den ersten beiden Ziffern der Postleitzahl nicht ausreichend präzise sein könnte.

Wir regen an, die Klassifikation nach NUTS 3 zu verwenden.

§ 3 FinStabDEV-E - Datenanforderung durch die Deutsche Bundesbank

Zu § 3 Abs. 2

Der Entwurf eines Schemas nach § 3 Abs. 2 des Referentenentwurfs der Finanzstabilitätsdatenerhebungsverordnung sieht eine „Rückerhebung“ von Stromgrößen für die Jahre 2018 bis 2020 vor. Eine Rückerhebung ist nicht möglich, weil die Banken und Sparkassen – wie in § 6 Abs. 4 ausgeführt – eine angemessene Frist für die technische Umsetzung der erstmaligen Datenübermittlung benötigen. Dies setzt aber auch voraus, dass die geforderten Datenattribute nach § 4 für die Rückerhebung bereits erhoben und qualitätsgesichert in geeigneten Datenbanken zur Analyse vorliegen, um sie in teilaggregierter Form an die Bundesbank zu übermitteln. Dies ist rückwirkend nicht bzw. nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. Wir bitten daher, von einer Rückerhebung abzusehen.

Zudem stellt sich die Frage, wie Stromgrößen definiert sind. Sollen diese alle Auszahlungen bzw. Darlehenserhöhungen im Berichtszeitraum darstellen? Dies würde dazu führen, dass beispielsweise kurze Zwischenfinanzierungen zu melden wären, obwohl diese zum Berichtsstichtag nicht mehr im Bestand sind. Systemtechnisch wäre dann möglicherweise eine Differenzierung zwischen bereits abgelösten oder nicht abschließend zustande gekommenen Krediten nachzuhalten. Darüber hinaus halten wir es für unbedingt erforderlich, dass die Deutsche Bundesbank ihre Datenanforderung im Vorfeld mit den Verbänden abstimmt.

Zu § 3 Abs. 3

Gemäß § 3 Abs. 3 kann die Bundesbank von den Instituten Daten zu einem beliebigen Stichtag fordern. Wie oben ausgeführt, halten wir eine einmal jährliche Meldung für ausreichend und regen an, ein festes Quartalsende im Jahr festzulegen, so dass die Institute den Datenbestand nicht täglich bereitzustellen haben.

Zu § 3 Abs. 2 und 3

Wir gehen davon aus, dass die von der Deutschen Bundesbank zu veröffentlichenden Schemata vorab konsultiert werden. Daher schlagen wir vor, einen weiteren Absatz 4 folgt aufzunehmen „Vor Erlass einer Anforderung nach Abs. 1 sind die Mitteilungspflichtigen zu den Schemata und näheren Bestimmungen zur Übermittlung der angeforderten Daten anzuhören.“

§ 4 FinStabDEV-E - Daten über Wohnimmobilienfinanzierungen

Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass ein Teil der hier abgefragten Daten über Wohnimmobilienfinanzierungen bereits in anderen aufsichtlichen Meldungen enthalten ist. Zu diesen Daten gehören u.a. Angaben zu dem Bestand an Wohnimmobilien oder zu den Erlösen aus der Verwertung von Sicherheiten (siehe bspw. FINREP-Meldung, IP Losses). Dies widerspricht dem Ansatz, bereits vorhandene Daten nicht erneut anzufordern. Wir haben jedoch Verständnis dafür, diese Datenpunkte für die makroprudenzielle Perspektive in einem geschlossenen Meldekreis zu erhalten. Um den Aufwand von Doppelmeldungen zu verringern, sind zumindest Wohnimmobiliendarlehen, die insbesondere durch das Kreditmeldewesen „AnaCredit“ bereits erfasst wurden, nicht erneut zu melden sind.

Darüber hinaus könnten für Teile der Datenabfragen auch vorhandene Datenbanken abgefragt werden, so wurden beispielsweise für die Immobilienabfrage im Rahmen des LSI-Stresstests seitens der Institute die Marktwerte aus den Beleihungswerten auf Grundlage einer Auswertung aus der vdpResearch-Transaktionsdatenbank (hochgerechnet. Diese Schätzung wurde hierfür seinerzeit seitens der Aufsicht ausdrücklich akzeptiert.

Bei einzelnen Aspekten stellt sich zudem die Frage nach der Aussagekraft der angeforderten Daten. So wird beispielsweise der „Anteil des Kreditvolumens mit Restschuldversicherung“ erfragt – hier würden aber im Zweifel nur diejenigen Kredite erfasst, bei dem das Vorliegen einer solchen Restschuldversicherung bei der Bank überhaupt bekannt ist (etwa als Auflage im Rahmen der Kreditzusage). Nicht erfasst sind Fälle, bei denen sich der Kreditnehmer, womöglich auch erst nachträglich, für eine Restschuldversicherung entscheidet. Demnach ist davon auszugehen, dass die gemeldeten Beträge tendenziell immer zu niedrig ausfallen und sich damit ein verzerrtes Bild hinsichtlich Krediten ergibt, für die eine Restschuldversicherung besteht. Eine direkte Abfrage bzw. Meldung durch Versicherungsunternehmen wäre hier zielführender.

Wir bitten um Klarstellung zu jeder in § 4 genannten Position, auf welchen Zeitpunkt bezogen (Kreditvergabe oder Meldestichtag) Daten anzugeben sind. Der

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Referentenentwurf zur FinStabDEV nennt z. B. für die Angaben zur Schuldendienstfähigkeit nur den Vergabezeitpunkt, für die Zinsdeckungsquote ist jedoch explizit vorgegeben, dass neben dem Zeitpunkt der Vergabe auch der Zeitpunkt der Meldung erhoben werden soll. Zusätzlich ist auszuführen, wie damit umzugehen ist, wenn sich die Daten im Berichtszeitraum verändern.

Wir geben zu bedenken, dass eine generelle Abfrage von ursprünglichen und aktuellen Merkmalen nicht bei allen Positionen zielführend ist. Die Ermittlung von stichtagsbezogenen Positionen wäre bspw. mit erheblichem Mehraufwand verbunden, da hierfür u.a. einkommensbezogene Informationen stichtagsbezogen zu erheben wären und der Kunde regelmäßig hierüber Auskunft erteilen müsste. Dies könnte implizit als Erweiterung der laufenden Offenlegungspflichten gemäß §18 KWG aufgefasst werden und wird von uns entschieden abgelehnt. Mit der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt und den damit verbundenen geringen Leerständen im Großteil der Republik und deutlich größerer Nachfrage als Angebot stellt sich hier ohnehin die Frage, ob die Kennzahl derart volatil werden kann, dass eine stichtagsbezogene Meldung erforderlich sein könnte.

Wir sind davon überzeugt, dass, wie schon erwähnt, auch ein kleinerer Datenkranz ausreichend ist, um die Ziele der Finanzstabilität verfolgen zu können. Auf Basis der Wesentlichkeit und Volatilität (im Verhältnis zu den übrigen Datenfeldern aus § 4 FinStabDEV-E) der einzelnen Daten sollte bestimmt werden, wie oft diese zu erheben sind, um den aktuellen Zustand am Immobilienmarkt auch in Zukunft ausreichend im Blick zu haben.

<p style="text-align: center;">Wesentlich und volatil</p> <p>Beispiele hierfür könnten sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtverschuldung-Einkommens-Relation • Bankinterne Risikokennzahlen und risikogewichtete Aktiva 	<p style="text-align: center;">Wesentlich und nicht volatil</p> <p>Beispiele hierfür könnten sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beleihungswert • Schuldendienstfähigkeit
<p>Unwesentlich</p> <p>Als unwesentlich werden folgende Datenfelder angesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altersangabe natürlicher Personen • Gesamtlaufzeiten der Darlehen • Voraussichtliche Restschuld nach Ablauf der Zinsbindungsfristen • Anteil der mit einer Restschuldversicherung vergebenen Darlehen • Anteil der Ersterwerber an den vergebenen Wohnimmobilienfinanzierungen • Angaben zu Förderdarlehen 	

Die genannten Informationen sollten maximal jährlich abgefragt werden, da diese aufgrund ihrer Kontinuität eine begrenzte Aussagekraft hinsichtlich ad-hoc-Veränderungen am Immobilienmarkt und in der Finanzstabilität besitzen. Wir plädieren dafür Daten, die das Attribut „unwesentlich“ erhalten, gänzlich aus den Datenanforderungen des FinStabDEV-E zu streichen. Grund ist hierfür, dass diese Daten aus unserer Sicht augenscheinlich keinen Mehrwert bei der Bewertung des Immobilienmarktes sowie der Finanzstabilität liefern.

Auch an dieser Stelle würden wir gerne darauf hinweisen, dass Begriffe sowie Angaben zu den Datenanforderungen unter § 4 FinStabDEV-E von den geforderten Daten in den Schemata-Entwürfen divergieren. Wir bitten um Angleichung.

Ferner nimmt der Entwurf der Verordnung keinen Bezug bzw. gibt keine Vorgaben zur Behandlung von Finanzierungen für Wohnimmobilien, welche mit mehreren Finanzierungsbausteinen und unterschiedlichen Tilgungsstrukturen aufgesetzt werden. Es ist nicht klar ob jeder einzelne Darlehensbaustein zu melden ist oder nur die Gesamtfinanzierung. Ebenso unklar ist der Umgang, wenn bei solchen

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Finanzierungen eine Kombination aus annuitätischen Darlehen und endfälligen Darlehen verwendet wird.

In diesem Zusammenhang wäre auch eine Klarstellung wünschenswert, wie Tilgungssurrogate und deren Ansparraten zu berücksichtigen sind. Kann z. B. eine Ansparrate für ein Tilgungssurrogat als Tilgung bewertet werden?

In mehreren Punkten werden Einkommenswerte mit einbezogen. In diesem Zusammenhang fehlt eine klare Auskunft dazu, wie mit den zukünftigen Mieteinnahmen aus den erworbenen Immobilien umzugehen ist. Insbesondere dann, wenn es sich um Neubaufinanzierungen handelt, bei denen die Mietverträge noch nicht vorhanden sind.

Weitere Unklarheiten ergeben sich hinsichtlich der Berücksichtigung von Krediten für den „sozialen Wohnungsbau“. Sind diese ebenfalls melde-relevant? Gemäß § 3 Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung sind Kredite für den sozialen Wohnungsbau als Ausnahme definiert. Sofern diese Geschäfte im Rahmen der Finanzstabilitätsdatenerhebungsverordnung gemeldet werden sollen, würde dies die aggregierten Ergebnisse der Meldung beeinflussen und gegebenenfalls Einschränkungen der Kreditvergabe nach sich ziehen, ohne dass diese Kredite selbst einer Beschränkung unterliegen.

Mitarbeiterkredite

Mitarbeiterkredite sollten analog zum Auskunftersuchen zu Immobilienfinanzierungen und Kreditvergabestandards deutscher Kreditinstitute 2019 von der Erhebung ausgenommen werden. Aufgrund der Vertraulichkeit der Daten werden die Informationen in getrennten Systemen vorgehalten und sind nur einem sehr eingeschränkten Mitarbeiterkreis zugänglich. Einkommensinformationen und ähnliche Daten sind so sensibel, dass es nicht möglich ist, diese Daten ohne weiteres elektronisch verfügbar zu machen und den Zugriff auszuweiten. Das Gesetz kennt in Bezug auf die Wohnimmobilienkredite bereits Ausnahmen: Gemäß § 491 Abs. 2 S. 2 Nr. 4 BGB gelten Darlehen, die als Nebenleistung zum Arbeitsvertrag abgeschlossen werden, nicht als Allgemein-/Immobilienverbraucherdarlehen.

Zwischenfinanzierungen

Zwischenfinanzierungen sollten ebenfalls - analog zur Ad-hoc-Umfrage im letzten Jahr - von der Erhebung ausgenommen werden. Diese Finanzierungen dienen lediglich der Abdeckung einer Übergangsfrist bis der Kredit an den Kooperationspartner übergeht. Dieser würde die Kredite dann vermutlich selbst melden. Insofern würden die Geschäfte letztlich doppelt gemeldet werden. Darüber hinaus haben Zwischenfinanzierungen sehr kurze Laufzeiten und regelmäßig andere Konditionen als die reguläre Finanzierung. Insofern würden Zwischenfinanzierungen vermutlich sogar die Auswertung „verfälschen“.

Fördergeschäft

Der FinStabDEV-E sieht in § 4 Abs. 2 lfd. Nr. 19 explizit vor, dass die Bundesbank Angaben zu Förderdarlehen für Wohnimmobilienfinanzierungen zur Überwachung möglicher Risiken der Finanzstabilität anfordern kann. Wir weisen darauf hin, dass das Fördergeschäft regelmäßig dort ansetzt, wo marktwirtschaftliche Bedingungen allein nicht für ausreichend angesehen werden, Finanzierungsbedarfe zur Schaffung von Wohnraum zu decken. Das Fördergeschäft trägt damit dazu bei, die Funktionsfähigkeit des Finanzsystems zu verbessern und strukturelle Schwierigkeiten zu überwinden. Wir weisen darauf hin, dass Förderdarlehen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme der sozialen Wohnraumförderung stehen, anderen Kreditvergabestandards unterliegen als Wohnimmobilienfinanzierungen einer Geschäftsbank. Sie können deshalb regelmäßig keinen Beitrag zur Beurteilung der Finanzstabilität leisten. Erschwerend kommt hinzu, dass die Kreditvergabe im Bereich der sozialen Wohnraumförderung in den Bundesländern zudem unterschiedlich ausgeprägt ist. Dadurch entbehren Förderdarlehen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme der sozialen Wohnraumförderung stehen, eines übergreifenden einheitlichen Standards.

Die Kreditvergabe an Privatpersonen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erfolgt in vielen Förderbanken in einem zweistufigen Genehmigungsprozess. Die Kreditentscheidungsprozesse in den Instituten werden deshalb durch Genehmigungsprozesse in den Behörden flankiert. Auf die personenbezogenen Daten der Behörden haben diese Förderbanken grundsätzlich keinen Zugriff. Hierunter fallen insbesondere Angaben über die Einkommenssituation der Kreditnehmer.

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Zudem werden die Marktwerte von Finanzierungsobjekten nicht regelmäßig aktualisiert.

Hinzu kommt, dass Förderkredite, die im Hausbankprinzip an den Endkreditnehmer ausgereicht werden, doppelt erfasst werden würden, wenn neben den Hausbanken auch die Förderbanken Daten an die Bundesbank übermitteln müssten. Bei AnaCredit wird aus diesem Grund auf das Exposure gegenüber der Hausbank abgestellt, um Doppelmeldungen auf Einzelkreditebene zu vermeiden.

Wir sprechen uns deshalb mit Nachdruck dafür aus, im Rahmen des FinStabDEV-E auf eine Erhebung von Angaben zu Förderdarlehen für Wohnimmobilienfinanzierungen zu verzichten sowie Förderbanken vom Anwendungsbereich des FinStabDEV-E vollständig auszunehmen. Ein Verzicht wäre unserer Auffassung nach auch insofern konsequent, da die Förderdarlehen für Wohnimmobilienfinanzierungen auch von einer Allgemeinverfügung, die die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nach § 48u KWG zur Beschränkungen der Vergabe von Darlehen zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien festlegen kann, ausgenommen sind.

Zu § 4 siehe Anmerkung zu § 1, im Detail zudem folgendes:

Zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 1

Die Datenanforderung ist auf den initialen Marktwert zu beschränken, da eine Anforderung des Marktwertes zu Meldestichtag nicht als gerechtfertigt angesehen werden kann. Der Aufwand und die Kosten für eine fortlaufende Überwachung und ggf. Neubewertung bei Marktwertschwankungen ist all jenen Instituten, welche bislang auf Beleihungswerte abstellen, nicht zumutbar und durch das Ziel der Verordnung nicht zu rechtfertigen. Der Beleihungswert wird grundsätzlich bei jeder (Erst-)Beleihung ermittelt und ggf. auch im Zeitverlauf angepasst. Basis für das Monitoring und die evtl. Anpassung der Werte sind die MaRisk BTO 1.2.2 sowie Artikel 208 (3) CRR.

Der Marktwert wird von vielen Instituten nicht erfasst und gepflegt, u.a. da eine generelle Ermittlung der Marktwerte bisher nicht erforderlich ist.

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Der „Nutzungszweck“ einer Immobilie ist bitte begrifflich zu präzisieren. Traditionell wird darunter die Nutzungsart (Wohnen, Büro, Handel etc.) verstanden.

Im Fokus der Datenerhebung stehen die Wohnimmobilien, eine Aussage der Berücksichtigung einer anteiligen gewerblichen Nutzung wird nicht getroffen. Für diese Immobilien liegt lediglich ein Beleihungs- und evtl. Marktwert vor. Bei Realkrediten erfolgt eine Einordnung der Immobilie als Wohnimmobilie nach Art. 125 CRR oder Gewerbeimmobilie nach Art. 126 CRR aufgrund der überwiegenden Flächennutzung (u.a. Auslegungsentscheidung der EBA 2014_1214 vom 21. November 2014). Die Zulässigkeit dieser Vorgehensweise für den FinStabDEV-E ist u. E. zu klären.

Grundsätzlich bitten wir um Klarstellung, ob die in Nr. 1 getätigte Aufzählung abschließend ist.

Zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 2

Unserer Einschätzung nach fehlt hier die Eingrenzung auf neue Darlehen im Zusammenhang mit dem käuflichen Erwerb von Wohnimmobilien.

Statt den nicht definierten Begriff „Wohnimmobiliendarlehen“ zu verwenden sollte der in § 2 Abs. 1 lfd. Nr. 5 definierte Terminus „Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien“ Verwendung finden. Durch die Ergänzung „des jeweiligen gewerblichen Darlehensgebers“ sollte klargestellt werden, dass es sich hier nicht um Darlehen fremder Darlehensgeber handelt.

Der Hinweis „unter Benennung des jeweiligen Darlehensbetrages“ sollte gestrichen werden, da es sich um aggregierte Meldungen handelt, nicht um Meldungen zu Einzeldarlehen.

Zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 3

Wir bitten um Streichung der Anforderung nach Altersangaben unter Verweis auf die ESRB-Empfehlung 2016/14, welche keine Abfrage zu Altersangaben beinhaltet. Zudem ist die Relevanz für die Beurteilung der Finanzstabilität nicht nachvollziehbar.

Zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 4

Die Meldung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation ist auf den initialen Wert zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe zu beschränken. Wie oben zu § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 14 und zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 1 erläutert, kann eine Anforderung des Marktwertes zu Meldestichtag (Nenner) nicht als gerechtfertigt angesehen werden. Hinzu kommt hier das ebenfalls zu den Meldestichtagen fortzuführende Darlehensvolumen, welches offenkundig nicht nur die eigenen Darlehen des Darlehensgebers, sondern auch die Darlehen fremder Darlehensgeber zum Meldestichtag umfassen soll. Es ist den Instituten nicht zumutbar, Fremddarlehen fortlaufend zu späteren Meldestichtagen zu pflegen. Eine derartige Anforderung zum Bestandsgeschäft ist mit dem Ziel der Verordnung nicht vereinbar und kann nicht als „unbedingt erforderlich“ eingestuft werden.

Unserer Einschätzung nach fehlt hier die Eingrenzung auf neue Darlehen im Zusammenhang mit dem käuflichen Erwerb von Wohnimmobilien. Die Ermittlung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation für bestehende Darlehen ist nicht ohne weiteres möglich, da einerseits zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe nur selten Marktwerte erfasst wurden und andererseits für die laufende Meldezeitpunktabfrage nicht fortlaufend neue Marktwerte ermittelt werden. Eine Abfrage zu späteren Meldestichtagen, wie sie in den Erläuterungen auf S. 26, 4. Absatz in Erwägung gezogen werden, ist insbesondere für Institute, die die interne Steuerung und die Realkreditprivilegierung auf Beleihungswertbasis vornehmen, absolut unzumutbar. Diese Institute wären allein wegen der Datenabfrage für die makroprudenzielle Aufsicht gezwungen, Marktwerte fortlaufend zu pflegen, zu überprüfen und ggf. neu zu bewerten. Ein in keiner Weise zu rechtfertigender Mehraufwand würde auf diese Institute zukommen. Daher regen wir dringend an, die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation ausschließlich zum Zeitpunkt der Kreditneuvergabe abzufragen.

Zur kritischen Diskussion der verwendeten Eingangsgrößen verweisen wir auf unsere obigen Ausführungen.

Kritisch sehen wir auch die völlige Außerachtlassung von sonstigen Sicherheiten. In der privaten Baufinanzierung kommt die Absicherung durch weit eingezahlte

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Bausparverträge oder Lebensversicherungen häufig vor. Diese liquidierbaren Sicherheiten verringern das Ausfallrisiko des Darlehensgebers meist erheblich, bleiben in der hier gewählten Auslaufberechnung jedoch unberücksichtigt.

Zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 5

Es ist bitte klarzustellen, dass sich die Angaben zu Gesamtlaufzeiten ausschließlich auf Darlehen des Meldepflichtigen beziehen. Statt den nicht definierten Begriff „Darlehen zur Wohnimmobilienfinanzierung“ zu verwenden, sollte der in § 2 Abs. 1 lfd. Nr. 5 definierte Terminus „Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien“ Verwendung finden.

Der Begründung auf S. 26 Abs. 5, eine kürzere Gesamtlaufzeit bedeute, dass sich der ausstehende Darlehensbetrag schneller verringere und damit das Verlustpotenzial bei Ausfall des Darlehensnehmers begrenzt wird, können wir nur eingeschränkt folgen. Es würde bedeuten, dass mehrere kurze hintereinander geschaltete Gesamtlaufzeiten den Darlehensausfall verringerten. Haben Institute, die unechte Abschnittsfinanzierungen anbieten, also automatisch lockere Kreditvergabestandards? Die Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung eines Darlehens erhöht sich nicht durch Vereinbarung einer kürzeren Laufzeit, sondern durch kontinuierlich fortlaufende Tilgungen oder durch die Absicherung einer endfälligen Tilgung/Teiltilgung. Denn auch eine kürzere Darlehenslaufzeit kann mit dem Ausfall des Darlehens enden, wenn die Rückzahlung nicht erfolgt. Andernfalls würden Darlehensgeber, die sogenannte unechte Abschnittsfinanzierungen (langes Kapitalnutzungsrecht mit zwischenzeitlichen Konditionsanpassungen) vereinbaren, zu Unrecht per se schlechter beurteilt werden.

Zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 6 bis 14

Statt den nicht definierten Begriff „Darlehen zur Wohnimmobilienfinanzierung“ zu verwenden sollte der letztlich in § 2 Abs. 1 lfd. Nr. 5 definierte Terminus Verwendung finden.

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 9

Die voraussichtliche Restschuld ist schwer anzugeben, da bei den Darlehen beispielsweise Sondertilgungsoptionen und Tilgungsänderungsoptionen enthalten sein können.

Zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 10

Wir weisen darauf hin, dass das Vorliegen einer Restschuldversicherung bisher nicht in allen Instituten erfasst wird. Unklar bleibt auch, an welcher Grundgesamtheit die Anteilsangabe bemessen werden sollte.

Zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 11/12/14

Der hier gegebene Verweis auf die Anforderungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß ImmoKWPLV ist inhaltlich korrekt, jedoch wirkungslos. Die zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erforderlichen Daten sind nicht zwingend in digitaler und somit problemlos abrufbarer Form vorhanden. Teilweise werden die sehr detaillierten Einzeldaten lediglich in der Kreditakte verwahrt. Eine digitale Auswertung z. B. von Angaben zu weiteren Darlehen bei anderen Darlehensgebern würde es erforderlich machen, den gesamten Finanzierungsplan bei Darlehensvergabe vollständig systemseitig zu erfassen. Da dies bislang nicht der Praxis in den Kreditinstituten entspricht, wäre IT-seitig und prozessual erheblicher Mehraufwand zu leisten.

Wir bitten um Klärung, ob sich die Angabe auf ein Wohnimmobiliendarlehen, auf jedes einzelne im Zusammenhang stehende Wohnimmobiliendarlehen oder alle im Zusammenhang stehende Wohnimmobiliendarlehen in Summe bezieht.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Anmerkungen zu § 2 Abs. 2 Nr. 26 bis 28.

Zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 16/17

Die Angabe ist i.d.R. mangels vorhandener Informationen nicht möglich (siehe Hinweis zu § 2 Absatz 2 Nrn. 35 und 36). Es kommt hinzu, dass die Angaben zur Zinsdeckungsquote sich sowohl auf den Zeitpunkt der Darlehensvergabe als auch auf den Zeitpunkt der Meldung beziehen können. Eine Angabe zum Zeitpunkt der Meldung würde voraussetzen, dass Angaben zu den Bruttoeinkünften aktualisiert

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

werden. Dies würde eine Anpassung der AGB erfordern, um auch den Darlehensnehmer eine entsprechende Aktualisierungspflicht auferlegen zu können. Eine Aktualisierungspflicht würde aber einen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand sowohl für das Institut als auch für den Darlehensnehmer verursachen. Dasselbe gilt für die Angabe von (künftigen) Mieterlösen.

Zu § 4 Abs. 1 lfd. Nr. 19

Wir bitten um Präzisierung, welche Angaben zu Förderdarlehen vom Verordnungsgeber erwartet werden.

§ 5 FinStabDEV-E - Form und Format der Datenübermittlung

Zu § 5 Abs. 1

§ 5 Abs. 1 schreibt die Verwendung der von der Bundesbank veröffentlichten Schemata zur Übermittlung der Daten vor. Allerdings fehlt hier die allgemein anerkannte und praktizierte vorrausgehende Verbändeanhörung und Konsultation solcher Datenübermittlungsschemata. Wir bitten um Ergänzung einer solchen vorausgehenden Verbändeanhörungspflicht, da sie der Datenqualität dient und der Meldung fehlinterpretationsträchtiger Daten vorbeugt.

Zu § 5 Abs. 4

Die Übermittlung von einem Abschlussprüfer geprüfter Zahlen ist eine bezogen auf den Zweck der Verordnung bzw. das Erkenntnisziel der Aufsicht über mögliche makroprudenzielle Risiken unverhältnismäßige Forderung. Insofern halten wir es für auskömmlich, wenn analog zur EU-Verordnung Nr. 680/2014 in Abs. 4 formuliert würde „Die Meldepflichtigen können ungeprüfte Zahlen übermitteln.“

Hinzukommt, dass die Regelung in § 5 Abs. 4 Sätze 1 und 2 offen lässt, was unter einer Prüfung der ggf. unterjährigen Zahlen durch einen Abschlussprüfer zu verstehen wäre und welchen Inhalt ein entsprechendes Prüfungsurteil haben sollte. Die Kosten für eine solche Prüfung sind nicht zu rechtfertigen, zumal die hier in Rede stehenden Meldungen nicht Gegenstand der mikroprudenziellen Aufsicht sind. Wir bitten um vollständige Überarbeitung des § 5 Abs. 4.

Insbesondere lehnen wir auch eine Verpflichtung zur Nachmeldung von geprüften Zahlen ab, wenn diese von ungeprüften Zahlen abweichen sollten. Dies erscheint unter Wesentlichkeitsaspekten und unter Würdigung des mit der Datenanforderung verbundenen Erkenntnisziels überzogen. Im Rahmen der institutsindividuellen Aufsicht mag es sachgerecht sein, Nachmeldungen dann abzufordern, wenn sich daraus für die Aufsicht wesentliche neue Erkenntnisse für die Solvabilität eines Instituts ableiten lassen. Im Rahmen einer makroprudenziellen Aufsicht sind solche „Unschärfen“ bei (teil-)aggregierten Werten indes tolerierbar. Die Problematik von Nachmeldungen war im Zuge der mit der deutschen Aufsicht geführten Diskussionen um administrative Entlastungen der Kreditwirtschaft und Proportionalität mehrfach thematisiert worden. Die deutsche Aufsicht hat selbst zu erkennen gegeben, dass sie die Regelungen zu Nachmeldungen, wie sie derzeit für das europäische COREP/FINREP Meldewesen angelegt sind, für zu belastend hält. In der Konsequenz halten wir Nachmeldungen nur dann für erforderlich, wenn dem Meldepflichtigen offensichtliche Fehler bei der Meldungsabgabe unterlaufen sind und insofern eine Korrektur bereits übermittelten Meldungen erforderlich wird. Neue Erkenntnisse nach der Abgabe einer Meldung führen indes nicht zu Korrekturmeldungen, sondern sind bei der nächsten Meldung zu berücksichtigen.

§ 6 FinStabDEV-E - Zeitliche Vorgaben

In den Ausführungen werden der Deutschen Bundesbank die Möglichkeiten eingeräumt, die Daten generell monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich abfragen zu können. In § 4 FinStabDEV-E werden allerdings zahlreiche Datenpunkte abgefragt, die sich über den Zeitablauf nicht bzw. nicht wesentlich ändern und somit eine jährliche Meldung ausreichen dürfte. Beispiele sind hierfür Beleihungswerte, Nutzungszwecke und Lage einer Immobilie. Selbiges betrifft die Angaben rund um Gesamtverschuldung und Schuldendienstfähigkeit, welche vor allem aufgrund der immer längeren Zinsbindungsfristen nur in Zeiten von Rezessionen auch kurzfristig relevant werden (siehe hierzu auch unsere Ausführungen zu § 4 FinStabDEV-E).

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Viele der geforderten Daten werden von den Banken und Sparkassen nicht in monatlichen, quartalsweisen oder halbjährlichen Abständen aktualisiert. Der Beleihungswert beispielsweise wird grundsätzlich bei jeder (Erst-)Beleihung ermittelt und ggf. auch im Zeitverlauf diskretionär angepasst. Marktwerte werden von Instituten, die auf Beleihungswerte aufsetzen, allenfalls im Rahmen der erstmaligen Beleihungswertermittlung oder einer anlassbezogenen Beleihungswertanpassung ermittelt. Eine Aktualisierung der Angaben nach § 4 lfd. Nrn. 4, 16 und 17 zum „Zeitpunkt der Meldung“ verlangt zudem eine unterjährige Beleihungs-/Marktwertermittlung sowie Erfragung der Bruttomieteinkünfte und Mieterlösen des Kunden durch die Banken. Gerade die Erfragung von diesen Einkommensbestandteilen bei Privatkunden dürfte auf erhebliche Widerstände seitens der Kunden stoßen. Dieser zusätzlich zu den bestehenden Anforderungen des § 18 KWG und den Anforderungen der MaRisk und der CRR ist zudem schlicht nicht leistbar. Wie bereits oben ausgeführt, halten wir diese hohen Anforderungen nicht mit der Grundlage des § 6 FinStabG sowie mit dem in den Erläuterungen S. 24 Abs. 3 formulierten eigenen Anspruch des Ordnungsgebers für vereinbar. Weder sind diese Daten unbedingt erforderlich noch können sie mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden. Vor diesem Hintergrund bitten wir davon abzusehen, nach der Kreditvergabe regelmäßige Einkommensnachweise der Kunden zu erhalten. Für Wohnimmobilien im KSA müssen die Institute beispielsweise im Rahmen ihrer Kreditpolitik Höchstwerte für das Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und Einkommen festlegen und nur zum Zeitpunkt der Kreditvergabe einen geeigneten Einkommensnachweis verlangen.

Auf eine monatliche, quartalsweise und halbjährliche Meldung nach § 6 sollte wie oben beschrieben verzichtet werden. Der ESRB hält gemäß seinen Empfehlungen 14/2016 für Wohnimmobilien ebenso eine jährliche Meldung für ausreichend.

Zu § 6 Abs. 2

Die Fristen für die Meldung erscheinen recht knapp bemessen. Alleine die Tatsache, dass die Bundesbank die in der Verordnung genannten Daten anfordern kann, bedeutet für die Institute, dass sie sich auf die Meldung aller genannten Daten

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020
vorbereiten müssen, ohne im Detail zu wissen, welche Daten tatsächlich erhoben werden.

Auch sollte den Instituten ein Zeitraum von mindestens zwei Monaten nach Meldestichtag für die Einreichung gewährt werden. Dies ermöglicht die Aufbereitung im Anschluss an die COREP- und FINREP-Meldungen und somit eine gleichmäßigere Auslastung der internen Ressourcen.

Zu § 6 Abs. 4

Sollten sich nach der erstmaligen Bekanntgabe der Datenanforderung durch die Deutsche Bundesbank erneut Änderungen im Meldeverfahren ergeben, ist auch für die technische Umsetzung dieser Änderungen eine angemessene Frist von mindestens 24 Monaten vorzusehen. Zu beachten sind je nach detaillierter Anforderung teilweise im Umfang nicht zu unterschätzende Anpassungen im IT-System. Insbesondere ist daher eine frühzeitige Einbindung der Mitteilungspflichtigen über eine Konsultation vor Bekanntgabe einer Anforderung unabdingbar (siehe Ausführungen zu § 3).

Wir gehen davon aus, dass diese Frist erst beginnt, sobald die fachlichen Anforderungen eindeutig definiert sind und in den Ausfüllhinweisen sämtliche Informationen beschrieben werden, die Gegenstand der Meldebögen sind (vgl. auch unsere Anmerkungen zu § 8 FinStabDEV-E - Inkrafttreten).

Leider enthält der FinStabDEV-E keine analoge zeitliche Mindestfrist für eine einmalige Übermittlung von Daten. Hier greift lediglich die Regelung zur Angemessenheit. Wir würden es begrüßen, wenn auch hier Mindestfristen vorgegeben werden, die nicht unterschritten werden dürfen.

Zwar ist mit § 2 Abs. 2 i. V. m. § 4 FinStabDEV-E der Rahmen möglicher Datenanforderungen inhaltlich grundsätzlich abgesteckt. Dennoch wären auch bei einmaligen Übermittlungen IT-Umsetzungen im Hinblick auf die Befüllung der dann dafür vorgesehenen Schemata erforderlich, so dass eine Untergrenze von sechs Monaten eingezogen werden sollte. Grundsätzlich sollten einmalige

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Datenübermittlungen ohnehin nur noch in Ausnahmefällen angefordert und einem fortlaufenden Meldeverfahren der Vorzug gegeben werden.

§ 7 FinStabDEV-E - Recht zur Überprüfung

Es existieren bereits heute weitreichende Prüfungsmöglichkeiten durch die Bankenaufsicht. Beispielsweise kann die BaFin gemäß § 44 KWG Sonderprüfungen durchführen. Eine darüberhinausgehende Möglichkeit zur Anordnung von Sonderprüfungen erscheint uns obsolet und würde keinen Beitrag zu mehr Finanzstabilität liefern.

Die Anforderungen in Bezug auf das Recht zur Überprüfung empfinden wir als sehr weitgehend, aufwendig und seitens der Institute schwierig umzusetzen. Die in § 7 genannten Erfüllungs- bzw. Duldungspflichten der Bank können je nach Anzahl der zugrundeliegenden Engagements einen hohen Recherche- und Dokumentationsaufwand nach sich ziehen.

Wir weisen darauf hin, dass die in § 7 (3) FinStabDEV-E verlangten geeigneten Maßnahmen, die bei einer Überprüfung durch die Bundesbank sicherstellen sollen, dass die Identität der Darlehensnehmer nicht offengelegt wird und die Bundesbank keine Kenntnis von personenbezogenen Daten erhält, auf praktische Schwierigkeiten stößt. Bislang ist es üblich, dass Institute von Prüfern bei Abschlussprüfungen oder vergleichbaren Prüfhandlungen eine Vertraulichkeitserklärung verlangen. Wir sprechen uns nachdrücklich dafür aus, dass die herrschende Praxis auch im Rahmen des FinStabDEV-E anerkannt bleibt. Wir bitten daher um Streichung von § 7 Abs. 3.

§ 8 FinStabDEV-E - Inkrafttreten

Gemäß § 8 des Entwurfs ist vorgesehen, dass diese Verordnung am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft tritt. IT-Dienstleister und Institute benötigen eine ausreichend lange Umsetzungsfrist, da der vorliegende Entwurf des Meldeschemas sehr komplex und umfassend ist. Eine Vielzahl der Attribute wird noch nicht oder nicht flächendeckend in den IT-Systemen vorgehalten oder ermittelt, zudem muss eine entsprechende Aggregationsroutine entwickelt werden, damit die Meldeschemata entsprechend befüllt werden können. Da in dem Muster des Datenblattes unter

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Punkt E.0a eine „Rückerhebung“ von 2018 – 2020 vorgesehen ist, gehen wir davon aus, dass die Verordnung 2021 in Kraft treten soll. Dies ist angesichts der offenen Fragen zur Daten-Definition, Daten-Herkunft und Daten-Speicherung viel zu kurzfristig. Wir plädieren deshalb für eine Implementierungszeit von mindestens zwei Jahren, ggf. sollte das Meldewesen stufenweise eingeführt werden. Aus unserer Sicht empfiehlt sich zudem eine Testphase.

In dem Entwurf der Rechtsverordnung ist bisher noch nicht konkretisiert worden, ab welchem Zeitpunkt Wohnimmobilienkredite als Bestands- bzw. Neugeschäft gelten (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 13). Es sollte klargestellt werden, dass grundsätzlich nur das Neugeschäft Umfang der Abfrage sein sollte. Für das Bestandsgeschäft müssen enorm aufwendige manuelle Nacherfassungen erfolgen, da die geforderten Daten nicht EDV-mäßig auswertbar vorliegen. Allenfalls Bestandsverträge ab Inkrafttreten der Verordnung können vom Meldeumfang betroffen sein. Langjähriges Bestandsgeschäft ist nicht von den jüngsten Preisanstiegsentwicklungen betroffen und muss daher vom Meldeumfang ausgeschlossen werden.

Auf Basis der oben beschriebenen notwendigen, weitreichenden Anforderungen an die technischen Systeme in den Banken sowie der hohe Nacherfüllungsaufwand für die Banken in den bestehenden Systemen fordern wir eine zweijährige Vorlaufzeit zwischen Veröffentlichung des finalen Meldeschemas und Erstanwendung durch die Deutsche Bundesbank. Dies unterstützt Ihr Vorhaben zur Sicherung einer angemessenen Datenqualität und bringt die Möglichkeit mit sich, dass die Prozesse in den Banken für eine derartige Datenerhebung installiert und die IT-Systeme entsprechend angepasst werden können.

Kosten gem. Kapitel 4.2 der Gesetzesbegründung

Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft bagatellisiert die tatsächlich zu erwartenden Kosten in den Banken

Den Ausführungen des Ordnungsgebers über die Ermittlung des Erfüllungsaufwandes für den FinStabDEV-E können wir nicht folgen.

Es ist richtig, dass Aussagen zur Höhe des Erfüllungsaufwands von Daten nach der geplanten Verordnung für die mitteilungspflichtigen Banken und Sparkassen erst gemacht werden können, wenn die Eckpunkte (insbesondere Meldeschemata,

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

Einreichungsfrist und Meldeturnus) des Verwaltungsakts der Deutschen Bundesbank in Form der Allgemeinverfügung abzusehen sind. Das ist derzeit aber nicht möglich, so dass der angegebene „Erfüllungsaufwand inkl. Informationspflicht“ in Höhe 1,4 Mio. Euro ausschließlich den Aufwand der Deutschen Bundesbank abschätzt.

Vor Anordnung einer Datenerhebung nach dieser Verordnung durch die Deutsche Bundesbank sollte eine Regelung in die Verordnung eingefügt werden, welche neben dem Aufwand in der Bundesbank auch die einmaligen und wiederkehrenden Erfüllungsaufwände in der mitteilungspflichtigen Wirtschaft erhebt.

Wir schlagen vor, in § 3 Abs. 1 am Ende folgenden Satz einzufügen: „Zur Abschätzung des Erfüllungsaufwands bei den Mitteilungspflichtigen hat die Deutsche Bundesbank das in der ESZB-Statistik etablierte Kosten-Nutzen-Verfahren („Merits-and-Costs-Procedure“) auf nationaler Ebene durchzuführen.“

Anmerkungen zum Entwurf eines Schemas nach § 3 Abs. 2 des Referentenentwurfs der FinStabDEV

Auch wenn das hier vorgestellte Schema kein Bestandteil der Konsultation des Verordnungsentwurfs ist, erlauben wir uns einige Hinweise zu dessen Entwurf. Es werden Begriffe verwendet, die nicht definiert sind. Beispielfhaft wird hier die im Template A.0a geforderte Lageunterscheidung in A-Städte und B-Städte sowie der „Erstkauf“ genannt. Zudem wird der Begriff Darlehensvolumen verwendet, wobei in Anbetracht des Kontextes unklar ist, ob es sich um die Definition des § 2 Abs. 2 lfd. Nr. 15 FinStabDEV-E oder allein um die Darlehen des meldenden Kreditinstitutes handeln soll.

Dies allein macht die Notwendigkeit einer frühzeitigen Einbindung und Konsultation der Schemata und weiteren Bestimmungen zur Datenanforderung mit den Mitteilungspflichtigen deutlich.

Weitere Anmerkungen zum Entwurf eines Schemas im Detail:

Wie ist der Begriff „Berichtszeitraum“ zu verstehen?

A.0a

„Buy-to-let (200)“ und „Erstkauf (400)“ – wir fordern, dass es hierzu Begriffsbestimmungen gibt, wodurch ein falsches Verständnis im Bankensektor vermieden wird. Erst in Abschnitt B des Schemata-Entwürfe (S. 11) wird eingeführt, dass „buy-to-let“ mit „zur Weitervermietung erworbene Wohnimmobilien“ in Verbindung steht. Dies dürfte grundsätzlich nicht für Verwirrung sorgen, jedoch sollte es aus Gründen der Konsistenz zwischen Verordnung und Schemata glattgezogen werden. Auch dürfte „Erstkauf“ (siehe Schemata) mit „Ersterwerb“ (siehe Verordnung) gleichzusetzen sein. Es erscheint jedoch fraglich, wieso sich hier die Wortwahl ändert und somit keine Konsistenz gewahrt wird. Zur Vermeidung von Interpretationsspielräumen und einer klaren Zuordnung der Begriffsbestimmung zu den Datenfeldern bitten wir um eine einheitliche Bezeichnung in deutscher Sprache. Weiterhin sind den Begriffsbestimmungen keine Ausführungen zu „A-Stadt“ und „B-Stadt“ zu entnehmen. Während wir für „A-Stadt“ annehmen, dass es sich hierbei um die TOP 7-Städte handelt, gibt es viele Quellen zur Klassifizierung von „B-Städten“, die hierbei zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Wir bitten deshalb darum, die Begriffsbestimmungen um die Definitionen zu „A-Stadt“, „B-Stadt“ und „sonstige Lage“ zu erweitern.

A.0c

Hier wird das erste Mal die Abkürzung „DSTI“ ohne Erläuterung verwendet, hier ist eine saubere Begriffsdefinition konsistent zur Verordnung erforderlich.

A.0d

Hier wird das erste Mal die Abkürzung „DTI“ ohne Erläuterung verwendet, hier ist eine saubere Begriffsdefinition konsistent zur Verordnung erforderlich.

A.1a-c

Hier stellt sich – wie bereits unter „Begriffsbestimmungen“ dargestellt – wieder die Frage, ob offene Zusagen, also zugesagte, jedoch noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge, in den „Loan“ der LTV einfließen. Wäre dies nicht der Fall, würde dem Marktwert der besicherten Immobilie, z. B. bei Neubauten der Wert nach vollständiger Fertigstellung, nur ein Teilbetrag des zugehörigen Darlehens, nämlich

Stellungnahme Konsultation des Referentenentwurfs der BMF-Verordnung zur Durchführung von Datenerhebungen durch die Deutsche Bundesbank zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Finanzstabilitätsgesetz vom 21. Februar 2020

der aktuell ausgezahlte, gegenübergestellt, wodurch die LTV zu positiv ausgewiesen werden würde.

Folglich plädieren wir dafür, dass stattdessen die offenen Zusagen weiterhin in das Darlehensvolumen, das bei der Ermittlung einer LTV zum Einsatz kommt, einbezogen werden. Demnach wären in den Zeilen 100 nicht die ausgezahlten Darlehen, sondern jeweils das gesamte Darlehensvolumen den jeweiligen LTVs zuzuordnen.

C.2a

Im Rahmen der Datentabellen wird Bezug auf den Beleihungsauslauf genommen. Die Kreditgeber berechnen jeweils im Rahmen der regulatorischen Vorgaben den Beleihungsauslauf unterschiedlich, so dass diese Werte nicht einheitlich sind. Dies führt zu Diskrepanzen der Statistik. Wir empfehlen hier den Verzicht der Lieferung des Beleihungswerts und empfehlen eine einheitliche Berechnung durch den Datenerheber über alle Daten.

D.1

Die PD bei notleidenden Darlehen beträgt für diese Darlehen immer 100 %, denn der Ausfallgrund ist zu diesem Zeitpunkt eingetreten. Wir bitten hier um Klarstellung, wie ein derartiges Feld zu befüllen wäre.

D.2

In diesem Abschnitt des Schemas wird auf den LTV-C abgestellt. Nachdem es keine Definition hierfür gibt, dürfte es sich dabei um den „current LTV“ handeln. Bezieht sich das „current“ in diesem Fall der LTV nur auf den „Value“ oder auch auf den „Loan“ – wir bitten um Klarstellung – auch bereits in der Verordnung.
