



# WIFSta

## Neue Meldepflicht zu Wohnimmobilienkrediten für Banken und Versicherungen

Am 29.09.2021 hat die Deutsche Bundesbank die finale Richtlinie zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen (WIFSta) publiziert. Damit wird sie befugt, eine Vielzahl von Attributen im Rahmen der Kreditvergabe an natürliche Personen zum Bau, Sanierung oder Erwerb von im Inland gelegenen Wohnimmobilien zu erheben.

Die Meldeanforderungen der WIFSta sind von allen finanziellen Kapitalgesellschaften zu erfüllen. Neben Kreditinstitute fallen in Deutschland auch Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Kapitalverwaltungsgesellschaften darunter, falls sie über eine bestimmte Anzahl von Neugeschäften an Wohnimmobilienkrediten innerhalb eines Jahres verfügen.

Erster Meldestichtag ist, je nach Meldekategorie (siehe Abbildung 1), der 31.03.2023 beziehungsweise der

31.12.2023. Melderelevant für die WIFSta ist das Neugeschäft an Wohnimmobilienkrediten je Referenzperiode sowie in einer eingeschränkten Form das Bestandsgeschäft.

Der Meldeumfang und die Meldefrequenz richtet sich im Sinne des Proportionalitätsgedankens nach der Anzahl der Neukredite im Jahr und nach dem Kreditgeber.

Die umfangreichsten Anforderungen müssen somit Unternehmen erfüllen, die pro Jahr mehr als 700 Wohnimmobilienfinanzierungen vergeben. Diese müssen – erstmalig zum Stichtag 31.03.2023 – um die 38 Meldetabellen quartalsweise melden. Für Kapitalgesellschaften, die weniger als 700 Wohnimmobilienfinanzierungskredite im Jahr vergeben, besteht ein jährlicher Meldeturnus mit dem ersten Meldestichtag zum 31.12.2023.

Meldekategorie	Neukredite/Jahr	Umfang/Frequenz	
		Kreditinstitute	Versicherungsunternehmen/ Kapitalverwaltungsgesellschaften
M1	≥ 700	vollständige Meldung/Q	vollständige Meldung/Q
M2	200 - 699	vollständige Meldung/J	Überblick/J
M3	75 – 199	Überblick/J	Überblick/J
M4	< 75 <sup>1</sup>	Befreit <sup>2</sup>	Befreit <sup>2</sup>

Abbildung 1: Umfang und Frequenz der Meldungen

1 Zweitkriterium: Wohnimmobilienkreditbestandssumme: < 90 Millionen EURO

2 Ggf. Leermeldung erforderlich

Die insgesamt bis zu 38 Meldeschemata enthalten aggregierte Basisdaten und Kennzahlen zu folgenden Datenattributen.

- Daten zur Wohnimmobilie (Marktwert, Beleihungswert, Beleihungsauslauf, Nutzungszweck und Lage der Immobilie)
- Anzahl und Höhe der vergebenen Wohnimmobiliendarlehen
- Angaben zur Altersgruppe (durchschnittliches Alter) des Darlehensnehmers
- Angaben zur Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation
- Gesamtlaufzeiten der Darlehen
- Vereinbarte Tilgungsquoten der Darlehen
- Vereinbarte Zinssätze und Zinsbindungsfristen der Darlehen
- Effektive Zinssätze der Darlehen
- Anteil der mit einer Restschuldversicherung vergebenen Darlehen
- Angaben zur Schuldendienstfähigkeit der Darlehensnehmer im Zeitpunkt der Vergabe
- Angaben zur Gesamtverschuldung-Einkommens-Relation im Zeitpunkt der Vergabe
- Angaben zu bankinternen Risikokennzahlen, insbesondere zu PD und LGD (inkl. Methodik)
- Angaben zum Anteil der Ersterwerber an den vergebenen Wohnimmobilienfinanzierungen
- Angaben zu Förderdarlehen für Wohnimmobilienfinanzierungen
- Angaben zu ausgefallenen Darlehen
- Angaben zu kumulierten Rückflüssen seit Ausfall

Neben der Meldeschemata zu Bestands- und Neugeschäften werden im Rahmen der WIFSta über eine einmalige Rückerhebung auf Best-Effort-Basis von allen Meldepflichtigen der Kategorien M1 bis M3 für die Jahre 2019 bis 2022 gefordert.

## Herausforderungen für die Meldepflichtigen

Erfahrungen aus Vorstudien und der Austausch mit Meldepflichtigen haben gezeigt, dass es einige Datenattribute gibt, deren Meldung generell eine besondere Herausforderung darstellt.

- Datenattribute, die noch nicht im Kreditprozess erhoben werden, müssen sowohl prozessual als auch technisch im Kreditvergabe- und Meldeprozess eingebunden werden.
- Datenattribute, die generell vorhanden sind, sich bisher jedoch auf die Sicherheit bezogen haben und nicht, wie in der Datenerhebung ebenfalls gefordert, auf das finanzierte Objekt.
- Datenattribute, die nur im Kreditprozess vorn vorhanden sind und noch technisch in den Meldeprozess eingebunden werden müssen.
- Datenattribute (Quoten), bei denen die Information zur Berechnung grundsätzlich vorhanden ist, jedoch der Gleichlauf zu berechneten Quoten nicht gegeben ist.
- Datenattribute, die Finanzierungen dritter Kapitalgeber einbeziehen und gegebenenfalls noch nicht im Meldewesen vorhanden sind.

Neben den Herausforderungen hinsichtlich der Abbildung der Datenattribute müssen die Meldepflichtigen auch die Anpassungen ihrer Meldesoftware berücksichtigen. So müssen neue Schnittstellen und Module eingesetzt und mit den relevanten Daten versorgt werden.

Darüber hinaus muss das meldepflichtige Institut dem Datenschutz durch die geforderte Aggregation der Daten mit technischen, prozessualen und organisatorischen Maßnahmen zu jeder Zeit Rechnung tragen. Meldewesen-Lösungen können hierbei unterstützen.

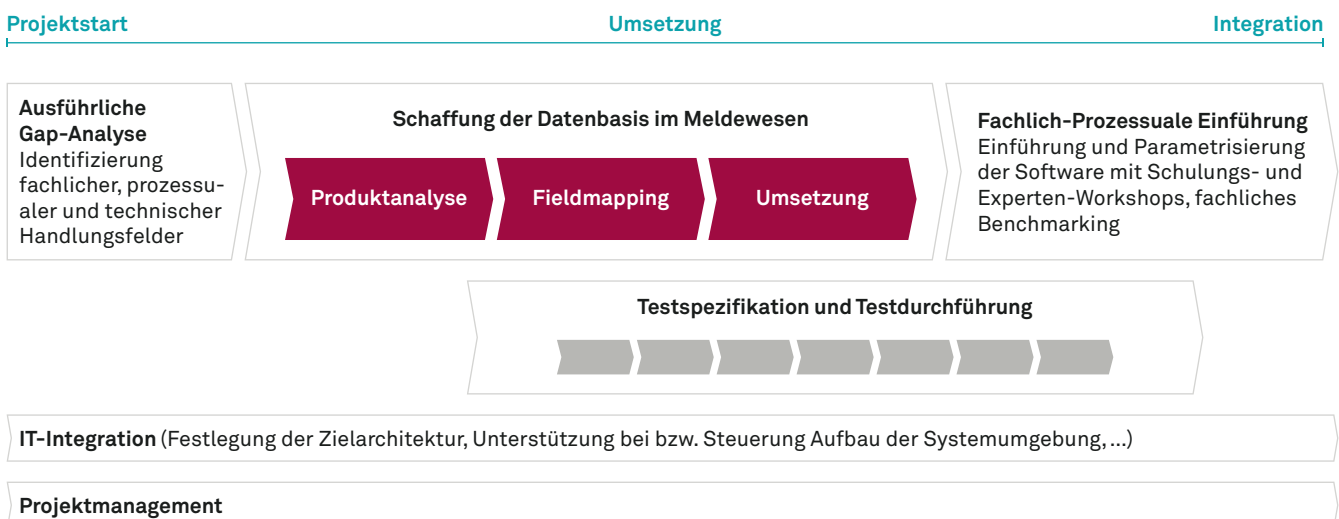


Abbildung 2: Unsere Unterstützungsleistung zur WIFSta

## Wir unterstützen Sie umfassend beim Erfüllen der neuen Meldeanforderungen aus der WIFSta

Zur neuen Meldewesenanforderung WIFSta bieten wir Ihnen eine umfangreiche Palette an Unterstützungsleistungen an.

- Identifizierung fachlicher, prozessualer, technischer Handlungsfelder mittels Gap-Analysen zu den Datenattributen und Kennzahlen der WIFSta
- Erstellung und Review von Fachkonzeptionen
- Business Analysen und Datenintegrationen, insbesondere Field Mapping
- Unterstützung bei der technischen Implementierung und Tests.
- Erstellung der Meldung

Alle Leistungen können maßgeschneidert auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden, vom Coaching-Ansatz bis zur vollständigen Meldungserstellung (Meldewesen-Service). Darüber hinaus bieten wir Ihnen die Übernahme des technischen Systembetriebs (Hosting) im Rahmen von Managed Service an.

Abgerundet werden unsere Unterstützungsleistungen durch die Meldewesensoftware BAIS WIFSta, die Ihnen folgende Funktionalitäten bietet:

- Mapping aus dem BAISjava-Datenhaushalt
- Ermittlung der Kennzahlen
- Ermittlung der Immobilienlage
- Positionszuordnung
- XML-Erstellung

BAIS WIFSta ist flexibel einsetzbar und kann bei BAIS-Anwendern einfach integriert werden. Unabhängig davon steht das Modul auch als Standalone-Lösung zur Verfügung und kann so in die bestehende Systemlandschaft integriert werden.

**Sprechen Sie uns gerne an – wir informieren Sie umfassend zu unserem Lösungsansatz.**

---

### Ansprechpartner WIFSta-Integration



**Holger Dosch**  
Manager  
Holger.Dosch@msg.group

### Ansprechpartner Lizenzen



**Tobias Jung**  
Executive Sales Manager  
Tobias.Jung@msg.group