

## **Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Dr. Gerhard Schick, Dr. Thomas Gambke, Britta Haßelmann, Lisa Paus, Daniela Wagner, Priska Hinz (Herborn), Sven-Christian Kindler, Beate Walter-Rosenheimer und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Immobilienmarktentwicklung und Finanzstabilität in Deutschland**

Derzeit häufen sich Medienberichte zu einem sich möglicherweise überhitzen Immobilienmarkt in Deutschland (vergleiche beispielsweise DIE ZEIT vom 12. April 2012, „Her mit der Hütte“; Süddeutsche Zeitung vom 13. April 2012, „Mein Haus, mein Garten, mein Risiko“; WELT am Sonntag vom 25. März 2012, „Der große Immobilienrausch“). Vor dem Hintergrund der großen Bedeutung der Immobilienmärkte für die Finanzstabilität, wie sie sich zuletzt auch in Ländern wie den USA, Irland oder Spanien zeigte bzw. noch immer zeigt, fragt sich, ob auch hierzulande derartige Gefahren bestehen, und wenn ja, wie die Bundesregierung dem begegnet.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Sehen die Bundesregierung, die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) oder die Deutsche Bundesbank in der gegenwärtigen Entwicklung des Immobilienmarktes und der Immobilienkreditvergabe des Bankensektors eine Gefahr für die Stabilität des Finanzsystems der Bundesrepublik Deutschland, und wie wird diese Sicht begründet?
2. Hat die BaFin aufgrund von Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt und sich daraus möglicherweise ergebenden Gefahren für die Finanzstabilität bereits bestimmte aufsichtsrechtliche Handlungen vollzogen (wie beispielsweise Verhängung erhöhter Kapitalanforderungen gemäß § 10 Absatz 1b Satz 2 des Gesetzes über das Kreditwesen – KWG – als makroprudentielle Maßnahme, oder Erhöhung der Aufsichtsintensität bzw. der Risikoklassifizierung spezifischer Institute, Führung von anlassbezogenen Aufsichtsgesprächen, verstärkte Teilnahme an Sitzungen der Aufsichtsräte oder Anordnung von Sonderprüfungen)?  
Wenn ja, in wie vielen Fällen, und mit welcher konkreter Handlung wurde die BaFin in diesem Zusammenhang tätig?  
Wenn nein, wann würde die Bundesregierung einen Anlass für ein makroprudentielles Eingreifen sehen?
3. Welche theoretischen Handlungsmöglichkeiten stehen der Bundesregierung, der BaFin und der Deutschen Bundesbank zur Verfügung, um die sich möglicherweise aus einer Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes ergebenden Gefahren für die Finanzstabilität in Deutschland abzuwenden?

4. Inwiefern sieht die Bundesregierung hier Handlungsbedarf für eine Ausweitung des zur Verfügung stehenden Instrumentariums (wie beispielsweise die Begrenzung des Beleihungsgrades von Immobilien)?

Hat sie entsprechende Handlungsbedarfe geprüft, und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

5. Haben die Bundesregierung, die BaFin oder die Deutsche Bundesbank oder in deren Auftrag Dritte Untersuchungen zu möglichen Gefahren derzeitiger Entwicklungen am Immobilienmarkt für die Finanzstabilität in Auftrag gegeben?

Wenn ja, was genau wurde untersucht, und mit welchem Ergebnis?

6. In wie vielen Sitzungen des Ständigen Ausschusses für Finanzstabilität und Krisenmanagement des Bundesministeriums der Finanzen, von der BaFin und der Deutschen Bundesbank wurden seit Anfang 2011 der deutsche Immobilienmarkt hinsichtlich etwaiger Gefahren für die Finanzstabilität thematisiert (zu dem gemeinten Ausschuss; vergleiche beispielsweise [www.ecb.int/press/pr/date/2005/html/pr050518\\_1.en.html](http://www.ecb.int/press/pr/date/2005/html/pr050518_1.en.html))?

Mit welchen Ergebnissen?

7. Wie hat sich in Deutschland seit 2009 das Volumen von Krediten zum Kauf bzw. Bau von Wohnimmobilien (im Folgenden: Wohnimmobilienkreditportfolio) auf Halbjahresbasis entwickelt (mit der Bitte um absolute und relative Angaben, jeweilige Angaben für das Bestands- und Neukreditgeschäft sowie nach Bankengruppen und Regionen aufschlüsseln)?

8. Wie hat sich der Beleihungsgrad des Wohnimmobilienkreditportfolios seit 2009 entwickelt (mit der Bitte um jeweilige Angaben für das Bestands- und Neukreditgeschäft sowie nach Bankengruppen und Regionen aufschlüsseln)?

9. Wie hoch ist der Anteil von Krediten mit einem Beleihungsgrad von mehr als 50 Prozent bzw. mehr als 80 Prozent des Sicherheitenwertes am Wohnimmobilienkreditportfolio (mit der Bitte um jeweilige Angaben für das Bestands- und Neukreditgeschäft sowie nach Möglichkeit nach Bankengruppen und Regionen aufschlüsseln)?

10. Welchen Zeitraum umfasst die durchschnittliche (gewichtete) Zinsbindungsfrist des Wohnimmobilienkreditportfolios (mit der Bitte um jeweilige Angaben für das Bestands- und Neukreditgeschäft sowie nach Möglichkeit nach Bankengruppen und Regionen aufschlüsseln)?

11. Wie hat sich seit 2009 der Anteil an Krediten am Wohnimmobilienkreditportfolio entwickelt, für die keine gesetzlichen Vorschriften zur Bewertung einer Immobiliensicherheit existieren (also Kredite, die nicht mittels Pfandbriefen refinanziert werden bzw. für die keine Anrechnungserleichterungen nach dem KWG genutzt werden)?

12. Wie überprüfen die BaFin bzw. die Deutsche Bundesbank die Stichhaltigkeit der bankinternen bzw. von externen Gutachtern erbrachten Wertermittlungen der mit dem Kredit zu erwerbenden Wohnimmobilie, insbesondere hinsichtlich der Kredite, für die keine gesetzlichen Vorschriften zur Bewertung einer Immobiliensicherheit existieren?

13. Wie bewertet die Bundesregierung die Einführung von Wertermittlungsvorschriften für Banken und Finanzdienstleister, beispielsweise Ausweitung der Anwendung der Wertermittlungsverordnung über die Gutachterausschüsse hinaus?

14. Wie weit gibt es über die Grundpfandrechte hinausgehende Sicherheiten zur Absicherung von Wohnimmobilienkrediten?

15. Inwieweit könnte die Steigerung der kreditfinanzierten Wohneigentumsquote zur Destabilisierung des Immobilienmarktes beitragen, wenn diese erheblich höher ist als die Mietwohnungsquote?
16. Vergleichen die BaFin bzw. die Deutsche Bundesbank Annahmen zur erzielbaren Miete für eine bestimmte Lage in den Wertermittlungen verschiedener Institute oder Institutsgruppen?  
Gibt es von der BaFin oder der Deutschen Bundesbank festgelegte Obergrenzen?
17. Vergleichen die BaFin oder die Deutsche Bundesbank die der Wertermittlung zugrunde gelegten Mietmultiplikatoren für bestimmte Lagen/Qualitäten zwischen einzelnen Instituten oder Institutsgruppen?  
Gibt es von der BaFin oder der Deutschen Bundesbank festgelegte Obergrenzen?
18. Gibt es Institutsgruppen oder Institute, deren Bewertungsparameter (z. B. nachhaltig erzielbare Miethöhe, der Bewertung zugrunde gelegte Mietmultiplikatoren) signifikant nach oben oder unten von der Konkurrenz abweichen, und wenn ja, welche?
19. Wie würde sich der aktuelle Beleihungsgrad des Wohnimmobilienkreditportfolios verändern, falls die der Sicherheitenwertermittlung zugrunde gelegten Mietmultiplikatoren auf das Niveau des Jahres 2007 fallen?
20. Wie würde sich der aktuelle Beleihungsgrad verändern, falls das Mietniveau auf dem heutigen Stand stagniert oder auf das Niveau des Jahres 2007 fällt?
21. Hält die Bundesregierung Abschnitt 5 des Pfandbriefgesetzes („Schutz vor Zwangsvollstreckung; Trennungsprinzip bei Insolvenz der Pfandbriefbank“) bei Schieflagen von Pfandbriefbanken für anwendbar, gegebenenfalls in Kombination mit dem Restrukturierungsgesetz?  
Wenn ja, warum wird dann nach Berichten die Westdeutsche Immobilienbank AG in die Bad Bank der West LB AG überführt, sollte sich bis Ende Juni 2012 kein Käufer finden (vergleiche beispielsweise Handelsblatt vom 16. April 2012: „Die Untoten des deutschen Finanzsystems“)?  
Wenn nein, warum nicht?
22. Wie hoch wäre vor dem Hintergrund der Veröffentlichung der Ergebnisse des Basel-III-Monitorings der Deutschen Bundesbank, das darlegt, wie hoch der Kapitalbedarf der untersuchten Banken durch die Leverage Ratio wäre, wenn die entsprechenden Banken die Anforderungen aus der risikogewichteten Quote bereits einhalten würden, das noch freie Potenzial an 0-Prozent-gewichteten Wertpapieren bei den sechs untersuchten Sparkassen und den sechs untersuchten Genossenschaftsbanken jeweils, die diese Banken noch auf die Bilanz nehmen könnten, ohne die Leverage Ratio zu unterschreiten, wenn man die Annahme des Monitorings, dass die risikogewichtete Quote eingehalten würde, beibehält?
23. Wie hoch ist der Anteil der sechs untersuchten Sparkassen und der sechs untersuchten Genossenschaftsbanken jeweils an der Bilanzsumme aller Sparkassen bzw. aller Genossenschaftsbanken in Deutschland?
24. Wie schätzt die Bundesregierung die Mehrheitsverhältnisse im Basler Ausschuss für Bankenaufsicht und im EcoFin in der Frage der verbindlichen Einführung der Leverage Ratio in Säule 1 ein, vor dem Hintergrund, dass die Bundesregierung sich bislang in den Verhandlungen zur CRD IV gegen diese Einführung ausgesprochen hat?

25. Hat sich die Europäische Union im Basler Ausschuss für Bankenaufsicht verpflichtet, die Leverage Ratio in Säule 1 einzuführen?

Welche Reaktionen erwartet die Bundesregierung vonseiten anderer Staaten, die sich mit Basel III zu einem einheitlichen Rahmen für die Bankenaufsicht bekannt haben?

Ist insbesondere damit zu rechnen, dass andere Staaten Basel III ebenfalls nicht vollumfänglich umsetzen würden, wenn Deutschland im EcoFin eine unvollständige Umsetzung durchsetzt?

Berlin, den 11. Mai 2012

**Renate Künast, Jürgen Trittin und Fraktion**