

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Lisa Paus, Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/11623 –**

Immobilienfinanzierung und spekulative Immobilienpreisblasen in Deutschland

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Preise für Immobilien steigen in Deutschland immer weiter an, in einigen Regionen mit zweistelligen Wachstumsraten. „Die Preissteigerungen waren dabei regional breit angelegt“, schreibt die Deutsche Bundesbank „Während der nach wie vor besonders hohe Preisauftrieb bei Wohnimmobilien in den deutschen Städten etwas nachgab, zogen die Immobilienpreise außerhalb der städtischen Gebiete im Vergleich zu den Vorjahren verstärkt an“ (vgl. Monatsbericht 02/2019). Breite und Dynamik der Preisanstiege nähren die Sorge, dass in Deutschland – zumindest in regionalen Teilgebieten – spekulative Immobilienpreisblasen entstehen. Nach Angaben der Deutschen Bundesbank sind bei Immobilienpreisen in städtischen Gebieten Überbewertungen von 15 Prozent bis 30 Prozent zu verzeichnen. So erhöhte sich das Kaufpreis-Jahresmiete-Verhältnis bei Wohnungen in Städten weiter und übertraf seinen langjährigen Mittelwert seit der Wiedervereinigung um gut 20 Prozent, in den sieben Großstädten um 30 Prozent (vgl. Monatsbericht Bundesbank 02/2019).

Auch wenn die nach wie vor geringe Verschuldung von Privathaushalten aus Sicht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) gegen eine Immobilienpreisblase spricht, lassen sich nach Ansicht des Forschungsinstitutes für die großen Städte in Deutschland Muster finden, die darauf hindeuten, „dass dort Spekulation stattfindet“ (vgl. DIW Wochenbericht Nr. 30+31/2018, Interview mit Dr. Claus Michelsen). „Werden Immobilien nur deshalb gehandelt werden, weil InvestorInnen für die Zukunft immer weiter steigende Preise erwarten, ohne dass sich an den sonstigen Rahmenbedingungen etwas geändert hätte, sind diese häufig bereit, heute schon einen spekulativen Preisaufschlag zu zahlen. Wird die Erwartung steigender Immobilienpreise dann aber enttäuscht, kommt es zum Platzen der Spekulationsblase.“ Symptome spekulativer Übertreibungen macht das DIW vor allem in dem Segment der Geschosswohnungsneubauten in den sieben größten Städten Deutschlands aus (vgl. DIW Wochenbericht Nr. 30+31/2018 – Anzeichen für neue Immobilienpreisblase in einigen OECD-Ländern – Gefahr in Deutschland geringer).

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 30. August 2019 übermittelt.

Die Drucksache enthält – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Dies hat nicht nur erhebliche negative Konsequenzen für Mieter und Mieterinnen sowie alle, die sich eine Wohnung zur Eigennutzung suchen, sondern kann auch die Finanzstabilität gefährden. In seinem Bericht zu Deutschland hebt der Ausschuss für Finanzstabilität (AFS) die Bedeutung des Wohnimmobilienmarkts für die Finanzstabilität hervor. Insbesondere weist er auf die unzureichende Datenlage in diesem Bereich zur frühzeitigen und verlässlichen Identifizierung potenzieller Finanzstabilitätsrisiken und deren Relevanz hin (Finanzstabilitätsbericht 2018).

Datenlage zum Immobiliensektor

1. Wie hat sich das Transaktionsvolumen im Immobiliensektor nach Kenntnis der Bundesregierung seit 2008 entwickelt (bitte nach Jahren einzeln aufschlüsseln)?

Eine detaillierte Aufschlüsselung der Entwicklung von Transaktionen und Geldumsatz seit 2008 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Transaktionen in Tsd.	817	912	955	1004	992	887	900	1025	1016
Umsatz in Mrd. Euro	131	129,8	147,7	165,8	170,1	177,8	191	227,8	237,5

Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) (Hg.): Immobilienmarktbericht Deutschland 2017. Oldenburg.

2. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung, wie sich das Transaktionsvolumen im Immobiliensektor
 - a) nach Objektklasse (Wohnen, Gewerbe etc.),
 - b) nach Nutzungsart (zur Selbstnutzung, zur Vermietung, für gewerbliche Zwecke etc.) bzw.
 - c) nach Investorengruppe (öffentliche Wohnungsunternehmen, genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, Fonds, Immobilienentwickler, kapitalmarktorientierte Investoren – REITs, Publikums AGs –, institutionelle Investoren jeweils in- bzw. ausländisch etc.)

seit 2008 entwickelt hat (bitte nach Jahren einzeln aufschlüsseln)?

Auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichts 2017 der AK OGA hat sich der Anteil von Transaktionen der Objektklasse Wohnimmobilien an allen Immobilientransaktionen von 62 Prozent (2009) auf 72 Prozent (2016) erhöht. Dagegen ist im gleichen Zeitraum der Anteil von Wohnimmobilien am Umsatz aller Immobilientransaktionen von ca. 67 Prozent auf ca. 66 Prozent leicht zurückgegangen.

Das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien hat sich seit 2007 auf Basis einer Hochrechnung des Verbands deutscher Pfandbriefbanken wie folgt entwickelt:

Jahr	Gewerbeimmobilientransaktionsvolumen Index 2010 = 100
2007	231,5
2008	107,6
2009	74,8
2010	100,0
2011	130,5
2012	129,1
2013	137,0
2014	163,3
2015	197,4
2016	179,4
2017	203,6

Quelle: Hochrechnung der vdpResearch GmbH auf Basis von Angaben für Kaufwerte der Gutachterausschüsse, ohne Share-Deals

Weitergehende Detailinformationen zu Nutzungsarten und Investorengruppen liegen der Bundesregierung in dieser Differenzierung nicht vor.

3. Wie hoch liegt in Deutschland nach Kenntnis der Bundesregierung die Eigentumsquote in den verschiedenen Einkommensdezilen (bitte einzeln nach Dezilen und jeweils für die letzten zehn Jahre auflisten)?

Zur Entwicklung der Eigentumsquoten in den verschiedenen Einkommensdezilen liegt der Bundesregierung eine Studie zur wirtschaftlichen Lage privater Haushalte (PHF) der Deutschen Bundesbank vor. Da die Befragung erstmals in 2010 durchgeführt wurde und alle drei Jahre stattfindet, liegen die Eigentumsquoten nach Einkommensdezilen nur für die Jahre 2010/2011, 2014 und 2017 vor (siehe nachfolgende Tabelle).

**Anteil der Haushalte mit Eigentum am Hauptwohnsitz in PHF-Erhebungen (in %),
insgesamt und nach Dezilen des Haushaltsbruttoeinkommens**

Einkommensdezile	PHF 2010/11	PHF 2014	PHF 2017
Dezil 1	11	19	13
Dezil 2	22	21	18
Dezil 3	32	32	30
Dezil 4	37	35	39
Dezil 5	45	38	41
Dezil 6	42	50	46
Dezil 7	52	47	53
Dezil 8	58	61	60
Dezil 9	70	65	66
Dezil 10	74	75	74
Gesamt	44	44	44

**dabei: Obere Grenzen der ersten neun Dezile des jährlichen Haushaltsbrutto-
einkommens (in Euro)**

Obere Grenze der Einkommensdezile	PHF 2010/11	PHF 2014	PHF 2017
Dezil 1	11100	10700	12000
Dezil 2	16000	17000	19300
Dezil 3	21300	23100	26000
Dezil 4	26400	29400	32800
Dezil 5	32500	35500	40100
Dezil 6	40100	43600	47800
Dezil 7	48700	53000	58700
Dezil 8	61000	66700	73800
Dezil 9	85400	92000	100600

Anmerkungen: Aus der Abfolge der nach dem jährlichen Haushaltsbrutto-
einkommen sortierten Haushalte lassen sich Dezilgrenzen ablesen, die die
Verteilung in zehn gleich große Abschnitte (Dezile) unterteilen.

Quellen: Private Haushalte und ihre Finanzen (PHF)- Erhebungsjahre 2010/11,
2014 und 2017

Quelle: Deutsche Bundesbank.

4. Welche zehn europäischen Länder haben nach Kenntnis der Bundesregierung die höchste Eigentumsquote?

Der folgenden Tabelle ist der Anteil der Bevölkerung mit selbstgenutztem Wohneigentum in den zehn europäischen Ländern mit den höchsten Eigentumsquoten im Jahr 2017 zu entnehmen:

Land	Eigentumsquote 2017 in Prozent
Rumänien	96,8
Kroatien	90,5
Slowakei	90,1
Litauen	89,7
Nordmazedonien	88,7
Ungarn	85,2
Polen	84,2
Bulgarien	82,9
Serbien	82,0
Estland	81,8
Lettland	81,5
Datenbasis: Eurostat, EU-SILC survey 2019	

5. Welche zehn europäischen Länder haben nach Kenntnis der Bundesregierung die geringste Eigentumsquote?

Der folgenden Tabelle ist der Anteil der Bevölkerung mit selbstgenutztem Wohneigentum in den zehn europäischen Ländern mit den geringsten Eigentumsquoten im Jahr 2017 zu entnehmen:

Land	Eigentumsquote 2017 in Prozent
Zypern	70,7
Irland	69,5
Niederlande	69,4
Schweden	65,2
Großbritannien	65,0
Frankreich	64,4
Dänemark	62,2
Österreich	55,0
Deutschland	51,4
Schweiz	41,3
Datenbasis: Eurostat EU-SILC survey 2019	

6. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den letzten zehn Jahren in den zehn größten deutschen Städten entwickelt (bitte nach Städten, Art der Wohnimmobilie – selbstgenutzte Eigentumswohnung bzw. Haus, vermietete Wohnimmobilien, Geschosswohnungsneubau etc. – und nach Jahren auflisten, Angabe der Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche)?

Der Bundesregierung liegen Informationen zur Entwicklung der Kaufpreise für Wohnimmobilien in den letzten zehn Jahren für die sieben deutschen Großstädte aufgeschlüsselt nach Art der Immobilie vor (siehe nachfolgende Tabelle). Eine Aufschlüsselung nach Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche oder einzelnen Städten liegt nicht vor.

Jahr (Index: 2011=100)	Eigentumswohnungen und Häuser insgesamt	Eigentumswohnungen und Häuser Erstbezug	Eigentumswohnungen und Häuser Wiederbezug	Häuser insgesamt	Häuser Wiederbezug	Eigentumswohnungen insgesamt	Eigentumswohnungen Erstbezug	Eigentumswohnungen Wiederbezug	Reihenhäuser insgesamt	Reihenhäuser Erstbezug	Reihenhäuser Wiederbezug	Einfamilienhäuser Wiederbezug
2004	85,6	79,9	86,6	90,5	90,6	84,0	78,8	85,1	87,6	88,5	87,5	93,0
2005	84,6	80,8	85,3	90,9	91,0	82,6	79,8	83,1	88,1	88,2	88,1	93,3
2006	85,8	82,0	86,4	91,1	91,2	84,0	81,1	84,6	88,0	88,7	87,8	93,8
2007	87,1	83,2	87,8	91,8	92,0	85,6	82,4	86,3	88,9	89,5	88,9	94,3
2008	88,5	83,7	89,3	92,7	92,9	87,1	83,0	88,0	89,4	89,4	89,4	95,6
2009	89,2	86,4	89,7	93,3	93,5	87,9	85,7	88,3	90,9	91,9	90,7	95,5
2010	92,6	90,8	92,9	96,1	96,2	91,5	90,2	91,7	95,1	95,5	95,0	97,1
2011	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2012	108,7	107,6	108,9	106,7	106,9	109,4	108,0	109,6	105,2	104,9	105,3	108,1
2013	119,4	116,0	120,0	113,5	113,7	121,4	116,7	122,4	110,3	110,8	110,3	116,3
2014	126,9	122,5	127,6	121,4	121,5	128,7	122,8	129,9	118,4	120,1	118,2	124,1
2015	138,0	132,3	139,0	128,6	128,6	141,1	132,8	142,8	126,8	128,1	126,6	130,2
2016	152,9	143,7	154,5	136,9	136,6	158,3	144,1	161,2	137,2	140,3	136,7	136,6
2017	167,7	158,6	169,2	144,7	144,1	175,3	159,3	178,6	146,4	153,4	145,2	143,3
2018	183,7	173,1	185,5	156,1	155,0	192,8	173,4	196,9	160,0	171,0	158,2	152,7

Quelle: Eigene Berechnung der Deutschen Bundesbank nach Angaben der bulwiengesa AG.
Methodik: Objekte und Regionen nach Transaktionszahlen gewichtet.

7. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Angebotsmieten in den letzten zehn Jahren in den zehn größten deutschen Städten entwickelt (bitte einzeln nach Jahren auflisten)?

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotsmieten aus Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen in den zehn größten deutschen Städten im Zeitraum 2008 bis 2018.

Angebotsmieten Erst- und Wiedervermietungen 2008 bis 2018

Stadt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Angebotsmieten in € je m ² nettokalt										
Berlin	5,59	5,82	6,05	6,50	7,01	7,57	8,26	8,63	9,29	10,15	11,09
Hamburg	7,97	8,32	8,68	9,34	10,03	10,11	10,29	10,38	10,92	11,14	11,77
München	11,05	11,26	11,41	11,81	12,53	13,24	13,99	14,59	15,65	16,65	17,73
Köln	7,90	8,00	8,01	8,20	8,30	8,81	8,97	9,53	9,94	10,41	10,86
Frankfurt a. M.	9,38	9,68	10,01	10,32	10,79	11,27	11,71	12,04	12,76	13,09	13,59
Stuttgart	8,49	8,56	8,78	9,07	9,51	10,05	10,73	11,31	11,93	12,62	13,33
Düsseldorf	7,47	7,63	7,78	8,03	8,43	8,88	9,05	9,35	9,92	10,19	10,55
Dortmund	5,15	5,15	5,04	5,26	5,18	5,34	5,51	5,87	6,34	6,66	7,06
Essen	5,48	5,49	5,49	5,52	5,56	5,64	5,72	5,93	6,23	6,52	6,80
Leipzig	4,95	4,86	4,90	4,97	5,00	5,07	5,19	5,55	5,93	6,26	6,57

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH.

8. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Einkommen in Deutschland in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Jahren auflisten)?

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte in Deutschland seit 2009 in Mrd. Euro.

Jahr	Verfügbares Einkommen in Mrd. Euro
31.12.2008	1541,208
31.12.2009	1524,948
31.12.2010	1561,663
31.12.2011	1608,286
31.12.2012	1647,677
31.12.2013	1669,721
31.12.2014	1711,314
31.12.2015	1755,199
31.12.2016	1807,726
31.12.2017	1869,916
31.12.2018	1929,959

Quelle: Statistisches Bundesamt; Methodik: Angaben gemäß ESVG 2010.

9. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung über die Entwicklung der Relation zwischen Kaufpreisen und Jahresmieten von Wohnimmobilien in Städten (bitte nach Jahr, Stadt und Art der Wohnimmobilie auflisten)?

Der Bundesregierung liegen die folgenden Informationen zur Entwicklung der Relation zwischen Kaufpreisen und Jahresmieten von Wohnimmobilien in den letzten 10 Jahren differenziert für die Gesamtheiten von sieben deutschen Großstädten, 127 größten Städten sowie allen Landkreisen und kreisfreien Städten vor (siehe nachfolgende Tabelle). Die Bundesregierung hat keine Kenntnis über eine weitere Differenzierung nach einzelnen Städten oder Art der Wohnimmobilie.

Jahr	7 Großstädte	127 Städte	Landkreise und kreisfreie Städte
2008	22,1	21,0	21,1
2009	21,9	20,7	20,6
2010	22,2	20,9	20,6
2011	22,9	21,4	21,0
2012	23,9	22,1	21,6
2013	25,5	23,2	22,6
2014	26,0	23,7	23,1
2015	27,6	24,8	24,2
2016	29,3	26,0	25,3
2017	29,9	26,9	26,2
2018	31,5	28,2	27,3

Quelle: Eigene Berechnung der Deutschen Bundesbank nach Angaben der bulwiengesa AG.

10. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung über die Entwicklung der Relation zwischen Kaufpreisen von Wohnimmobilien und Einkommen in Städten (bitte nach Jahr, Stadt und Art der Wohnimmobilie auflisten)?

Der Bundesregierung liegen die folgenden Informationen zur Entwicklung der Relation zwischen Kaufpreisen von Wohnimmobilien und Einkommen insgesamt in den letzten 10 Jahren vor (siehe nachfolgende Tabelle). Die Bundesregierung hat keine Kenntnis über eine weitere Differenzierung nach einzelnen Städten oder Art der Wohnimmobilie.

Jahr	Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis
2008	100,8
2009	102,1
2010	100,0
2011	99,2
2012	99,2
2013	102,2
2014	102,8
2015	107,5
2016	109,4
2017	112,4
2018	117,3

Quelle: Eigene Berechnung der Deutschen Bundesbank auf Basis von Ursprungswerten des Statistischen Bundesamts (verfügbares Einkommen pro Haushalt, nominal) und Angaben der vdpResearch GmbH.

11. Wie beurteilt die Bundesregierung die Erschwinglichkeit von Immobilien, gemessen am Verhältnis der Immobilienpreise zu den verfügbaren Einkommen in den städtischen Gebieten, und welche Schlussfolgerungen zieht sie daraus für das rückwirkend zum 1. Januar 2019 eingeführte Baukindergeld?

Die Erschwinglichkeit einer Wohnimmobilie hängt von verschiedenen Faktoren ab und unterscheidet sich deutlich zwischen einzelnen Städten. So haben beispielsweise neben den Immobilienpreisen und den verfügbaren Einkommen die Finanzierungsbedingungen einen maßgeblichen Einfluss auf die Erschwinglichkeit von Immobilien. Im Zuge der anhaltend niedrigen Zinsen dürften sich die Finanzierungsbedingungen für viele Haushalte in den letzten Jahren grundsätzlich verbessert haben.

Das Baukindergeld trägt zusätzlich zur Erschwinglichkeit bei, indem es die individuelle Finanzierungsbelastung senkt. Durch das Baukindergeld hat die Bundesregierung zahlreichen Familien den Schritt in das Wohneigentum erleichtert. Seit Programmstart am 18. September 2018 wurden 123.754 Anträge mit einem Volumen von rund 2,6 Mrd. Euro gestellt (Stand: 31. Juli 2019). Die Auszahlung des Baukindergelds erfolgt über zehn Jahre; 54.974 Antragsteller/innen haben bis zum 31. Juli 2019 eine Auszahlungsbestätigung erhalten. Mehr als 30 Prozent der geförderten Kinder sind unter zwei Jahren. Einem möglichen Einfluss auf die Wohnimmobilienpreise sollte eine anteilige Steigerung der Bautätigkeit durch das Baukindergeld entgegenwirken.

Insgesamt ist das Baukindergeld aber nur ein Element eines breiten Instrumentariums zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung durch die Bundesregierung. Zu den weiteren Instrumenten zählen insbesondere die Wohnungsbauprämie, die soziale Wohnraumförderung, die Riester-Rente sowie der Wohngeld-Lastenzuschuss. Darüber hinaus wurden in der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ zahlreiche Maßnahmen erarbeitet, die die Aktivierung von Bauland für bezahlbare Wohnungen erleichtern. Diese Maßnahmen tragen auch zur Erschwinglichkeit von Immobilien bei.

Datenlage zur Immobilienfinanzierung

12. Wie bewertet die Bundesregierung die Qualität und Quantität der in Deutschland zu Immobilienfinanzierungen vorliegenden Daten im Vergleich zu der ihr bekannten Datenlage in anderen europäischen Ländern?

In Bezug auf Wohnimmobilienfinanzierungen werden in Deutschland derzeit in einem vergleichsweise eingeschränkten Ausmaß Daten erfasst. Eine Verbesserung dieser eingeschränkten Datenverfügbarkeit würde die makroprudenzielle Überwachung des Wohnimmobilienmarkts in Deutschland erleichtern. Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken hat empfohlen, etwaige Datenlücken zu Immobilienfinanzierungen in EU-Mitgliedstaaten zu schließen (ESRB-Empfehlung ESRB/2016/14). Da eine europäische Umsetzung der ESRB-Empfehlung, bspw. durch eine Erweiterung der „Analytical Credit Datasets (AnaCredit)“-Kreditdatenstatistik der EZB (Verordnung EZB/2016/867) kurz- bis mittelfristig derzeit nicht absehbar ist, sind nationale Zwischenlösungen zur Schließung der Datenlücken erforderlich.

In Bezug auf Gewerbeimmobilienfinanzierungen liegt die Datenverfügbarkeit in Deutschland im europäischen Durchschnitt. Derzeit noch bestehende Datenlücken werden überwiegend auf Basis der neuen Kreditdatenstatistik AnaCredit geschlossen.

13. Liegen der Bundesregierung oder den relevanten Aufsichtsbehörden Daten zu den folgenden in Empfehlung A des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken (ESRB) genannten Indikatoren zu den Kreditvergabestandards im Wohnimmobilienmarkt für Deutschland vor:
 - a) Beleihungsquote bei Vergabe (Loan-to-Value Ratio at Origination, LTV-O),
 - b) aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value Ratio, LTV-C),
 - c) Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen bei Vergabe (Loan-to-Income Ratio at Origination, LTI-O),
 - d) Verhältnis zwischen Schulden und Einkommen bei Vergabe (Debt-to-Income Ratio at Origination, DTI-O),
 - e) Verhältnis zwischen Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income Ratio at Origination, LSTI-O),

- f) Schuldendienstquote bei Vergabe (Debt-Service-to-Income Ratio at Origination, DSTI-O) als optionaler Indikator,
- g) Anzahl und Höhe der ausgereichten Wohnimmobilienkredite,
- h) Fälligkeit der Wohnimmobilienkredite bei Vergabe
- i) die Zinsdeckungsquote bei Vergabe (Interest Coverage Ratio at Origination, ICR-O),
- j) das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Mieterlösen bei Vergabe (Loan-to-Rent Ratio at Origination, LTR-O)?

Zur Beleihungsquote bei Kreditvergabe (Frage 13a) liegen der Bundesregierung nicht-repräsentative Daten des privaten Anbieters Europace AG vor (siehe <https://report.europace.de/ebix-etb/europace-ebix/>).

Zur aktuellen Beleihungsquote (Frage 13b) liegen der Bundesregierung annäherungsweise bestimmte Daten auf Basis der Umfrageergebnisse der Studie zur wirtschaftlichen Lage privater Haushalte (PHF) der Deutschen Bundesbank vor.

Zur Anzahl und Höhe der ausgereichten Wohnimmobilienkredite (Frage 13g) liegen aggregierte Informationen über die vierteljährliche Kreditnehmerstatistik der Deutschen Bundesbank vor. Zur Anzahl und durchschnittlichen Höhe der ausgereichten Kredite liegen nicht-repräsentative Daten des privaten Anbieters Europace AG vor (siehe <https://report.europace.de/ebix-etb/europace-ebix/>).

Zu den in den Fragen 13c bis 13f sowie 13h bis 13j genannten Indikatoren liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

14. Liegen der Bundesregierung oder den relevanten Aufsichtsbehörden Daten zu den folgenden in Empfehlung A des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken genannten Indikatoren zu den Kreditvergabestandards im Gewerbeimmobiliensektor für Deutschland vor:
 - a) Beleihungsquote bei Vergabe (Loan-to-Value Ratio at Origination, LTV-O),
 - b) aktuelle Beleihungsquote (Current Loan-to-Value Ratio, LTV-C),
 - c) Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen bei Vergabe (Loan-to-Income Ratio at Origination, LTI-O),
 - d) Verhältnis zwischen Schulden und Einkommen bei Vergabe (Debt-to-Income Ratio at Origination, DTI-O)
 - e) Verhältnis zwischen Kreditdienst und Einkommen bei Vergabe (Loan-Service-to-Income Ratio at Origination, LSTI-O),
 - f) Schuldendienstquote bei Vergabe (Debt-Service-to-Income Ratio at Origination, DSTI-O) als optionaler Indikator,
 - g) Anzahl und Höhe der ausgereichten Wohnimmobilienkredite,
 - h) Fälligkeit der Wohnimmobilienkredite bei Vergabe
 - i) die Zinsdeckungsquote bei Vergabe (Interest Coverage Ratio at Origination, ICR-O),
 - j) das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Mieterlösen bei Vergabe (Loan-to-Rent Ratio at Origination, LTR-O)?

Die Verfügbarkeit der in den Fragen 13a bis 13j genannten Indikatoren werden vom ESRB in seiner Empfehlung zur Schließung von Datenlücken (ESRB/2016/14) für den Wohnimmobiliensektor empfohlen (Teilempfehlung A). Die vorliegende Frage 14 erfragt die Verfügbarkeit allerdings für den Gewerbe-

immobiliensektor. Der Bereich der Gewerbeimmobilien wird durch die Teilempfehlung C des ESRB abdeckt. Es wird im Folgenden bei der Beantwortung unterstellt, dass sich Frage 14 auf die Teilempfehlung C bezüglich des Gewerbeimmobiliensektors bezieht.

Derzeit noch bestehende Datenlücken bei Gewerbeimmobilienfinanzierungen werden überwiegend auf Basis der neuen Kreditdatenstatistik AnaCredit geschlossen (siehe auch Antwort zu Frage 12).

Zur Beleihungsquote bei Kreditvergabe sowie zur aktuellen Beleihungsquote (Teilfragen a) und b)) liegen künftig über AnaCredit grundsätzlich die notwendigen Informationen zur Bestimmung dieser Indikatoren vor. Beim Wert von Immobiliensicherheiten ist allerdings zu beachten, dass Kreditinstitute entweder den aktuellen Marktwert von Immobilien im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Nummer 76 der europäischen Bankenverordnung (CRR) oder den langfristigen dauerhaften Wert (Beleihungswert) im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Nummer 74 CRR ausweisen können.

Zu den in den Fragen 14c bis 14f genannten Indikatoren liegen der Bundesregierung keine Informationen vor. Diese einkommensbezogenen Indikatoren besitzen eine ausschließliche Relevanz für Wohnimmobilienfinanzierungen im Sinne der ESRB-Empfehlung 2016/14, Teilempfehlung A. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 13 verwiesen.

Zur Anzahl und Höhe der Gewerbeimmobilienkredite (Frage 14g) unter der Annahme, dass Gewerbeimmobilienkredite gemeint sind) liegen Informationen in Form von Abschätzungen auf Basis verschiedener aufsichtlicher und statistischer Datenquellen vor (u. a. Kreditnehmerstatistik, Millionenkreditmeldewesen, aufsichtliche Finanzinformationen).

Zur Fälligkeit der Gewerbeimmobilienkredite bei Kreditvergabe (Frage 14h) unter der Annahme, dass Gewerbeimmobilienkredite gemeint sind) liegen künftig Informationen auf Basis der neuen Kreditdatenstatistik AnaCredit vor.

Zu den in den Fragen 14i und 14j genannten Indikatoren liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

15. Wenn ja, wie haben sich die in den Fragen 2 und 3 erfragten Daten im Durchschnitt seit 2009 in Deutschland jeweils entwickelt?

Liegen der Bundesregierung neben den Durchschnittswerten weitere Datenmaße vor (z. B. Spannweite, Varianz), und auf welcher Ebenen liegen die Daten jeweils vor (Einzelkreditnehmer, Einzelinstitute, Regionen etc.)?

16. Wenn ja, entsprechen die in den Fragen 2 und 3 erfragten Daten den vom ESRB empfohlenen Anforderungen?

17. Wenn die in den Fragen 2 und 3 erfragten Daten nicht vorliegen oder nicht den Anforderungen entsprechen, plant die Bundesregierung, die empfohlenen Daten zu erheben, und bis wann soll dies geschehen?

Wenn nein, mit welcher Begründung wird von der Empfehlung abgewichen?

Die Fragen 15 bis 17 werden gemeinsam beantwortet und es wird unterstellt, dass sich diese Fragen auf die in den Fragen 13 und 14 aufgelisteten Indikatoren beziehen.

Zur Entwicklung der Beleihungsquote bei Kreditvergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen (Frage 13a) sowie zur Höhe der Wohnimmobilienkredite (Frage 13g) kann die Entwicklung seit 2009 auf Basis von nicht-

repräsentativen Daten des privaten Anbieters Europace AG nachvollzogen werden (siehe <https://report.europace.de/ebix-etb/europace-ebix/>).

Bezüglich Wohnimmobilienfinanzierungen liegen der Bundesregierung zudem Informationen zur Entwicklung des Gesamtvolumens seit 2009 differenziert nach Art und Beschäftigungsverhältnis des Kreditnehmers, Typ des Kredits, Laufzeitbändern sowie nach Bankengruppen auf Basis der vierteljährlichen Kreditnehmerstatistik der Deutschen Bundesbank vor. Die Entwicklung seit 2009 kann den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Alle Bankengruppen												
	Wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen				Selbstständige und Einzelkaufleute				Kredite an Unternehmen (ohne wirtschaftlich Selbstständige und Einzelkaufleute)			
Jahr	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke
31.12.2009	3,95	20,528	106,698	658,841	1,625	5,374	23,267	138,667	2,849	6,442	17,975	105,177
31.12.2010	3,855	21,33	109,993	660,537	1,542	5,36	24,112	138,238	2,275	6,067	18,242	106,538
31.12.2011	3,856	22,674	115,421	663,681	1,475	5,58	24,696	138,89	2,406	6,214	16,671	109,019
31.12.2012	4,029	23,513	123,958	668,793	1,401	5,736	28,346	139,527	2,442	6,048	16,04	111,679
31.12.2013	4,168	23,065	131,377	677,99	1,53	5,768	29,585	141,91	2,617	6,762	17,877	113,177
31.12.2014	3,714	22,392	115,1	715,425	1,454	5,817	27,588	149,296	2,469	7,596	17,113	116,941
31.12.2015	4,226	21,908	127,564	733,393	1,32	5,789	30,42	153,048	2,966	7,522	17,074	121,468
31.12.2016	3,218	21,06	165,654	729,022	1,15	5,668	33,63	158,098	2,515	7,795	18,403	126,8
31.12.2017	2,873	20,038	177,926	753,497	1,014	5,723	36,038	168,734	2,562	8,248	18,23	127,971
31.12.2018	3,095	19,912	172,904	798,85	1,175	6,149	38,613	181,539	2,943	9,277	19,704	133,302

Quelle: Deutsche Bundesbank, Kreditnehmerstatistik, Angaben in Milliarden Euro.

Großbanken												
	Wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen				Selbstständige und Einzelkaufleute				Kredite an Unternehmen (ohne wirtschaftlich Selbstständige und Einzelkaufleute)			
Jahr	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke
31.12.2009	0,112	0,643	16,499	78,348	0,072	0,395	1,741	20,378	0,248	0,265	0,593	4,814
31.12.2010	0,353	1,174	16,451	74,429	0,207	0,358	1,772	18,748	0,158	0,378	0,604	5,008
31.12.2011	0,071	1,622	17,746	69,591	0,051	0,408	2,144	17,522	0,176	0,869	0,636	6,257
31.12.2012	0,086	1,689	21,238	66,014	0,042	0,305	2,871	15,932	0,237	0,64	0,72	7,448
31.12.2013	0,083	1,321	25,848	62,62	0,035	0,278	3,822	15,32	0,132	0,263	0,891	7,4
31.12.2014	0,124	1,106	4,854	87,796	0,049	0,227	1,081	18,187	0,178	0,197	0,417	7,683
31.12.2015	0,1	0,762	7,403	91,121	0,05	0,208	2,023	17,351	0,137	0,201	0,468	8,208
31.12.2016	0,095	0,772	7,37	102,894	0,046	0,208	1,884	18,347	0,09	0,33	0,449	9,043
31.12.2017	0,093	0,834	7,571	112,503	0,035	0,224	1,694	19,089	0,169	0,357	0,479	9,053
31.12.2018	0,125	1,238	25,091	147,731	0,123	0,409	5,584	22,886	0,209	0,468	1,957	10,424

Quelle: Deutsche Bundesbank, Kreditnehmerstatistik, Angaben in Milliarden Euro.

Landesbanken												
	Wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen				Selbstständige und Einzelkaufleute				Kredite an Unternehmen (ohne wirtschaftlich Selbstständige und Einzelkaufleute)			
Jahr	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke
31.12.2009	0,183	0,221	1,732	23,657	0,091	0,191	0,534	6,169	0,294	1,869	2,525	14,94
31.12.2010	0,074	0,188	1,85	22,51	0,077	0,128	0,471	5,832	0,129	1,281	2,191	14,846
31.12.2011	0,135	0,182	1,734	21,515	0,086	0,111	0,437	5,474	0,131	1,001	2,072	14,782
31.12.2012	0,194	0,149	1,543	20,193	0,108	0,075	0,372	4,997	0,182	1,183	1,899	16,049
31.12.2013	0,206	0,15	1,27	18,594	0,073	0,072	0,309	4,46	0,307	1,283	2,146	16,306
31.12.2014	0,036	0,151	1,104	17,245	0,048	0,073	0,215	4,282	0,22	1,59	1,855	17,753
31.12.2015	0,035	0,131	0,827	16,004	0,026	0,072	0,174	4,004	0,258	2,012	1,543	17,548
31.12.2016	0,019	0,126	0,812	15,129	0,017	0,067	0,146	3,722	0,114	2,163	2,11	18,534
31.12.2017	0,029	0,14	1,693	14,145	0,031	0,124	0,257	4,196	0,221	2,246	1,781	19,118
31.12.2018	0,03	0,141	2,012	11,485	0,019	0,121	0,293	2,624	0,095	1,286	2,181	13,373

Quelle: Deutsche Bundesbank, Kreditnehmerstatistik, Angaben in Milliarden Euro.

Sparkassen												
	Wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen				Selbstständige und Einzelkaufleute				Kredite an Unternehmen (ohne wirtschaftlich Selbstständige und Einzelkaufleute)			
Jahr	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke
31.12.2009	0,879	3,494	34,339	188,636	0,447	1,315	9,454	51,344	0,542	0,842	3,33	13,871
31.12.2010	0,796	3,676	37,116	191,03	0,43	1,388	9,746	53,355	0,507	0,885	3,693	14,97
31.12.2011	0,754	3,863	38,881	193,379	0,411	1,506	9,843	54,428	0,557	0,877	3,868	15,902
31.12.2012	0,744	4,173	42,47	198,626	0,407	1,641	10,346	57,154	0,584	1,015	4,021	16,83
31.12.2013	0,755	4,239	46,009	202,381	0,455	1,733	10,899	58,818	0,508	1,26	4,478	18,268
31.12.2014	0,749	4,186	50,397	205,137	0,441	1,783	11,687	61,244	0,548	1,229	4,701	19,27
31.12.2015	0,686	3,972	58,157	209,429	0,369	1,773	13,265	64,063	0,643	1,38	5,217	21,002
31.12.2016	0,642	3,751	63,626	214,493	0,316	1,791	14,689	67,019	0,711	1,269	6,006	22,777
31.12.2017	0,646	3,606	69,244	218,782	0,3	1,752	16,377	70,1	0,75	1,515	6,834	24,672
31.12.2018	0,658	3,602	76,67	224,391	0,338	1,927	19,051	74,158	0,927	2,445	7,722	30,048

Quelle: Deutsche Bundesbank, Kreditnehmerstatistik, Angaben in Milliarden Euro.

Kreditgenossenschaften												
	Wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen				Selbstständige und Einzelkaufleute				Kredite an Unternehmen (ohne wirtschaftlich Selbstständige und Einzelkaufleute)			
Jahr	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke				Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke				Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke			
	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)		Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)		Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	
31.12.2009	1,001	4,663	17,775	136,558	0,516	1,657	5,328	27,116	0,405	0,614	1,27	5,013
31.12.2010	0,811	4,704	18,276	141,879	0,33	1,644	5,445	28,258	0,45	0,632	1,415	5,417
31.12.2011	1,076	5,179	19,13	148,42	0,487	1,697	5,619	29,619	0,484	0,765	1,43	5,672
31.12.2012	1,286	5,426	20,369	152,602	0,447	1,862	7,915	29,972	0,465	0,791	1,416	5,693
31.12.2013	1,412	5,669	21,328	160,892	0,522	1,937	7,829	31,704	0,521	0,961	1,486	6,468
31.12.2014	1,579	5,789	22,745	169,082	0,509	2,075	8,051	33,629	0,503	1,23	1,738	7,363
31.12.2015	1,724	5,833	24,44	178,815	0,47	2,175	8,427	36,418	0,557	1,333	1,865	8,344
31.12.2016	1,451	5,645	26,039	188,675	0,445	2,124	8,519	39,657	0,476	1,35	1,962	9,401
31.12.2017	1,22	5,497	28,144	198,417	0,37	2,319	9,198	43,808	0,478	1,563	2,106	10,607
31.12.2018	1,42	5,871	32,712	205,684	0,487	2,577	11,041	49,62	0,748	1,857	2,598	11,924

Quelle: Deutsche Bundesbank, Kreditnehmerstatistik, Angaben in Milliarden Euro.

Regionalbanken und sonstige Kreditbanken												
	Wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen				Selbstständige und Einzelkaufleute				Kredite an Unternehmen (ohne wirtschaftlich Selbstständige und Einzelkaufleute)			
Jahr	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke				Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke				Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke			
	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)		Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)		Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	
31.12.2009	0,378	3,294	20,711	83,527	0,287	0,843	4,346	7,98	0,199	0,64	4,613	14,633
31.12.2010	0,346	3,211	21,189	88,245	0,299	0,823	4,602	8,344	0,478	0,697	4,8	15,183
31.12.2011	0,334	3,207	21,468	93,365	0,231	0,836	4,818	8,839	0,554	0,469	4,938	15,872
31.12.2012	0,298	3,091	21,97	97,916	0,228	0,826	4,983	9,294	0,549	0,504	4,564	16,398
31.12.2013	0,356	2,985	22,045	101,697	0,267	0,792	5,058	9,619	0,57	0,379	4,591	16,477
31.12.2014	0,393	2,735	21,151	105,263	0,273	0,733	4,876	9,71	0,535	0,554	4,355	16,705
31.12.2015	0,408	2,929	21,465	106,5	0,257	0,719	4,906	10,019	0,825	0,433	4,29	17,472
31.12.2016	0,343	3,1	21,529	108,387	0,237	0,711	4,872	10,279	0,743	0,382	4,356	18,702
31.12.2017	0,309	3,165	21,632	108,938	0,2	0,685	4,807	10,51	0,629	0,632	4,761	19,362
31.12.2018	0,31	2,8	4,381	84,799	0,139	0,535	0,7	8,672	0,7	1,186	3,136	20,095

Quelle: Deutsche Bundesbank, Kreditnehmerstatistik, Angaben in Milliarden Euro.

Realkreditinstitute												
	Wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen				Selbstständige und Einzelkaufleute				Kredite an Unternehmen (ohne wirtschaftlich Selbstständige und Einzelkaufleute)			
Jahr	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke
31.12.2009	0,068	0,612	2,224	48,348	0,102	0,197	0,365	13,474	0,616	1,637	1,359	25,183
31.12.2010	0,039	0,286	1,63	43,964	0,068	0,147	0,268	12,112	0,372	1,606	1,657	23,862
31.12.2011	0,088	0,276	2,125	39,234	0,065	0,165	0,303	11,049	0,281	1,803	1,057	23,278
31.12.2012	0,079	0,277	2,015	36,021	0,037	0,16	0,282	10,208	0,242	1,673	0,98	22,129
31.12.2013	0,016	0,247	0,246	34,03	0,035	0,121	0,059	8,616	0,37	2,403	0,817	19,546
31.12.2014	0,011	0,183	0,13	32,214	0,023	0,088	0,055	8,278	0,362	2,596	0,662	20,322
31.12.2015	0,045	0,122	0,203	30,862	0,03	0,054	0,042	7,98	0,455	2,01	0,483	19,951
31.12.2016	0,061	0,076	0,065	26,954	0,016	0,043	0,012	7,017	0,289	2,087	0,345	20,336
31.12.2017	0,001	0,021	0,006	21,866	0,003	0,025	0,009	6,24	0,272	1,82	0,006	21,378
31.12.2018	0	0,021	0,006	23,014	0,002	0,037	0,021	6,636	0,201	1,917	0,002	22,923

Quelle: Deutsche Bundesbank, Kreditnehmerstatistik, Angaben in Milliarden Euro.

Bausparkassen												
	Wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen				Selbstständige und Einzelkaufleute				Kredite an Unternehmen (ohne wirtschaftlich Selbstständige und Einzelkaufleute)			
Jahr	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsrundstücke
31.12.2009	1,264	7,581	12,313	77,466	0,105	0,768	1,265	7,649	0,047	0,083	0,07	0,541
31.12.2010	1,4	8,068	12,137	76,992	0,125	0,846	1,268	7,691	0,02	0,085	0,074	0,572
31.12.2011	1,361	8,321	12,279	78,349	0,134	0,84	1,307	7,991	0,044	0,098	0,076	0,591
31.12.2012	1,303	8,689	12,335	78,825	0,126	0,842	1,344	8,218	0,047	0,087	0,082	0,678
31.12.2013	1,297	8,434	12,495	79,723	0,136	0,816	1,397	8,626	0,047	0,091	0,089	0,745
31.12.2014	0,784	8,227	12,841	81,72	0,107	0,825	1,419	9,199	0,054	0,029	0,102	0,366
31.12.2015	1,206	8,139	13,306	84,974	0,114	0,784	1,46	8,917	0,035	0,023	0,116	0,922
31.12.2016	0,583	7,565	44,379	57,845	0,072	0,723	3,394	8,024	0,041	0,016	0,141	0,176
31.12.2017	0,569	6,757	47,551	65,061	0,073	0,592	3,603	9,215	0,02	0,009	0,152	0,191
31.12.2018	0,543	6,221	30,831	87,777	0,066	0,541	1,868	11,635	0,02	0,019	0,134	0,181

Quelle: Deutsche Bundesbank, Kreditnehmerstatistik, Angaben in Milliarden Euro.

Banken mit Sonderaufgaben												
	Wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen				Selbstständige und Einzelkaufleute				Kredite an Unternehmen (ohne wirtschaftlich Selbstständige und Einzelkaufleute)			
Jahr	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsgrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsgrundstücke	Wohnungsbaukredite (bis 1 Jahr)	Wohnungsbaukredite (1 - 5 Jahre)	Wohnungsbaukredite (über 5 Jahre)	Hypothekarkredite auf Wohnungsgrundstücke
31.12.2009	0,065	0,014	0,959	22,175	0,005	0,003	0,17	4,519	0,495	0,479	4,065	25,307
31.12.2010	0,035	0,011	1,069	20,581	0,003	0,02	0,46	3,87	0,16	0,483	3,596	26,622
31.12.2011	0,028	0,012	1,81	18,965	0,008	0,015	0,148	3,952	0,12	0,279	2,352	26,611
31.12.2012	0,026	0,008	1,819	17,903	0,003	0,013	0,127	3,739	0,099	0,074	2,095	26,415
31.12.2013	0,029	0,008	1,952	17,445	0,003	0,012	0,12	4,735	0,162	0,049	3,102	27,938
31.12.2014	0,032	0,006	1,675	16,496	0,001	0,006	0,109	4,751	0,069	0,103	3,002	27,456
31.12.2015	0,02	0,006	1,587	15,359	0,002	0,001	0,079	4,239	0,053	0,077	2,952	27,875
31.12.2016	0,019	0,006	1,663	14,392	0	0	0,069	4,02	0,051	0,157	2,919	27,798
31.12.2017	0,005	0,002	1,914	13,594	0,001	0	0,055	5,56	0,011	0,069	1,918	23,566
31.12.2018	0,005	0,003	1,039	13,926	0	0	0,021	5,29	0,03	0,045	1,762	24,291

Quelle: Deutsche Bundesbank, Kreditnehmerstatistik, Angaben in Milliarden Euro.

Bezüglich der Entwicklung der Höhe der Gewerbeimmobilienkredite (Frage 14g) liegen aggregierte Informationen zur Entwicklung des Gesamtvolumens differenziert nach den in der folgenden Tabelle aufgeführten Kategorien vor. Weitere Differenzierungen können dem Indikatorensystem zur Gewerbeimmobilienmarktüberwachung der Deutschen Bundesbank entnommen werden (verfügbar unter www.bundesbank.de/de/statistiken/indikatorensaetze/indikatorensystem-gewerbeimmobilienmarkt).

Jahr	Kreditnehmerstatistik		Millionen kreditmeldewesen
	Mrd € Mit gewerblich genutzten Objekten besicherte Hypothekarkredite ¹	ESRB-Approximation ² (Bausektor, Grundstücks- u. Wohnungswesen)	ESRB-Approximation ³ (Bausektor, Grundstücks- u. Wohnungswesen)
2009	216,2	414,9	595,3
2010	224,8	416,1	582,2
2011	222,4	417,6	569,4
2012	218,2	422,7	567,0
2013	212,9	425,5	529,8
2014	211,1	421,7	526,6
2015	212,2	430,4	552,8
2016	212,6	448,5	570,9
2017	220,1	468,6	579,6
2018	239,1	505,8	622,1

Jahresendstände

¹ Nur an inländische Kreditnehmer

² Nur Bankkreditvergabe an inländische Kreditnehmer, inkl. Tiefbau und Makleraktivitäten

³ An in- und ausländische Kreditnehmer, exkl. Tiefbau, inkl. Makleraktivitäten

Quelle: Deutsche Bundesbank

Die Angaben des Millionenkreditmeldewesens liegen auf der Ebene Kreditgeber – Kreditnehmereinheit vor. Die Angaben der Kreditnehmerstatistik liegen auf der Ebene Kreditgeber – Kreditnehmergruppe vor (zu Kreditnehmergruppen siehe Deutsche Bundesbank, 2019, Statistik der Banken und sonstigen Finanzinstitute, Richtlinien, Statistische Sonderveröffentlichung 1. Januar 2019). Die Daten aus dem AnaCredit-Meldewesen (siehe Antwort zu Frage 14) liegen

künftig auf Ebene des einzelnen Kreditnehmers und der einzelnen Kredite vor, die grundsätzlich überwiegend den Anforderungen des ESRB entsprechen.

Zur Entwicklung der weiteren in den Fragen 13 und 14 erfragten Indikatoren seit 2009 liegen der Bundesregierung derzeit keine Kenntnisse vor. Der Ausschuss für Finanzstabilität (AFS) als Adressat der ESRB-Empfehlung ESRB/2016/14 wird bis Ende 2019 dem ESRB einen Zwischenbericht zur Umsetzung der ESRB-Empfehlung vorlegen. Die finale Umsetzung empfiehlt der ESRB bis Ende 2020 (Teilempfehlung A) bzw. Ende 2021 (Teilempfehlung C) (siehe auch ESRB-Empfehlung ESRB/2019/3, welche die ESRB-Empfehlung ESRB/2016/14 anpasst).

18. Wie wurde die Nichtumsetzung der Forderung des AFS nach der Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Erhebung von disaggregierten Daten in den Ausschussberichten 2015 bis 2018 jeweils begründet (entsprechend der Begründungserfordernis in § 3 Absatz 4 des Finanzstabilitätsgesetzes – FinStabG)?
 - a) Liegen die jeweilig genannten Gründe nach Ansicht der Bundesregierung weiterhin vor?

In der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung zum Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz wird dazu ausgeführt, dass „der Ausschuss für Finanzstabilität [...] bei seiner Empfehlung (AFS/2015/1) davon aus[ging], dass bei den für die Analyse benötigten Daten auf Einzelkreditebene auf „bereits konzipierte und unionsrechtlich vorgesehene Datenerhebungsprojekte“ zurückgegriffen werden könne. Entsprechende europäische Regelungen liegen bislang nicht vor.“ (siehe Bundestagsdrucksache 18/10935). Da sich das AnaCredit-Meldewesen der EZB derzeit nur auf Daten von juristischen Personen als Kreditnehmer bezieht, ist dieser Zustand derzeit unverändert. Demzufolge gilt weiterhin, dass die „Bundesanstalt [für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)] [...] sich in Zusammenarbeit mit der Deutschen Bundesbank auf bestehende Befugnisse zur Erhebung von Daten und Informationen und die Befugnisse zum wechselseitigen Austausch von Informationen stütz[t].“ (siehe Bundestagsdrucksache 18/10935).

Im Rahmen dieser Befugnisse führt die BaFin derzeit gemeinsam mit der Deutschen Bundesbank eine Sonderumfrage zu Immobilienfinanzierungen und Kreditvergabestandards im deutschen Bankensektor durch. Bei der Erhebung von Daten auf Basis von Sonderumfragen sind Einschränkungen bei der Datenqualität grundsätzlich möglich. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 12 verwiesen.

19. Liegen der Bundesregierung mittlerweile empirische Daten zur Entwicklung der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten (ggf. je Bevölkerungsgruppe und Verwendung des Kredits) und zu Ablehnungszahlen vor, und
 - a) wenn ja, welche?
 - b) Wenn nicht, warum auch über zwei Jahre nach der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 18/10231 nicht?
20. Plant die Bundesregierung, vorgenannte Daten durch die Deutsche Bundesbank erheben zu lassen?

Die Fragen 19 und 20 werden gemeinsam beantwortet. Bezüglich der Frage 19a wird auf die Antwort zu Frage 17 verwiesen.

Der Bundesregierung liegen keine Daten zur Anzahl oder dem Anteil an abgelehnten Kreditanträgen vor. Einen qualitativen Anhaltspunkt zur möglichen zeitlichen Entwicklung der Ablehnungen – nicht jedoch zu deren Niveau – kann die für geldpolitische Analysezwecke konzipierte vierteljährliche Umfrage des Eurosystems zur Kreditvergabepolitik der Geschäftsbanken (Bank Lending Survey) liefern (siehe www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/bank_lending_survey/html/index.en.html). Grundsätzlich hat die Anzahl der abgelehnten Kreditanträge isoliert betrachtet nur einen bedingten Nutzen für Analysen zur Finanzstabilität sowie für die Einschätzung der makroprudenziellen Risiken des Wohnimmobilienmarktes.

21. Nutzt die Bundesregierung bei der Beobachtung des Wohnimmobilienmarkts auch empirische Evaluationen von Kreditvergabe- und Ablehnungszahlen von Verbänden oder anderen nichtbehördlichen Organisationen, und wenn ja, welche Inhalte und Ergebnisse?

Der Ausschuss für Finanzstabilität (AFS) als das Gremium der makroprudenziellen Überwachung in Deutschland kann auf umfassende Finanzstabilitätsanalysen der Deutschen Bundesbank zurückgreifen. Die Deutsche Bundesbank nutzt von vdp und Europace bereitgestellte Angaben zur Kreditvergabe als ergänzende Information bei der makroprudenziellen Überwachung des deutschen Wohnimmobilienmarkts. Da es sich bei diesen Daten von Verbänden oder anderen nichtbehördlichen Organisation (wie bspw. dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) oder der Europace AG) nicht um Statistiken handelt, die als repräsentativ für die Kreditvergabe auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt anzusehen sind, findet keine alleinstehende Auswertung dieser Daten statt.

22. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung, wie sich

- a) der Wohnimmobilienkreditbestand und
- b) das Neugeschäftsvolumen

auf die unterschiedlichen Bankengruppen (Hypothekenbanken, Landesbanken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Privatbanken, Spezialbanken – Förderbanken, Bausparkassen – etc.) verteilt?

Zum Neugeschäftsvolumen liegen der Bundesregierung keine Informationen zu der Verteilung nach unterschiedlichen Bankengruppen vor. Aggregierte Informationen zum Neugeschäftsvolumen (sowie differenziert nach anfänglicher Zinsbindung) enthält die Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank (siehe www.bundesbank.de/resource/blob/615022/efae56c531df86ce79a41962061cb979/mL/s510atgv-data.pdf). Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 17 und 18 verwiesen.

23. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung, wie sich

- a) der Wohnimmobilienkreditbestand und
- b) das Neugeschäftsvolumen

auf unterschiedliche Investorengruppen (öffentliche Wohnungsunternehmen, genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, Fonds, Immobilienentwickler, kapitalmarktorientierte Investoren – REITs, Publikums AGs –, institutionelle Investoren, Immobilienentwickler etc.) verteilt?

Der von inländischen Banken ausgereichte Kreditbestand gegenüber einzelnen Investorengruppen lässt sich mit den der Bundesregierung vorliegenden Daten approximieren. Auf Basis einer solchen Approximation ist die Kreditvergabe inländischer Banken an offene Immobilienfonds sowie den Wirtschaftszweig Wohnungsunternehmen mit Unterscheidung nach Herkunft der Kreditnehmer sowie nach Schuldnerrechtsform in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Eine weitere Unterscheidung nach Investorengruppen ist auf Grundlage vorliegender Daten nicht möglich. Zur Verteilung des Neugeschäftsvolumens liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

Jahr	Mrd € Offene Immobilienfonds (Investmentfondstatistik und Wertpapier- investmentstatistik)	Wohnungsunternehmen (Wirtschaftszweig 68A)* (Millionen Kreditmeldungen)			
		Gesamt	davon: inländische Kreditnehmer	davon: ausländische Kreditnehmer	davon: Schuldnerrechtsform: Genossenschaften
2009 -		199,6	154,7	45,0	28,5
2010 -		199,3	154,5	44,8	28,5
2011 -		197,9	157,9	40,1	28,4
2012 -		204,7	164,7	40,0	28,5
2013 -		201,8	169,5	32,3	28,6
2014	20,8	205,6	174,5	31,1	28,6
2015	22,8	218,7	186,5	32,2	29,3
2016	24,1	229,2	197,5	31,7	29,8
2017	27,8	236,0	206,4	29,6	30,3
2018	32,2	254,0	223,7	30,3	30,9

Jahresendstände; * Berechnung auf Basis von Angaben des Millionenkreditmeldens (Meldeschwelle ab 2015: 1,0 Mio €; davor 1,5 Mio €)
Deutsche Bundesbank

24. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung über die Bedeutung alternativer – bankenunabhängiger – Immobilienfinanzierer?
- Wie haben sich deren Marktvolumen und Marktanteil in den letzten zehn Jahren entwickelt, und wie begründet und bewertet die Bundesregierung diese Entwicklung?
 - Wie schlüsselt sich der Marktanteil nach Kapitalgebern (deutsche Institutionelle Investoren wie Versicherungen, Versorgungswerke, Pensionskassen; ausländische institutionelle Investoren; deutsche Fonds; ausländische Fonds; Family Offices etc.) auf?
 - Welche alternativen Finanzierungsinstrumente existieren, und in welchem Maße werden sie genutzt?
 - Für welche Objektklassen (Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Projektentwicklungen etc.) und von welchen Investorengruppen (öffentliche Wohnungsunternehmen, genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, Fonds, Immobilienentwickler, kapitalmarktorientierte Investoren – REITs, Publikums AGs –, institutionelle Investoren, Immobilienentwickler etc.) werden alternative Immobilienfinanzierungen vorzugsweise genutzt?

Der Bundesregierung liegen Kenntnisse über das Marktvolumen alternativer Immobilienfinanzierer (Frage 24a) auf Grundlage der Statistik über Investmentvermögen und der Versicherungsstatistik zu Kapitalanlagen von Versicherern (einschließlich Pensions- und Sterbekassen) vor.

Die Entwicklung der direkten und indirekten Kapitalanlagen inländischer Immobilienfonds in Gewerbeimmobilien seit 2009 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Jahr	Immobilienfonds	
	Offen	Geschlossen
2009	122,4	-
2010	126,3	-
2011	127,0	-
2012	127,7	-
2013	128,7	-
2014	131,8	-
2015	140,1	35,0
2016	150,6	34,7
2017	167,0	34,1
2018	194,7	34,0

Direkte (bebaute u. unbebaute Grundstücke) und indirekte (Beteiligungen und Darlehen an Immobiliengesellschaften)

Gewerberbeimobilienanlagen

Quellen: Statistik über Investmentvermögen

Deutsche Bundesbank

Die Entwicklung der Kapitalanlagen in Hypotheken-, Grundschild- und Rentenschuldforderungen von Versicherern (einschließlich Pensions- und Sterbekassen) seit 2009 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Jahr	Versicherungsunternehmen (inkl. Pensions- u. Sterbekassen)	
	Kapitalanlagen	
2009	69,3	
2010	68,2	
2011	66,6	
2012	65,2	
2013	63,3	
2014	61,8	
2015	61,5	
2016	62,4	
2017	62,7	
2018 (vorläufig)	62,6	

Kapitalanlagen in Hypotheken-, Grundschild- und Rentenschuldforderungen, Bilanzwerte

Quelle: BaFin, Nachweisung 101

Deutsche Bundesbank

Der Bundesregierung liegen Kenntnisse über die Aufschlüsselung der Marktvolumina offener in Deutschland aufgelegter Immobilienfonds differenziert nach deren Halter bzw. Kapitalgeber (Frage 24b) auf Grundlage der Statistik über Wertpapierinvestments vor. Die Informationen zur Entwicklung dieser Aufschlüsselung liegt seit 2013 vor (siehe nachfolgende Tabelle).

Jahr	Kreditinstitute		Versicherungen		Altersvorsorgeeinrichtungen		Investmentfonds	
	Gehaltene Anteile	Vergebene Kredite	Gehaltene Anteile	Vergebene Kredite	Gehaltene Anteile	Vergebene Kredite	Gehaltene Anteile	Vergebene Kredite
2013	9,8	-	20,3	-	7,4	-	11,9	-
2014	12,0	20,9	20,4	0,2	9,3	0,1	14,4	-
2015	13,4	22,8	21,3	0,2	12,8	0,2	18,5	-
2016	15,4	24,1	22,8	0,2	14,5	0,3	23,7	-
2017	17,8	27,8	25,1	0,3	17,6	0,3	27,2	-
2018	19,2	32,2	25,6	0,2	24,0	0,3	33,6	-

Deutsche Bundesbank, Statistik über Wertpapierinvestments

Der Bundesregierung liegen keine Daten zum Ausmaß der Nutzung alternativer Finanzierungsinstrumente (Frage 24c) sowie zu diesen Finanzierungsinstrumenten in den erfragten Abgrenzungen (Frage 24d) vor.

25. Stimmt die Bundesregierung der Aussage zu, dass Banken „ihr Monopol bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung“ verloren haben (vgl. www.bf-direkt.de/fileadmin/fe_files/2018/2018_02_02_IW_BF-direkt_Beitrags_Fedele.pdf; bitte begründen), und welche Schlüsse zieht sie hieraus?

Nach der globalen Finanzkrise und im Zuge der Reformen der Finanzmarktregulierung haben europäische Banken ihre Risiken im Kreditgeschäft grundsätzlich insgesamt reduziert. In der gewerblichen Immobilienfinanzierung haben sich viele Kreditinstitute auf erstrangig besicherte Darlehen mit niedrigeren Beleihungsausläufen beschränkt.

In der Folge haben spezialisierte Dienstleister, auf Fremdfinanzierungen spezialisierte Fonds oder andere neue Marktteilnehmer ihre Marktanteile vergrößert. Versicherer hingegen nutzen nach wie vor sowohl die private als auch die gewerbliche Immobilienfinanzierung zur Diversifikation ihrer Kapitalanlagen. Auch in Bezug auf andere Finanzierungsinstrumente waren bereits vor der globalen Finanzkrise Nicht-Banken im Bereich von Gewerbeimmobilienfinanzierungen engagiert.

Nach den vorliegenden Daten (siehe Antworten zu den Fragen 17 und 24) ist die Finanzierung von Gewerbeimmobilien über Bankkredite weiterhin der Finanzierungskanal mit dem höchsten Marktvolumen. Insofern kann der Aussage insgesamt nicht zugestimmt werden. Dennoch wird die gewerbliche Immobilienfinanzierung über Nicht-Banken in die makroprudenzielle Überwachung des Ausschusses für Finanzstabilität und der Deutschen Bundesbank miteinbezogen.

26. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in Deutschland in den letzten zehn Jahren der durchschnittliche Eigenkapitalanteil beim Erwerb
- a) einer selbstgenutzten Eigentumswohnung,
 - b) eines selbstgenutzten Ein- bzw. Zweifamilienhauses,
 - c) einer Immobilie zu Vermietungszwecken durch Privatpersonen bzw.
 - d) einer Immobilie zu Vermietungszwecken durch gewerblich tätige Immobilieninvestoren
- entwickelt?

Der Bundesregierung liegen Kenntnisse zur Entwicklung des durchschnittlichen Eigenkapitalanteils bei Wohnimmobilienfinanzierungen in den letzten zehn Jahren insgesamt vor, die auf Basis nicht-repräsentativer Daten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken zur Entwicklung des durchschnittlichen Fremdkapitalanteils annäherungsweise ermittelt werden können (siehe www.vdpresearch.de/spotlight-entwicklung-der-wohn-und-gewerbeimmobilienfinanzierung-in-deutschland/).

Auf Grundlage repräsentativer und regelmäßig erhobener Daten hat die Bundesregierung keine Kenntnis der Entwicklung des durchschnittlichen Eigenkapitalanteils bei Erwerb von Immobilien gemäß der erfragten Aufschlüsselung in den letzten zehn Jahren. Diese Informationen werden derzeit nicht vom statistischen oder bankaufsichtlichen Meldewesen erfasst. Im Rahmen der derzeit laufenden Sonderumfrage von BaFin und Deutscher Bundesbank (siehe Antwort zu Frage 18) werden auch Informationen zum durchschnittlichen Eigenkapitalanteil erfragt.

27. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Zinsbindung bei selbstgenutzten Wohnimmobilien in Deutschland entwickelt (bitte seit 2009 jährlich einzeln auflisten)?

Der Bundesregierung liegen keine Informationen zu durchschnittlichen Zinsbindungen bei selbstgenutzten Wohnimmobilien vor. Auf Basis der Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank hat die Bundesregierung Kenntnis über die Entwicklung des Neugeschäfts mit Wohnungsbaukrediten unterteilt nach anfänglicher Zinsbindung seit 2009 (siehe www.bundesbank.de/resource/blob/615022/efae56c531df86ce79a41962061cb979/mL/s510atgv-data.pdf). Eine Unterteilung nach Nutzungsart der Wohnimmobilie liegt nicht vor. Im Rahmen der derzeit laufenden Sonderumfrage von BaFin und Deutscher Bundesbank (siehe Antwort zu Frage 18) werden auch Informationen zur durchschnittlichen Zinsbindung erfragt.

28. Wie lang ist nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Kreditlaufzeit für eine selbstgenutzte Wohnimmobilie in Deutschland (bitte seit 2009 jährlich einzeln auflisten)?

Der Bundesregierung liegen keine statistischen Angaben zur durchschnittlichen Kreditlaufzeit für selbstgenutzte Wohnimmobilien in Deutschland seit 2009 vor. Im Rahmen der derzeit laufenden Sonderumfrage von BaFin und Deutscher Bundesbank (siehe Antwort zu Frage 18) werden auch Informationen zur Kreditlaufzeit erfragt.

29. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Kredithöhe für eine selbstgenutzte Wohnimmobilie in Deutschland entwickelt (bitte seit 2009 jährlich einzeln auflisten)?

Nicht-repräsentative und öffentlich verfügbare Daten des privaten Anbieters Europace AG legen nahe, dass sich die durchschnittliche Kredithöhe seit 2009 erhöht hat (siehe <https://report.europace.de/ebix-etb/europace-ebix/>). Der Bundesregierung liegen keine offiziellen statistischen Daten vor, auf deren Basis die Entwicklung der durchschnittlichen Kredithöhe seit 2009 bestimmt werden kann. Im Rahmen der derzeit laufenden Sonderumfrage von BaFin und Deutscher Bundesbank (siehe Antwort zu Frage 18) werden auch Informationen zur durchschnittlichen Kredithöhe erfragt.

30. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Tilgung bei Krediten für eine selbstgenutzte Wohnimmobilie?

Nicht-repräsentative und öffentlich verfügbare Daten des privaten Anbieters Europace AG legen nahe, dass sich die durchschnittliche Tilgung seit 2009 erhöht hat (siehe <https://report.europace.de/ebix-etb/europace-ebix/>).

Der Bundesregierung liegen keine offiziellen statistischen Daten vor, auf deren Basis die Entwicklung der durchschnittlichen Tilgung seit 2009 bestimmt werden kann. Im Rahmen der derzeit laufenden Sonderumfrage von BaFin und Deutscher Bundesbank (siehe Antwort zu Frage 18) werden auch Informationen zur durchschnittlichen Tilgung erfragt.

31. Wie hat sich das Durchschnittsalter, nach Kenntnis der Bundesregierung, beim Ersterwerb einer Wohnimmobilie entwickelt?

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen zur Entwicklung des Durchschnittsalters der Ersterwerber seit 2008.

Ersterwerber von Wohneigentum (ohne Erbschaft/Schenkung)	
Jahr der Eigentumsbildung	Durchschnittliches Alter der Hauptverdienerin / des Hauptverdieners im Haushalt
2008/2009	42
2010/2011	40
2012/2013	43
2014/2015	41
2016/2017	39

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008-2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012-2017

Ursachen und Risiken einer Immobilienpreisblase

32. Wie definiert die Bundesregierung eine Immobilienblase?
33. Welche Indikatoren werden von der Bundesregierung für die Definition einer Immobilienblase herangezogen?

Der Ausschuss für Finanzstabilität (AFS) als das Gremium der makroprudenziellen Überwachung in Deutschland geht auf Basis von Analysen der Deutschen Bundesbank von Preisüberbewertungen bei Immobilien aus, wenn sich Abweichungen der am Markt beobachteten Preise von einem Fundamentalpreis ermitteln lassen (siehe dazu auch Sechster Bericht des AFS an den Deutschen Bundestag, S. 23, verfügbar unter www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2019/05/2019-05-27-AFS-Bericht-Bericht.pdf;jsessionid=27A1C4DC0B6A7D59B276019B013CF98E?__blob=publicationFile&v=3). Der Fundamentalpreis kann als derjenige Preis verstanden werden, der im Einklang mit den nachhaltigen Werten ökonomischer und demografischer Einflussfaktoren steht. Da der Fundamentalpreis einer Immobilie nicht beobachtet werden kann, wird er in der Regel anhand des Preis-Miete- oder Preis-Einkommen-Verhältnisses oder eines Referenzwertes basierend auf ökonometrischen Schätzungen näherungsweise bestimmt.

Abweichungen vom Fundamentalpreis können unter anderem darauf zurückgehen, dass eine Fortsetzung eines aktuell steigenden Preistrends erwartet wird. In Bezug auf mögliche Implikationen für die Finanzstabilität ist neben der Höhe dieser geschätzten Abweichungen vor allem von besonderer Relevanz, ob vorhandene Überbewertungen auch mit einer außergewöhnlichen Dynamik der Immobilienkreditvergabe und einer starken Lockerung der Kreditvergabestandards einhergehen. Mögliche Risiken für die Finanzstabilität können sich insbesondere dann aufbauen, wenn sich Preisentwicklung und Kreditentwicklung gegenseitig verstärken. Um einzuschätzen, ob sich solche Risiken aufbauen, werden daher insbesondere Indikatoren zur Kreditvergabedynamik und den Kreditvergabestandards verwendet. Weitere Indikatoren können dem Indikatorensystem der Deutschen Bundesbank zur makroprudenziellen Überwachung der Wohnimmobilienmärkte entnommen werden (siehe www.bundesbank.de/de/statistiken/indikatorensaetze/indikatorensystem-wohnmobilienmarkt).

34. Sieht die Bundesregierung in Deutschland die Gefahr einer Immobilienblase?

Nach Einschätzung des Ausschuss für Finanzstabilität (AFS) als dem Gremium der makroprudenziellen Überwachung in Deutschland kann ein unerwarteter starker Rückgang der Immobilienpreise, insbesondere in Verbindung mit einem konjunkturellen Einbruch, zu Verwerfungen auf den Immobilienmärkten führen. Durch die im vergangenen Jahrzehnt stark gestiegenen Immobilienpreise sowie geschätzte regionale Preisübertreibungen bei Wohnimmobilien steigt die Wahrscheinlichkeit einer auch deutlich ausfallenden Preiskorrektur. Die daraus resultierenden zyklischen Risiken in Bezug auf den Kreditbestand beschreiben eines der insgesamt drei vom AFS identifizierten Risikofelder für die Finanzstabilität. Auch vor diesem Hintergrund hat der AFS der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 27. Mai 2019 empfohlen, den inländischen antizyklischen Kapitalpuffer ab dem dritten Quartal 2019 zu aktivieren und auf 0,25 Prozent anzuheben (siehe AFS-Empfehlung AFS/2019/1, abrufbar unter www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2019/05/2019-05-27-AFS-Bericht-Empfehlung.pdf?__blob=publicationFile&v=2). Die BaFin hat die Empfehlung des AFS umgesetzt. Mit der Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers wird die Widerstandskraft des Bankensystems präventiv gestärkt, auch gegenüber möglichen Risiken aus der Immobilienpreisentwicklung. Im Übrigen wird auf die Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 17 des Abgeordneten Christian Kühn auf Bundestagsdrucksache 19/12640 verwiesen.

In Bezug auf das Neugeschäft mit Wohnimmobilienkrediten weisen aus Sicht des AFS die verfügbaren Indikatoren nicht auf substantiell erhöhte Finanzstabilitätsrisiken aus dem Neugeschäft mit Wohnimmobilienkrediten hin (siehe dazu Sechster Bericht des AFS an den Deutschen Bundestag, S. 24f., verfügbar unter www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2019/05/2019-05-27-AFS-Bericht-Bericht.pdf;jsessionid=27A1C4DC0B6A7D59B276019B013CF98E?__blob=publicationFile&v=3).

35. Liegen der Bundesregierung europäische Vergleichszahlen zur Entwicklung von Immobilienblasen oder Preisübertreibungen in einzelnen Ländern oder europäischen Städten vor?

Bezüglich der Einschätzung der Preisentwicklung in den EU-Wohnimmobilienmärkten wurde durch den Europäischen Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) als Gremium der EU zur makroprudenziellen Überwachung dem im Jahr 2016 erstmals eine Risikobewertung der nationalen Wohnimmobilienmärkte vorgenommen (siehe Bericht des ESRB zu „Vulnerabilities in the EU residential real estate sector“, verfügbar unter www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/161128_vulnerabilities_eu_residential_real_estate_sector.en.pdf?d1a536823a87796fcc0d06428343fe11). Der ESRB bewertet in diesem Bericht mögliche Verwundbarkeiten der EU-Wohnimmobilienmärkte in einer indikatorbasierten Querschnittsanalyse in den drei Bereichen Preisentwicklung, Kreditentwicklung und Verschuldung privater Haushalte. Der ESRB plant, diese Risikobewertung in Zukunft regelmäßig zu aktualisieren. Eine aktuelle Einschätzung der EU-Wohnimmobilienmärkte kann zudem der Ausgabe 7 der EZB Macroprudential Bulletin entnommen werden (verfügbar unter www.ecb.europa.eu/pub/financial-stability/macprudential-bulletin/html/ecb.mpbu201903_03~16f6101896.en.html). Darüber hinaus veröffentlicht die EZB in ihrem Statistical Data Warehouse Indikatoren zu der aktuellen Bewertung von Wohnimmobilienpreisen in der EU (verfügbar unter <https://>

sdw.ecb.europa.eu/reports.do?node=1000003807). Eine Differenzierung nach einzelnen Städten liegt nicht vor.

Bezüglich der Einschätzung der Preisentwicklung in den EU-Gewerbeimmobilienmärkten hat der ESRB in 2018 einen „Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector“ veröffentlicht (verfügbar unter www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report181126_vulnerabilities_EU_commercial_real_estate_sector.en.pdf?6eba776a180bd5908b703a9b910a473). Der Bericht analysiert unter anderem die Preisentwicklungen differenziert nach einzelnen Mitgliedstaaten. Eine Differenzierung nach einzelnen Städten liegt nicht vor.

36. Stimmt die Bundesregierung der Einschätzung der Fragesteller zu, dass sich die Preise von Wohnimmobilien in städtischen Gebieten vom Gegenwartswert der zukünftigen Mieteinnahmen entkoppelt haben und zumindest teilweise durch die reine Erwartung zukünftig steigender Immobilienpreise mitbestimmt sind, d. h. nicht rein durch die Fundamentalfaktoren gerechtfertigt, sondern durch Spekulation zu erklären sind?
- a) Wenn nicht, bitte begründen?
- b) Wenn ja, welche Maßnahmen möchte die Bundesregierung ergreifen, um der Spekulation mit Wohnimmobilien entgegenzuwirken?

Der Bundesregierung liegen keine Informationen über die aktuell erwarteten zukünftigen Mieteinnahmen oder über das Ausmaß der erwarteten zukünftigen Preissteigerungen bei Wohnimmobilien vor.

Grundsätzlich kann durch ein ausreichendes Wohnraumangebot der Gefahr spekulativer Übertreibungen begegnet werden. Die Bundesregierung hat im September 2018 gemeinsam mit Ländern und Kommunen eine umfassende Wohnraumoffensive auf den Weg gebracht, um den Wohnungsbau zu intensivieren. Mit dem Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode wurde ein breites Maßnahmenbündel aus investiven Impulsen, Maßnahmen zu Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens (einschließlich der Verlängerung und Verbesserung der sogenannten Mietpreisbremse), zur Baulandmobilisierung und Baukostensenkung und Fachkräftesicherung auf den Weg gebracht. Eine Vielzahl von Maßnahmen wurde bereits umgesetzt, wie beispielsweise die Einführung des Baukindergeldes, die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau. Auf die deutlich gestiegene Wohnungsnachfrage haben die Wohnungsanbieter – unterstützt durch die Wohnraumoffensive und die bereits in der Vergangenheit eingeleiteten vielfältigen politischen Maßnahmen – mit einer beachtlichen Steigerung der Bautätigkeit reagiert. Die Bundesregierung arbeitet weiter konsequent an der Umsetzung der von Bund, Ländern und Kommunen getragenen Wohnraumoffensive.

37. Sind die von der Deutschen Bundesbank auf zwischen 15 Prozent und 30 Prozent geschätzten Preisübertreibungen auf den städtischen Wohnungsmärkten (vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2019) nach Ansicht der Bundesregierung auch auf spekulatives Anlageverhalten zurückzuführen?
- a) Wenn ja, bei welchen Käufergruppen ist nach Ansicht der Bundesregierung spekulatives Anlageverhalten zu beobachten (private Haushalte, kommunale Wohnungsunternehmen, private Wohnungsunternehmen, börsennotierte Wohnungsunternehmen, offene und geschlossene Immobilienfonds etc.), und welche Maßnahmen möchte

die Bundesregierung ergreifen, um spekulativem Anlageverhalten entgegenzuwirken?

- b) Wenn nein, bitte begründen und erläutern, auf welche Ursachen die Preisübertreibungen zurückzuführen sind?

Der Bundesregierung liegen keine Kenntnisse zu einer Bestimmung eines spekulativen Anlageverhaltens nach Käufergruppen vor. Eine direkte Bestimmung des Beitrags einzelner Käufergruppen zu Abweichungen der Preise von ihren modellhaft ermittelten Fundamentalwerten ist auf Basis der vorhandenen Daten nicht möglich. Nach Einschätzung des Ausschusses für Finanzstabilität (AFS) ist die Preisentwicklung vor allem auf eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zurückzuführen. Diese wird begünstigt durch den hohen Beschäftigungsstand, gute Einkommensaussichten und niedrige Zinssätze für Wohnungsbaukredite (siehe Sechster Bericht des AFS an den Deutschen Bundestag, S. 23, verfügbar unter www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2019/05/2019-05-27-AFS-Bericht-Bericht.pdf;jsessionid=27A1C4DC0B6A7D59B276019B013CF98E?__blob=publicationFile&v=3). Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 36 verwiesen.

38. Welche Kenntnisse oder Einschätzung besitzt die Bundesregierung darüber, wie sich ein rascher Zinsanstieg auswirken würde auf
- a) die Stabilität des Wirtschafts- und Finanzsystems,
 - b) die Preise von Wohnimmobilien und
 - c) die Schuldentragfähigkeit der privaten Haushalte?
39. Wie schätzt die Bundesregierung die Gefahr ein, dass Privathaushalte im Falle unerwartet rascher Erhöhungen des Leitzinses oder stark fallender Preise gezwungen sein werden, ihre nicht vollständig abbezahlten Immobilien zu verkaufen?
40. Welche Kenntnisse oder Einschätzung besitzt die Bundesregierung darüber, wie sich deutliche Preiskorrekturen am Wohnimmobilienmarkt auswirken würden auf
- a) die Stabilität des Wirtschafts- und Finanzsystems und
 - b) die Schuldentragfähigkeit der privaten Haushalte?
41. Wie bewertet die Bundesregierung die Zinsänderungs- und Bewertungsrisiken von Kreditinstituten im Zusammenhang mit Wohnimmobilienkrediten?
42. Wie bewertet die Bundesregierung die Zinsänderungs- und Bewertungsrisiken von privaten Haushalten im Zusammenhang mit Wohnimmobilienkrediten?

Die Fragen 38 bis 42 werden gemeinsam beantwortet.

Nach Einschätzung des Ausschusses für Finanzstabilität und der Deutschen Bundesbank könnte ein unerwarteter und abrupter Zinsanstieg verschiedene Bereiche des deutschen Finanzsystems empfindlich treffen. Im deutschen Finanzsystem haben sich insbesondere im Bankensektor in den vergangenen Jahren hohe Zinsänderungsrisiken aufgebaut. Sollte das allgemeine Zinsniveau stärker und schneller als erwartet steigen, nähme der Zinsaufwand schneller zu als die Zinseinnahmen. Zudem würde der Wert der Aktiva aufgrund der längeren Zinsbindungsdauer stärker fallen als derjenige der Passiva (vgl. u. a. Sechster Bericht des AFS an den Deutschen Bundestag, S. 18 verfügbar unter www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpoli

tik/2019/05/2019-05-27-AFS-Bericht-Bericht.pdf;jsessionid=27A1C4DC0B6A7D59B276019B013CF98E?__blob=publicationFile&v=3). Die daraus resultierenden zyklischen Risiken aus der Zinsentwicklung (dauerhaft niedrige Zinsen oder abrupt steigende Zinsen) beschreiben eines der insgesamt drei vom AFS identifizierten Risikofelder für die Finanzstabilität. Als zweites Risikofeld steigt durch die im vergangenen Jahrzehnt stark gestiegenen Immobilienpreise sowie geschätzte regionale Preisübertreibungen bei Wohnimmobilien die Wahrscheinlichkeit einer auch deutlich ausfallenden Preiskorrektur. Daraus resultieren zyklische Risiken in Bezug auf den Kreditbestand (Gefahr einer Überschätzung von Kreditsicherheiten, siehe auch Antwort zur Frage 34). Als drittes Risikofeld würde ein starker Konjunktureenbruch dazu führen, dass die Eigenkapitalquoten der Banken aufgrund steigender Risikovorsorge und zunehmender Verluste im Kreditgeschäft unter Druck geraten. Ein solches Szenario würde die Auswirkungen gegenüber einer isolierten Korrektur der Wohnimmobilienpreise (zweites Risikofeld) deutlich verstärken. Die vom AFS identifizierte Gefährdungslage ergibt sich demzufolge insbesondere aus dem gleichzeitigen Auftreten der verschiedenen Risiken. Vor diesem Hintergrund hat der AFS der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 27. Mai 2019 empfohlen, den inländischen antizyklischen Kapitalpuffer ab dem dritten Quartal 2019 zu aktivieren und auf 0,25 Prozent anzuheben (siehe AFS-Empfehlung AFS/2019/1, abrufbar unter https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2019/05/2019-05-27-AFS-Bericht-Empfehlung.pdf?__blob=publicationFile&v=2). Die BaFin hat die Empfehlung des AFS umgesetzt. Mit der Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers wird die Widerstandskraft des Bankensystems präventiv gegenüber unerwarteten Entwicklungen gestärkt. Die derzeitige Eigenkapitalausstattung des deutschen Bankensektors ist im Aggregat als solide einzuschätzen und hat sich in den letzten Jahren deutlich verbessert (siehe dazu auch Sechster Bericht des AFS an den Deutschen Bundestag, S. 14, verfügbar unter www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2019/05/2019-05-27-AFS-Bericht-Bericht.pdf;jsessionid=27A1C4DC0B6A7D59B276019B013CF98E?__blob=publicationFile&v=3).

In Bezug auf die Wohnimmobilienpreise könnte sich modellbasierten Schätzungen der Deutschen Bundesbank zufolge ein rascher Zinsanstieg für sich genommen dämpfend auswirken. Der Effekt eines Zinsanstiegs auf die Preisentwicklung kann dabei mit einer Verzögerung von einigen Quartalen eintreten. In einem solchen Szenario können sich Bewertungsrisiken für private Haushalte ergeben. Eine Einschätzung dieser Bewertungsrisiken ist jedoch ohne genaue Kenntnis des Fremdkapitalanteils der zugrundeliegenden individuellen Wohnimmobilienfinanzierungen nicht möglich. Im Rahmen der derzeit laufenden Sonderumfrage von BaFin und Deutscher Bundesbank (siehe Antwort zu Frage 18) werden auch Informationen zu Fremdkapitalanteilen erfragt.

Die Auswirkungen eines raschen Zinsanstiegs auf die Schuldentragfähigkeit der privaten Haushalte würden bei bestehenden Wohnimmobilienkrediten durch die in Deutschland überwiegend langen Zinsbindungsfristen vermindert. So wiesen beispielsweise im zweiten Quartal 2019 laut Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank 47 Prozent der neu vergebenen Wohnungsbaukredite eine Zinsbindungsfrist von über zehn Jahren und weitere 33 Prozent eine Zinsbindungsfrist von über fünf bis zehn Jahren auf. Eine aktuelle Vergleichsstudie für den Euroraum auf Basis von Daten auf Haushaltsebene kommt daher auch zu dem Ergebnis, dass in Deutschland die Zinsänderungsrisiken privater Haushalte vergleichsweise gering sind. Den Ergebnissen dieser Studie zufolge würden Haushalte mit Verbindlichkeiten aus Wohnimmobilienkrediten sogar aufgrund der höheren Verzinsung von Vermögenswerten (bspw. Bankeinlagen) im Durchschnitt von einem Zinsanstieg profitieren (siehe Monatsbericht der Deutschen Bundesbank Januar 2019, S. 20 ff., abrufbar unter www.bundesbank.de/

resource/blob/773448/b50d770a8365c0f8ea2090e684e15310/mL/2019-01-monatsbericht-data.pdf). Sollte es zusätzlich zu einem raschen Zinsanstieg zu einem starken Preisverfall von Wohnimmobilien kommen, würde sich zwar das Immobilienvermögen der Haushalte verringern. Dies hätte aber keinen direkten Einfluss auf die Zahlungsverpflichtungen und die Schuldendienstquote der privaten Haushalte. Es wäre daher in einem solchen Szenario nicht unmittelbar mit einem deutlichen Anstieg der Kreditausfälle bei Wohnimmobilienkrediten zu rechnen. Ein Anstieg der Kreditausfälle oder erzwungener Wohnimmobilienverkäufe wäre dagegen in Szenarien zu erwarten, in denen zusätzlich ein Rückgang der Haushaltseinkommen (bspw. durch einen Anstieg der Arbeitslosigkeit) angenommen wird (zur Simulation der Auswirkungen eines solchen Szenarios siehe Finanzstabilitätsbericht der Deutschen Bundesbank 2018, S. 64 sowie 67f., abrufbar unter www.bundesbank.de/resource/blob/766402/ae2c3a9afbc12eac760a9c48d119af44/mL/2018-finanzstabilitaetsbericht-data.pdf).

Auch aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive deutet eine Simulationsstudie der Deutschen Bundesbank darauf hin, dass es im Zuge einer Zinsnormalisierung nicht zu einer deutlichen Verschlechterung der Schuldendienstquote insgesamt kommen dürfte. Die Ursachen dafür dürften insbesondere der hohe Anteil der Kreditverbindlichkeiten mit langen Zinsbindungsfristen sowie die Erwartung eines graduelleren Anstiegs der Zinsen im Fall einer Zinsnormalisierung sein (siehe Monatsbericht der Deutschen Bundesbank Januar 2019, S. 13 ff., abrufbar unter www.bundesbank.de/resource/blob/773448/b50d770a8365c0f8ea2090e684e15310/mL/2019-01-monatsbericht-data.pdf). Dagegen könnte eine Preiskorrektur am Wohnimmobilienmarkt die Entwicklung der Realwirtschaft beeinträchtigen. Zum einen dürften die Wohnungsbauinvestitionen geringer ausfallen. Zum anderen könnten sich die niedrigeren Immobilienpreise auch auf die privaten Konsumausgaben auswirken, sofern die privaten Haushalte auf Verluste hinsichtlich ihres Immobilienvermögens mit einer Veränderung des Sparverhaltens reagieren. Sofern fallende Immobilienpreise mit sinkenden Mieten einhergehen, ergibt sich ein positiver und damit gegenläufiger Effekt bezüglich der Konsumausgaben.

