

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Lisa Paus, Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Stefan Schmidt, Dr. Danyal Bayaz, Dr. Wolfgang Strengmann-Kuhn, Katharina Dröge, Beate Müller-Gemmeke, Oliver Krischer, Stefan Gelbhaar, Sylvia Kotting-Uhl, Markus Tressel und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Immobilienfinanzierung und spekulative Immobilienpreisblasen in Deutschland

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).

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 Daten-

lage in diesem Bereich zur frühzeitigen und verlässlichen Identifizierung potenzieller Finanzstabilitätsrisiken und deren Relevanz hin (Finanzstabilitätsbericht 2018).

Wir fragen die Bundesregierung:

Datenlage zum Immobiliensektor

1. Wie hat sich das Transaktionsvolumen im Immobiliensektor nach Kenntnis der Bundesregierung seit 2008 entwickelt (bitte nach Jahren einzeln aufschlüsseln)?
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)?
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)?
4. Welche zehn europäischen Länder haben nach Kenntnis der Bundesregierung die höchste Eigentumsquote?
5. Welche zehn europäischen Länder haben nach Kenntnis der Bundesregierung die geringste Eigentumsquote?
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)?
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)?
8. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Einkommen in Deutschland in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte einzeln nach Jahren auflisten)?
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)?
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)?
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?

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?
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)?
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)?

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?
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?
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?
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?
22. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung, wie sich
 - a) der Wohnimmobilienkreditbestand und
 - b) das Neugeschäftsvolumenauf die unterschiedlichen Bankengruppen (Hypothekenbanken, Landesbanken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Privatbanken, Spezialbanken – Förderbanken, Bausparkassen – etc.) verteilt?
23. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung, wie sich
 - a) der Wohnimmobilienkreditbestand und
 - b) das Neugeschäftsvolumenauf unterschiedliche Investorengruppen (öffentliche Wohnungsunternehmen, genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, Fonds, Immobilienentwickler, kapitalmarktorientierte Investoren – REITs, Publikums AGs –, institutionelle Investoren, Immobilienentwickler etc.) verteilt?
24. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung über die Bedeutung alternativer – bankenunabhängiger – Immobilienfinanzierer?
 - a) Wie haben sich deren Marktvolumen und Marktanteil in den letzten zehn Jahren entwickelt, und wie begründet und bewertet die Bundesregierung diese Entwicklung?

- b) 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?
- c) Welche alternativen Finanzierungsinstrumente existieren, und in welchem Maße werden sie genutzt?
- d) 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?
25. Stimmt die Bundesregierung der Aussage zu, dass Banken „ihr Monopol bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung“ verloren haben (vgl. www.bfdirekt.de/fileadmin/fe_files/2018/2018_02_02_IW_BF.direkt_Beitrug_Fedele.pdf; bitte begründen), und welche Schlüsse zieht sie hieraus?
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?
27. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Zinsbindung bei selbstgenutzten Wohnimmobilien in Deutschland entwickelt (bitte seit 2009 jährlich einzeln auflisten)?
28. Wie lang ist nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Kreditlaufzeit für eine selbstgenutzte Wohnimmobilie in Deutschland (bitte seit 2009 jährlich einzeln auflisten)?
29. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Kredithöhe für eine selbstgenutzte Wohnimmobilie in Deutschland entwickelt (bitte seit 2009 jährlich einzeln auflisten)?
30. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Tilgung bei Krediten für eine selbstgenutzte Wohnimmobilie?
31. Wie hat sich das Durchschnittsalter, nach Kenntnis der Bundesregierung, beim Ersterwerb einer Wohnimmobilie entwickelt?
- 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?
34. Sieht die Bundesregierung in Deutschland die Gefahr einer Immobilienblase?
35. Liegen der Bundesregierung europäische Vergleichszahlen zur Entwicklung von Immobilienblasen oder Preisübertreibungen in einzelnen Ländern oder europäischen Städten vor?

36. Stimmt die Bundesregierung der Einschätzung der Fragesteller zu, dass sich die Preise von Wohnimmobilien in städtischen Gebieten vom Gegenwarts- wert der zukünftigen Mieteinnahmen entkoppelt haben und zumindest teil- weise durch die reine Erwartung zukünftig steigender Immobilienpreise mit- bestimmt sind, d. h. nicht rein durch die Fundamentalfaktoren gerechtfertigt, sondern durch Spekulation zu erklären sind?
- Wenn nicht, bitte begründen?
 - Wenn ja, welche Maßnahmen möchte die Bundesregierung ergreifen, um der Spekulation mit Wohnimmobilien entgegenzuwirken?
37. Sind die von der Deutschen Bundesbank auf zwischen 15 Prozent und 30 Prozent geschätzten Preisübertreibungen auf den städtischen Wohnungs- märkten (vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2019) nach An- sicht der Bundesregierung auch auf spekulatives Anlageverhalten zurückzu- führen?
- Wenn ja, bei welchen Käufergruppen ist nach Ansicht der Bundesregie- rung spekulatives Anlageverhalten zu beobachten (private Haushalte, kommunale Wohnungsunternehmen, private Wohnungsunternehmen, börsennotierte Wohnungsunternehmen, offene und geschlossene Immo- bilienfonds etc.), und welche Maßnahmen möchte die Bundesregierung ergreifen, um spekulativem Anlageverhalten entgegenzuwirken?
 - Wenn nein, bitte begründen und erläutern, auf welche Ursachen die Preis- übertreibungen zurückzuführen sind?
38. Welche Kenntnisse oder Einschätzung besitzt die Bundesregierung darüber, wie sich ein rascher Zinsanstieg auswirken würde auf
- die Stabilität des Wirtschafts- und Finanzsystems,
 - die Preise von Wohnimmobilien und
 - 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 Immo- bilien zu verkaufen?
40. Welche Kenntnisse oder Einschätzung besitzt die Bundesregierung darüber, wie sich deutliche Preiskorrekturen am Wohnimmobilienmarkt auswirken würden auf
- die Stabilität des Wirtschafts- und Finanzsystems und
 - die Schuldentragfähigkeit der privaten Haushalte?
41. Wie bewertet die Bundesregierung die Zinsänderungs- und Bewertungsrisi- ken von Kreditinstituten im Zusammenhang mit Wohnimmobilienkrediten?
42. Wie bewertet die Bundesregierung die Zinsänderungs- und Bewertungsrisi- ken von privaten Haushalten im Zusammenhang mit Wohnimmobilienkredi- ten?

Berlin, den 25. Juni 2019

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

