

## **Kleine Anfrage**

**der Fraktion der CDU/CSU**

### **Zur Anordnung eines Kapitalpuffers für systemische Risiken**

Die Preise für Wohnimmobilien sind in jüngerer Vergangenheit stark gestiegen. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Die EZB-Niedrigzinspolitik schränkt die Anlagemöglichkeit der Bürger stark ein. Neben Anlagen am Kapitalmarkt verbleibt die Anlage in Substanzwerte wie Immobilien. Günstige Konditionen bei der Finanzierung von Wohnimmobilien sind neben coronabedingten Preissteigerungen aufgrund von Lieferengpässen bei Baumaterialien und dem Fachkräftemangel sowie einem engeren Markt vor allem in Ballungsräumen weitere Faktoren, die die Preise vor allem dort haben steigen lassen. Allerdings zeigt „der große Immobilienatlas“ (Wirtschaftswoche, Ausgabe 6 vom 6. Februar 2022, S. 15 bis 25) aufgrund ausgewerteter Daten des Empirica-Institutes die regionale Unterschiedlichkeit des Marktes und seiner Entwicklung auf.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hatte die Banken allerdings mit Veröffentlichung vom 12. Januar 2022 allgemein verpflichtet, die Quote des inländischen antizyklischen Kapitalpuffers mit Wirkung zum 1. Februar 2022 auf 0,75 Prozent des ermittelten Gesamtforderungsbetrages festzusetzen und für Wohnimmobilienkredite künftig mit Wirkung zum 1. April 2022 einen Kapitalpuffer für systemische Risiken in Höhe von 2 Prozent der Darlehenssumme zusätzlich zu hinterlegen. Dies dürfte sowohl zu steigenden Konditionen als auch zu einer mengenmäßigen Veränderung in der Kreditvergabe bei den Instituten führen, was eine Verringerung der Investitionen im Immobilienbereich zur Folge hätte.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat nach Ansicht der Fragesteller insbesondere mit ihrer Entscheidung der Anhebung des Kapitalpuffers für systemische Risiken in Höhe von 2 Prozent für Wohnimmobilienfinanzierungen im Markt für Unsicherheit gesorgt, weil die geplante Umsetzung mittels einer Allgemeinverfügung nicht auf die regional doch teilweise sehr unterschiedlichen Kennziffern im Immobilienmarkt Rücksicht nimmt, wie die Analyse des oben genannten „Immobilienatlas“ zeigt.

Zusätzlich könnten die Verfügungen der BaFin, die für Banken und Bausparkassen gleichermaßen gelten sollen, das Geschäftsmodell jener Institute, deren Kerngeschäft die Spezialisierung auf maßgeschneiderte Baufinanzierungen ist, besonders belasten.

So verfügen beispielsweise Bausparkassen durch ihre Spezialisierung auf die Wohnungsbaufinanzierung über keine ausreichenden Geschäftsalternativen. Gleichzeitig weisen diese ein völlig anderes Risikoprofil (hier: in der Regel geringere Beleihungsausläufe aufgrund der Begrenzung im Bausparkassengesetz) sowie eine hohe Expertise in der Immobilienfinanzierung vor, die eine unterschiedliche Bewertung bei der Frage von Kapitalpuffern erforderlich macht.

Dies gilt insbesondere für kollektive Bauspardarlehen, die – je nach Tarifgruppe – einen EK-Anteil von 40 bis 50 Prozent bei Darlehensbeginn aufweisen und einer festen Rückzahlungsdauer von in der Regel zehn Jahren aufweisen.

Auswirkungen hat der systemische Kapitalpuffer von 2 Prozent vor allem auf die Kreditbestände, bei denen die Beleihungswerte signifikant unter den aktuellen Verkehrswerten liegen. Zudem werden diese Kredite durch regelmäßige Tilgung sukzessive zurückgeführt. Dadurch reduzieren sich fortlaufend die tatsächlichen Beleihungsausläufe und damit das Ausfallrisiko, sodass eine differenzierte Risikobewertung angemessen erscheint.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Müssen nach Ansicht der Bundesregierung bestehende wohnungswirtschaftliche Darlehen von ihrer Risikobewertung her nicht anders bewertet werden als Neuverträge, weil diese Darlehen bereits anteilig getilgt wurden und die Immobilie als Sicherheit entsprechend werthaltiger geworden ist, und wenn nein, welche Gründe sprechen für eine Gleichbewertung?
2. Hat die Bundesregierung geprüft, ob Bestandsverträge durch die zwischenzeitlich getätigten Tilgungen, verbunden mit der Wertsteigerung der beleihenen Immobilie, nicht mit einem Abschlag bezüglich des Risikopuffers versehen werden könnten, und wenn ja, mit welchem Ergebnis, und wenn nein, warum nicht?
3. Ist der Aspekt der Langfristigkeit bei Immobiliendarlehen, der gerade bei älteren Beständen zu einer höheren Sicherheit des Bestandsgeschäftes führt, bei der Entscheidung eingeflossen?
4. Wäre eine Beschränkung des vorgesehenen Systemrisikopuffers auf das Neugeschäft zielführender, um steigenden Beleihungsausläufen und damit verbundenen Ausfallrisiken zu begegnen?
5. Liegen der Bundesregierung bzw. der BaFin belastbare Zahlen vor, wie hoch sich das Risiko z. B. bei im Jahre 2010 abgeschlossenen Wohnungsbaukrediten bemisst?
6. Wie hoch bemisst sich nach Kenntnis der Bundesregierung das Marktvolumen bereits bestehender Wohnungsbaufinanzierungen (hier: Bestandszeiten größer zehn Jahre, größer fünf Jahre, kleiner fünf Jahre) im Verhältnis zum Wohnungsbauneugeschäft (hier exemplarisch 2020)?
7. Hält es die Bundesregierung für richtig, das Zinssatzänderungsrisiko bei Spezialkreditinstituten mit eingeschränktem Risikoprofil (wie z. B. Bausparkassen) dem Risiko bei Universalbanken gleichzustellen?
8. Gibt es Erkenntnisse dazu, dass die insbesondere bei Pfandbriefbanken und Bausparkassen vorsichtig ermittelten Beleihungswerte, die Basis für die Kreditvergaben sind, die Marktentwicklung in gleichem Maße nachvollzogen haben?
9. Wonach bemisst sich der in der Begründung zu Nummer 1 und 2 der BaFin-Ankündigung vom 12. Januar 2022 eingeräumte Beurteilungsspielraum bei der Bewertung?
10. Wonach bemisst sich der in dieser Begründung bezüglich der Kalibrierung ausdrücklich genannte weite Beurteilungs- und Entscheidungsspielraum?
11. In welchen Städten und Regionen sieht die Bundesregierung eine Überhitzung des Marktes (bitte nach Bundesländern aufteilen)?

12. Sollten nach Meinung der Bundesregierung regional unterschiedliche Preisentwicklungen auf den Wohnimmobilienmärkten in der Höhe des Systemrisikopuffers berücksichtigt werden?
13. Welche Auswirkungen sieht die Bundesregierung durch die zu erwartende Verteuerung bzw. Einschränkung der Wohnungsbaukreditvergabe als Folge des angeordneten Systemrisikopuffers auf die Erreichbarkeit ihres selbstgesteckten Zieles, 1,6 Millionen neue Wohnungen in den kommenden vier Jahren zu schaffen?
14. In welcher Wechselwirkung sieht die Bundesregierung die Eigenmittelzielkennziffern zum Kapitalerhaltungspuffer, und macht es nicht Sinn, den sektoralen Systemrisikopuffer auf die Eigenmittelzielkennziffer anzurechnen?
15. Welche künftige Entwicklung bei den Kapitalpuffern ist aus Sicht der Bundesregierung bzw. der BaFin zu erwarten?  
Ist der Bundesregierung bekannt, welche Entwicklung die Bundesbank bei den Kapitalpuffern erwartet?

Berlin, den 17. März 2022

**Friedrich Merz, Alexander Dobrindt und Fraktion**

