

## Antwort

### der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Axel Troost, Dr. Barbara Höll,  
Dr. Herbert Schui und der Fraktion DIE LINKE.  
– Drucksache 16/6345 –**

### **Konsequenzen der aktuellen Krise auf den Kredit- und Hypothekarmärkten**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Die in den USA zu beobachtende Entwicklung der Forderungsausfälle bei den an Schuldner mit zweifelhafter Bonität vergebenen sogenannten subprime-Hypothekendarlehen hat die Risiken einer allgemeinen Lockerung der Kreditvergabestandards offengelegt. Das Center for Responsible Lending schätzt, dass von den zwischen 1998 und 2006 im subprime-Segment vergebenen Eigenheimkrediten schließlich 19,4 Prozent in der Zwangsversteigerung enden werden.

Als eine wesentliche Voraussetzung für den Ausbau des subprime-Sektors in den USA, der mittlerweile 20 Prozent des Gesamtmarktes entspricht, gelten die verbesserten Möglichkeiten zur Verbriefung von Darlehen und zum Transfer von Kreditrisiken an den internationalen Kapitalmarkt.

Gründe des Verbraucherschutzes und der Begrenzung real- und weltwirtschaftlicher Ansteckungsrisiken sprechen dafür, die Entwicklung an den deutschen Märkten für Hypothekarkredite zur Eigenheimfinanzierung zukünftig genauer zu verfolgen. Das schließt die Beobachtung der dahinter stehenden sekundären Kredit- und Versicherungsmärkte mit ein. Im Falle einer spürbaren Tendenz zur Kumulation risikoerhöhender Kreditmerkmale, in Verbindung mit einer Lockerung der Anforderungen an die persönliche Bonität der Kreditnehmer, müssen Eingriffe der Bankenaufsicht oder gesetzgeberische Maßnahmen mit dem Ziel der Begrenzung der Möglichkeiten des Risikotransfers an die internationalen Finanzmärkte erwogen werden.

Nach Beobachtungen von Verbraucherschützern und -anwälten treten in Deutschland zudem einzelne Banken, die sich der Verbriefung von Kreditforderungen bedienen, neuerdings als Finanzierer von Eigentumswohnungen auf, die der Kapitalanlage dienen sollen. Dabei ist – wie bei den „Schrottimobilien“-Fällen – erneut zu beobachten, dass Wohnungen verkauft werden, die die Anleger vorab nicht gesehen haben und unter Einrechnung von Steuervorteilen fragwürdige Rentabilitätsprognosen aufgestellt werden.

1. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten 10 Jahren der Anteil tilgungsfreier Hypothekendarlehen (Interest Only Mortgages) mit und ohne begleitenden Sparprozess an allen ausstehenden Eigenheimkrediten sowie an den neu vergebenen Darlehen entwickelt?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine umfassenden statistischen Angaben vor. In der Tendenz dürfte der Anteil der tilgungsfreien Hypothekendarlehen vor dem Hintergrund des Wegfalls des Steuerprivilegs für Kapitallebensversicherungen eher (leicht) rückläufig sein.

2. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten 10 Jahren der Anteil variabel verzinslicher Hypothekendarlehen an allen ausstehenden Eigenheimkrediten sowie an den neu vergebenen Darlehen entwickelt?

Nach Daten der Zinsstatistik der Europäischen Währungsunion (EWU), die nur ab dem Jahr 2003 zur Verfügung stehen, ist der Anteil der an private Haushalte neu vergebenen variabel verzinsten Wohnungsbaukredite an allen neu vergebenen Wohnungsbaukrediten – nach einem zwischenzeitlichen Anstieg – in der Bundesrepublik Deutschland wieder rückläufig. Im Jahresdurchschnitt wiesen die Anteile folgende Werte auf (Angaben in Prozent):

2003	2004	2005	2006	Januar bis Juli 2007
15,5	18,7	16,4	15,5	14,6

3. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung bei den zur Eigenheimfinanzierung eingesetzten Hypothekendarlehen mit festem Zinssatz in den letzten 10 Jahren die Verteilung der Länge der anfänglichen Zinsfestschreibung entwickelt?

Gibt es eine Tendenz zu kürzeren anfänglichen Zinsbindungsdauern?

Nach Angaben der EWU-Zinsstatistik ist bei den an private Haushalte neu vergebenen Wohnungsbaukrediten während der letzten fünf Jahre ein deutlicher Trend zu längeren anfänglichen Zinsfestschreibungen festzustellen. Die Jahresdurchschnittswerte für den Anteil der Wohnungsbaukredite mit einer anfänglichen Zinsfestschreibung von über 10 Jahren entwickelten sich wie folgt (Angaben in Prozent):

2003	2004	2005	2006	Januar bis Juli 2007
23,3	22,8	28,1	30,4	31,9

Das volumenmäßig größte Laufzeitband stellen weiterhin die neu vergebenen Wohnungsbaukredite mit einer anfänglichen Zinsfestschreibung von über 5 bis zu 10 Jahren dar. Deren Anteil hat sich von 41 Prozent im Jahr 2003 geringfügig auf 38,8 Prozent im Durchschnitt der Monate Januar bis Juli 2007 verringert. Dagegen sank insbesondere der Anteil neu vergebener Wohnungsbaukredite mit einer anfänglichen Zinsfestschreibung von über 1 bis zu 5 Jahren von 20,2 Prozent im Jahr 2003 auf 14,7 Prozent im Verlauf von Januar bis Juli 2007.

4. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung bei den zur Eigenheimfinanzierung eingesetzten Hypothekendarlehen der durchschnittliche anfängliche Tilgungssatz in den letzten 10 Jahren entwickelt?

Der Bundesregierung liegt hierzu kein aussagekräftiges Zahlenmaterial vor. Tendenziell dürfte der durchschnittliche anfängliche Tilgungssatz in den letzten Jahren auf Grund der historisch niedrigen Hypothekendarlehenszinsen eher gestiegen sein.

5. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung bei den zur Eigenheimfinanzierung eingesetzten Hypothekendarlehen der durchschnittliche anfängliche Beleihungsauslauf in den letzten 10 Jahren entwickelt?

Branchenweite Auswertungen, insbesondere zur Eigenheimfinanzierung, sind der Bundesregierung nicht bekannt. Nach Angaben der Kreditwirtschaft deuten Erhebungen einzelner Marktteilnehmer darauf hin, dass sich der durchschnittliche anfängliche Beleihungsauslauf während der letzten 10 Jahre erhöht hat.

6. In welchem Umfange werden nach Kenntnis der Bundesregierung Darlehen in Fremdwährungen (z. B. Yen oder Schweizer Franken) zur Eigenheimfinanzierung eingesetzt, und wie hat sich deren Marktanteil in den letzten Jahren entwickelt?

Wie beurteilt die Bundesregierung das damit verbundene Wechselkursrisiko für die Kreditnehmer?

Ein gesonderter Ausweis zum Umfang von Darlehen in Fremdwährung speziell zum Zwecke der Eigenheimfinanzierung liegt nicht vor. Allerdings zeigt eine nähere Betrachtung sämtlicher Verbindlichkeiten der privaten Haushalte (Hypothekar- und Konsumentenkredite) gegenüber den Kreditinstituten, dass Fremdwährungskredite in der Bundesrepublik Deutschland nur eine Randerscheinung darstellen: Der Anteil von Fremdwährungskrediten an den Buchforderungen deutscher Kreditinstitute gegenüber privaten inländischen Haushalten sank zudem von 1,08 Prozent im Dezember 2002 auf 0,89 Prozent im Juli 2007.

Auf Grund des geringen Marktanteils dieser Finanzierungsform ist davon auszugehen, dass die durchschnittlichen privaten Haushalte keine besonderen Lasten infolge des Wechselkursrisikos zu tragen haben.

7. Wie hoch liegt nach Kenntnis der Bundesregierung bei den zur Eigenheimfinanzierung eingesetzten Hypothekendarlehen der Anteil sogenannter 100-Prozent-Finanzierungen, bei denen zumindest für den Finanzierungsanteil bis zur Höhe des Beleihungswertes kein Eigenkapitaleinsatz des Schuldners gefordert wird, und wie hoch ist der Anteil von „Über-100-Finanzierungen“?

Wie stark sind beide Anteile in den letzten Jahren gewachsen?

Der Bundesregierung liegt hierzu kein aussagekräftiges Zahlenmaterial vor. Die Daten werden für Zwecke der Beaufsichtigung von Kreditinstituten nicht systematisch erhoben.

8. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung bei den zur Eigenheimfinanzierung eingesetzten Hypothekendarlehen die Ratenbelastung in Relation zum Haushaltseinkommen in den letzten Jahren entwickelt?

Hat die Bundesregierung Erkenntnisse über das Entstehen eines Marktsegments, in dem nicht nur hohe Beleihungsausläufe, sondern auch laufende Belastungsquoten von 40 Prozent und mehr im Verhältnis zum Haushaltseinkommen zu beobachten sind?

Der Bundesregierung liegen zur Entwicklung der Ratenbelastung im Verhältnis zum Haushaltseinkommen im Zusammenhang mit der Eigenheimfinanzierung keine gesonderten Informationen und Erkenntnisse vor. Zur Frage der Beleihungsausläufe siehe auch Antwort zu Frage 5.

9. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil der privaten Bauherren bzw. Käufer, die vorhandene Bausparverträge zur Finanzierung einsetzen, in den letzten 10 Jahren entwickelt?

Wie hat sich der Anteil des eingesetzten Eigenkapitals in den letzten 10 Jahren entwickelt?

Laut Bankenstatistik der Deutschen Bundesbank hat sich die Summe der Bauspardarlehen an wirtschaftlich unselbstständige und sonstige private Personen wie folgt entwickelt (Angaben in Mio. Euro):

Dez. 1997	Dez. 2001	Dez. 2005	Dez. 2006	Juni 2007
43 452	37 090	26 254	24 173	24 013

Angaben zur Höhe der dazu von den Darlehensnehmern eingesetzten Eigenkapitalanteile liegen hier nicht vor.

10. Wie hoch liegt nach Kenntnis der Bundesregierung jeweils der Anteil der privaten Hypothekenschuldner, die sich durch Versicherungsnahme gegen das Risiko der Berufsunfähigkeit, der Arbeitslosigkeit und des frühzeitigen Todes abgesichert haben?

Der Bundesregierung sind keine statistischen Erhebungen bekannt, aus denen der Anteil der privaten Hypothekenschuldner, die sich gegen Berufsunfähigkeit, Arbeitsunfähigkeit oder Tod abgesichert haben, ersichtlich wäre oder abgeleitet werden könnte. Es bestehen auch keine diesbezüglichen Meldepflichten für Kreditinstitute oder Versicherungen.

Annuitätische Hypothekendarlehen können mit einer so genannten Restschuldversicherung verbunden sein, die die Kredittilgung im Todesfall und die Ratenzahlung im Falle von Krankheit oder Arbeitslosigkeit übernimmt. Nach Angaben des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V. bestanden Ende 2006 bei dessen Mitgliedsinstituten 4,85 Millionen Restschuldversicherungen, die sich jedoch nicht nur auf Hypothekenkredite beziehen. Endfällige Darlehen werden überwiegend durch Kapitallebensversicherungen getilgt, mit denen zumindest auch das Todesfallrisiko abgedeckt ist.

11. Wie hoch liegt nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil der Kredit-suchenden, die sich vor der Entscheidung zum Erwerb oder Bau eines Eigenheims unabhängig, z. B. von einer Verbraucherzentrale, beraten lassen?

Wie beurteilt die Bundesregierung das (quantitative) Angebot an neutraler, nicht provisionsorientierter und anbieterunabhängiger Beratung in Deutschland?

Den Verbraucherinnen und Verbrauchern wird in den hierfür zuständigen Bundesländern flächendeckend eine neutrale, nicht provisionsgebundene und anbieterunabhängige Beratung zu Baufinanzierungen in den Verbraucherzentralen angeboten.

Konkrete Erkenntnisse und Informationen darüber, in welchem Umfang Verbraucherinnen und Verbraucher vor einer Entscheidung über eine Kreditaufnahme mit dem Ziel des Erwerbs oder Baus eines Eigenheims die Beratung durch eine Verbraucherzentrale in Anspruch nehmen, liegen jedoch nicht vor.

12. Wie hoch liegt nach Kenntnis der Bundesregierung unter den in Deutschland für die Finanzierung von Wohneigentum generierten Hypothekendarlehen der Anteil der Darlehen, die durch Forderungsverkauf (Whole Loan Sale) oder Verbriefung in der Form von Residential Mortgage Backed Securities (RMBS) oder Collateralised Debt Obligations (CDO) aus den Bilanzen der ursprünglichen Kreditgeber entfernt worden sind?

Die amtliche Bankenstatistik erhebt hierzu keine eigenen Daten.

13. Wie hoch liegt nach Kenntnis der Bundesregierung unter den in Deutschland für die Finanzierung von Wohneigentum generierten Hypothekendarlehen der Anteil der Darlehen, bei denen das Ausfallrisiko ganz oder teilweise mittels Hypothekenversicherung oder durch Credit Default Swaps (CDS) auf Dritte übertragen wurde?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Daten vor.

14. Wie beurteilt die Bundesregierung Qualität und Quantität des vorliegenden statistischen Materials zum Hypothekarbereich?

Welche Verbesserungsmöglichkeiten sieht die Bundesregierung, und welche Maßnahmen zur Verbesserung hat sie eingeleitet?

Nach Eindruck der Bundesregierung war die amtliche Bankenstatistik für den Hypothekarbereich bisher als ausreichend anzusehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass jede den Unternehmen bzw. Kreditinstituten zusätzlich auferlegte statistische Meldepflicht eine Erhöhung von Bürokratiekosten bedeutet. Ob in Zukunft Änderungen bei den statistischen Erhebungen angebracht erscheinen, dürfte im Wesentlichen von den weiteren Entwicklungen auf den Hypothekemärkten und bei den einzelnen Hypothekarprodukten abhängen.

15. Was wird die Bundesregierung vor dem Hintergrund der in der Einleitung skizzierten Entwicklung tun, damit nicht erneut ein Marktsegment wie die Finanzierung von „Schrottimmobilien“ entsteht?

Auf die Problematik hat die Bundesregierung bereits im Jahr 2002 mit einer deutlichen Verbesserung des Verbraucherschutzes reagiert. Beispielsweise wurde das gesetzliche Widerrufsrecht auf grundpfandrechtlich gesicherte Verbraucher kreditverträge erstreckt.

Im Übrigen werden die neuen bankaufsichtsrechtlichen Eigenkapitalvorschriften für Kreditinstitute (so genanntes Basel II) einer Kreditvergabe bei unzureichender Besicherung entgegenwirken.

16. Welche Maßnahmen erwägt die Bundesregierung im Rahmen des Risikobegrenzungsgesetzes zur Erhöhung der Transparenz bei Verkäufen von Kreditforderungen?

Die am 15. August 2007 vom Bundeskabinett verabschiedeten Eckpunkte eines Gesetzes zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken und der am 20. September 2007 veröffentlichte Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen sehen vor, dass die Bundesregierung prüft, ob und inwiefern gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Hinblick auf den Verkauf von Immobilien- und sonstigen Krediten, die Unternehmen und Privatkunden gewährt wurden, besteht. Diese Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.



