

PRESSEMITTEILUNG

Immobilienfonds als Kreditgeber

Mehr Licht als Schatten

Anlagefonds, die Kredite vergeben oder aufkaufen, sind in Europa auf dem Vormarsch. Bislang sind sie schwächer reguliert als etablierte Banken. Doch wenn die Politik die oft als „Schattenbanken“ kritisch beäugten Fonds mit Bedacht reguliert, könnten sie den Markt für Immobilienkredite sinnvoll ergänzen. Das ist das Ergebnis einer neuen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Die Analyse skizziert zwei zielführende Regulierungsvorschläge.

Klassischerweise sind es Banken, die Kredite vergeben. In den vergangenen Jahren haben jedoch zunehmend Kreditfonds diese Aufgabe übernommen: Seit Ausbruch der Finanzkrise 2007 hat sich das Volumen aller Immobilienkreditfonds in Europa mehr als versiebzehnfacht – von 2,6 Milliarden Euro im Jahr 2007 auf 44,5 Milliarden Euro im Jahr 2014. Für die Gesamtwirtschaft ist eine Arbeitsteilung zwischen Banken und Kreditfonds laut IW-Studie sinnvoll. „Fonds können in den Segmenten in die Bresche springen, die für Banken unattraktiv oder zu riskant sind“, sagt IW-Finanzexperte Markus Demary. Denn durch die Basel-III-Regeln müssen Banken höhere Eigenkapitalquoten erfüllen als früher. Viele kommen dieser Verpflichtung nach, indem sie ihre Kreditvergabe an die Realwirtschaft zurückfahren. Hier könnten Kreditfonds aushelfen.

Dafür, so das IW Köln, sollte die Politik das Risiko dieser Fonds durch zwei Regeln minimieren: Erstens sollte sie nur geschlossene Kreditfonds erlauben. Denn gerade bei Immobilienfonds, die einen erheblichen Teil aller Fonds ausmachen, haben 84 Prozent acht oder weniger Investoren. Dadurch ist die Gefahr besonders groß, dass es in Krisenzeiten zu einem „Run“ kommt, also alle Investoren gleichzeitig ihre Einlagen abziehen. Bei einem geschlossenen Fonds ist das unmöglich. „Zum Schutz der Anleger sollten nur institutionelle Investoren in die Kreditfonds investieren dürfen“, fordert IW-Finanzexpertin Heide Haas als zweite Regel. Denn Fonds sind keiner Einlagensicherung angeschlossen und können sich kein Geld von der Zentralbank leihen. Zudem konzentrieren sich die Anlagen oft auf wenige Sektoren. „Die dadurch entstehenden Risiken sind für Kleinanleger schwer zu durchschauen“, attestiert Haas und begründet damit die angedachte Zugangsbeschränkung.

Daniel Bendel / Markus Demary / Heide Haas: Immobilienkreditfonds – Systemisches Risiko oder Ergänzung zur Bankfinanzierung?, [IW policy paper 10/2015](#)

Ansprechpartner: **Dr. Markus Demary 0221 4981-732, Heide Haas 0221 4981-742**

**iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.**