

PRESSEMITTEILUNG

Immobilienmärkte

Nur das Notwendige regulieren

Seit Ausbruch der Wirtschaftskrise 2008 unternimmt Europa alles Mögliche, um die Finanzmärkte dauerhaft zu stabilisieren. Nun rückt sogar der solide deutsche Immobilienmarkt stärker in den Fokus der Regulierer. Doch die Pläne könnten schnell über das Ziel hinausschießen, warnt eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW).

Vor der Weltwirtschaftskrise 2008 verfolgten die meisten Finanzaufsichtsbehörden den sogenannten mikroprudenziellen Ansatz: Sie überwachten die Zahlungsfähigkeit jeder einzelnen Bank. Die Krise hat dann aber deutlich gemacht, dass eine systemweite – makroprudenzielle – Regulierung sinnvoll ist. Auch die EU und ihre Mitglieder haben entsprechende Institutionen und Regeln etabliert. Und da die Finanzmärkte eng mit den Immobilienmärkten verzahnt sind, werden auch diese strenger reguliert. Das Problem: Bislang fehlen verlässliche Kennzahlen, die vor Instabilitäten warnen könnten.

Deshalb, so die IW-Studie, sollte gerade für Deutschland genau geprüft werden, ob eine verschärfte Regulierung wirklich sinnvoll ist. Denn auch wenn derzeit 50 Prozent aller Kredite deutscher Banken in den Wohnungsbau fließen, gibt es kein Anzeichen für eine Blase: Die Preise haben sich – von einigen Innenstadtlagen in Großstädten abgesehen – im internationalen Vergleich sehr moderat entwickelt. Auch bei der Kreditvergabe hat es bislang keinen auffälligen Aufwärtstrend gegeben, denn die Banken agieren noch immer sehr vorsichtig.

Die IW-Studie verweist auf Hongkong und Korea, beide Länder haben bereits Erfahrungen mit makroprudenziellen Instrumenten gesammelt und mussten mehrfach nachjustieren - zum Beispiel in der Frage, wie viel Eigenkapital Häuslebauer aufbringen müssen, um nicht in die Schuldenfalle zu tappen. Dass in Deutschland ähnlich experimentiert wird, lehnt das IW Köln ab: „Es gibt kein Marktversagen in der deutschen Immobilienfinanzierung, also gibt es keine sachliche Begründung für ein Eingreifen“, sagt IW-Finanzexperte Markus Demary. „Außerdem fehlt nicht nur von regulatorischer, sondern auch von politischer und wissenschaftlicher Seite ein ausreichendes Verständnis dafür, wie die Instrumente wirken und welche Folgen sie haben könnten.“

Markus Demary/Heide Haas: Die Auswirkungen makroprudenzieller Eingriffe in den deutschen Immobilienmarkt, in: [IW-Trends 4/2015](#)

Ansprechpartner im IW: **Dr. Markus Demary, Telefon 0221 4981-732**

**iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.**