

»» Makroprudenzielle Instrumente für den Immobilienmarkt: Einsatz mit Augenmaß

Nr. 113, 25. August 2016



Autor: Dr. Matthias Bittorf, Telefon 069 7431-8733, research@kfw.de

Die Risiken am deutschen Wohnimmobilienmarkt sind in der Breite derzeit noch eher gering. Allerdings signalisiert die zuletzt deutlich aufwärts gerichtete Preisdynamik vor allem in Ballungsräumen – gepaart mit einem deutlichen Anziehen der Kreditvergabe – erhöhte Vorsicht. Der Einsatz makroprudenzieller Instrumente soll helfen, frühzeitig mögliche Gefahren zu begrenzen.

Makroprudenzielle Überwachung – was ist das?

Die Neuausrichtung der Aufsichtsvorschriften und -strukturen war eine wichtige Antwort auf die globale Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 – die wesentlich von Fehlentwicklungen auf den Immobilienmärkten (USA, Spanien, Irland) induzierten Verwerfungen hatten schmerzhaft die Unzulänglichkeit des bestehenden Instrumentariums gezeigt. In Reaktion darauf wurde die mikroprudenzielle Aufsicht über die einzelnen Finanzinstitute verschärft. Zusätzlich wurde dieser die makroprudenzielle Überwachung an die Seite gestellt, um die Stabilität des gesamten Finanzsystems zu stärken und systemischen Krisen vorzubeugen.

Welche Instrumente werden zur Begrenzung der Risiken am Immobilienmarkt diskutiert?

Schon eingeführt als makroprudenzielles Instrument ist seit Anfang 2016 der antizyklische Kapitalpuffer, der sich anhand der Abweichung der Kreditentwicklung von ihrem langfristigen Trend bemisst (und derzeit von der BaFin bei 0 % festgelegt ist). Weiterhin empfiehlt der Ausschuss für Finanzstabilität folgende Maßnahmen:

- Festsetzung einer Obergrenze für das Kreditvolumen im Verhältnis zum Marktwert der als Sicherheit verwendeten Wohnimmobilie (Beleihungsauslauf bzw. loan-to-value ratio)

- Grenzen für die Gesamtverschuldung und für das Verhältnis von Gesamtem Schuldendienst zum Einkommen des Kreditnehmers (debt-service-coverage ratio)
- Ergänzend die Festlegung einer maximalen Laufzeit für die Rückzahlung bzw. die Vorgabe von Fristen für die Rückzahlung eines definierten Teils eines Darlehens (Amortisationsanforderung).

Sind die gesetzlichen Grundlagen geschaffen, trifft die Finanzaufsicht BaFin die Entscheidung über den Einsatz der neu konzipierten Instrumente. Konkrete Kennwerte hinsichtlich künftiger Grenzen der Kreditvergabe stehen noch aus.

Akute Notwendigkeit: nein – Vorsorge: ja

Ein aktueller Blick auf die deutschen Wohnimmobilienfinanzierungen zeigt: Akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Die Kreditvergabe zieht zwar an, die Kredit-BIP-Relation liegt jedoch weiterhin deutlich unter dem langfristigen Trend. Der Beleihungsauslauf bewegt sich seit Jahren innerhalb einer engen Bandbreite um 78 %. Die durchschnittliche Zinsbindung liegt bei rd. 14,1 Jahren (vgl. Grafik 1). Trotz anziehender Kaufpreise gestaltet sich der Erwerb von Wohnraum dank steigender Löhne in den letzten Jahren wieder spürbar leichter (vgl. Grafik 2). Die deutlich gesunkenen Kreditzinsen wirken ebenfalls erleichternd. Auch die Kreditvergabericht-

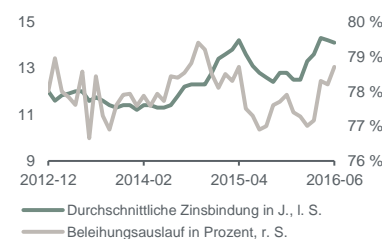
linien der Banken deuten nicht auf eine zu laxen Kreditvergabe: Per Saldo haben die Banken diese jüngst merklich verschärft und sie planen eine weitere Verschärfung. Hier dürfte nicht zuletzt auch die im März dieses Jahres in Kraft getretene Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Umsetzung der EU-Richtlinie zu Immobilienkrediten in deutsches Recht) eine Rolle spielen, mit der Bauherren und Immobilienkäufer vor einer Überschuldung geschützt werden sollen.

Daher ist die Einführung neuer Instrumente gegenwärtig eine eher vorsorglich begründete Maßnahme – die jedoch durchaus ihre Berechtigung hat, wenn man bedenkt, dass Wohnimmobilienkredite mit 43 % fast die Hälfte aller an Privatpersonen vergebenen Kredite ausmachen.

Augenmaß beim Einsatz der Instrumente ist geboten

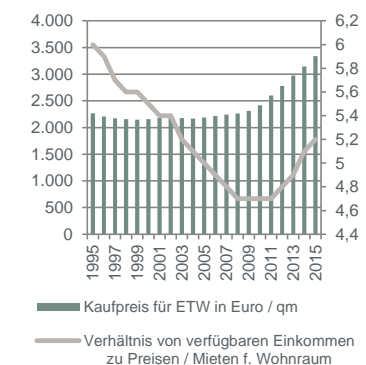
Letztlich wird es wichtig sein, dass die konkreten Vorgaben seitens der Aufsicht mit Augenmaß festgesetzt und seitens der Banken mit Blick für die konkrete und individuelle Situation umgesetzt werden – damit Gefahren vermieden, aber auch nicht über das Ziel hinausgeschossen und der Zugang zu Wohneigentum unnötig erschwert wird. ■

Grafik 1: Beleihungsauslauf und Zinsbindung



Quelle: Dr. Klein

Grafik 2: Preisentwicklung von Wohneigentum in Deutschland 1995 bis 2015



Quelle: bulwiengesa