

Finanzaufsicht | 10.12.2015 | Lesezeit 3 Min.

Immobilienmärkte im Visier

Die globale Finanzkrise hat gezeigt, dass die bisherige Art der Finanzaufsicht nicht ausreicht, um systemische Krisen zu vermeiden. Dies soll nun ein neuer Ansatz gewährleisten, die sogenannte makroprudenzielle Aufsicht. In Deutschland ist dafür der Ausschuss für Finanzstabilität (AFS) zuständig. Werden dessen Vorschläge Gesetz, hat er sehr wirkungsvolle Pfeile im Köcher – und läuft Gefahr, damit übers Ziel hinauszuschießen.

Bisher funktioniert die Finanzaufsicht wie der TÜV: Die Prüfer nehmen sich jede einzelne Bank (jedes einzelne Auto) vor und schauen, ob alles in Ordnung ist. Diese Mikro-Aufsicht soll nun durch eine Makro-Aufsicht ergänzt werden: Dann schaut der AFS quasi von oben auf die Finanzmärkte (auf den Straßenverkehr) – und er wird sich keineswegs nur darauf beschränken, die Märkte zu beobachten und der Politik bei Fehlentwicklungen Handlungsempfehlungen zu geben. Vielmehr kann und wird er auch präventiv eingreifen.

Was der makroprudenzielle Ansatz konkret bedeutet, lässt sich am Beispiel der Immobilienmärkte zeigen. Die stehen gerade im Fokus der Aufsichtsbehörden, nicht zuletzt, weil eine geplatzte Immobilienblase auch die Banken stark in Mitleidenschaft ziehen würde, schließlich machen Wohnungsbaukredite rund die Hälfte des Kreditvolumens aus.

Was die aktuelle Entwicklung auf den Immobilienmärkten angeht, hat der AFS, 2013 gegründet und beim Bundesfinanzministerium angesiedelt, eigentlich keinen Grund, nervös zu werden, denn von einer Immobilienblase ist hierzulande weit und breit nichts zu sehen (Grafik):

Während die Häuserpreise in Frankreich, Großbritannien, Italien und den USA heftig schwanken und seit 2003 um bis zu 40 Prozent gestiegen sind, haben sie sich in Deutschland äußerst moderat entwickelt.

Stabile Häuserpreise in Deutschland

Entwicklung der realen Hauspreise
1. Quartal 2003 = 100



Ursprungsdaten: Bank für Internationalen Zahlungsausgleich

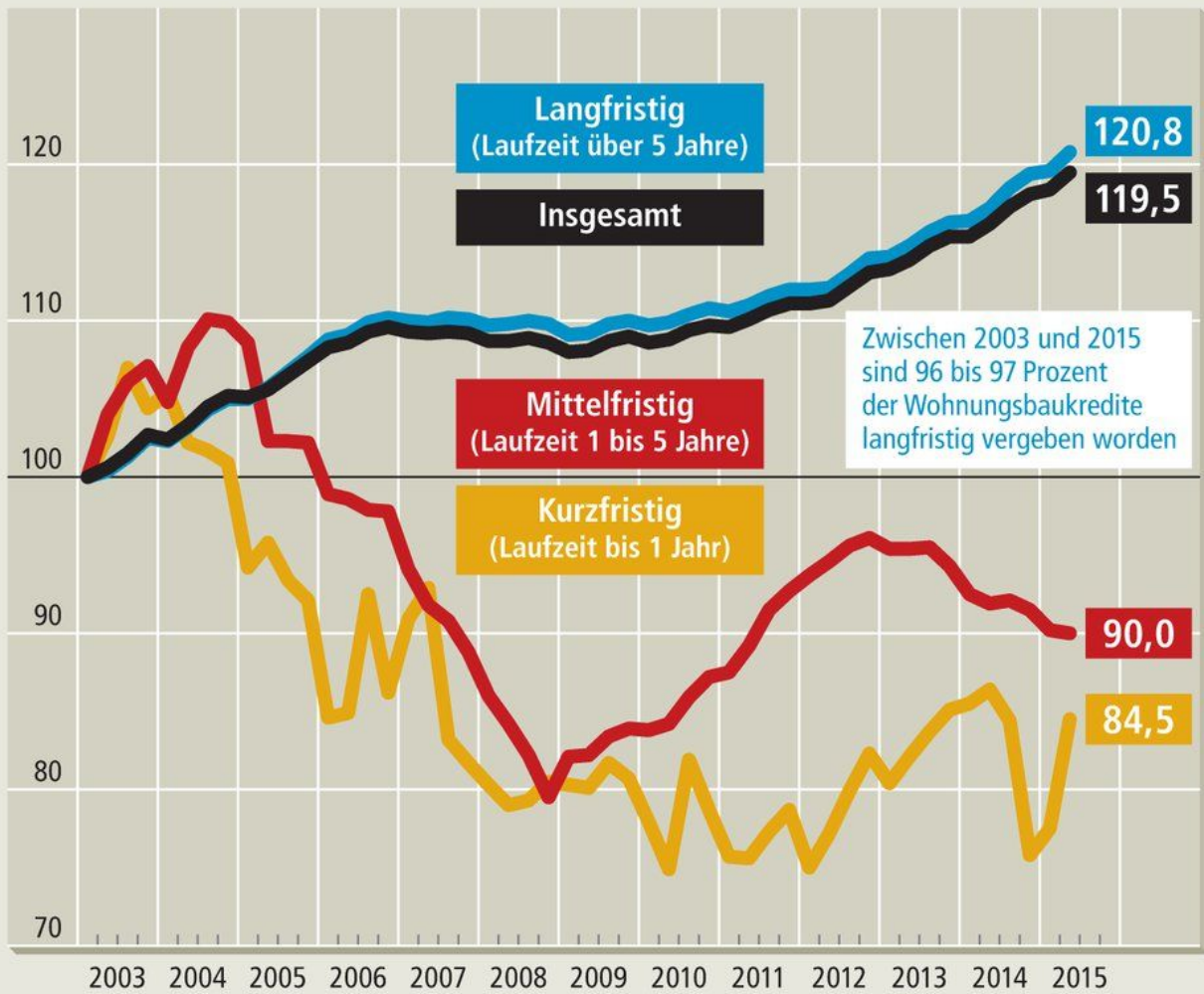
Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2015 IW Medien - Iwd 50

Auch von einer Kreditblase kann in Deutschland keine Rede sein. Zwar zeigt das Volumen der kurz- und mittelfristigen Wohnungsbaukredite seit 2003 ein gewisses Zickzackmuster. Die langfristigen Baukredite aber sind mit einer nahezu konstanten Zuwachsrate expandiert (Grafik).

Keine Kreditblase in Deutschland

Wohnungsbaukredite an private Haushalte, 1. Quartal 2003 = 100



Zwischen 2003 und 2015 sind 96 bis 97 Prozent der Wohnungsbaukredite langfristig vergeben worden

Ursprungsdaten: Deutsche Bundesbank

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2015 IW Medien · iwd 50

Doch der AFS muss gar keine konkrete Schieflage auf den Märkten ausgemacht

haben, um einzugreifen. Das Gremium kann seine Instrumente auch präventiv einsetzen und sogar verschärfen, zum Beispiel, um bei einer drohenden Überhitzung des Immobilienmarktes antizyklisch gegenzusteuern:

Loan-to-Value Ratio (LTV). Diese Obergrenze für das Verhältnis aus Kreditvolumen und Immobilienwert soll verhindern, dass sich Haushalte überschulden. Wer etwa eine Wohnung für 200.000 Euro kaufen will, kann bei einer LTV von 80 Prozent einen Kredit von maximal 160.000 Euro aufnehmen und muss folglich 40.000 Euro Eigenkapital aufbringen. Würde die LTV auf 70 Prozent verschärft, wären 60.000 Euro Eigenkapital nötig.

Debt-Service-to-Income Ratio (DSTI). Sinn und Zweck dieser Obergrenze ist es zu vermeiden, dass ein Haushalt die Zins- und Tilgungszahlungen nicht aus dem laufenden Einkommen bewältigen kann. Eine DSTI von zum Beispiel 40 Prozent bedeutet, dass ein Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 50.000 Euro höchstens 20.000 Euro für Zins- und Tilgungszahlungen ausgeben sollte, damit ihm noch 30.000 Euro für seine sonstigen Ausgaben bleiben.

Debt-to-Income Ratio (DTI). Sie ist das Höchstmaß für die Gesamtverschuldung im Verhältnis zum Einkommen eines Haushalts. Bei einer DTI von 2,5 beispielsweise könnte ein Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 50.000 Euro einen Kredit von maximal 125.000 Euro aufnehmen. Würde die DTI auf 2,0 verschärft, wären nur noch 100.000 Euro möglich.

Anforderung an die Amortisation. Dabei geht es um eine Mindesttilgung, die ein Haushalt nach einer gewissen Zeit – zum Beispiel nach zehn Jahren – geleistet haben muss, um sich danach anfallende Reparaturen oder Anschaffungen leisten zu können. Damit soll verhindert werden, dass etwa der Kauf einer neuen Heizung den Haushalt in die Überschuldung treibt oder seine Fähigkeit gefährdet, Zins- und Tilgungszahlungen zu tätigen.

Antizyklischer Eigenkapitalpuffer. Bei einer drohenden Überhitzung des Kreditangebots kann die Aufsicht den Banken vorschreiben, bezogen auf ihre Risikoaktiva bis zu 2,5 Prozentpunkte mehr Eigenkapital vorzuhalten.

Das dämpft die Kreditvergabe, denn für die Banken ist es leichter, die höhere Eigenkapitalquote über eine Reduzierung ihrer Risikoaktiva zu erreichen als über die Aufnahme von Eigenkapital.

In welchen konkreten Situationen ein präventiver Einsatz all dieser Instrumente geboten ist, liegt im Ermessen der Aufsicht. Sie sollte äußerst vorsichtig damit

umgehen, denn wie die Maßnahmen auf den Märkten konkret wirken, ist noch weitgehend unbekannt.

Kernaussagen in Kürze:

- Die bisherige Finanzaufsicht reicht nicht aus, um Krisen wie 2008/2009 zu vermeiden
- Der Ausschuss für Finanzstabilität hat neue Vorschläge für die Finanzaufsicht gemacht
- Es besteht die Gefahr, dass das Geschäft der Banken zu stark reguliert wird