

## Pressemitteilung 28/2022

Halle (Saale), den 30.11.2022

### **Strengere Regeln für Banken können Immobilienmärkte entlasten**

Schwierigkeiten auf dem deutschen Immobilienmarkt könnten eine Wirtschaftskrise weiter verschärfen. Der Staat hat zu wenig Einfluss, um diese Gefahr einzudämmen, zeigt eine Studie des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH).

Mehr Firmenpleiten und kräftige Preiserhöhungen steigern das Risiko, dass Privatleute die Kredite für ihre Wohnimmobilien nicht mehr bedienen. Das kann die Finanzstabilität schwächen, wodurch wiederum eine Wirtschaftskrise entstehen oder sich vertiefen kann: Wohnbaukredite machen einen Großteil sowohl der Kredite deutscher Banken als auch der Privatschulden aus. Der deutsche Staat kann gegen Überbewertungen am Immobilienmarkt bislang nur unzureichend vorgehen. Das belegt eine Analyse des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) am Beispiel der Grunderwerbsteuer.

Zwar führt eine Erhöhung dieser Steuer in Deutschland um einen Prozentpunkt dazu, dass die Preise für Wohnimmobilien um 1,2% sinken. In der Folge reduziert sich zudem die Hypothekenvergabe regionaler Banken um 1,4%. Allerdings konnten die Ökonomen diese Effekte vor allem im ländlichen Raum nachweisen, aber kaum und nur verzögert in Städten. „Gerade dort, wo die Überhitzung auf dem Immobilienmarkt am größten ist, lässt uns die Steuer im Stich“, sagt Michael Koetter, Vizepräsident und Leiter der Abteilung Finanzmärkte am IWH. Für die Studie wertete Koetter zusammen mit seinen Kollegen Philipp Marek und Antonios Mavropoulos 33 Millionen Wohnannoncen aus, die in den Jahren 2007 bis 2017 auf dem Portal Immobilienscout24 erschienen waren. Da die Grunderwerbsteuer in den einzelnen Bundesländern zu verschiedenen Zeitpunkten unterschiedlich stark erhöht wurde, konnten die Ökonomen deren Effekte identifizieren.

Laut Finanzmarktforscher Koetter ist es riskant, wenn zu viele Banken zu viele Kredite für zu hoch bewertete Immobilien in ihren Bilanzen haben. Er plädiert dafür, Immobilienmärkte fair zu bewerten, um Preisblasen und somit auch möglichen Finanzkrisen vorzubeugen. Mit Steuerpolitik allein ließe sich dieses Ziel aber kaum erreichen. „Wir brauchen Instrumente, die direkt bei den Banken ansetzen“, sagt Koetter. Diese Instrumente wie Kreditvergabebeschränkungen sollten auf europäischer Ebene weiterentwickelt werden. Dazu sollten die Kompetenzen europäischer Institutionen gestärkt und die Europäische Bankenunion vollendet werden.

#### **Veröffentlichung:**

*Michael Koetter, Philipp Marek, Antonios Mavropoulos: Real Estate Transaction Taxes and Credit Supply. IWH Discussion Papers 26/2022. Halle (Saale) 2022.*

ohne Sperrfrist

Pressekontakt  
Rafael Barth  
Tel +49 345 7753 832  
presse@iwh-halle.de

Ansprechpartner  
Michael Koetter  
Tel +49 345 7753 727  
Michael.Koetter@iwh-halle.de

Politische Ressorts  
Bundesministerium für Wirtschaft  
und Klimaschutz (BMWK), Bundes-  
ministerium der Finanzen (BMF),  
Bundesministerium der Justiz (BMJ),  
Bundeskanzleramt

Leibniz-Institut für  
Wirtschaftsforschung Halle e. V.  
(IWH)  
Tel +49 345 7753 60  
Fax +49 345 7753 820

Kleine Märkerstraße 8  
D-06108 Halle (Saale)

Postfach 11 03 61  
D-06017 Halle (Saale)

[www.iwh-halle.de](http://www.iwh-halle.de)

## Weiterführende Publikationen und Daten zum Thema Immobilienmärkte:

*Michael Koetter, Felix Noth*: European Real Estate Markets During the Pandemic: Is COVID-19 also a Case for House Price Concerns? [IWH Policy Notes 3/2022](#). Halle (Saale) 2022.

*Michael Koetter, Felix Noth*: European Real Estate Prices. Collection and Processing of Sale and Rental Prices in 18 European Countries. [IWH Technical Reports 3/2022](#). Halle (Saale) 2022.

IWH European Real Estate Index (EREI): [www.iwh-halle.de/erei](http://www.iwh-halle.de/erei)

---

### Wissenschaftlicher Ansprechpartner

Professor Michael Koetter, Ph.D.  
Tel +49 345 7753 727  
[Michael.Koetter@iwh-halle.de](mailto:Michael.Koetter@iwh-halle.de)

### Pressekontakt

Rafael Barth  
Tel +49 345 7753 832  
[presse@iwh-halle.de](mailto:presse@iwh-halle.de)



Das IWH auf Twitter



Das IWH auf LinkedIn



Das IWH auf Facebook

Die [IWH-Expertenliste](#) bietet eine Übersicht der IWH-Forschungsthemen und der auf diesen Gebieten forschenden Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler. Die jeweiligen Experten für die dort aufgelisteten Themengebiete erreichen Sie für Anfragen wie gewohnt über die [Pressestelle des IWH](#).

Die Aufgaben des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) sind die wirtschaftswissenschaftliche Forschung und wirtschaftspolitische Beratung auf wissenschaftlicher Basis. Das IWH betreibt evidenzbasierte Forschung durch eine enge Verknüpfung theoretischer und empirischer Methoden. Dabei stehen wirtschaftliche Aufholprozesse und die Rolle des Finanzsystems bei der (Re-)Allokation der Produktionsfaktoren sowie für die Förderung von Produktivität und Innovationen im Mittelpunkt. Das Institut ist unter anderem Mitglied der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, die halbjährlich Gutachten zur Lage der Wirtschaft in der Welt und in Deutschland für die Bundesregierung erstellt.

Das IWH ist Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft. Die Leibniz-Gemeinschaft verbindet 97 eigenständige Forschungseinrichtungen. Ihre Ausrichtung reicht von den Natur-, Ingenieur- und Umweltwissenschaften über die Wirtschafts-, Raum- und Sozialwissenschaften bis zu den Geisteswissenschaften. Leibniz-Institute widmen sich gesellschaftlich, ökonomisch und ökologisch relevanten Fragen. Aufgrund ihrer gesamtstaatlichen Bedeutung fördern Bund und Länder die Institute der Leibniz-Gemeinschaft gemeinsam. Weitere Informationen unter [www.leibniz-gemeinschaft.de](http://www.leibniz-gemeinschaft.de).