

**Forschungsberichte  
aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln**

Manfred Jäger / Michael Voigtländer

# Immobilienfinanzierung

**Hypothekenmärkte und ihre  
gesamtwirtschaftliche Bedeutung**

# Inhalt

<b>1 Einleitung</b>	4
<b>2 Wechselwirkungen zwischen Immobilienmärkten, Zinsen und der Gesamtwirtschaft</b>	5
<b>3 Die Rolle der Zinsbindung</b>	12
3.1 Die Zinsbindung im internationalen Vergleich	13
3.2 Makroökonomische Effekte der Zinsbindung	15
3.3 Zinsreagibilität in Ländern mit gemischten Systemen	19
<b>4 Die Funktion der Vorfälligkeitsentschädigung</b>	21
4.1 Vorfälligkeitsentschädigung – ein immer wiederkehrendes Streitthema	22
4.2 Markttransparenz in Dänemark	24
4.3 Effekte von Regulierungen	26
<b>5 Beleihungswerte und Schuldsicherung</b>	28
5.1 Arten der Schuldsicherung	29
5.2 Grenzen und Ermittlung von Beleihungswerten	30
5.3 Zugang zu Hypothekendarlehen	31
<b>6 Die Bedeutung der Eigenkapitalentnahme</b>	33
6.1 Internationale Verbreitung der Eigenkapitalentnahme	33
6.2 Konsumübertreibung durch Eigenkapitalentnahme?	35
<b>7 Die Finanzierung von Hypothekendarlehen</b>	39
<b>8 Gründe für unterschiedliche Hypothekensysteme</b>	43
<b>9 Schlussfolgerungen für den deutschen und den europäischen Hypothekenmarkt</b>	46
9.1 Nationale Hypothekenmärkte und europäische Geldpolitik	46
9.2 Der Weg zu einem europäischen Hypothekensystem	49
9.3 Die Zukunft des deutschen Hypothekenmarktes	51
<b>Literatur</b>	55
<b>Kurzdarstellung / Abstract</b>	58
<b>Die Autoren</b>	59