

Interview | 14.11.2016 | Lesezeit 2 Min.

„Wohneigentum schützt vor Armut im Alter“

Es sollte auch ärmeren Haushalten möglich sein, in Form von Wohneigentum fürs Alter vorzusorgen. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte im IW Köln, erläutert im Interview mit dem iwd, warum daraus hierzulande anders als in den USA keine Subprime-Krise resultieren würde, also der massenhafte Zahlungsausfall von Schuldnern mit schlechterer Bonität.

Immobilien als Sicherheit fürs Alter - das klang auch in den USA vor einigen Jahren sehr verlockend, gerade für ärmere Familien. Doch dann platzte die Immobilienblase, weil sich viele die Ratenzahlungen nicht mehr leisten konnten. Droht diese Gefahr nicht auch in Deutschland?

Nein, denn in Deutschland haben wir einen Immobilienmarkt, der sich fundamental vom amerikanischen unterscheidet. Die Hypothekenzinsen werden in der Regel für zehn oder sogar 15 Jahre festgeschrieben, also sind die finanziellen Belastungen langfristig planbar. Außerdem schauen unsere Banken ganz genau hin, wer kreditwürdig ist - nicht zuletzt, weil es noch strengere europäische Vorgaben gibt als früher.

Wir wissen, wie gut ein Eigenheim im Alter vor Armut schützt.

Die Höhe der Grunderwerbssteuer liegt im Ermessen der Bundesländer. Wenn Geld in der Kasse fehlt, können sie also den Steuersatz erhöhen. Das ist doch eigentlich eine gute Einnahmequelle. Was stört Sie daran?

Bundespolitisch ist derzeit Altersarmut eines der großen Themen. Doch die Diskussion ist schizophren: Einerseits will die Politik Altersarmut vermeiden, andererseits drehen die Bundesländer immer weiter an der Steuerschraube und machen es so gerade ärmeren Familien nahezu unmöglich, sich eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus zu leisten. Dabei wissen wir, wie gut das Eigenheim im Alter vor Armut schützt.

Deutschland ist traditionell ein Land der Mieter. Warum wollen Sie die Leute ins Eigenheim bringen, obwohl die Kaufpreise gerade in Ballungsgebieten durch die Decke gehen?

Zusammen mit einem Kollegen habe ich berechnet, was sich in Deutschland mehr lohnt: kaufen oder mieten. Durch die niedrigen Zinsen ist der Befund in fast allen Kreisen und Städten eindeutig: Kaufen ist günstiger – um bis zu 30 Prozent. Diese Tatsache sollte die Politik berücksichtigen, wenn sie über Steuern, Abgaben und rechtliche Regelungen Anreize in die eine oder andere Richtung setzt.

In Ihrer jüngsten Studie kritisieren Sie, dass sich die Kaufnebenkosten prozentual am Kaufpreis orientieren. Was genau ist daran verkehrt?

Wenn eine Immobilie mehr kostet, haben Notar oder Grundbuchamt deshalb nicht automatisch mehr Arbeit als mit einer günstigeren Immobilie. Und da der Immobilienmarkt gerade boomt, verdienen sie ohne eigenes Zutun bei gleicher Arbeit immer mehr – denn ihre Honorare richten sich ja nach dem Kaufpreis. Das sollte auf den Prüfstand.

Im Interview: Michael Voigtländer *Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte*

1. Seit 2005 im IW
2. Geboren 1975 in Leverkusen
3. Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität zu Köln und an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster
4. Professur an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg im Fach Volkswirtschaftslehre
5. Vorlesungen zum Thema Immobilien an der European Business School Oestrich-

Winkel, der IREBS Immobilienakademie Regensburg und der Universität
Wuppertal



Telefon: 0221 4981-741

E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

Kernaussagen in Kürze:

- Laut IW-Immobilienökonom Michael Voigtländer droht in Deutschland kein massenhafter Kreditausfall, wenn sich mehr ärmere Haushalte Wohneigentum leisten könnten.
- Kaum eine Anlageform sei so gut zur Altersvorsorge geeignet wie Immobilien, sagt Voigtländer.
- Wenn die Kaufnebenkosten sänten, würde der Erwerb eines Eigenheims für mehr Menschen erschwinglich.