

Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“!

Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte

empirica paper Nr. 222

März 2015

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi222rb.pdf>

Keywords: Immobilienpreisblase, Überschuldung, Armut und Reichtum

Autor:

Dr. Reiner Braun

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

WIR BRAUCHEN EINE „BILLIGZINSBREMSE“!

Hintergrund

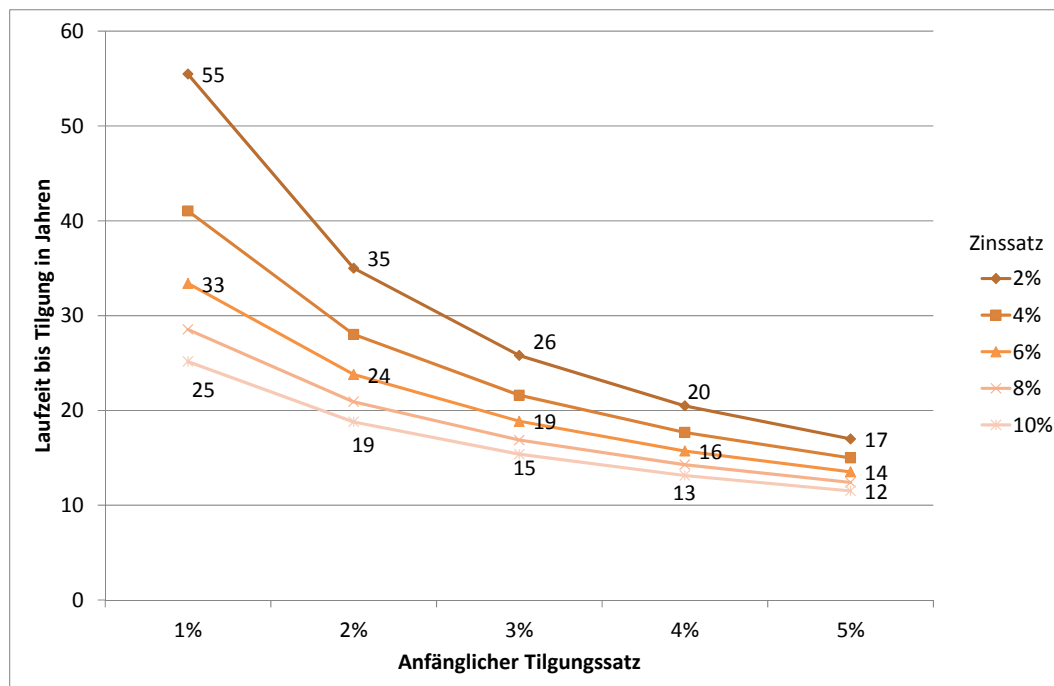
Alle Fachleute sind sich einig: die Zinsvorgaben der Europäischen Zentralbank (EZB) sind für Deutschland zu niedrig, aber in einem einheitlichen Währungsraum können die Zinssätze nicht regional differenziert werden. Die Folgen sind Preisblasen bei Aktien und Immobilien sowie eine zunehmende Verschuldung und drohende Überschuldung bei einer steigenden Anzahl privater Haushalte.

Aber ist Deutschland wirklich machtlos gegenüber diesen ungewollten Entwicklungen? Man müsste eine nationale „Billigzinsbremse“ etablieren - zum Beispiel durch die Einführung einer nationalen Kreditsteuer.

Der Immobilien- und Schuldenvirus geht um

Früher war es mal so: wer eine Wohnung oder ein Haus kauft und Eigentümer wird, der musste lange Zeit auf Ausgaben für Urlaub, Restaurant oder Neuwagen verzichten. Die Einkommensbelastung durch Zins und Tilgung war vor allem in den ersten Jahren einfach zu hoch.

Abbildung 1: Nach wieviel Jahren ist ein Baukredit vollständig getilgt?



Lesebeispiel: Wer bei einem Zinssatz von 6% einen anfänglichen Tilgungssatz von 1% vereinbart, ist in 33 Jahren schuldenfrei. Bei einem Zinssatz von 2% dauert das aber schon 55 Jahre.

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Heute sieht das anders aus: zwar sind die Kaufpreise für Wohnungen gestiegen, aber umso mehr sind die Bauzinsen als Folge der europäischen Billigzinspolitik gesunken. Jede Woche kommt eine neue Studie auf den Markt, die zeigt, wo Kaufen jetzt schon günstiger ist als Mieten. Und die Versuchung ist groß, für die neue Einrichtung, den nächsten Urlaub oder den schicken Neuwagen noch einen Ratenkredit oben drauf zu packen.

Überschuldung und Fehlinvestitionen drohen

Durch Billigzinsen gefährdet sind zum einen Haushalte, die sich die Baukredite nur wegen der niedrigen Zinsen leisten können. Denn in Wahrheit ist Kaufen nicht (so viel) günstiger als Mieten. Zumindest dann nicht, wenn man eine ausreichend hohe Tilgung vereinbart. Und die muss – so will es die Finanzmathematik – höher sein, als bei niedrigen Zinsen. Andernfalls schafft man die Schuldentilgung nicht mehr zu Lebzeiten (vgl. Abbildung 1) bzw. kommt man in Teufels Küche, wenn nach 10 oder 15 Jahren bei dann höheren Zinsen eine Anschlussfinanzierung fällig wird. Im Ergebnis droht durch die Billigzinspolitik der EZB die Zahl der überschuldeten Haushalte anzusteigen. Ähnliches gilt aber auch für Unternehmer, wenn bislang unrentable Investitionen jetzt nur wegen der Billigzinsen getätigt werden. Auch hier drohen Investitionsruinen und Insolvenzen, wenn der Zinssatz wieder ansteigt.

Die psychologische Wirkung für Sparer ist fatal

Die EZB bekämpft die Schuldenkrise mit mehr Schulden. Das kann nicht richtig sein, sagt die schwäbische Hausfrau. Und was der Kreditnehmer an Zinsen „spart“, bekommt der Sparer an Zinsen weniger. Sparen – vor allem fürs Alter – lohnt sich zwar trotzdem. Denn Sparen ist die einzige Möglichkeit, im Ruhestand seinen Lebensstandard zu wahren. Aber viele wollen das nicht so sehen und die psychologische Wirkung ist fatal: einige sparen überhaupt nicht mehr, andere sparen zumindest viel zu wenig fürs Alter an.

Die Verschuldung ausbremsen und Sparer ermutigen

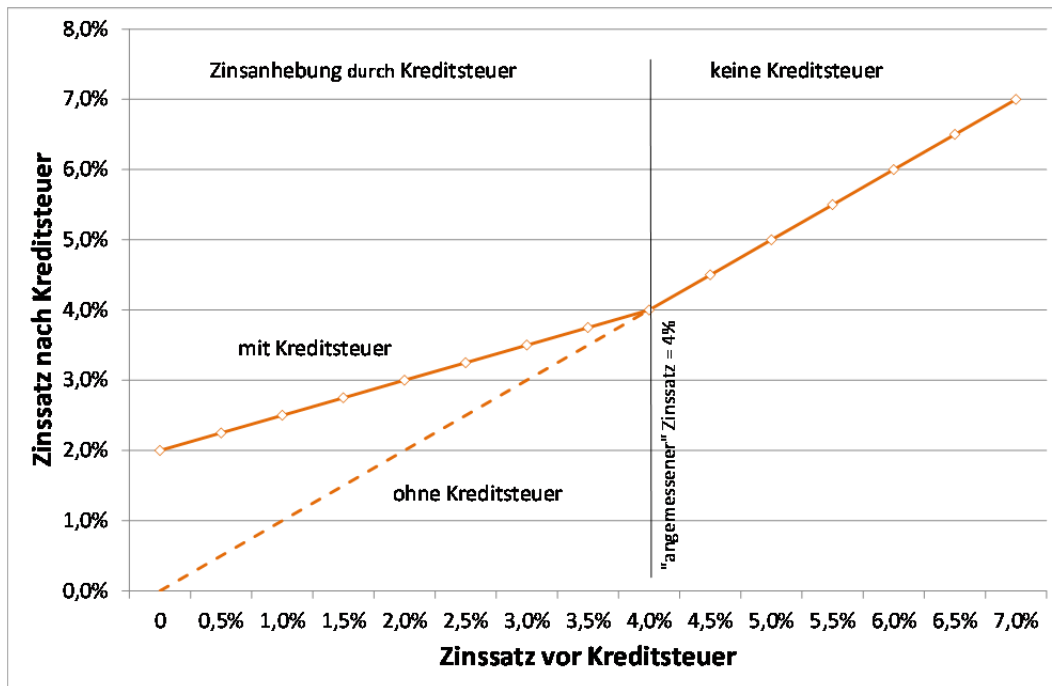
Man sagt uns, die Zinsen müssen niedrig sein wegen der Krisenländer. Deutschland gehört zum Euroraum und kann sich den Billigzinsen nicht entziehen. Das ist richtig. Aber man sollte das Ausmaß des Sparens und des Verschuldens in die richtige Richtung lenken – zumindest auf nationaler Ebene. Warum nicht den Finanzierungsvorteil der europäischen Billigzinspolitik in deutsche Staatseinnahmen ummünzen?

Dies wäre möglich durch eine nationale Kreditsteuer, die die Billigzinsen ausbremst und verteuert. Sie sollte gelten für alle in Deutschland Steuerpflichtigen und sollte greifen bei „unangemessen“ niedrigen Kreditzinsen, die eine Schwelle von z.B. 4% unterschreiten (vgl. Abbildung 2). Die Verschuldung würde eingedämmt, ebenso deren preistreibende Wirkung auf Immobilien oder andere kreditfinanzierte Vorhaben sowie die damit einhergehende Gefahr von Blasen und Fehlallokationen.

Die Einnahmen aus dieser Kreditsteuer würde man sinnvollerweise zweckgebunden in eine Prämie für alle steuerinländischen Zins-Sparer überführen. Begünstigt wäre ausschließlich das „Brot-und-Buttersparen“ auf dem Sparbuch oder im Bausparvertrag, die derzeit „zu geringe“ Zinsen abwerfen. Explizit ausgenommen wären dage-

gen Käufe von Aktien oder Immobilien. So würde man zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: klassische Sparer ermutigen, Preisblasen und Überschuldung ausbremsen.

Abbildung 2: Wie würde eine Kreditsteuer wirken?



Lesbeispiel: Unterhalb eines „angemessenen“ Zinssatzes von 4% setzt die Kreditsteuer ein (Steuersatz 50%). Dadurch werden alle Zinssätze erhöht. Die Erhöhung beträgt die Hälfte der Differenz zum „angemessenen“ Zinssatz.

Bei einem Kreditzinssatz von 3% würde dann die Differenz, also ein Prozentpunkt besteuert, z.B. mit einem Steuersatz von 50%. Ein Zinssatz von 4% oder höher bliebe unverändert, aber etwa ein Zinssatz von 3% vor Kreditsteuern würde auf 3,5% nach Steuern angehoben. Bei einem Bruttozinssatz von 2% ergäbe sich eine Anhebung auf netto 3% und bei brutto 1% auf netto 2,5%

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Fazit: marktferne Geldpolitik erfordert marktferne Eingriffe

Selbstverständlich hätte eine Kreditsteuer verzerrende Auswirkungen und ist sie bei weitem keine marktwirtschaftliche Intervention. Aber es ist auch nicht marktwirtschaftlich, wenn eine Zentralbank durch drastische Markteingriffe die Finanzmärkte überflutet und perspektivisch ganze Horden von Durchschnitts- und Geringverdienern in die Schuldenfalle treibt! Die Kreditsteuer korrigiert daher nur ohnehin verzerrte Billigzinssätze.

Insgesamt macht der Vorschlag einer Kreditsteuer aber auch eines sehr deutlich: Markteingriffe an der einen Stelle provozieren oder erfordern immer noch mehr korrigierende Markteingriffe an anderen Stellen. Fängt man einmal an, ergibt sich ein perpetuum mobile von meist unerwünschten Folgewirkungen.

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<http://www.empirica-institut.de/empi2007/litsrch.html>.

| Nr. | Autor, Titel |
|-----|--|
| 222 | BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte. |
| 221 | BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik. |
| 220 | HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat? |
| 219 | BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“. |
| 218 | BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft! |
| 217 | BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten. |
| 216 | BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher! |
| 215 | BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht |
| 214 | HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats? |
| 213 | BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig. |
| 212 | BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase? |
| 211 | PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen. |
| 210 | BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer. |
| 209 | BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblaseenteufel an die Wand malen? |
| 208 | SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel. |
| 207 | SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse. |

-
- 206 BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- 205 BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- 204 PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- 203 PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- 202 BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- 201 BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- 200 HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- 199 BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- 198 HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunfts-kosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietpiegels (empirica).
- 197 HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- 196 BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturohchpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- 195 HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunfts-kosten aus verschiedenen Perspektiven.
- 194 SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau – Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- 193 BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- 192 BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- 191 BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordniveau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.
- 190 ABRAHAM, T. UND SCHWEDE, P. (2010), Kreativwirtschaft in deutschen Mittelstädten.