



INTERVIEW

„Es ist möglich, mehr Haushalten zu Immobilienbesitz zu verhelfen“

Claus Michelsen, bis Ende Juni 2021
Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik
am DIW Berlin

- 1. Herr Michelsen, wie schwer ist es für Haushalte mit geringeren Einkommen heutzutage eine Immobilie zu finanzieren?** Zwei Drittel der privaten Vermögen stecken in Immobilien. Dieses Immobilienvermögen ist aber auf die gut und sehr gut verdienenden Haushalte konzentriert. Rund die Hälfte der Haushalte in Deutschland hat kein Immobilienvermögen und diese Haushalte können auch kein Immobilienvermögen bilden, weil die Einstiegskosten in den Markt zu hoch geworden sind. Viele Haushalte sind überhaupt nicht in der Lage so hohe Ersparnisse zu bilden, dass sie eine Wohnung finanzieren können.
- 2. Inwieweit kann die Wohnungsbauprämie hier helfen?** Die Wohnungsbauprämie ist im Laufe der Jahre immer bedeutungsloser geworden, weil sie Einkommensgrenzen und Höchstprämienansätze vorgibt, die Jahrzehnte lang nicht angepasst worden waren. Man könnte die Fördergrenzen etwas nach oben anpassen und eine höhere Prämie auch für Einkommensgruppen mit höheren Einkommen gewähren. Damit ließe sich die Ersparnisbildung gerade in der unteren Hälfte der Einkommensverteilung anschieben. In der Summe müsste man allerdings deutlich mehr Geld in die Hand nehmen als jetzt.
- 3. Welche Rolle spielt die Immobilienbesteuerung? Werden Haushalte mit hohen Einkommen begünstigt?** Gerade Immobilien sind steuerlich an verschiedenen Stellen privilegiert. Beispielsweise werden bei der Weiterveräußerung und der Vererbung kaum Steuern fällig, aber auch die Besteuerung der Substanz ist im internationalen Vergleich sehr niedrig. Das führt dazu, dass die Konzentration von Vermögen in der Einkommensverteilung bei der oberen Hälfte deutlich zunimmt und das ist etwas, was man durchaus korrigieren könnte. Man könnte beispielsweise die Besteuerung von Grund und Boden im Rahmen der Grundsteuer anpassen und deutlich erhöhen, bei Veräußerungen höhere Steuern erheben oder die Grunderwerbsteuer absenken, um Menschen den Eintritt in den Markt zu erleichtern.
- 4. Das DIW Berlin stellt ein alternatives Modell der Immobilienförderung vor, die Sozialkaufprämie. Wie kann man sich das vorstellen?** Die Sozialkaufprämie knüpft an bestehende Förderinstrumente an und wird Haushalten gewährt, die in spezifischen Entscheidungssituationen kein ausreichendes Eigenkapital für den Immobilienerwerb ansparen konnten. Gedacht ist die Prämie für Haushalte, deren Wohnung veräußert werden soll. Fehlt das notwendige Eigenkapital zum Erwerb der Wohnung, könnte dies durch eine Prämie teilweise aufgefüllt werden. Ähnliches gilt in Fällen, in denen Bauträger Auflagen zur Schaffung preisgedämpfter Wohnungen erfüllen müssen: Diese könnten alternativ als Eigentumswohnungen an einkommensschwache Haushalte veräußert werden und potenzielle MieterInnen zu EigentümerInnen machen. Auch hier geht es um das Füllen von Eigenkapitallücken. Insgesamt könnte mit relativ geringem Förderaufwand zusätzliches Vermögen gebildet werden.
- 5. Vor welchen wohnungsmarktpolitischen Herausforderungen steht die Politik insgesamt?** Neben der Frage der Immobilienvermögensbildung stellt sich auch die Frage, wie sich die Mieten und das Angebot von Mietwohnungen insgesamt entwickeln. Es gilt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und sicherzustellen, dass er bezahlbar bleibt. Ein zweiter Aspekt ist der Wohnungsmarktzugang. In den vergangenen Jahren hat der Bestand an Sozialwohnungen erheblich abgenommen. Auch hier gibt es eine große Verantwortung der Politik, für einen Marktzugang zu sorgen und den sozialen Wohnungsbau anzuschieben. Zudem haben wir verschiedene Herausforderungen im Bereich der Energiewende zu meistern, denn im Gebäudebereich wird rund ein Drittel der Energie verbraucht, die in Deutschland benötigt wird. Hier geht es darum, die Energieeffizienz zu steigern. Hierfür Investitionen anzuregen ist ebenfalls eine ganz wichtige Herausforderung für die Politik.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf www.diw.de/interview

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200

88. Jahrgang 7. Juli 2021

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan;
Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander
Kriwoluzky; Prof. Dr. Stefan Liebig; Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Dr. Claus
Michelsen; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Carsten Schröder;
Prof. Dr. C. Katharina Spieß; Prof. Dr. Katharina Wrohlich

Chefredaktion

Dr. Anna Hammerschmid (Stellv.)

Lektorat

Prof. Dr. Hannes Ullrich (erster Bericht); Dr. Hannes Kröger (zweiter Bericht);
Dr. Caroline Stiel (dritter Bericht)

Redaktion

Prof. Dr. Pio Baake; Marten Brehmer; Rebecca Buhner; Claudia Cohnen-Beck;
Dr. Hella Engerer; Petra Jasper; Sebastian Kollmann; Sandra Tubik;
Kristina van Deuverden

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg

leserservice@diw.de

Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

Gestaltung

Roman Wilhelm, Stefanie Reeg, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den
Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter
unter www.diw.de/newsletter