

Fiskalpolitik

Zwangshypothek auf das deutsche Immobilieneigentum – unrealistisch?

Trotz hoher Steuereinnahmen, Ausgabenkürzungen, Niedrigzinsen kommt die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte kaum voran. Hinzu kommen latente Lasten für die Euro-Rettung. Derweil drängt privates Kapital in deutsche Wohnimmobilien, was die Hauspreise nach oben treibt, wodurch wiederum das Vermögen der Privaten nominal steigen lässt. Diese Entwicklung weckt staatlicherseits Begehrlichkeiten, den „Wertzuwachs“ abzuschöpfen, fürchten die Autoren. Dass dies kein Novum wäre, zeigen sie am Beispiel der Zwangshypothek von 1923. Tatsächlich erfassten die Statistikämter jüngst den deutschen Wohnungsbestand, und fast alle Bundesländer haben die Grunderwerbsteuer kräftig, teils zum wiederholten Mal angehoben. Und auch die Kommunen schrauben die Grundsteuer-Hebesätze nach oben – mitunter auf das Doppelte. (Red.)

Der Wohnimmobilienmarkt in bestimmten Städten, beispielsweise Berlin, München oder Hamburg boomt. Ein Einflussfaktor auf die Nachfrage nach teurem Wohnraum liegt in der Angst vor den Unsicherheiten im Währungsbereich, Angst vor der schleichenden Entwertung, vor der Hyperinflation à la 1923 oder gar vor einem Währungsschnitt, wie er oftmals in lateinamerikanischen Staaten in den siebziger Jahren zu beobachten war. Rettung wird in Aktien, Rohstoffen und Edelmetallen, vor allem aber in Immobilien gesehen. Dieser „Trieb“ hat sich zu einem regelrechten Herdentrieb entwickelt. Inzwischen werden exorbitante Preise ge-

zahlt: Vor allem die Preise von Eigentumswohnungen in bestimmten Städten „explodieren“ regelrecht. Preise von 5 000 bis 10 000 Euro pro Quadratmeter sind nicht mehr außergewöhnlich. Ob ein Wohnungskauf zu diesen Preisen langfristig rentabel ist, lässt sich bezweifeln.

Angesichts dieser Entwicklung ist die Gefahr einer Immobilienblase nicht zu übersehen. Zwar wird von Experten, auch von der Bundesbank, das Risiko einer solchen Blase zum derzeitigen Zeitpunkt ausgeschlossen, doch auch Experten können sich täuschen. Im Monatsbericht Juli 2007 wird im Beitrag „Der Zusammenhang zwischen monetärer Entwicklung und Immobilienmarkt“ analysiert, ob das Wachstum der Geldmenge M3 im Euro-Raum und die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt zusammenhängen. In diesem Artikel, verfasst von Bundesbank-Experten, fehlen die beiden Worte Immobilienblase und Kreditrisiko.

Immerhin wird erwähnt, dass steigendes Immobilienvermögen infolge der wachsenden Immobilienpreise die Kreditwürdigkeit eines Kreditnehmers erhöhe und dass die darauf beruhende bessere Kreditverfügbarkeit als „Finanzakzelerator“ bezeichnet würde (S.20). Die Abbildung auf Seite 22 „Immobilienpreise, Wohnbaukredite und Geldmenge im Euro-Raum“ offenbart aber den Zusammenhang zwischen steigenden Immobilienpreisniveau und der explodierenden Kreditvergabe für Immobilien.

Dort kann man erkennen, dass die Wohnungsbaukredite und die Immobilien-

preise in Griechenland, Spanien und Irland jährlich von 1998 bis 2006 zweistellig gestiegen sind. In Spanien beispielsweise sind die Preise fast um 30 Prozent jährlich angestiegen, die vergebenen Kredite um 20 Prozent.

Fiskalpolitik als Risiko

Eine zweite Gefahr liegt in der Fiskalpolitik. Da die Eurokrise im Gegensatz zur Auffassung von François Hollande, derzeit Staatspräsident der französischen Republik, noch nicht beendet ist, ist die Gefahr des Zugriffs durch den Fiskus nicht außer Acht zu lassen. Sollte der Euro kollabieren, so könnte der Schaden für Deutschland über eine Billion Euro betragen, so der SPD-Haushaltsexperte Carsten Schneider. Dazu kommt noch der wirtschaftliche Einbruch verbunden mit sinkenden Steuereinnahmen. Der Staat wird dann versuchen, neue Einnahmen zu generieren, letztlich aber auf das Privatvermögen der Bürger zugreifen. Derartige Maßnahmen erfolgten in Deutschland bereits 1923 und 1948.

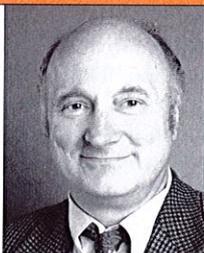
Das Deutsche Reich finanzierte den Ersten Weltkrieg durch den Druck von Papiergeld und durch Ausgabe von Krieganleihen. Auf einer Werbekarte aus dieser Zeit hieß es: „Die beste Sparkasse – Krieganleihe“. Angedacht war von der deutschen Regierung, die eingegangenen Verbindlichkeiten mit Reparationen der Verlierernationen zu zahlen.

Die hohen Reparationen des Verlierers Deutsches Reich (269 Milliarden Goldmark), vor allem die Belastung durch die Ruhrbesetzung und den dort ablaufenden von der Reichsregierung finanzierten Streik sowie die Verschuldung durch den Krieg mittels Papiergeld und Krieganleihen erzeugten die bis dahin größte Geldentwertung. Die Geldmenge war exzessiv ausgeweitet, materielle Gegenwerte standen ihr nicht gegenüber. In der Phase der Hyperinflation zahlten viele Schuldner ihre Hypothekenkredite mit wertlosem Papiergeld zurück.

Die Autoren

Prof. Dr. Jürgen Singer

Professur für Bankwesen



Philipp Michaelis

Universität Leipzig, Institut Handel und Banken, Leipzig



Die Besitzer von Papiergeld und Bankguthaben waren neben den institutionellen Gläubigern die Verlierer dieser Hyperinflation. Durch die Währungsumstellung zur Reichsmark im Verhältnis eine Billion Mark eine Reichsmark wurden die Guthaben weitgehend entwertet. Bei der Sparkasse Frankfurt am Main beispielsweise sank das Sparguthaben von 8,12 Billionen Mark von 190 000 Einlegern auf 8 120 Reichsmark.

Die dritte Steuerverordnung (14. Februar 1924) führte die Zwangshypothek in Form einer Geldentwertungs-Ausgleichssteuer auf bebaute Grundstücke ein, in Preußen wurde sie als Hauszinssteuer oder Mietzins bezeichnet. Ziel war, die Inflationsgewinne der Immobilienbesitzer zugunsten der Länder abzuschöpfen. Diese Steuer wurde als laufende Abgabe konzipiert und war die erste staatlich auferlegte Zwangshypothek in Deutschland. Ziel war, mit den Einnahmen aus dieser Steuer die Bautätigkeit zu fördern sowie vor allem Aufgaben der Wohlfahrtspflege zu finanzieren. Die Gläubiger dagegen wurden nicht entlastet, sie durften weiterhin unter der Inflation leiden.

Die Hauszinssteuer

Einen Teil der Mieteinnahmen beanspruchte der Staat in Form der Hauszinssteuer. Deren Höhe stieg mit der Verschuldung des Objekts, denn umso höher war der Inflationsgewinn des Schuldners: 15 Prozent der Friedensmiete (Stichtag 31. Dezember 1918) waren fällig bei schuldenfreien Immobilien. Bei einer Kreditbelastung von über 60 Prozent wurden 40 Prozent der Friedensmiete als Steuer berechnet. Die Fixierung der Mieten verwehrte den Eigentümern von Immobilien die Weitergabe der Steuerlast an die Mieter.

850 Millionen Reichsmark wurden 1927 auf diesem Wege eingenommen, das waren 20 Prozent des gesamten Steueraufkommens. Bis 1943 erzielte der deutsche Staat damit immerhin noch etwa zehn Prozent der jährlichen Steuereinnahmen.

Die Immobilienpreise fielen aber um bis zu 90 Prozent, was die Situation der Hauseigentümer zusätzlich stark belastete. Auf Fotos von Häusern aus den Jahren nach 1924 kann man Plakate mit der Aufschrift „Haus zu verschenken“ erkennen. Die Steuerbelastung dürfte in

diesen Fällen den Wert der Immobilie überstiegen haben.

Die Übertragbarkeit auf heute

Die derzeitige Belastung des deutschen Staates durch die Eurokrise beläuft sich auf etwa eine Billion Euro, so die bereits erwähnte Schätzung. Nach Art. 14 Abs. 2 GG verpflichtet Eigentum: „Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Der Absatz 3 dieses Artikels lässt Enteignungen zum Wohle der Allgemeinheit durch ein Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes zu. Die angespannte finanzielle Situation nach dem nicht auszuschließenden Kollabieren des Euro könnte als Begründung dienen.

Eintragungen von Zwangshypotheken zugunsten des Staates wären durch das elektronische Grundbuch rasch realisierbar. Ein Indiz für das Bestreben der Politik, eine derartige Zwangshypothek zu erwägen, kann in dem jüngsten Zensus 2011 gesehen werden. Das Immobilienvermögen in Deutschland wurde im Jahr 2008 auf etwa neun Billionen Euro geschätzt. Eine Zwangshypothek von 20 Prozent könnte den deutschen Staat sozusagen entschulden. Die Bedienung dieser Hypothek würde zu laufenden Staatseinnahmen führen.

Das Immobilienvermögen ist seit 2008 weiter angestiegen, da viele Investoren eine Währungsentwertung befürchten und in Sachwerte flüchten, die daraufhin stark im Wert anstiegen und weiter steigen. Dieser „Herding“-Effekt würde die potenziellen Einnahmen noch erhöhen. Zwar empfehlen die Politik und Kreditinstitute, allen voran die Bausparkassen, Immobilien als beste Altersvorsorge, doch würde die Einführung einer Zwangshypothek die jahrelange politische Zielsetzung „Förderung des Immobilieneigentums“ konterkarieren. Das wäre im Rückblick auf die Historie aber nicht das erste Mal.

Die Einführung der Zwangshypothek steigert die Belastung der Immobilieneigentümer, was sich bei einer hohen Verschuldung durch Bankkredite fatal auswirken könnte. Die Bedienung der Zwangshypothek erhöht die jährliche Belastung, die ohnehin infolge des Kapitaldienstes hoch ausfällt. Entweder kann der Schuldner diese Mehrbelastung tragen oder er muss den Kapitaldienst an die finanzierende Bank entsprechend vermindern. Dann aber würde die Dauer

der Kreditrückzahlung ansteigen. Durch die über die längere Kreditlaufzeit höhere Zinsbelastung würde die Belastung durch die Zwangshypothek von 20 Prozent auf 24,19 Prozent steigen. Würde der Staat die sofortige Zahlung fordern, dann wären die Immobilieneigentümer gezwungen, einen Kredit in der Höhe der Zwangshypothek aufzunehmen.

Die Zwangshypothek ist gesetzlich durchsetzbar. Das „Nichtwissen“ über die Zwangshypothek von 1923 und den Lastenausgleich von 1948 sowie die Angst infolge der Eurokrise sowie die Niedrigzinspolitik der Notenbanken forcieren den derzeitigen Immobilienboom. Ob daraus eine Falle für die Investoren droht? Angst ist im Regelfall ein schlechter Ratgeber.

Auswirkungen

Der Principal Bürger trägt die Folgen des Versagens des Agenten Staat. Im Gegensatz zu 1923 profitiert der Investor aber nicht von einer Geldentwertung, sondern er leidet unter der „Financial Repression“. Er wäre auch nicht der Verursacher der jetzt ablaufenden Eurokrise, die auf das Versagen der Regierungen, der Bankenaufsichten und der EU-Kommission der letzten zwei Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Kreditgeber und Investoren würden unter der Zwangshypothek leiden. Insbesondere Investoren, die aus steuerlichen Gründen eine hohe Verschuldung präferieren, würden durch diese „Steuer“ schwer getroffen. Ausgleichen könnten sie diese Belastung nur im Rahmen einer hohen Geldentwertung. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass statt der von der Politik angestrebten gewünschten Geldentwertung das Gegenteil eintritt: Deflation. Dann würden die Schuldner durch den steigenden Geldwert zusätzlich getroffen.

Vor allem Regionalbanken, das heißt Sparkassen und Genossenschaftsbanken, legen ihr Schwergewicht auf Immobilienfinanzierungen. Eine Zwangshypothek würde negativ auf die Immobilienpreise und damit auf die Kreditbesicherung wirken. Eventuell könnten Zwangsverkäufe und sogar -versteigerungen die Folgen sein, was zum Vermögensverlust der Hauseigentümer führen würde. Anzunehmen ist, dass gewerbliche Immobilien dagegen von der Zwangshypothek freigestellt oder zumindest begünstigt werden, um Arbeitsplätze nicht

Creditreform: Jeder zehnte Erwachsene überschuldet

6,58 Millionen Privatpersonen waren im Oktober 2013 in Deutschland überschuldet. Damit lag zwar die Zahl geringfügig unter dem Stand vor einem Jahr, als 6,59 Millionen überschuldete Erwachsene gezählt wurden, doch stieg die Schuldnerquote trotzdem von 9,65 Prozent im Jahr 2012 auf nunmehr 9,81 Prozent. Zu erklären ist der Anstieg mit der Revision der Einwohnerzahlen in Deutschland nach dem jüngsten Zensus des Statistischen Bundesamtes.

Dabei wurde ermittelt, dass tatsächlich weniger Menschen in Deutschland leben als bislang angenommen. Die aktuelle Schuldnerquote errechnet sich auf der Basis von 67,13 Millionen volljährigen Erwachsenen. 3,33 Millionen Haushalte sind überschuldet und nachhaltig zahlungsgestört. Zu diesen Ergebnissen kommt die Creditreform Wirtschaftsforschung aus Neuss in ihrem aktuellen „Schuldneratlas Deutschland 2013“, der jetzt vorgestellt wurde.

Überschuldung trotz guter Konjunktur

Überschuldung liegt vor, wenn ein Schuldner die Summe seiner fälligen Zahlungsverpflichtungen in absehbarer Zeit nicht begleichen kann und ihm weder Vermögen noch andere Kreditmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die Hauptursachen für das wirtschaftliche Aus von Verbrauchern sind immer noch Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit, Konsum und gescheiterte Selbstständigkeit. Allerdings hat die Arbeitslosigkeit aufgrund der soliden Arbeitsmarktentwicklung und steigender Beschäftigungszahlen in den letzten Jahren als Risikofaktor an Bedeutung verloren. Auch eine gescheiterte Selbstständigkeit als Auslöser der Überschuldung spielt eine untergeordnete Rolle.

Dagegen haben Krankheitsgründe (plus 14 Prozent) sowie ein unangebrachtes Konsumverhalten (19 Prozent) in den letzten fünf Jahren deutlich zugenommen. Die zunehmende Bereitschaft, Finanzierungen zu nutzen, erklärt die Creditreform mit der höheren volkswirtschaftlichen Stabilität. Entsprechend hat der Anteil von Überschuldung mit leichter Intensität (weniger Gläubiger, geringere Forderungen und keine Eintragungen in Schuldnerver-

zeichnissen) gegenüber den Fällen mit harter Intensität zugenommen.

In den neuen Bundesländern ist die Schuldnerquote im Gegensatz zum Trend des letzten Jahres mit 9,97 Prozent stabil geblieben und liegt nur geringfügig über der in den alten Ländern, wo 9,78 Prozent der Erwachsenen überschuldet waren. 1,09 Millionen Schuldner waren 2012 und 2013 in Ostdeutschland überschuldet. In Westdeutschland beträgt die Zahl der Schuldner 5,5 Millionen.

Lokale Brennpunkte

Den höchsten Anteil überschuldeter Bürger weisen 2013 Bremerhaven mit 19,84 Prozent, Offenbach am Main mit 18,61 Prozent und Wuppertal mit 17,89 Prozent auf. An der Spitze der Großstädte stehen Duisburg, wo 15,36 Prozent der Einwohner überschuldet sind, gefolgt von Dortmund mit 14,01 Prozent und Berlin mit 13,12 Prozent. Die wenigsten Schuldner im Verhältnis zur Einwohnerzahl registrieren Eichstätt mit 3,71 Prozent, Erlangen-Höchstadt mit 4,63 Prozent und Schweinfurt mit 4,81 Prozent.

Zwar ist die Zahl jugendlicher Schuldner unter 20 Jahren von 216 000 im Jahr 2012 auf 213 000 im Jahr 2013 zurückgegangen, doch verzeichnete diese Altersgruppe seit 2004 eine Zunahme um 302 Prozent. Auch in der Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen wuchs die Zahl der Überschuldeten um 59,9 Prozent auf 1,581 Millionen. Bedenklich ist zudem die Zunahme der überschuldeten Privatpersonen über 70 Jahre. Deren Zahl erhöhte sich zwischen 2004 und 2013 um 42,3 Prozent auf 111 000.

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich die Zahl überschuldeter Frauen um rund 40 000 Fälle beziehungsweise 1,7 Prozent, während es bei den Männern im gleichen Zeitraum eine Zunahme um 30 000 Fälle respektive 0,7 Prozent gab. Allerdings hat die Schuldnerquote der Frauen im Vergleich der Jahre 2004 und 2013 von 6,1 Prozent auf 6,9 Prozent zugenommen, die der männlichen Schuldner von 13,6 auf rund 12,9 Prozent aber abgenommen. In Deutschland sind 2013 4,2 Millionen Schuldner männlich und 2,4 Millionen weiblich.

Red.

zu gefährden. Die Gläubigerbanken dagegen werden erheblich von Einzelwertberichtigungen betroffen sein, was weitere Bankenrettungen verursachen könnte. Aber zur Rettung werden in Zukunft ohnehin nicht nur die Steuerzahler, sondern die Einleger verstärkt herangezogen: Modell Zypern.

Inflationsangst als Treiber des Immobilienmarktes

Inzwischen treiben die Gier nach Rendite und die Gier nach Sicherheit auch die deutschen Immobilienmärkte, insbesondere im Bereich Wohnhäuser und Eigentumswohnungen. Inflationsangst spielt dabei eine starke Rolle. Die Weltwirtschaftskrise ist noch tief in der Erinnerung. Allerdings wird sie häufig mit der Hyperinflation von 1923 verwechselt: 1929 und die folgenden Jahre herrschte in Deutschland Deflation, keine Inflation. Die Währungsumstellung von 1923 hing zusammen mit der Finanzierung des Ersten Weltkriegs, der Finanzierung der Ruhrgebietsbesetzung durch belgische und französische Truppen und mit der Zahlung von Reparationen.

Auch der Währungsumstellung von Reichsmark auf DM ging der Zweite Weltkrieg – und dessen Finanzierung – voraus. Derzeit muss Deutschland keinen Krieg finanzieren (sieht man von den Auslandseinsätzen ab). Sollte der Euro implodieren und die EU kollabieren, dann können die daraus entstehenden Kosten durchaus den Kosten eines Krieges gleichkommen. Nicht umsonst bezeichnete eine französische Zeitung den Maastricht-Vertrag als „Versailles ohne Krieg“ – für Deutschland.

Hinzu kommt die Niedrigzinspolitik der Notenbanken. Dadurch scheinen Investitionen in Immobilien eine höhere Rendite abzuwerfen als Bundesanleihen, zumal Kreditinstitute inzwischen Objekte wieder bis zum 20-fachen der Jahresnettokaltmiete finanzieren. Doch: Erwirbt ein Investor eine Liegenschaft zu diesem Faktor, erzielt er eine Mietrendite von fünf Prozent – vor Verwaltung- und Instandhaltungskosten! Bis zum zehnfachen der Jahresnettokaltmiete trägt sich ein Wohnobjekt selbst. Wird diese Grenze bei einem Kauf überschritten, dann müssen entweder die Mieten angehoben werden oder der Investor zahlt aus eigenem Einkommen drauf. Dazu kommen noch die Kosten für Bewirtschaftung und Mietausfälle.