

## Immobilien und Altersvorsorge

# Wohneigentum in der Förderung – was bringt das Jahr 2007?

Hartwig Hamm

**Für die Förderung der eigenen vier Wände als Altersvorsorge war 2006 aus Sicht des Autors kein gutes Jahr. Zum 1. Januar 2006 entfiel die Eigenheimzulage. Als Kompensation sollte ab 1. Januar 2007 Wohneigentum in die geförderte Altersvorsorge integriert werden. Doch die Neuregelung lässt auf sich warten. Dass zur Gegenfinanzierung auch die Abschaffung der Wohnungsbauprämie erwogen wird, ist für die öffentlichen Bausparkassen unverständlich, denn kaum ein anderes Förderinstrument sei so effizient – gleichwohl wird nicht jeder geförderte Bausparvertrag für das eigene Heim eingesetzt. (Red.)**

Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage wurde eine jahrzehntelange Tradition beendet; übrigens keine speziell deutsche Tradition. Denn auch in fast allen anderen Ländern Europas wurde – und wird immer noch – die Bildung von Wohneigentum gefördert. Nur etwas anders, aber besonders teuer und intensiv geschieht dies dort, wo ein Schuldzinsenabzug gewährt wird, ohne dass der Nutzungswert der eigenen vier Wände überhaupt oder auch nur annähernd marktgerecht besteuert würde. Hierfür gibt es genügend Beispiele, wie etwa Spanien oder die Benelux-Staaten.

### Subventionsabbau diskriminiert Wohneigentum

Falsch wäre es auch zu meinen, hierzu würde der Staat durch die Abschaffung der klassischen Wohneigentumsförderung für Neutralität oder Wettbewerbsgleichheit sorgen. Tatsächlich geschieht dies zumindest aus zwei Gründen nicht:

- So wird auf den Wohnungsmärkten nur das selbstgenutzte Eigentum nicht mehr gefördert, das Wohnen zur Miete aber sehr wohl. Die LBS haben seit längerem darauf aufmerksam gemacht, dass die steuerliche Behandlung des Mietwohnungsbaus – die ja letztlich den Mietern zugute kommt – ähnliche Fördereffekte hat wie die Eigenheimzulage. Das Forschungsinstitut Empirica hat es bereits vor einigen Jahren ermittelt: Die Kombination aus einer „normalen“ linearen AfA, Sofortabschreibung von Erhaltungsaufwand und Steuerfreiheit von Veräußerungsgewinnen schafft für private Investitionen in Mietwohnungen erhebliche Steuervorteile. Bei kalkulatorischer

Verteilung auf die ersten acht Jahre belaufen sie sich auf deutlich mehr als 1 000 Euro pro Jahr.

- Eine weitere Diskriminierung – in diesem Fall im Vergleich zu alternativen Geldanlageformen – stellt die Grunderwerbsteuer dar, die einzige noch verbliebene Abgabe auf private Vermögenstransaktionen. Auch hier handelt es sich nicht um „kleinere Beträge“, sondern um Sonderbelastungen in der Größenordnung von mehreren tausend Euro, die auf einmal zum Erwerbszeitpunkt fällig werden. Hoffentlich markiert das erste Signal nach Übergang der Steuerautonomie auf die Länder, nämlich die Anhebung der Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 4,5 Prozent in Berlin, nicht noch einen Trend zur Verschärfung.

### Günstige Bedingungen für Bauherren und Käufer

Der aktuelle Politikwechsel zulasten der Wohneigentumsbildung hätte dramatischere Folgen, wenn die ökonomischen Rahmenbedingungen zurzeit nicht so ausgezeichnet wären. Die Bezahlbarkeit von Wohneigentum hat sich nämlich deutlich verbessert. Das zeigt insbesondere der Vergleich zu 1995. So ist das Preisniveau für Eigenheime seitdem alles in allem nominal konstant geblieben, die Baupreise sind kaum gestiegen. Bauherren

planen ihre Objekte zunehmend kostengünstiger, und auch die Grundstückspreise haben sich moderat entwickelt. Gleichzeitig hat sich das Zinsniveau seit 1995 von gut acht Prozent auf aktuell gut vier Prozent für zehnjährige Hypotheken fast halbiert. Und schließlich sind die verfügbaren Einkommen nominal in den letzten zehn Jahren wenigstens bescheiden gestiegen. Auf anderen Märkten würde man klar sagen: Die Signale stehen auf „Kauf“.

### Großer Vertrauensvorschuss in der Bevölkerung

Nur bei den Immobilien meinen manche, den durch die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung belasteten Trend der letzten Jahre in die Zukunft verlängern und daraus pessimistische Szenarien ableiten zu müssen. In der Sache zu Unrecht, denn der Wohnungsmarkt ist auf viele Jahre eher ein wachsender denn ein schrumpfender Markt. Die Haushaltszahlen gehen noch 15 Jahre lang nach oben, und die Wohnfläche pro Person steigt angesichts des Trends zu kleineren Haushalten und absehbarer „Wohlstandeffekte“ mindestens bis 2030 nahezu ungebremst weiter an.

Empirica folgert aus dieser Prognose auf Jahre hinaus einen Neubaubedarf von mindestens 330 000 Einheiten pro Jahr. Zurzeit wird damit eindeutig eher zu wenig als zu viel gebaut, und es ist nur eine Frage der Zeit, bis neue Miet- und Preissteigerungen virulent werden. Es bedarf gar nicht erst des Hinweises auf das Verhalten ausländischer Anleger, um zu wissen: Bau und Kauf eigener vier Wände sind gerade jetzt in der Regel eine ausgesprochen gute Zukunftsinvestition.

Zum Glück lassen sich die Menschen durch theoretische Bedenken nicht irremachen, sondern die Wohneigentumsbildung steht nach wie vor auf der Beliebtheitskala ganz oben. Man braucht vor allem die Bedeutung eigener vier Wände als Alterssicherung in den Köpfen der Bevölkerung nicht völlig neu zu verankern. Nach Umfragen sind 80 bis 90 Prozent einfach davon überzeugt, dass Wohneigentum eine gute Altersvorsorge ist.

Mehr denn je wollen übrigens auch die jungen Menschen eines Tages im eigenen Haus wohnen – kein Wunder, sind sie doch zu zwei Dritteln selbst so aufgewachsen. Und über 60 Prozent der heutigen Rentner erleben handfest, wie

#### Der Autor

**Dr. Hartwig Hamm** ist Verbandsdirektor bei der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband, Berlin.

sich diese vierte Säule der Altersvorsorge über die ersparte Miete in Euro und Cent auszahlt. Es hat daher nicht nur mit Emotionen zu tun, sondern es ist in hohem Maße rational begründet, dass Wohneigentum auch als die sicherste und zugleich hoch rentable Altersvorsorgeform gilt.

Wenn trotz dieser positiven Grundstimmung und trotz der günstigen Kauf-Signale im Moment immer noch eine gewisse Investitionszurückhaltung zu beobachten ist, dann offenbar eher aus der Sorge des Einzelnen vor der langfristigen Finanzierungsbindung in einem lange Zeit schwierigen wirtschaftlichen Umfeld. Gerade der Blick auf die mittel- und langfristigen Beschäftigungsperspektiven führt angesichts der ausgeprägten Sicherheitsbedürfnisse des deutschen „Häuslebauers“ derzeit noch zu einem Attentismus, der weniger durch „harte“ ökonomische Faktoren erklärbar ist als durch Psychologie.

### Politische Signalwirkung wichtig

Auch die Politik muss deshalb beim Thema „Wohneigentum und Altersvorsorge“ nicht unbedingt auf neue große Förderbeträge setzen, sondern auf psychologische Überzeugungskraft. Mit viel Geld Erwerberschichten über die Schwelle ins Wohneigentum bringen zu wollen, die sich dies sonst definitiv nicht leisten könnten, wäre angesichts der fiskalischen Situation ohnedies illusorisch. Umso wichtiger sind möglichst verständliche, klare politische Signale, dass der Staat den Weg in die eigenen vier Wände unterstützt. Deshalb kommt es bei der Neuregelung der Integration von Wohneigentum in die private Altersvorsorge auch in so entscheidendem Maße auf die instrumentelle Ausgestaltung an.

So darf für die Förderung des Ansparprozesses nicht das bewährte, von breiten Bevölkerungsschichten „gelernte“ Instrument der Wohnungsbauprämie in Frage gestellt werden. Hier wird nachweislich mit einem Mindestmaß an staatlichem Förderaufwand ein Höchstmaß an Spar- und Investitionsvolumina initiiert. Der Multiplikator von mindestens 30, der bei dieser Form der Vermögensbildungs- und Altersvorsorgeförderung erreicht wird, ist in puncto Effizienz staatlichen Mitteleinsatzes geradezu vorbildlich.

Demgegenüber wird für die private Riester-Rente teilweise damit geworben, dass der Staat für jeden privaten Euro einen Förder-Euro drauflegt – das ist nur ein

Multiplikator von Zwei. Dies kann und muss kein Maßstab für die Einbeziehung von Wohneigentum in die Altersvorsorge sein. Für Wohneigentumserwerber können auch relativ bescheidene Förderbeträge durchaus positiv wirken, wenn sie klar ausgestaltet werden, für die Adressaten verständlich sind und keine unkalculierbaren „Nebenwirkungen“ wie insbesondere die abschreckende nachgelagerte Besteuerung enthalten.

### Hoffnung auf Entscheidungskraft der Großen Koalition

Bislang ist die Koalitionsdebatte über die Förderung von Wohneigentum als Altersvorsorge sehr zäh verlaufen. Aber allmählich sind doch Fortschritte erkennbar. So sollte auf der instrumentellen Ebene jetzt eine Verständigung möglich sein. Wie sich in der jüngsten Debatte beim Wohnungspolitischen Forum des Städtebauinstituts in Berlin gezeigt hat, sprechen sich CDU/CSU, FDP und Grüne eindeutig für eine Förderung ohne nachgelagerte Besteuerung aus, und auch die SPD hat mittlerweile ein entsprechendes eigenständiges Zulagenmodell für das Wohneigentum in die politische Diskussion gebracht.

Da aus Kostengründen eine solche Regelung vermutlich befristet sein muss, ist es am sinnvollsten, sich bei der Neuregelung auf den wichtigsten Zeitraum zu konzentrieren, nämlich die ersten acht bis 15 Jahre nach dem Erwerb von

Wohneigentum, in dem Erwerber jeden Cent umdrehen müssen. Daneben bleibt die frühzeitige Eigenkapitalbildung unstrittig eine Schlüsselfrage. Daher ist die Aufrechterhaltung der bewährten Bau-sparförderung unverändert ein ganz entscheidender Punkt für die künftige Wohneigentumsbildung in Deutschland.

Die Diskussion scheint darunter zu leiden, dass in der SPD teils noch grundsätzliche Bedenken gegen die Förderung der Wohneigentumsbildung im Rahmen der Altersvorsorge bestehen. Das ist schwer nachvollziehbar, denn sowohl die Wohnungsbauprämie als auch die diskutierten Zulagenmodelle haben eindeutige politische Pluspunkte aufzuweisen. Sie wirken weitaus gezielter zugunsten kleiner und mittlerer Einkommensbezieher als etwa die steuerlichen Entlastungen bei der Riester-Rente.

Außerdem muss stärker ins Bewusstsein rücken, dass jeder zusätzliche Wohneigentümer ein Rentner weniger ist, der mit dem Risiko der Altersarmut leben muss. Kommunalpolitiker jeglicher Couleur wissen längst: Nur eine nachhaltige Politik pro Wohneigentum verhindert, dass Familien mit Kindern abwandern und die Städte mit wachsenden Versorgungslasten für Rentner in Mietwohnungen allein bleiben. Nicht nur die Wohneigentumspolitik, sondern auch die Familien- sowie die Renten- und Sozialpolitik profitiert also davon, wenn die Koalitionsvereinbarung jetzt auch endlich überzeugend umgesetzt wird. ■