

## "Folgen für künftige Finanzierung von Wohneigentum können fatal sein"

*Von Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer*

**Quasi auf den letzten Drücker wurde die Immobilie bei der staatlichen Förderung der privaten Altersvorsorge doch noch in die Rentenreform einbezogen. Dennoch befürchten die Wissenschaftler Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer, dass die Bildung von Wohneigentum mit Hilfe der Riester-Rente ins Hintertreffen geraten könnte. Ihre Argumente erläutern sie in einem Gastbeitrag für die FR.**

Die Vermögensbildung der privaten Haushalte wird durch die Alterung der Bevölkerung völlig umgekrempelt. Bisher konnten sich die Rentenversicherten auf eine ausreichende Rente verlassen. Wer zudem Wohneigentum erworben hatte, lebte entschuldet mit Rente oft besser als in der Phase der Erwerbstätigkeit mit hohen Belastungen durch Familie und Baukredite. Durch die Riester-Reform rückt die private Altersvorsorge in den Vordergrund. Deswegen müssen sich die Haushalte mehr als bisher mit alternativen Anlageformen für die langfristige Vermögensanlage beschäftigen. Gewichtige Folgen hat dabei auch die Entscheidung für eine Option auf "Zwischenentnahme" des eingezahlten Geldes aus dem Vorsorgetopf, um den Erwerb oder Bau von selbst genutztem Wohneigentum mit zu finanzieren.

In der Fachwelt herrscht jedoch weitgehende Übereinstimmung darüber, dass der überwiegende Teil der privaten Vorsorge in Kanäle gelenkt wird, die eine solche Zwischenentnahme nicht zulassen - namentlich in betriebliche Pensionsfonds. Dafür sprechen mehrere Gründe:

- In allen größeren Betrieben werden sich die Gewerkschaften für ein betriebliches Modell einsetzen und für die Teilnahme daran werben;
- betriebliche Riester-Produkte werden eine höhere Rendite bieten, weil die Verwaltungskosten eines Massenproduktes geringer sind und die Gewerkschaften beziehungsweise Betriebsräte genügend Marktmacht repräsentieren, diese Kostenvorteile in entsprechend günstige Konditionen umzumünzen;
- betriebliche Riester-Produkte in Form von Pensionsfonds bieten faktisch bereits von nächstem Jahr an und nicht erst von 2008 an die hohe Steuerstundung und Sozialabgabenfreiheit für bis zu vier Prozent der Beitragsbemessungsgrenze zur Rentenversicherung. Damit ist die staatliche Förderung zunächst etwa viermal so groß wie bei der privaten Riester-Vorsorge - zumindest für diejenigen Personen, für die der Steuervorteil größer ist als die pauschale Zulage;
- viele Arbeitgeber werden die betrieblichen Riester-Produkte zudem durch eine Umleitung der bisherigen vermögenswirksamen Leistungen begünstigen. Durch die Kombination aus Steuervorteil und vermögenswirksamer Leistung entsteht dann ein sehr lukratives Angebot für die Belegschaft bei gleichzeitig geringen Eigenleistungen.

Zwar ist theoretisch eine Kumulation der Förderung der privaten Altersvorsorge im Rahmen eines individuellen Riester-Vertrages mit der zunächst steuer- und sozialabgabefreien Einzahlung in einen betrieblichen Pensionsfonds möglich und angesichts zukünftig ganz sicher zu erwartender weiterer Absenkungen des Rentenniveaus auch ratsam. Viele Arbeitnehmer wissen das aber nicht und werden eine zusätzliche private Riester-Vorsorge nach Abschluss eines betrieblichen Pensionsfonds nicht mehr für notwendig erachten - einige werden finanziell auch nicht dazu in der Lage sein.

Die Folgen für die künftige Finanzierung von Wohneigentum können fatal sein: Schätzungen zufolge wird fast die Hälfte aller Bausparverträge von jungen Mieterhaushalten derzeit fast ausschließlich mit vermögenswirksamen Leistungen bespart. Wenn die vermögenswirksamen Leistungen aber künftig in die betriebliche Vorsorgekonten fließen, dann dürfte dieses Klientel deutlich seltener noch Bausparverträge neu abschließen. Es dürften sogar viele Altverträge gekündigt oder nicht mehr weiter bespart werden. Diese Auswirkungen sind weitreichender als die oft zitierten direkten Verdrängungseffekte auf Grund einer Überlastung der Haushalte durch Riester-Sparen oder durch Mitnahmeeffekte im Rahmen der Förderung.

Insgesamt könnte sich deswegen für die Eigentumsbildung ein doppelt negativer Effekt ergeben: betriebliche Pensionsfonds verbauen nicht nur die Entnahme für die Eigentumsbildung, sondern verdrängen potenziell auch das Bausparen und schmälern damit eine weitere Eigenkapitalquelle für den Immobilienerwerb. Die Potenziale des selbst genutzten Wohneigentums, die bedeutsamer sind als das Riester-Sparen für die private Alterssicherung, werden dann nicht voll ausgeschöpft. Zwar ist das Zwischenentnahmemodell nicht in erster Linie als ein Instrument der Wohnungsbauförderung zu sehen. Trotzdem könnte es dazu beitragen, das deutsche Dilemma eines im internationalen Vergleich sehr hohen Ersterwerbsalters bei den Wohneigentümern zu senken. Dadurch könnte die Wohneigentumsquote erstmalig seit 20 Jahren auch bei den jungen Haushalten steigen. Eine Stärkung der Eigenkapitalbasis würde nicht nur zusätzlichen Haushalten den Eigentumserwerb ermöglichen. Der Erwerb wäre auch zu einem früheren Zeitpunkt möglich. Bedenkt man, dass die Wohneigentümer wegen ihrer Immobilien bereits heute ein Vielfaches der künftig geplanten privaten Altersvorsorgebestände vorweisen können und dass im Laufe ihres Erwerbslebens fast zwei von drei Haushalten Wohneigentum erwerben, dann ist eine eigentumshemmende Entwicklung nicht akzeptabel.

Gelegentlich wird zwar eingewandt, Wohneigentum sei kein effizientes Alterssicherungsprodukt, da das biometrische Risiko der Langlebigkeit nicht hinreichend abgedeckt sei. Hier wird es jedoch Veränderungen geben. Die Vereinbarung von Leibrenten oder ein Umzug in kleinere und altersgerechte Seniorenwohnungen werden häufiger werden. Zurzeit bestehen zwar häufig noch Abneigungen gegen Verkauf oder Verrentung der eigenen Immobilie. Diese Vorbehalte werden bei steigender Lebenserwartung und geringeren Renten aber an Bedeutung verlieren.

Altersvorsorge und Wohneigentum sollten sich also nicht ausschließen, sondern sinnvoll ergänzen. Das erfordert bessere Aufklärung, damit in acht oder zehn Jahren nicht Haushalte, die dann Wohneigentümer werden wollen, mit Erschrecken feststellen müssen: Wir haben zwar Eigenkapital auf unserem Riester-Konto, können es jedoch nicht für unseren Hauskauf verwenden. Das wäre fatal.

Die Umlenkung von Riester-Geld in Bargeld wird für Millionen von Haushalten zur Voraussetzung, dass sie ihr Wohneigentum rechtzeitig erwerben können. Nicht selten werden sonst Schwellenhaushalte ohne eine solche Umlenkung ihren Eigentumswunsch aufgeben müssen. Deshalb sollten alle Verträge für die Altersvorsorge eine Entnahme für die Eigentumsfinanzierung vorsehen.

*Ulrich Pfeiffer ist Geschäftsführer des Instituts Empirica für Wirtschaftsforschung und Beratung in Berlin, Reiner Braun ist dort Vermögensanalyst.*

**[ document info ]**

Copyright © Frankfurter Rundschau 2001  
Dokument erstellt am 20.12.2001 um 21:34:17 Uhr  
Erscheinungsdatum 21.12.2001