

**WOHNEIGENTUM – DAS ASCHENPUTTEL DER ALTERSVORSORGE**

auch erschienen als FAZ-Immobilienbrief am 21.11.2003

**Ulrich Pfeiffer und Reiner Braun**

November 2003  
empirica paper Nr. 90  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi090rb.pdf>

Die Deutschen stehen vor einem wirtschaftlichen Trauma. Nachdem der Wiederaufbau in einem Wirtschaftswunder gemeistert wurde, geht es seit den siebziger Jahren bergab. Der Verlust an Realitätssinn in Deutschland ist erschreckend. Die Gewerkschaften wollen weiterhin Machtlöhne gegen wirtschaftliche Knappheiten durchdrücken. Die Bauern und Bergarbeiter erwarten, dass der Staat die Steuerzahler für sie arbeiten lässt und ihnen in ihren Berufen auskömmliche Einkommen garantiert. Absurde Subventionen wie die Steuerfreiheit für Nachtarbeitszuschläge oder für den Weg zur Arbeit werden mit Klauen und Zähnen verteidigt. Die Lobbyverbände für das Wohneigentum übertreffen sich in lächerlichen Übertreibungen, sobald die Eigenheimzulage zur Disposition gestellt wird. Die Rentner und älteren Erwerbstätigen pochen auf ihre Ansprüche, obwohl die meisten von ihnen Vermögen aus hohem Einkommenswachstum bilden konnten; fast zwei Drittel leben als Rentner in Wohneigentum. Sie haben im Alter einen höheren Lebensstandard als in den letzten Jahren der Berufstätigkeit, denn das Wohneigentum ist abbezahlt, und die Kinder sind aus dem Haus.

Wohneigentum repräsentiert die Hälfte des Vermögens der privaten Haushalte und ist mit Abstand die wichtigste private Alterssicherung. Wohneigentum bleibt das Vermögensobjekt, für das die privaten Haushalte - wenn man sie nur lässt - mit Abstand den größten Konsumverzicht zu leisten bereit sind. Wer im Wohneigentum lebt oder dafür spart, entscheidet sich leichter und häufiger zur Familiengründung. Wohneigentümer brauchen geringere Riester-Renten, weil sie ihre Eigenheimrente in Gestalt niedriger Wohnkosten genießen. Sie werden dennoch mehr Altersvorsorgesparen aufbringen, weil ihre Sparmöglichkeiten etwa 15 Jahre nach dem Eigentumserwerb deutlich höher sind als die vergleichbarer Mieter. Das Ergebnis: Sie werden viel Vermögen vererben.

Wir müssen damit leben, dass die Sozialpolitiker und die Demographieökonomien Wohneigentum dennoch zum Aschenputtel der Alterssicherung und Vermögensbildung abstempeln und auf ein Nebengleis der Politik abschieben wollen. Hier versagt die sonst so kämpferische Eigentumslobby, weil sie nicht langfristig strategisch denkt, sondern auf kurzfristige Bausparabschlüsse oder Bauaufträge startt. In einer langfristig angelegten Strategie geht es darum, die Lebensökonomie der privaten Haushalte neu zu ordnen. Lebensökonomie bezeichnet die Verwendung der Lebenszeit, die Aufteilung des Einkommens in Konsum und Vermögen, insbesondere die Bildung von Vermögen, einschließlich der Ansprüche an Versicherungen für die Alterssicherung und die Entscheidung zur Familiengründung, dem wichtigsten volkswirtschaftlichen Vermögen.

Wohneigentum könnte durch eine nachfragegerechte Baulandpolitik und Deregulierung der Baumärkte um mindestens ein Jahreseinkommen preiswerter werden. Dieses Jahreseinkommen stünde für eine zusätzliche Alterssicherung zur Verfügung. Die Zahl der Eigentümer würde steigen. Eine solche Politik ist - intelligent organisiert - auch bei sparsamem Umgang mit Bauflächen möglich. Statt 4 Prozent Riester-Sparen mit nachgelagerter Besteuerung sollten 6 bis 8 Prozent des Bruttoeinkommens möglich sein. Zur Finanzierung wären Arbeitnehmersparzulage, Bausparförderung, Eigenheimzulage, Sparerfreibetrag und andere Vermögensbildungshilfen heranzuziehen. Wohneigentum wäre anderen Sparformen gleichzustellen. Betrieblich und privat angespartes Riester- Vermögen sollte als echtes Eigenkapital für den Erwerb der eigenen vier Wände eingesetzt werden können. Die Nachversteuerung könnte im Erbgang erfolgen. Für die Wohneigentümer wäre besonders wichtig, dass sie das Vorsorgesparen in ihre Lebenspläne besser einpassen können. Sie werden nach dem Eigentumserwerb durch Kinder und Hausfinanzierung extrem belastet und sollten deshalb das Riester-Sparen aussetzen dürfen, um es später durch Vortrag der unausgeschöpften Sparquoten nachzuholen. In Analogie zur französischen Familienpolitik wären entsprechende Förderungen insbesondere zur Vereinbarung von Familie und Beruf auszubauen. Werden Familien als Folge der verschiedenen Veränderungen wieder früher gebildet und auch Wohneigentum früher erworben, dann entsteht in der letzten Phase der Erwerbstätigkeit die Möglichkeit, durch hohes Sparen die eigene Alterssicherung zu optimieren. Es lohnt sich also, für bessere Lebensökonomie zu kämpfen.