

**EIGENHEIMRENTE:  
GUT FÜR DIE ALTERSVORSORGE – SO WIE SIE IST!**

**Reiner Braun**

November 2009  
empirica paper Nr. 181  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi181rb.pdf>

„Wir wollen die Wohneigentumsquote in Deutschland erhöhen. Dazu werden wir die Eigenheimrente vereinfachen.“ So steht es im Koalitionsvertrag. Konsequenterweise hat man die Wiedereinführung einer beschleunigten AfA im Mietwohnungsneubau nicht versprochen. Denn diese hat mietsenkende Wirkung und macht daher Wohneigentum unattraktiv. Und das vor allem dort, wo die Eigentumsquote traditionell gering ist – in den Städten.

Wie aber erhöht man die Wohneigentumsquote? Bei den Älteren steigt sie schon seit Jahren, weil die Nachkriegsmietergeneration ausstirbt und die Wohlstandsgeneration der heute jungen Rentner nachrückt. Das Dilemma liegt im Ersterwerbssalter. Junge Haushalte erwerben Wohneigentum heutzutage seltener und später als ihre Eltern generation in den 70er und 80er Jahren. Das hat viele Ursachen: von längeren Ausbildungszeiten über spätere Festanstellung bis zu abweichender Lebensplanung und zurückhaltender Familiengründung. Nicht zu vergessen der Preisanstieg beim Bauland. Alles läuft auf eines hinaus: es mangelt an Eigenkapital. Glücklicherweise, wer frühzeitig gespart hat.

Frühzeitig sparen! Da treffen Eigentumserwerb und Altersvorsorge zusammen. Und seit der Integration von Wohneigentum ins Riestersparen gehen sie endlich Hand in Hand. Das Haushaltsbudget ist begrenzt. Da hilft es jungen Leuten, wenn sie wissen, dass Riester ihr Geld nicht einsperrt. Die Option, Angespertes aus dem Riestervertrag zu entnehmen und als Eigenkapital für den Immobilienerwerb einzusetzen, erhöht die Attraktivität von Riester. Egal, ob es später dem Immobilienerwerb dient oder eine Geldrente bleibt, fördert dies die frühe Bildung von Eigenkapital. Nicht mehr, aber auch nicht weniger. Und das ist gut so, denn die Vorsorgequote lässt nach wie vor zu wünschen übrig.

Aber würde eine Vereinfachung der Eigenheimrente die Wohneigentumsquote erhöhen? Was ist eine Vereinfachung? Eine ersatzlose Abschaffung der nachgelagerten Besteuerung? Dann fragt man sich,

warum gleiches ungleich behandelt und warum die Besteuerung nicht auch beim Geldriestern „vereinfacht“ wird. Oder ist mit Vereinfachung eine Sofortbesteuerung bei der Entnahme gemeint? Dann würde Liquidität just in dem Zeitpunkt entzogen, wo sie am dringendsten benötigt wird. Oder ist die Wiedereinführung der Eigenheimzulage geplant? Dann wäre die Integration ins Riesterkonzept dahin und mit ihr der zusätzliche Anreiz zum Riestersparen. Ganz abgesehen davon, dass solche Zulagen weitgehend in Preis- und Mitnahmeeffekten verpuffen. Das hat zuletzt die so genannte Umweltprämie wieder eindrucksvoll bestätigt: pünktlich zum Ende dieser „Abwrackprämie“ begannen die Hersteller eine Rabattschlacht.

Hilfreicher wäre eine Verbesserung der Angebotbedingungen: preiswertes Bauland und nachfragegerechte Wohnungen in der Stadt. Die Mittel der Wahl: mehr Bebauungspläne für kleinere Wohngebäude und eine höhere Grundsteuer, die sich allerdings stärker als heute am Bodenwert orientieren müsste. Denn Wohneigentum gedeiht am besten im Einfamilienhaus (neudeutsch: Stadtvilla) und nichts mobilisiert Bauland schneller als eine Steuer aufs Horten von Boden. Weil das Wohnungsangebot wächst, würden auch die Mieten nicht steigen. Im Ergebnis wäre Vermietern, Mietern und Selbstnutzern gleichermaßen gedient. Neue Subventionsrunden – Extra-AfA wie Neo-Zulage – wären hinfällig.