

## Alterssicherung und Wohneigentum

### Zur Situation

Die immer ungünstiger werdende Altersschichtung würde im gegenwärtigen System der Umlagenrente dazu führen, dass die Rentenbeiträge ständig steigen, wenn die Relation zwischen Erwerbseinkommen und Renteneinkommen konstant bleiben soll, weil immer weniger Erwerbstätige für immer mehr Rentner sorgen müssen. Diese Mechanik ist so eindeutig, so brutal und unwiderlegbar, dass selbst die träge und ständig hinter den Ereignissen herhinkende Politik reagieren musste. Die Vorstellung, die Rentenbeiträge durch ständig steigende Ökosteuern zu stabilisieren oder sogar zu senken, wird inzwischen immer mehr als Holzweg entlarvt, der vor allem die Transparenz senkt. Die Erwerbstätigen wissen immer weniger, was die Alterssicherung tatsächlich kostet. De facto tragen sie heute statt der 20% schon längst 28% ihres Bruttoeinkommens. Der Unterschied zwischen einer Finanzierung durch direkte Rentenbeiträge und durch Zuschüsse an die Rentenversicherung aus der allgemeinen Staatskasse ist, ökonomisch betrachtet, marginal. In der Masse trägt der Faktor Arbeit die Rentenlast ganz unabhängig davon, auf welchen Wegen die Finanzströme in die Rentenkassen fließen.

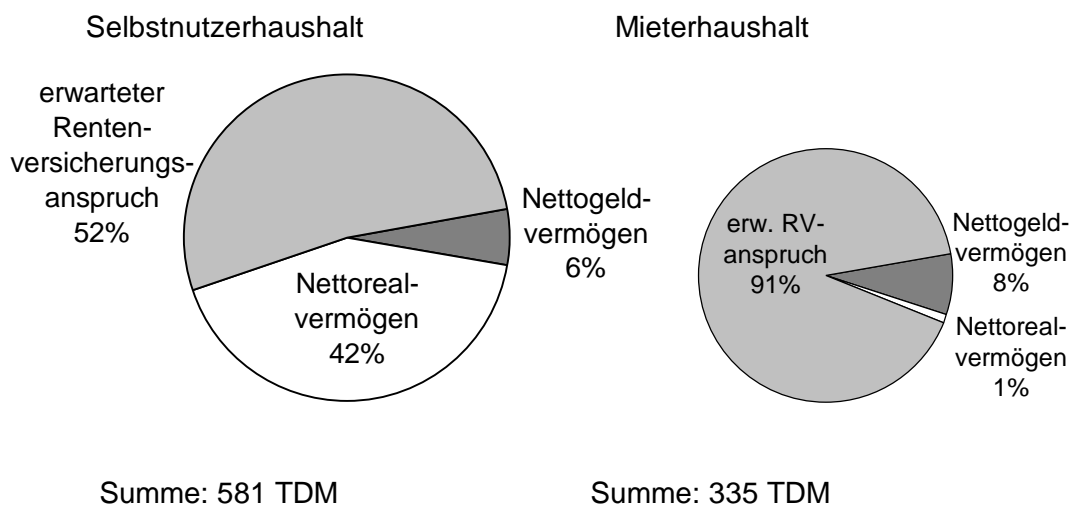
Es ist ein Fortschritt, dass den Erwerbstätigen nun reiner Wein eingeschenkt wird. Sie sollen nach einer längeren Übergangsphase 4% ihres Bruttoeinkommens freiwillig auf speziellen Alterssicherungskonten sparen, um die künftig neu entstehenden Lücken in der Altersvorsorge zu schließen. Der Staat gewährt ihnen dabei einen Steuerfreibetrag von 8000 DM. Dort, wo die Steuervorteile zu gering wären, wird eine direkte Zulage in Höhe von 300 DM an die Person und von 360 DM für jedes Kind gezahlt. Es bleibt darauf zu verweisen, dass ein Sparen für die Alterssicherung, das aus Bruttoeinkommen, also vor Abzug der Einkommensteuer und der Arbeitnehmerbeiträge zur Rentenversicherung, ermöglicht wird, kein subventioniertes Sparen ist. Wer Einkommensteile in die Zeit nach der Erwerbstätigkeit verlagert, um sie dann zu verwenden, der vermindert heute seine Leistungsfähigkeit und sollte diese in die Zukunft transferierten Einkommen deswegen von seiner heutigen Steuerbemessungsgrundlage abziehen können. Zwar fließt das Einkommen heute zu, aber es dient nicht dem Konsum dieser Periode. Es dient auch nicht dem Ansparen für langlebige Konsumgüter. Mit der Verlagerung des Einkommens in die Zukunft wird konsequenterweise auch die Steuerbelastung in die Zukunft verlagert. Eine offene Subvention des Alterssicherungssparens tritt nur insoweit ein, als die bei Haushalten mit niedrigen Einkommen gezahlten direkten Zuschüsse die sonst fälligen Einkommensteuerzahlungen überschreiten.

## Wohneigentum und Alterssicherung

Das neue Alterssicherungssparen soll zusätzliches Sparen sein, denn das bisherige Sparen ist für andere Zwecke als die Kompensation zukünftiger Absenkungen des Rentenniveaus verplant. Eine Analyse der Einkommensverwendung von Rentnern zeigt, dass die angesammelten Sparbeträge insgesamt nicht für den laufenden Lebensunterhalt verwendet werden. Rentner haben in der Regel positive, wenn auch niedrige Sparquoten. Sie benötigen das Geldvermögen offensichtlich als Risikoabsicherung, als Eigenkapital für größere Anschaffungen oder auch für Reparaturen am eigenen Haus. Schließlich wird ein großer - wenn nicht der größte Teil - der Ersparnisse vererbt.

### Abbildung 1

#### Zusammensetzung des Gesamtvermögens aus Privatem und Rentenvermögen beim Renteneintritt im Status Quo der 90er Jahre



**Annahmen:** 62jähriger Rentner mit monatlicher Rente von 2.000 DM, Diskontierungszinssatz 4% p.a., Lebenserwartung 18,1 Jahre, keine anspruchsberechtigte, länger lebende Ehefrau.

**Quelle:** Pfeiffer, Braun und Simons (1999)

**empirica**

Eine herausragende Bedeutung für inzwischen gut 60% aller jungen Rentnerhaushalte hat das Wohneigentum. Es stellt mit Abstand das bedeutendste private Vermögen im Alter dar. Auf lange Sicht werden etwa zwei Drittel der Rentnerhaushalte in selbstgenutztem Wohneigentum leben. Die Abbildung 1 macht deutlich, dass Wohneigentümer gleich um ein Mehrfaches höheres Vermögen ansammeln als die Haushalte ohne Wohneigentum. Selbst das Geldvermögen ist höher als bei vergleichbaren Mieterhaushalten. Der Barwert der Rentenansprüche typischer Wohneigentümer im Alter überschreitet im Normalfall den Wert

ihrer Immobilie nur geringfügig. Allerdings wird Wohneigentum im Alter nicht verbraucht oder verwertet. Es bringt, verglichen mit Mieterhaushalten, deutliche Vorteile bei den Wohnkosten (die Wohnkosten der Wohneigentümer liegen um 10 bis 15 Prozentpunkte unter den Anteilen am verfügbaren Einkommen, die von Mieterhaushalten aufgewendet werden). Die Wohneigentümer schränken sich während eines Zeitraums von 10 bis 15 Jahren in ihrem Konsum erheblich ein, um Eigenkapital anzusammeln und um sich zu entschulden. Dafür steigt das nach Wohnkosten verfügbare Einkommen im Alter. Im Ergebnis glätten die Wohneigentümer ihren Lebenskonsum stärker als die Mieter. Der Konsumverzicht vor und nach dem Erwerb ermöglicht höheren Konsum nach Entschuldung. Wohneigentümer sind in ihrer Lebens- und Vermögensplanung sehr langfristig orientiert. Als Folge dieser Langfristplanungen ist ihr verfügbares Einkommen im Alter sehr hoch.

### **Wohneigentum und Alterssicherungssparen**

#### *Der Konflikt*

In Zukunft wird ein bewusstes Alterssicherungssparen die langfristigen Vermögensbildungspläne der privaten Haushalte stärker beeinflussen als bisher. Damit werden automatisch auch die Langfristplanungen zur Bildung von Wohneigentum tangiert. Unabhängig von der Abwägung zwischen verschiedenen Sparzwecken, die jeder Haushalt künftig noch sorgfältiger vornehmen muss, wird die staatliche Förderung diese Portfolioentscheidungen beeinflussen. Nach dem jetzt vorliegenden Entwurf über das künftige zusätzliche Alterssicherungssparen, soll Wohneigentumssparen und neues Alterssicherungssparen gleichsam parallel nebeneinander herlaufen. Die gestützt auf staatliche Anreize allmählich wachsenden Alterssicherungskonten werden gleichsam tabuisiert. Niemand soll diese Beträge vor ihrer Verwendung antasten. Sie sollen strikt ausschließlich für eine Zusatzrente bis zum Tode eingesetzt werden.

Dieser Rigorismus ist in seinen Motiven nachzuvollziehen. Er ist jedoch von tiefem Misstrauen gegenüber den Sparern geprägt. Sie sollen durch strenge Regulierungen davor bewahrt werden sich zu verspekulieren. Sie sollen durch die Verwendungspflicht daran gehindert werden, die Vermögen zu „verjubeln“. Wahrscheinlich würde es ausreichen, den beteiligten Finanzierungsinstituten eine strenge Sorgfaltspflicht abzuverlangen. Keine Bank würde dann einem 50jährigen noch Risikopapiere verkaufen, weil sonst ganze Jahrgänge beim Eintritt in die Rente nachhaltig durch Kursverluste geschädigt werden könnten.

Besonders widersinnig wird dieser Rigorismus gegenüber dem Wohneigentumssparen. Haushalte, die z.B. im Alterssicherungssparen schon 80.000 DM oder 100.000 DM angesammelt haben und dann Wohneigentum erwerben wollen, werden mit Kopfschütteln

oder Zorn vor der enttäuschenden Erfahrung stehen, dass sie dieses Eigenkapital nicht bei der Finanzierung ihres Wohneigentums einsetzen können. Sie müssen parallel das volle Eigenkapital für Wohneigentum ansparen. Gerade die Schwellenhaushalte werden dazu nicht in der Lage sein, oder sie müssen ihren Wohneigentumswunsch zumindest einige Jahre verschieben. In der Regel werden sie auch während der Phase hoher Belastungen, in denen sie ohnehin schon 25% oder sogar 30% ihres verfügbaren Einkommens für die Wohneigentumbildung verwenden, auf die Vorteile des Alterssicherungssparens verzichten müssen.

Dieses Ergebnis ist gleichermaßen unvernünftig und unzumutbar:

Es ist unvernünftig, weil die sparfreudigste Gruppe, die schon jetzt für das Alter besonders gut vorsorgt, zu einem überhöhten Sparen gezwungen wird, nicht auf steuerliche Vorteile verzichten will. Wohneigentümer sammeln in der Regel das sechs- bis achtfache ihres Jahreseinkommens als Vermögen an. Dieses Vermögen überschreitet die Beträge des Alterssicherungssparens um ein Mehrfaches. Wohneigentümer benötigen nicht die volle Summe des Alterssicherungssparens, um einen angemessenen Lebensstandard im Alter zu finanzieren.

Das Ergebnis ist unzumutbar, weil die Wohneigentümer in einen unsinnigen Konflikt getrieben werden. Kein Wohneigentümer wird dafür Verständnis aufbringen, dass er bei der Finanzierung des Wohneigentums nicht auf das Alterssicherungskonto zurückgreifen kann. Die Sorge der Sozialpolitiker, dass Wohneigentümer zu wenig an ihr Alter denken, ist völlig übertrieben realitätsfremd. Sie lässt sich im übrigen durch eine geschickte Verzahnung der beiden Vermögensbildungsprozesse völlig ausräumen.

#### *Verzahnung von Alterssicherungssparen und Wohneigentumssparen*

Den Wohneigentümern sollte gestattet werden, ihre auf den Alterssicherungskonten angesammelten Beträge für die Finanzierung des Wohneigentums einzusetzen. Nach einer Tilgungspause von etwa fünf Jahren sollten sie dann verpflichtet werden, die entnommenen Beträge real - das heißt mit der Inflationsrate verzinst - vor dem 60. Lebensjahr zurückzuzahlen. Auch bei dieser Regelung werden die Wohneigentümer wahrscheinlich über fünf oder sechs Jahre ihr besonderes Alterssicherungssparen aussetzen, um nicht überlastet zu werden. Sie werden ihr Alterssicherungssparen allerdings nach einer Pause fortsetzen, denn schon bisher zeigt sich, dass die Sparquoten der Wohneigentümer nach wenigen Jahren der Sparpause deutlich höher sind als die der Mieter. Die relativ zum Einkommen absinkenden laufenden Belastungen der Wohnungsfinanzierung, das vergleichsweise höhere verfügbare Einkommen nach Wohnkosten sowie ein zusätzliches Vorsichtsmotiv

(unerwartete Reparaturen am Haus) und die feste Verankerung langfristigen Sparens in den Lebensplanungen der Eigentümer führen zu diesem Ergebnis. Unter den vorgeschlagenen Rahmenbedingungen kann man deshalb erwarten, dass die Wohneigentümer im Alter über ausreichendes Geldvermögen verfügen, um den Einkommensrückgang, der sich aus künftig niedrigen Renten ergibt, angemessen zu kompensieren. Sie müssen darüber hinaus nur geringe Wohnkosten tragen. Allerdings darf man diesen Wohnkostenvorteil kalkulatorisch nicht für die wachsenden Einkommenslücken verwenden, die durch Absenken des Rentenniveaus entstehen. Der Mietvorteil im Alter, der schon heute besteht, ist in den Planungen der Wohneigentümer schon "verbraucht". Man kann ihr Verhalten nur so interpretieren, dass sie im Alter möglichst genauso gut leben wollen wie während der Erwerbstätigkeit. Neu auftretende Rentenlücken sollten deshalb durch zusätzliches Geldvermögenssparen oder Verrentung der Immobilie geschlossen werden, es sei denn, man geht davon aus, dass Wohneigentümer in Zukunft ihre Lebensplanungen deutlich ändern, wofür es keine Anzeichen gibt.

Es ist unverständlich, dass bisher offensichtlich keine Rechnungen vorliegen, die deutlich machen, wie die beiden Vermögensbildungsprozesse (Alterssicherungssparen und Wohneigentumsbildung) im Lebenszyklus ablaufen könnten, wenn das zwischenzeitlich angesammelte Alterssicherungsvermögen als Überbrückungsfinanzierung für die Wohneigentumsbildung eingesetzt werden könnte. Die Rechnungen würden ziemlich sicher zeigen, dass die Alterssicherung der Wohneigentümer dann nach wie vor günstiger aussehen würden als die der Mieter, die ohne Unterbrechung auf Alterssicherungskonten sparen.

#### *Auseinandersetzung mit anderen Forderungen.*

Aus der Sicht des Bausparers und der Wohneigentumsbildung geht die hier vorgeschlagene Lösung einer „Überbrückungsfinanzierung“ des Wohneigentums durch Verwendung der Alterssicherungskonten vielen nicht weit genug. Die Bausparkassen fordern eine Aufstockung der Bausparförderung, um das Bausparen dem neuen Alterssicherungssparen in der Förderung gleichzustellen. Diese Forderung erscheint plausibel. Sie akzeptiert das Parallelmodell von speziellem Alterssicherungssparen und Wohneigentumssparen. Allerdings wird auch durch eine erhöhte Bausparförderung der Zielkonflikt zum Erwerbszeitpunkt für die meisten Eigentümer nicht bewältigt. Unter den gegenwärtigen Kostenbedingungen sind die laufenden Belastungen so hoch, dass auch bei höherer Förderung einige Haushalte für eine längere Zeit beide Sparziele nicht gleichzeitig erfüllen können.

Eine andere Forderung läuft darauf hinaus, die Beträge der Alterssicherungskonten voll für die Finanzierung des Wohneigentums ohne Rückzahlung zu verwenden. Diese Forderung gibt sich sehr eigentumsfreundlich. Allerdings drängen sich zwei Einwände auf: so bleibt ungeklärt, wie die Versteuerung der begünstigt angesammelten Beträge bei der Verwendung im Alter geregelt werden soll. Im Rahmen der Konsumgutlösung ergäbe sich bei der Verwendung von Alterssicherungskonten für die Finanzierung von Wohneigentum ein nicht zu rechtfertigender Sondervorteil, der verfassungsrechtlich kaum Bestand haben dürfte, wenn die Nachversteuerung eines Tages generell realisiert sein wird, wovon man ausgehen kann. Unabhängig davon würden die Wohneigentumssparer bei einer so großzügigen Lösung nicht dazu angeregt, ein zusätzlich ausreichendes Alterssicherungsvermögen aufzubauen. Ihnen bliebe bei relativ absinkendem Rentenniveau nur der Mietvorteil als besondere Alterssicherung. Dieser Mietvorteil stellt jedoch im Vergleich zum Status quo eines heutigen Selbstnutzers kein zusätzliches Vermögen dar. Die auf den ersten Blick eigentumsfreundliche Lösung geht an den insgesamt entstehenden Alterssicherungsproblemen vorbei. Die für die Wohneigentumbildung beste Lösung ist nicht die beste Lösung für die Alterssicherung insgesamt.

Eine Verwendung der Alterssicherungskonten für die Wohneigentumbildung ohne Rückzahlung hätte schließlich den Nebeneffekt, dass Bausparen deutlich an Attraktivität verlieren dürfte. Wer sein Alterssicherungskonto als vollwertiges Eigenkapital für die Eigentumsfinanzierung verwenden kann, benötigt das Bausparen nur insoweit, wie zusätzliches Eigenkapital erforderlich wird. Genau dieses Ergebnis darf jetzt nicht eintreten. Das Bausparen darf in seiner Wettbewerbsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden, denn das System beruht darauf, dass es für neue Generationen von Wohneigentümern immer wieder aufs neue attraktiv bleibt. Nur so kann es seine verhaltensprägenden Wirkungen voll entfalten und zur Stabilität des Wohneigentumssparens beitragen.

#### *Die Balance der Sparsysteme aufrechterhalten.*

Die staatlichen Anreize zur Kapitalbildung dürfen die Balance zwischen den verschiedenen Systemen nicht stören. Daneben dürfen die realwirtschaftlichen Bedingungen des Sparens nicht vergessen werden. Die Zusammensetzung der Vermögensportfolios der Rentnerhaushalte ist heute durch extrem hohe Werte des Wohneigentums charakterisiert. Dies ist eine Folge der in Deutschland besonders hohen Bau- und Bodenkosten. Niedrigere Bau- und Bodenkosten würden dazu führen, dass die Quote der Wohneigentümer rascher steigt und deshalb auf Dauer auch mehr Haushalte über Wohneigentum und damit über eine wichtige Komponente des Alterssicherungsvermögens verfügen. Die Haushalte hätten die Wahl, preiswertere Objekte als gegenwärtig anzusparen. Der Konflikt zwischen

Wohneigentumssparen und anderen Formen des Alterssicherungssparens würde sich gerade für Schwellenhaushalte entschärfen. Haushalte mit hohem Einkommen könnten sich sowohl aufwendiges Wohneigentum wie ein ausreichendes Geldvermögen leisten. Es kommt darauf an, die Wahlmöglichkeit insgesamt zu verbreitern. Dazu gehört auch die Umwandlung von preiswerten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen stärker anzuregen als bisher.

Durch eine geschickte Politik sollte es möglich sein, dass in 20 bis 30 Jahren 75% aller Rentner über selbstgenutztes Wohneigentum verfügen, wodurch sie schon eine Mindestsicherung erreichen. Ein gewisses zusätzliches Geldvermögenssparen würde dann sicherstellen, dass die größer gewordenen Einkommenslücken bei abgesunkenen Renten geschlossen werden können. Darüber hinaus besteht für Wohneigentümer die Möglichkeit - etwa bei hohen Pflegekosten - das Wohneigentum teilweise oder auch ganz zu verrenten

Die Überlegungen machen deutlich, dass durch die Einführung eines zusätzlich begünstigten Alterssicherungssparens Millionen Haushalte ihre lebenslangen Vermögensbildungspläne neu überdenken müssen. Sie werden austarieren müssen, wie sie Wohneigentumsbildung und zusätzliches Alterssicherungssparen miteinander vereinbaren wollen. Der Staat sollte hier vorübergehend auf die strenge Forderung nach Parallelität beider Sparprozesse verzichten, ohne dabei gegenüber dem Wohneigentum so großzügig zu werden, dass andere Sparziele vernachlässigt werden. Im Alter brauchen die Rentner künftig mehr als Wohneigentum. Sie brauchen preiswertes Wohnen und eine ausreichende Zusatzrente. Wenn die einzelnen ihre Sparprozesse frühzeitig starten, ist dies durchaus möglich. Die Macht des Zinseszineffekts wirkt Wunder. Wer eine Einkommenslücke von zehn Prozent im Alter schließen will, der muss bei 10jähriger Spardauer 9% seines Bruttoeinkommens sparen. Bei 40jähriger Spardauer geht die Sparquote auf 2,4% zurück. Wenn die Konkurrenz der Anbieter von Bausparen und sonstigem Alterssicherungssparen dazu führt, dass die Einzelnen die Sparnotwendigkeit frühzeitig erkennen und danach handeln, dann erfüllt der Wettbewerb der beiden Sparziele einen wichtigen Zweck. Der Wettbewerb wird aber nur dann zu ausgewogenen Ergebnissen führen, wenn die staatlichen Rahmenbedingungen ausgewogen bleiben. Es lohnt sich, dieses Thema wirklich gründlich in allen Aspekten weiter zu prüfen. Es geht um die Optimierung von Millionen von Sparprozessen in Millionen von Haushalten. Gemessen daran waren die bisherigen Erwägungen offensichtlich dilettantisch und unzureichend. Zumindest das sollte sich rasch ändern.