



## Neuausrichtung der Altersvorsorgesysteme: Wohneigentum ist Teil der Lösung

### *Positionspapier des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung zur aktuellen Rentenkommission*

**Die Diskussion über die Zukunft der Alterssicherungssysteme in Deutschland beschränkt sich nicht auf die Fortentwicklung der gesetzlichen Rente und der betrieblichen Altersvorsorge. Auch die private Vorsorge soll auf eine neue Stufe gehoben werden. Aus einer Weiterentwicklung der dritten Säule der Altersvorsorge sollte nach Auffassung des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) die selbst genutzte Immobilie gestärkt hervorgehen.**

Noch im März will die von der Bundesregierung einberufene Rentenkommission „Verlässlicher Generationenvertrag“ die Ergebnisse ihrer Überlegungen präsentieren. Auftragsgemäß wird es dabei vorrangig um die erste Säule gehen, also die umlagefinanzierte gesetzliche Rentenversicherung. Ziel des Reformprozesses ist es jedoch, das gesamte Alterssicherungssystem so aufzustellen, dass sich im Zusammenspiel aller drei Säulen eine demografiefeste Altersvorsorge für die Bundesbürger ergibt. Deshalb stehen schon seit längerem auch die beiden kapitalgedeckten Säulen der betrieblichen und der privaten Altersvorsorge auf dem Prüfstand. Während das Betriebsrentenstärkungsgesetz bereits 2018 die betriebliche Säule verbessert hat, steht das im Koalitionsvertrag formulierte Vorhaben, im Dialog mit der Versicherungswirtschaft zügig ein „attraktives standardisiertes Riester-Produkt zu entwickeln“ erst am Anfang.

In diesem Zusammenhang wird politisch auch sehr grundsätzlich über die Ausgestaltung der dritten Säule diskutiert. Die Vorschläge reichen von einer Weiterentwicklung der Riester-Rente im Sinne eines Standardprodukts, wie dies der Koalitionsvertrag fordert, bis hin zu einem kapitalgedeckten, aktienbasierten Staatsfonds, bekannt geworden unter dem Schlagwort „Deutschlandrente“. In diesen sollen alle Arbeitnehmer automatisch einzahlen, sofern sie sich nicht bewusst dagegen entscheiden (Opt-out-Lösung).

### **Die Bildung von Wohneigentum darf nicht erschwert werden**

Um Menschen, die über Jahrzehnte Vermögen in Form von Wohneigentum aufbauen, braucht sich der Staat in aller Regel später nicht gesondert zu kümmern. Dies gilt gerade auch für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, die im Erwerbsleben nicht über die Mittel verfügen, mehrere Vorsorgeziele gleichzeitig zu verfolgen. Deshalb war es richtig, das selbst genutzte Wohneigentum im Jahr 2009 systemisch in die Riester-Förderung zu integrieren. Seither können Riester-Ersparnisse für den Bau oder Kauf von Wohneigentum verwendet werden.

Vor diesem Hintergrund sieht es der DV mit Sorge, dass die politische Diskussion derzeit fast ausschließlich um die Stärkung des Aktiensparens kreist. Der Staat sollte aber alle verschiedenen Formen der Altersvorsorge gleichbehandeln und fördern. Vor allem darf er den Menschen nicht durch die Vorgabe privater Altersvorsorgeprodukte die Sparfähigkeit für das Wohneigentum entziehen. In einer Zeit, in der die Immobilienpreise so hoch sind, dass immer weniger Haushalte genügend Eigenkapital für den Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung aufbringen können, wäre dies eine fatale Entscheidung.

## Wohneigentum ist eine sinnvolle Form der Altersvorsorge – und damit Teil der Lösung

Würde die Neuaufstellung der privaten Altersvorsorge nun zur Schwächung des Wohnens in der eigenen Immobilie führen, wäre für die Absicherung im Alter wenig gewonnen. Schließlich ist gerade Wohneigentum nachweislich eine der besten Möglichkeiten, für das Alter vorzusorgen:

- 1. Eigentümer einer selbst genutzten Immobilie verfügen im Alter über höhere Vermögen als Mieter.** Diesen Punkt hat kürzlich das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Rahmen einer Untersuchung der Vermögensverteilung in Deutschland herausgearbeitet: Selbstnutzer im Alter zwischen 71 und 75 Jahren hatten im Jahr 2017 mit fast 279.000 Euro ein durchschnittlich sechsmal so hohes Vermögen wie gleichaltrige Mieter. Zurückzuführen ist das aber nicht nur auf den jüngsten Wertzuwachs von Wohnimmobilien, sondern auch darauf, wie unter anderem das Forschungsinstitut empirica immer wieder betont, dass Immobilienbesitzer auf Konsum verzichten, mehr Einkommen auf die hohe Kante legen und dadurch im Alter auch über höhere Geldvermögen verfügen. Dieses Phänomen ist unabhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit eines Haushalts. Vielmehr gilt es bei jeweils vergleichbarem Einkommen.
- 2. Die Wohnkosten von Eigentümern sind im Alter durch die gesparte Miete bedeutend niedriger und das verfügbare Einkommen ist dadurch höher.** Auch dies bestätigt eine 2019 veröffentlichte Analyse des DIW. Demnach verwendeten ältere Mieterhaushalte 2016 im Mittel rund 34 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens zur Deckung der Wohnkosten, Eigentümerhaushalte dagegen nur 15 Prozent.
- 3. Wohneigentum kann genau wie Geldvermögen für die Altersvorsorge „verbraucht“ werden.** Zum einen geschieht dies dadurch, dass nötige Modernisierungen unterlassen werden. Zum anderen bestehen vielfältige Möglichkeiten, den finanziellen Spielraum im Alter auch mithilfe einer selbst genutzten Immobilie zu vergrößern: Sie reichen von Nießbrauch-Lösungen über Leibrentenmodellen oder sogenannte Umkehrhypotheken bis hin zum Verkauf der Immobilie.
- 4. Selbst genutztes Wohneigentum ist Instrument der Stadtentwicklung und Regionalpolitik.** Ein positiver Nebeneffekt der Stärkung des Wohneigentums als Bestandteil der Altersvorsorge ist auch seine wichtige Funktion in der Stadt- und Regionalentwicklung. Schließlich ist die Bildung von Wohneigentum nicht auf den Bau neuer Eigenheime beschränkt, sondern findet auch in urbaneren Eigentumswohnungen statt. Selbst genutztes Wohneigentum wertet Stadtquartiere auf und seine Förderung bietet Ansatzpunkte, um die Ortskerne in schrumpfenden Regionen lebendig zu halten.

### Fazit: An den Prinzipien der Eigenheim-Rente festhalten

Die Grundgedanken der Eigenheimrente („Wohn-Riester“) verdienen somit weiterhin mehr Lob als Kritik: Es ist richtig, dass für die Altersvorsorge angespartes Kapital auch vor dem Rentenbeginn zum Erwerb von Wohneigentum genutzt werden kann. Und es ist richtig, dass der Staat gleichermaßen das Sparen für eine Wohnimmobilie wie auch die Tilgungsleistungen für einen kreditfinanzierten Immobilienerwerb als Altersvorsorgeaufwendungen anerkennt. Der DV appelliert an den Gesetzgeber, diese Prinzipien im Zuge der Weiterentwicklung der privaten Vorsorge zu festigen.