



Dr. Haack

Eigenheimzulage als Instrument der Altersvorsorge erhalten

Die sozialen Sicherungssysteme in Deutschland stehen auf dem Prüfstand. Die Situation der öffentlichen Haushalte und die demographische Entwicklung haben natürlich auch Konsequenzen für das selbstgenutzte Wohneigentum. Als Bestandteil der privaten Alterssicherung hat es bei den Bürgern hohe Zustimmung.

80 Prozent sehen in der selbstgenutzten Immobilie einen Eckpfeiler ihrer privaten Alterssicherung. Dem gegenüber tut sich die Politik schwer, dem selbstgenutzten Wohneigentum eine angemessene Rolle beim Umbau der Alterssicherungssysteme zuzuweisen. Nur zögerlich und unvollkommen wurde es in das Altersvermögensgesetz aufgenommen. Mit dem von der Bundesregierung vorgesehenen Wegfall der Eigenheimzulage wird ein wichtiger Baustein für die private Altersvorsorge aufgegeben. Aus diesem aktuellen Anlass befasst sich der diesjährige Verbandstag des vhw mit den möglichen Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen des Staates, insbesondere werden die Konsequenzen für die Vermögensbildung und die Altersvorsorge thematisiert.

Es ist daran zu erinnern, dass seit Einführung des § 7b EStG im Jahr 1952 der Staat – wenn auch mit unterschiedlicher Ausrichtung und mit unterschiedlicher Intensität – das Wohnen in den eigenen vier Wänden unterstützt hat. War die Wohneigentumsförderung zunächst nur auf den Neubau ausgerichtet mit dem Ziel, das Wohnungsangebot zu erweitern, wurde später im Sinne einer breiteren Vermögensbildung der Bestandserwerb in die Wohneigentumsförderung aufgenommen. Mit der jüngsten Umgestaltung der Wohneigentumsförderung in eine Eigenheimzulage zum 1. Januar 1996 sollte insbesondere den Schwellenhaushalten und dabei vorrangig den Familien mit Kindern mehr Förderung zukommen als nach der bis dahin geltenden Abschreibung nach § 10e EStG. Die Wohneigentumsförderung entwickelte sich somit – parallel zu der Entspannung auf den Wohnungsmärkten – immer mehr zu einem Instrument der Vermögensbildung für Familienhaushalte mit mittleren und geringen Einkommen, die über die Eigentumsbildung eine gewisse Absicherung vor den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken erfahren sollen.

Dass diese Zielgruppe mit der Förderung über die Eigenheimzulage im Wesentlichen erreicht wird, bestätigt eine differenzierte Analyse aus dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, die den von der ARGEBAU Ministerkonferenz in Auftrag gegebenen Bericht über die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 bis 2000 ausgewertet hat. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass

- die Eigenheimzulage insbesondere die Zielgruppe der Familien unterstützt,
- im Allgemeinen keine bedeutenden Verzerrungen in der Einkommensverteilung festzustellen sind und
- für typische Familienhaushalte in den meisten Regionen die Eigenheimzulage für die Finanzierbarkeit von Wohneigentum von besonderer Bedeutung ist.

Auch die Bundesregierung hat in einer Antwort auf die kleine Anfrage im Jahr 2001 noch festgestellt, dass die Eigenheimzulage besonders Haushalte mit Kindern erreicht und Mitnahmeeffekte verringert.

Es erstaunt daher, wenn die Bundesregierung in letzter Zeit von dem „undifferenzierten Instrument der Eigenheimzulage“ spricht und unter Hinweis auf eine „Änderung der gesellschaftlichen Voraussetzungen“ einen Änderungsbedarf bei der Eigenheimzulage – gemeint ist ihre Aufhebung – sieht. Soweit mit der Änderung der gesellschaftlichen Voraussetzungen die demographische Entwicklung in Deutschland und die notwendigen künftigen Einschnitte bei der gesetzlichen Rentenversicherung angesprochen werden, bleibt die Eigenheimzulage mit ihrer zentralen Zielsetzung der Vermögensbildung und Altersvorsorge von höchster Aktualität. Denn angesichts der unsicheren Rahmenbedingungen ist es notwendig, gerade die Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen bei ihren Bemühungen um den Aufbau einer privaten Altersvorsorge zu unterstützen. Hierbei darf die Schaffung von Wohneigentum als der bedeutendsten Form der privaten Altersvorsorge nicht behindert werden.

Es liegen zwar keine aussagekräftigen Untersuchungen zur Frage der Immobilienfinanzierung auch ohne Eigenheimzulage vor. Der bereits angesprochene Bericht der ARGEBAU zeigt aber, dass etwa drei Viertel der Ersterwerbende von Wohneigentum ein niedrigeres Einkommensniveau als 40.000 Euro haben. Für einen Großteil dieser Haushalte ist nach Aussagen dieses Berichtes die Eigenheimzulage von fundamentaler Bedeutung. Ohne staatliche Förderung würden diese Haushalte ihre Alterssicherung ohne das selbstgenutzte Wohneigentum planen müssen.

Wenn es bei einem bundesweit geltenden und einfach zu handhabenden Förderinstrument zu undifferenzierten Wirkungen, insbesondere zu Mitnahmeeffekten kommt, muss man angesichts der Bedeutung, die das selbstgenutzte Wohneigentum für die Altersvorsorge hat, die Eigenheimzulage zielgenauer ausgestalten – ein Weg, der mit der Diskussion um die Einkommensgrenzen und den Einkommensbegriff bereits besprochen worden ist.

Die Abschaffung der Eigenheimzulage und ihre Ersetzung durch eine Programmförderung mit städtebaulichen und familienpolitischen Elementen gäbe das bisher mit der Wohneigentumsförderung erfolgreich verfolgte Politikziel einer Unterstützung der privaten Alterssicherung durch die selbstgenutzte Immobilie für die Schwellenhaushalte auf. Diese Entscheidung kann nicht richtig sein.



Vorstandsvorsitzender des vhw e. V.