

Schwerpunkt Bausparen

Höhere Attraktivität für die Eigenheimrente

Wohn-Riester schreibt seine Erfolgsgeschichte fort, wie die Absatzzahlen zeigen. Doch die Eigenheimrente hat noch Haken und Ösen, die ihre Attraktivität schmälern. Das wissen die politischen Entscheider. Vorgeschlagen wird, künftig auch Modernisierungen und Umbauten zu fördern, die Frist für den Wohnungswechsel zu verlängern und auf eine Strafbesteuerung zu verzichten. Wenn die Regeln künftig lebensnäher und unbürokratischer gestaltet werden, könnte Wohn-Riester noch mehr Kunden erreichen, ist sich der Autor sicher. Vorteile hätten dann neben den Kunden auch die Banken und Bausparkassen. (Red.)

Das Eigenheimrentengesetz von 2008 hat das selbst genutzte Wohneigentum in den Katalog der staatlich geförderten Altersvorsorge aufgenommen. Wie richtig und überfällig diese Entscheidung war, zeigt die positive Resonanz der Verbraucher. Die Eigenheimrente ist die am schnellsten wachsende Riester-Sparvariante. Zum Jahresende 2010 hatte sich der Bestand im Vergleich zum Jahresultimo 2009 auf 491 000 Verträge mehr als verdoppelt. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall als Marktführer hat im vergangenen Jahr 112 000 Wohn-Riester-Verträge abgeschlossen, das war jeder achte Vertrag im Neugeschäft der Marke mit dem Fuchs.

Die Bausparkassen erwirtschaften den größten Anteil im Eigenheimrentengeschäft. Das ist kein Wunder, denn Wohn-Riester plus Bausparen ergibt aus Sicht von Bauherren und Käufern eine wirtschaftlich sinnvolle, kostengünstige und transparente Kombination. Die staatliche Förderung fließt direkt in die Eigenkapitalbildung beziehungsweise Kredittilgung ein. „Wohn-Riester lohnt sich“ und „Erste Wahl sind derzeit die Kombikredite der Bausparkassen mit staatlicher Riesterförderung“, urteilt die Stiftung Warentest in einer aktuellen Untersuchung (siehe Finanztest 4/2011). Keine Frage, Wohn-Riester ist Bestandteil der Altersvorsorge geworden. Die Resonanz könnte

jedoch noch deutlich größer sein, wenn der Gesetzgeber die Förderung lebensnäher den Bedürfnissen und Wünschen der Menschen, der demografischen Entwicklung und der Dynamik des modernen Arbeitslebens anpassen würde. Die Arbeitsgruppe Finanzen der CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat dazu entsprechende Vorschläge unterbreitet (siehe Immobilien & Finanzierung 05/06-2011). Die vorgeschlagenen Änderungen bei der Förderung sind uneingeschränkt zu begrüßen, denn sie gehen in die richtige Richtung.

Altersgerechte Altersvorsorge

Prognosen und Untersuchungen bestätigen die Notwendigkeit einer Überarbeitung der Riester-Förderung für das Wohneigentum. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes ist im Jahr 2060 jeder dritte Einwohner Deutschlands mindestens 65 Jahre alt – jeder Siebte wird sogar 80 Jahre und älter sein. Auf die Bedürfnisse von so vielen Menschen dieses Alters ist der Wohnungsbestand in Deutschland aber überhaupt nicht eingerichtet. 99 Prozent der Wohnungen sind nicht altersgerecht. Im Gegensatz dazu steht die Zukunftsplanung der Menschen. Die ganz überwiegende Mehrheit der Wohneigentümer – 84 Prozent nach einer Repräsentativumfrage von Forsa im Auftrag der Bausparkasse Schwäbisch Hall – möchten im Alter in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben.

Der altersgerechte und barrierefreie Umbau ist das Thema der Zukunft. Es ist deshalb zeitgemäß, Wohn-Riester so anzupassen, dass die geförderten Mittel nicht nur für den Neubau und den Kauf von Wohneigentum, sondern auch für den altersgerechten Umbau eingesetzt werden können. Schon heute plant mehr

als jeder vierte Hausbesitzer altersgerechte Umbaumaßnahmen, ergab die Forsa-Umfrage.

Münden die Vorschläge der CDU/CSU-Parlamentarier in ein entsprechendes Gesetz, wird die Riester-Förderung zukünftig auch im Fall von Pflegebedürftigkeit den demografischen Entwicklungen besser Rechnung tragen. Sind Wohneigentümer gezwungen, ihr Haus aufzugeben und in ein Pflegeheim umzuziehen, werden sie bisher dreifach bestraft: mit der erzwungenen Veräußerung beziehungsweise Vermietung der Immobilie, hohen Pflegekosten im Pflegeheim sowie einer „Strafsteuer“, die immer dann anfällt, wenn der Eigentümer bei Rentenbeginn die Steuerschuld auf das Wohnförderkonto auf einen Schlag getilgt hatte. Dann muss nicht nur der bei der Soforttilgung eingeräumte 30-prozentige Abschlag nachversteuert, sondern zusätzlich ein Aufschlag gezahlt werden, sodass die Steuerbelastung letztlich 115 Prozent beträgt.

Der vorgeschlagene Verzicht auf die Erhebung einer „Strafsteuer“ ist nur recht und billig. Denn „bestraft“ sind die Pflegebedürftigen bereits mit dem Verlust ihres Hauses, das nicht nur Lebensmittelpunkt und emotionaler Anker fürs Alter war. Die finanziellen Vorteile des mietfreien Wohnens hatten die Eigentümer ursprünglich eingeplant und angespart, mit dem Umzug ins Pflegeheim gehen sie verloren. Für 87 Prozent der Eigenheimbesitzer im Alter von über 50 Jahren stellt die eigene Immobilie – und vor allem die damit verbundene Mietersparnis – den zentralen Baustein ihrer Altersvorsorge dar, so die Ergebnisse der Forsa-Umfrage. Bei der Hälfte ist das Vermögen sehr stark in der Immobilie gebunden, sodass kaum liquide Mittel zur Verfügung stehen. Ein Verzicht auf die „Strafsteuer“ bei pflegebedingter Aufgabe des Eigenheims würde die Betroffenen in einer auch sozial gerechtfertigten Weise entlasten, ohne dass die Allgemeinheit belastet würde.

Auch in Hinsicht auf die Anforderungen der modernen Arbeitswelt sind die geplanten Anpassungen der Förderrichtlinien ein notwendiger Schritt in die richtige Richtung. Berufstätige müssen heute

Der Autor

Dr. Matthias Metz



Vorsitzender des Vorstands,
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG,
Schwäbisch Hall

mehr denn je flexibel sein. Mehr als zwei Drittel der befragten Deutschen hat zwischen einem und fünf Mal den Arbeitgeber gewechselt, ergab eine von der EU-Kommission beauftragte Erhebung zur europäischen Beschäftigungs- und Sozialpolitik. Für mehr als jeden dritten Arbeitnehmer gehört Anpassungsfähigkeit zu den wichtigsten Eigenschaften, die eine Arbeitsplatzsuche begünstigen, unmittelbar nach den fachlichen Abschlüssen und der beruflichen Erfahrung.

Erhalt der Mobilität

Wenn das mit einem Wechsel des Arbeits- und Wohnorts verbunden ist, kann eine Riester-geförderte Wohnimmobilie zum Hemmschuh werden. Denn die Förderung geht nur dann nicht verloren, wenn die Re-Investition des Riester-Kapitals innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren erfolgt. Ganz praktisch stellt sich für viele Betroffene die Frage: Ist der erneute Erwerb von Wohneigentum in der Nähe des neuen Arbeitsorts innerhalb dieser Zeitspanne möglich? Hohe Transaktionskosten, immer stärker ausdifferenzierte Wohnungsmärkte und vor allem große Preisunterschiede zwischen den Regionen und Märkten führen dazu, dass diese kurze Frist in vielen Fällen nicht ausreicht.

Muss beispielsweise eine Familie wegen einer beruflichen Veränderung der Haupterwerbsperson ihr Eigenheim in einer ländlichen Region verkaufen und zieht in ein Ballungsgebiet mit dynamischen Entwicklungsperspektiven, wird sie in der Regel am neuen Arbeitsort die dort üblichen hohen Immobilienpreise nicht sofort finanzieren können. Kostet ein gebrauchtes Eigenheim beispielsweise in den Landkreisen Hof, Elbe-Elster oder Olpe weniger als drei regionaltypische Haushalts-Jahresnettoeinkommen, müssen Käufer in München, Frankfurt am Main oder Regensburg mehr als zehn durchschnittliche Jahreseinkommen aufwenden, so das Ergebnis einer Studie des Empirica-Instituts. Eine Verlängerung der unschädlichen Wiederanlagefrist für gefördertes Wohn-Riester-Kapital von vier auf acht Jahre – wie von den Unions-Abgeordneten vorgeschlagen – läge folglich im Interesse von flexiblen Arbeitnehmern und natürlich auch der Arbeitgeber, für die die Gewinnung von qualifizierten Arbeitskräften immer mehr zum Wettbewerbsfaktor wird.

Weitere Änderungen bei den Förderkonditionen aus dem Katalog der CDU/CSU-

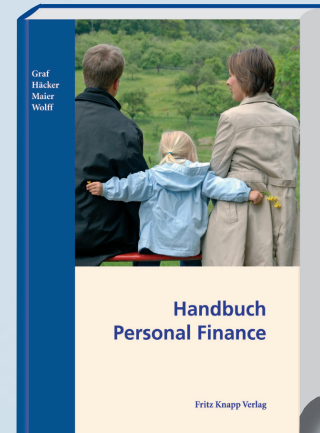
Abgeordneten könnten Wohn-Riester für mehr Menschen deutlich attraktiver machen. Das betrifft unter anderem den „Störfall Scheidung“. Das Jahressteuergesetz 2010 sieht vor, dass bei einer Scheidung der Ehegatten das Wohnförderkonto und damit die Steuerschuld auf einen der beiden Partner übergehen. Die Steuerschuld muss zum Zeitpunkt der Scheidung prognostiziert werden. Das führt nicht nur zu Bewertungsrisiken, sondern auch zu bürokratischem Aufwand. Auf den Übergang des Wohnförderkontos im Scheidungsfall sollte deshalb verzichtet werden. Dass es sich dabei nicht um ein vernachlässigbares Randproblem handelt, zeigt das Leben. Im Jahr 2009 wurden laut Statistischem Bundesamt rund 185 000 Ehen geschieden.

Gewinner einer Regelanpassung

Kritisch hinterfragen muss man auch die zweiprozentige Verzinsung des Wohnförderkontos. Es war die ursprüngliche Intention des Gesetzgebers, damit eine angenommene Wertsteigerung der Immobilie auszugleichen. Die Praxis zeigt allerdings, dass diese Wertentwicklung nicht automatisch und schon gar nicht in allen Regionen Deutschlands eintritt. Während die Preise für Bestandsimmobilien in den Ballungsgebieten steigen, sind sie in den vergangenen Jahren in vielen ländlichen Regionen gesunken. „In diesen Ergebnissen zeigen sich die Auswirkungen des demografischen Wandels. Die Metropolregionen sind preisstabil, während ländliche Gebiete und andere Abwanderungsregionen Verluste hinnehmen müssen“, urteilte der Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Eine Anpassung der Riester-Förderung an die Bedürfnisse der Menschen würde der Eigenheimrente noch höhere Akzeptanz verschaffen. Vor allem die Aufhebung der Restriktionen beim altersgerechten Umbau sowie bei den „Störfällen“ Pflege und berufsbedingter Umzug würde dazu beitragen, dass zusätzliche Eigentumsinteressenten für Wohn-Riester gewonnen werden können. Eine solche Zielgruppenerweiterung läge aber auch im Interesse der Banken und Bausparkassen, die dadurch noch mehr Kunden eine attraktive Ergänzung der Vorsorgepalette anbieten könnten. Wir begrüßen die Vorschläge zur Verbesserung der Eigenheimrente und sehen einem entsprechenden Gesetzgebungsverfahren mit großer Zuversicht entgegen.

Handbuch Personal Finance



Herausgegeben von Karl Herbert Graf, Mirko Häcker, Kurt M. Maier und Hendrik Wolff
2009. 440 Seiten,
gebunden, 68,00 Euro.
ISBN 3-978-8314-0836-8.

Die richtigen Finanzentscheidungen bei Geldanlagen oder dem Aufbau von Vermögenswerten zu treffen, ist für Privatanleger durch die Vielzahl der Anlagemöglichkeiten und Produkte nicht einfach, denn oft fehlt das nötige Finanz-Know-how.

Hierbei mit kompetenter Beratung zur Seite stehen, die passenden Produkte anbieten – das wird in Zukunft die große Herausforderung für den Finanzberater sein. Es gilt, das verlorene Vertrauen der Anleger zurückzugewinnen – und damit die Chance, im Privatkundengeschäft wieder erfolgreich zu agieren.

Privatpersonen und private Haushalte stehen im Mittelpunkt der Analysen und Auswertungen dieses Handbuchs, das den Kundenberatern von Banken und Finanzdienstleistungsunternehmen, den Anlage- und Vermögensberatern Ideen, Anregungen, Rat und Tipps für die Praxis bietet.

Fritz Knapp Verlag

Postfach 11 11 51 | 60046 Frankfurt
Telefon (069) 97 08 33-21
Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesens.de
www.kreditwesens.de