

Wohn-Riester: Das Plus für die Altersvorsorge

Von Gerhard Hinterberger



Schon immer hatte das Eigenheim in der Liste der Vorsorgeformen einen bevorzugten Platz. Mit der Zinskrise hat das Wohneigentum noch stärker an Attraktivität gewonnen. Brücke zum Immobilienerwerb bleibt nach wie vor das Bausparen als Zwecksparen. Gleichzeitig hat sich die Eigenheimrente, auch „Wohn-Riester“ genannt, zum dynamischsten Element der staatlich geförderten Altersvorsorge entwickelt, nicht zuletzt, weil es – anders als bei der klassischen „Riester“-Rente – keinen Kapitalverzehr beinhaltet, sondern die Immobilie vererbt werden kann. Die im vergangenen Jahr eingeführten Verbesserungen haben noch einmal einen Schub bewirkt. Wohn-Riester, so Gerhard Hinterberger, ist eine Vorsorgeform, bei der Verbraucher auch heute noch erleben, dass sich sparen lohnt. Red.

In der Zinskrise treten die Vorteile des selbst genutzten Wohneigentums für die Altersvorsorge besonders deutlich zutage. Mit der Eigenheimrente kommen Bausparer deutlich schneller zu den eigenen vier Wänden.

Während die Zinsen in den vergangenen Monaten immer tiefer bis nahe an die Nullgrenze gesunken sind, hat das eigene Haus oder die eigene Wohnung in der

Popularität bei den Deutschen neue Höhen erklommen. Drei Viertel aller Sparer halten nach Angaben der GfK-Marktforscher Wohneigentum für die attraktivste Anlageform.

Wohneigentum als „Zusatzrente“

Dies hat viele Gründe und nicht alle haben mit den niedrigen Zinsen zu tun. Generell ist das Wohneigentum die einzige Form der Altersvorsorge, bei der man die Sparanstrengungen schon vor Erreichen des Rentenalters genießen kann. Sobald die Immobilie schuldenfrei ist, steigt das verfügbare Einkommen der Eigentümer deutlich.

Das wirkt sich natürlich besonders günstig im Rentenalter aus. Das mietfreie Wohnen ist – nach Abzug sonstiger Wohnkosten, die auch bei Eigentümern anfallen – eine Art „Zusatzrente“. Die Rentner mit Wohneigentum haben mehr im Portemonnaie als Ruheständler, die zum vergleichbaren Wohnstandard zur Miete wohnen. Das Statistische Bundesamt beziffert diesen Vorteil des mietfreien

Wohnens im Alter auf im Schnitt 518 Euro monatlich.

Als universelle Vorteile von Wohneigentum gelten neben der ersparten Miete und der Unabhängigkeit von Vermietern und Mietpreissteigerungen eine gehobene Wohn- und Lebensqualität, Freizügigkeit, Unabhängigkeit und Selbstverwirklichung.

Mit der Zinskrise sind weitere Argumente für das Wohneigentum hinzugekommen, die viele Menschen überzeugen. Wenn sicherheitsorientierte Anleger keine entsprechenden Anlagemöglichkeiten finden und sie den Einstieg in riskantere und volatilere Anlagen scheuen, geraten Sachwerte automatisch verstärkt ins Blickfeld. Immobilien gelten seit jeher als Inbegriff von Solidität und Wertstabilität. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Wertentwicklung von Wohnimmobilien je nach Region ganz unterschiedlich verlaufen kann. Die Eigentümer, die die Immobilie selbst bewohnen, sind in erster Linie am Nutzwert des Objekts interessiert.

Bausparen ist und bleibt Brücke zum Wohneigentum

Trotzdem ist und bleibt der Bau oder Kauf von Wohneigentum finanziell eine große Herausforderung, insbesondere für junge Erwerber, Familien mit Kindern und Normalverdienern. Wenngleich laut Immobilienverband IVD die eigenen vier Wände

Zum Autor

Gerhard Hinterberger, Mitglied des Vorstands, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall

heute in den meisten Regionen Deutschlands so erschwinglich sind wie nie zuvor. Die niedrigen Zinsen und gestiegene Einkommen machen es möglich.

Als sichere Brücke zum Wohneigentum nutzen die Deutschen bei der Bildung des notwendigen Eigenkapitals traditionell und aus guter Erfahrung heraus das Bausparen. Die Attraktivität des Bausparvertrags wird von Sparern gerade in der Niedrigzinssituation geschätzt. Damit können sie sich die derzeit extrem niedrigen Zinsen für die Zukunft sichern und auch dann noch verlässlich planen, wenn die Zinsen wieder nach oben gehen.

Diskussionen über den Wert des Bausparens angesichts niedriger Zinsen blenden aus, dass es sich beim Bausparen um ein Kombinationsprodukt aus Sparen und Darlehen handelt. Eine isolierte Betrachtung der Sparphase greift daher zu kurz.

Insofern rückt die Zinskrise die eigentliche Bestimmung des Bausparens ganz deutlich ins Blickfeld der Sparer. Der Bausparvertrag belegt nach aktuellen Umfragen der

GfK-Marktforschung – nach Wohneigentum und der betrieblichen Altersvorsorge, aber noch deutlich vor Rentenversicherungen, Banksparen, Fonds oder Aktien – mit 36 Prozent Zustimmung den dritten Platz in der Liste der attraktivsten Anlageformen.

Der Boom bei Wohn-Riester setzt sich fort

Wegen der hohen Bedeutung des Wohneigentums für die Altersvorsorge dehnte der Gesetzgeber im Jahr 2008 die staatliche Riester-Förderung auf das Sparen für und die Entschuldung von Wohneigentum aus. Sieben Jahre später lässt sich feststellen, dass sich die Eigenheimrente – auch Wohn-Riester genannt – zum dynamischsten Segment der geförderten Altersvorsorge entwickelt hat.

■ Im Jahr 2014 entfielen drei von vier neuen Riester-Verträgen auf Wohn-Riester.

■ Während die Bestände bei Riester-Renten, Riester-Fonds und Riester-Banksparrplänen stagnieren oder nur noch

schwach wachsen, konnte die Eigenheimrente Jahr für Jahr zulegen. Allein die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG verzeichnete im vergangenen Jahr ein Neugeschäft von 117 000 Wohn-Riester-Abschlüssen – dies entspricht einem Zuwachs von rund zehn Prozent – und betreut einen Bestand von 540 000 Verträgen.

Generationenübergreifende Altersvorsorge

Der Zulauf zur Eigenheimrente hat viele Ursachen.

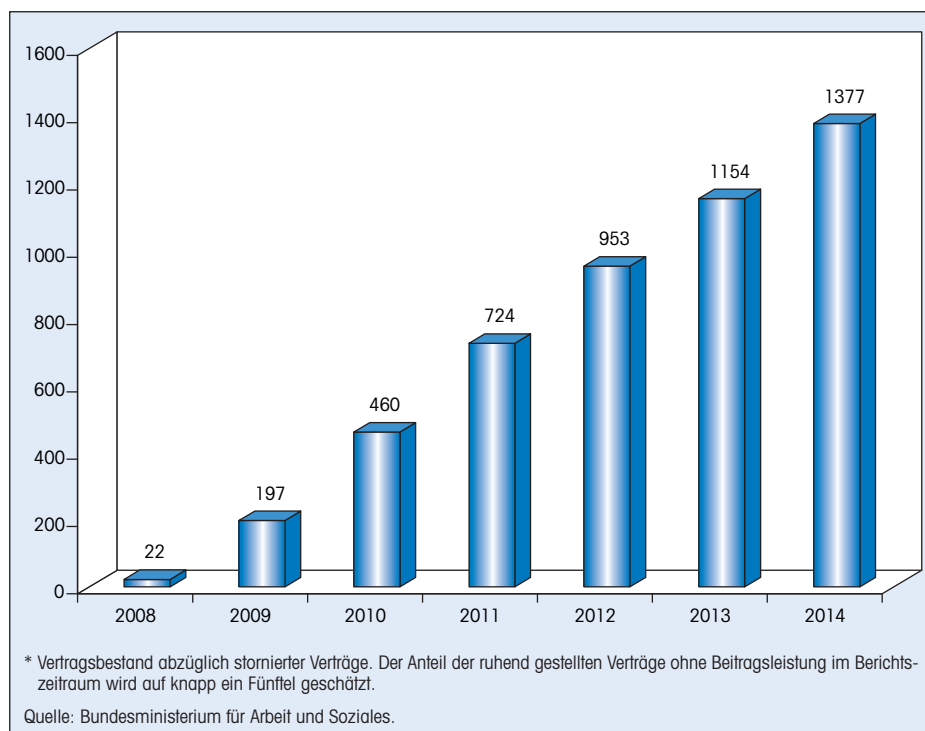
■ Wohneigentum ist die einzige Riester-Variante, mit der man die Früchte des Sparens und der Förderung schon vor Erreichen des Rentenalters genießen kann.

■ Im Unterschied zu Riester-Renten findet beim Riester-geförderten Wohneigentum zudem kein Vermögensverzehr statt. Die Eigentümer können die Immobilie vererben. Damit ist die Eigenheimrente eine generationenübergreifende und nachhaltige Altersvorsorge.

■ Darüber hinaus fallen besonders die finanziellen Vorteile ins Gewicht: Die Riester-Förderung wirkt wie ein Turbo beim Sparen für die eigenen vier Wände und bei der Entschuldung. So summieren sich die Riester-Zulagen, die Zinsersparnis durch die Förderung und die Steuervorteile beispielsweise für ein kinderloses Arbeitnehmer-Ehepaar mit 70 000 Euro Bruttojahreseinkommen bei einem Riester-Kredit über 200 000 Euro binnen 30 Jahren auf 56 000 Euro. Nach Abzug der vorgeschriebenen Besteuerung des Riester-Kontos im Rentenalter verbleibt ein Vorteil von 27 400 Euro, rechnete die Stiftung Warentest vor.

„Ideal für Eigenheim“ und „So attraktiv wie nie“ lauten deshalb die Einschätzungen der Verbraucherschützer über Wohn-Riester. Weil der Staat sowohl mit Zulagen als auch mit Steuervorteilen fördert und es

Anzahl Wohn-Riester-Verträge 2008 bis 2014*



keine Einkommensgrenzen gibt, spricht Wohn-Riester Gering- und Normalverdiener ebenso an wie Besserverdienende.

Eine große Rolle beim Thema Riester spielen bei den Verbrauchern auch Transparenz und Kosten. Die von Verbraucherschützern und Medien in diesem Zusammenhang oft geäußerte Kritik an Riester-Produkten trifft auf Wohn-Riester-Bausparverträge und Wohn-Riester-Darlehen nicht zu. So erhebt die Bausparkasse Schwäbisch Hall derzeit beispielsweise außer der üblichen Abschlussgebühr von einem Prozent der Bausparsumme über die gesamte Vertragslaufzeit keine weiteren Kosten für die Bearbeitung oder die Verwaltung des Vertrages. Die Abschlussgebühr ist klar und deutlich auf der ersten Seite des Sparvertrages vermerkt. Auf Wunsch übernimmt die Bausparkasse für den Kunden die Zulagenbeantragung.

Neue Chancen mit Wohn-Riester

Eine Umfrage des Marktforschungsinstituts Yougov hat gezeigt, dass sich unter Eigenheimbesitzern noch nicht ausreichend herumgesprachen hat, dass seit Anfang des Jahres 2014 der Gesetzgeber die Einsatzmöglichkeiten für Wohn-Riester-Verträge deutlich erweitert haben. Sie kommen Verbrauchern zugute, die bereits über eine selbst genutzte Wohnimmobilie verfügen.

Wer vor 2008 eine Immobilie erworben hat und sich noch in der Tilgungsphase für das Baudarlehen befindet, kann seitdem die Riester-Förderung für die Umschuldung einsetzen.

Doch auch ältere, bereits schuldenfreie Eigenheimbesitzer profitieren jetzt. Sie können seit vergangenem Jahr Riester-Kapital für einen altersgerechten Umbau ihrer Immobilie einsetzen, bei der vor allem Barrieren beseitigt werden. Diese Verwendungsmöglichkeit gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Studien belegen, dass die Menschen im Rentenalter in ihrer gewohnten Umgebung

wohnen bleiben möchten. Leider sind die Immobilien – ob Mietwohnungen oder Eigentum – kaum aufs Wohnen im Alter vorbereitet. Zurzeit gibt es nur rund 570 000 barrierearme Wohnungen in Deutschland. Nach Angaben des Bundesbauministeriums fehlen in Deutschland bis 2020 rund 2,5 bis 3 Millionen altersgerechte Wohnungen.

Das geschätzte Investitionsvolumen für einen barrierearmen Umbau von Wohnungen beträgt 39 Milliarden Euro. Im Unterschied zu Mietern haben Eigentümer die Möglichkeit, ihre vier Wände durch entsprechende Umbauten ihren Bedürfnissen anzupassen. Pro Wohnung wird dabei mit Kosten von durchschnittlich 15 600 Euro gerechnet. Ein Riester-Bausparvertrag, den Eigenheimbesitzer für die Finanzierung des altersgerechten Umbaus ihrer Wohnung abschließen, ist das ideale Vorsorgeinstrument für diesen Zweck, weil sich der Staat damit an die Kosten beteiligt.

Zur neuen Flexibilität von Wohn-Riester gehören ebenso die verlängerten Re-Investitionsfristen, die es beispielsweise Sparer bei beruflich veranlasster Aufgabe einer

geförderten Immobilie erleichtern, am neuen Arbeitsort ohne Verlust der Förderung ein neues Objekt zu erwerben.

Verbraucher erleben, dass sich Sparen lohnt

Keine Frage: Wohn-Riester ist damit deutlich attraktiver geworden. Angesichts des Erfolgs der Eigenheimrente wären zusätzliche Erweiterungen durchaus sinnvoll. Denkbar ist beispielsweise die Förderung der unter Umwelt-Gesichtspunkten so wichtigen energetischen Sanierung.

Unabhängig davon verhilft die Eigenheimrente Menschen aus allen Einkommenschichten schon jetzt schnell und kostensparend zu Wohneigentum. Gerade in Niedrigzinszeiten und angesichts des Rückgangs der Sparneigung in der Bevölkerung bietet Wohn-Riester eine rentierliche und sichere Alternative, bei der Verbraucher erleben, dass sich Sparen in jeder Hinsicht lohnt: Für die eigene Lebensqualität, für die Vermögensbildung, als Vorsorge fürs Alter sowie für künftige Generationen.