

Eigenheimrente – alte Freunde, alte Feinde

Es ist einmal mehr so weit. Die Eigenheimförderung der Bundesrepublik setzt sich aller politischen Wahrscheinlichkeit nach mit einem Bündel frischer Paragraphen fort – diesmal „zwecks verbesserter Einbeziehung der selbst genutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge“ nun also mit einem „Eigenheimrentengesetz“. Das musste selbstverständlich so sein. Denn dass einer Nation, die sich seit ihrer Neukonstituierung dem Wohlgefallen am schönen Wohnen verpflichtet fühlt, nach allen relativen Fehlförderungen mit „7b“ und „10e“ und zuletzt der „Eigenheimzulage“ keine neue Förderbegründung mehr einfallen würde, war wirklich nicht zu erwarten. Aber ganz ohne Frage ist die Eigenheimrente doch nun wirklich und endlich die richtige Lösung – oder?

Wie immer im Förderwesen scheiden sich auch diesmal wieder sofort die Anbieterinteressen: Diejenigen, deren wertvolle Produkte schon bislang das staatliche Wohlwollen für ihre Sparformen im „System Riester“ genießen durften, finden die künftige Einbeziehung des Eigenheims in die geförderte Altersvorsorge erstens grundsätzlich unnötig und zweitens furchtbar übertrieben in den Details. Diejenigen, die Baufinanzierungen und Häuser verkaufen, sehen „Wohn-Riester“ dagegen nur als die endliche Entschädigung für die herben Markt- und Bedeutungsverluste durch die Streichung der Eigenheimzulage. (Denn mit dem bisherigen „Entnahmemodell“ der Riester-Förderung für Eigenheimfinanzierungen war ja wohl nicht viel anzufangen.)

Sind also, überzogen ausgedrückt, die Versicherungen die größten Verlierer, wenn künftig alle Riester-Konten für das Eigenheim geleert werden können, statt in Zusatzrenten zu münden? Sind dagegen die Bausparkassen die größten Gewinner, weil ihnen künftig mehr geförderte Kapitalien für den Bausparvertrag in der Haben- wie in der Soll-Phase zufließen? Im Kern scheint dieser vorläufige Eindruck richtig zu sein. Denn die Produktkonkurrenz in der Riester-Förderung nimmt mit der Eigenheimrente zu. Und genau dieses ist laut Referentenentwurf auch ausdrücklich gewollt.

Bis Riester-Sparer in der besonderen Gestalt von Eigenheimliebhabern allerdings in der Praxis verständlich gemacht werden kann, was sie für eine Eigenheimrente alles zu tun und zu lassen haben, wird viel, viel Schulung und Produktgestaltung nötig sein. „Wohn-Riester“ ist komplizierter als „Versicherungs-Riester“ oder „Fonds-Riester“. Das darf die Assekuranz durchaus trösten. Die uralte Gleichung „Vorsorge = Versicherung“ wird noch lange Volksmeinung bleiben.

Dennoch ist den Bausparkassen mit der Eigenheimrente jetzt zum ersten Mal von Staats wegen bescheinigt worden, dass das eigene Haus anerkannter Bestandteil der allgemeinen Altersvorsorge sein kann, muss, soll. Bisher mussten die Kassen für die Popularisierung dieser Verbindung eine Menge Werbeaufwand betreiben. Er scheint sich gelohnt zu haben – zumal ihnen die (etwas spezifizierte) Wohnungsbauprämie ja auch noch zusätzlich hilft.

Was die Assekuranz am ERG-Entwurf bemault, obwohl man ja glücklicherweise meistens die eigene Bausparkasse mit im Konzern oder eine befreundete mit im Vertrieb hat, sind aber nicht allein Interesse wahrende, sondern durchaus auch allgemeine Konsequenzen. Denn anders als die bisher geförderten Riester-Anlagen privater oder betrieblicher Art liefert die Eigenheimrente kein Bargeld: „Beim Immobilienerwerb fließen im Alter keine sicheren Leistungen. Es werden bestenfalls Mietzahlungen eingespart, allerdings für eine im Alter viel zu große Wohnung, für die auch noch erhebliche Reparatur-, Instandhaltungs- und sonstige Unterhaltskosten anfallen. Immobilien binden überdimensional viel Kapital in einer einzigen Anlageklasse, deren Wertentwicklung langfristig gerade auch aufgrund der demografischen Entwicklung mehr als unsicher ist.“ So der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft.

Subprime-Warnungen? Ein wenig widerspricht sich der GDV allerdings, wenn er bemängelt, dass bei der Eigenheimrente „mit öffentlichen Geldern Vermögenswerte (!) geschaffen (würden), die im Todesfall nicht auf die Solidargemeinschaft, sondern auf die Erben übergehen“. Dass die Assekuranz im Übrigen die Gelegenheit nutzt, auch für die eigenen Riester-Anlagen einen Steuererlass bei Einmalzahlung zu fordern, dazu weichere Bestimmungen für „schädliche Verwendung“, ist nahe liegend. Auch ihre Klage, fiktive zwei Prozent Zins für das Wohnförderkonto wären tatsächlich auch schon eine Förderung an sich, ist berechtigt.

Des Weiteren darf man an Meinungsäußerungen bis jetzt subsumieren: Der Verband der Firmenpensionskassen sieht im ERG ein administratives Monster, das die Menschen extrem verunsichere. Der BDA äußert sozialpolitische Bedenken, weil Immobilien mit zu vielen Risiken belastet seien. Die Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft freut sich dagegen darüber, dass die Immobilie nun endlich gleichberechtigt mit der Geldrente gefördert werde. Die 30 Prozent Steuerrabatt bei einmaliger Nachversteuerung seien jedoch zu niedrig, die Strafsteuer bei vorzeitiger Veräußerung falle zu hoch aus. Und vor allem: Vermietetes Wohneigentum müsse doch bitte auch förderwürdig für die Altersvorsorge sein. Dem schließt sich „Haus und Grund“ an.

Die Landesbausparkassen werten den Riester-Einbau des Bausparvertrags auf der Spar- wie Darlehensseite als sichtbare Stärkung, möchten allerdings die Wohnungsbauprämie – verständlicherweise – nicht als nur zweckgebundene Förderung behalten. Die privaten Bausparkassen argumentieren wunderbar, das eigene Heim sei die einzige Form der Altersvorsorge, die man bereits in jungen Jahren genießen könne. Und ein mietfreier Rentnerhaushalt spare im Schnitt 530 Euro monatlich.

Die Redaktion verspricht, lebhaft interessiert, die ERG-Diskussion auch weiterhin zu sammeln und folgt, hier ganz neutral, dem Mieterbund-Präsidenten: „... erwarte, dass der Bundestag noch Nachbesserungen im Gesetzgebungsverfahren beschließt.“

K.O.