

## REFORM DER PRIVATEN ALTERSVORSORGE:

# VDH fordert die Stärkung der Immobilie

Die Politik hat die erneute Chance, die Immobilie in die private Altersvorsorge zu integrieren, verpasst. Mit dem am 30.04.04 im Bundestag verabschiedeten Alters-einkünftegesetz wurde zwar der grundsätzliche Wechsel von der vorgelagerten zur nachgelagerten Besteuerung der Alterseinkünfte vollzogen. Regelungen zur angemessenen Berücksichtigung der Immobilie wurden jedoch nicht implementiert. Dies obwohl laut aktueller Infratestumfrage 77% der Bundesbürger die selbstgenutzte Immobilie als Eckpunkt der privaten Altersvorsorge ansehen.

Dabei liegen die Vorschläge zur Verbesserung und Gleichbehandlung aller Anlageprodukte, die der Altersvorsorge dienen, seit langem vor. Der VDH hat Ende April, noch rechtzeitig vor den abschließenden Beratungen im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages ein Immobilienforum „Die Immobilie in der Altersvorsorge“ in Berlin veranstaltet, in dem Experten aus Politik und Wirtschaft ihre Vorstellungen zur Reform der Altersvorsorge diskutierten.

Podiumsteilnehmer waren: Christine Scheel, finanzpolitische Sprecherin der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Dr. Wolfhard Lechnitz, Vorsitzender des Vorstandes der Viterra AG, Essen, Professor Paul Klemmer, Präsident des Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Berlin sowie Erich Rödel, Sprecher des Vorstandes der Münchener Hypothekendarsteller AG und Vorsitzender des Fachausschusses Immobilienwirtschaft im VDH.

Die diskutierten Wege zum Ziel einer Integration der Immobilie waren durchaus unterschiedlich, im Grundsatz aber wenig kontrovers: Der Bürger soll unter allen qualifizierten Anlageformen frei entsprechend seiner Lebensplanung über seine persönliche Altersvorsorge entscheiden können. Die Teilnehmer der Podiumsdiskussion waren sich darin

einig, dass Immobilienbesitz, insbesondere aber Wohneigentum, eine ideale Ergänzung der Grundversorgung durch die sozialen Sicherungssysteme ist.

### DIE IMMOBILIE ALS ASSET IN DER ALTERSVORSORGE

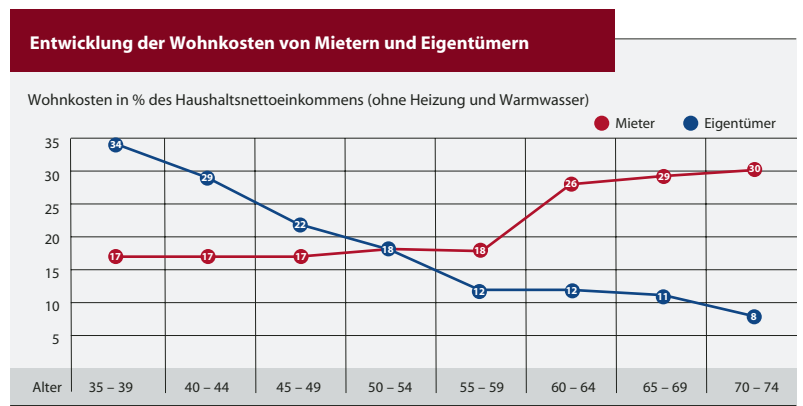
Wenn es darum geht, die Rentenlücke zu schließen, dann ist die entschuldete Immobilie – ob selbstgenutzt oder vermietet – eine ideale Absicherung ohne jüngere Generationen zu belasten, so Gastgeber und VDH-Hauptgeschäftsführer Dr. Louis Hagen. Was spricht dagegen, Tilgungsleistungen oder die Ablösung einer Hypothek, die zur Finanzierung eines Eigenheimes oder einer

Eigentumswohnung aufgenommen wurde, als Altersvorsorge anzuerkennen? Für ihn ist auch angesichts der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilie völlig unverständlich, dass die Politik dies ignoriert. Die Hypothekendarsteller fordern – so Hagen in seinen Begrüßungsworten – keinesfalls eine zusätzliche Subventionierung. Vielmehr soll durch die volle Berücksichtigung der Immobilie in dem Anlagekatalog der förderfähigen Produkte gewährleistet sein, dass die Immobilie nicht diskriminiert wird.

Christine Scheel verteidigte in Ihrem Eingangsstatement den Entwurf des Alterseinkünftegesetzes als Schritt in die richtige Richtung. Die Regelung für die Immobilie, das sogenannte Entnahmeverfahren, sei bestehen geblieben. Leichte Verbesserungen hinsichtlich der flexiblen Verwendung von bis zu 30% bei Renteneintritt seien mit der Zustimmung der Bundesländer zu erwarten. Das Thema Immobilie und Altersvorsorge bleibe auf der Agenda der Politik. Aus dem Kreise der Grünen liege der Vorschlag eines individuellen Altersvorsorgekontos vor. Dieses Modell setze einen hohen Anreiz, für das Alter zu sparen, und biete die Möglichkeit der flexiblen Anwendung an die jeweilige individuelle Lebenssituation.

### ERSPARTE MIETE DURCH WOHN-EIGENTUM

Aus der Sicht der Hypothekendarsteller



erläuterte Erich Rödel, den praktischen Nutzen der ersparten Miete durch Wohneigentum: Bei den deutschen Rentnerhaushalten liegt der Anteil der Miete am Haushaltseinkommen bei durchschnittlich 25%, während Eigentümerhaushalte im Schnitt eine Wohnkostenbelastung von nur rund 10% tragen müssen.

Wie Untersuchungen des Forschungsinstitutes empirica darüber hinaus belegen, sind Haushalte, die Immobilieneigentum erwerben bereit, über Jahre einen überdurchschnittlichen Konsumverzicht hinzunehmen. Dadurch verfügen Wohneigentümer im Alter über ein deutlich höheres Gesamtvermögen. Gegen Ende ihres Erwerbslebens können typische Selbstnutzer ein Immobilienvermögen von rund 205.000 Euro aufweisen. Daneben haben sie zusätzliches Geldvermögen in Höhe von 19.700 Euro angespart – fast doppelt so viel wie vergleichbare Mieterhaushalte mit nur 11.100 Euro.

## EINRICHTUNG EINES ALTERSVORSORGEKONTOS:

Die Hypothekenbanken sehen – so Rödel in seinem Schlussplädoyer für die Immobilie – in der Einführung eines Altersvorsorgekontos, wie bereits von verschiedenen anerkannten Institutionen unterbreitet, den entscheidenden Lösungsansatz.

### Vorteile eines Altersvorsorgekontos:

- Die Förderung wird einfacher und transparenter
- Das Modell schafft Flexibilität
- Bestehende Riesterverträge können integriert werden
- Betriebliche und private Altersvorsorge können auf unkomplizierte Weise zusammengeführt werden
- Anbieter- oder Arbeitgeberwechsel sind unproblematisch
- Bisher nicht berücksichtigte Personengruppen (Selbständige und freiwillig Versicherte) können einbezogen werden
- Auch die vermietete Immobilie lässt sich integrieren

Aus der Sicht des größten deutschen Immobilienunternehmens, der Essener Viterra AG, prophezeite Dr. Wolfhard Lechnitz, dass die Riester-Rente auch nach ihrer begrüßenswerten Überarbeitung ohne gleichberechtigten Immobilienerwerb nicht wesentlich attraktiver werde. Nicht einmal 20% der Berechtigten hätten die Förderung in Anspruch genommen. Die Ursachen sieht er nicht nur in der Kompliziertheit der Anlage,

## VDH-Immobilienforum

### Die Immobilie in der Altersvorsorge



Von links nach rechts: Prof. Paul Klemmer, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Berlin; Erich Rödel, Sprecher des Vorstandes der Münchener Hypothekbank e.G., München; Christine Scheel, Finanzpolitische Sprecherin der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen im Deutschen Bundestag, Berlin; Dr. Wolfhard Lechnitz, Vorsitzender des Vorstandes Viterra AG, Essen.

sondern vor allem in der Bevormundung des Bürgers. Wenn Bürger persönlich erarbeitetes Einkommen in ihre Lebensaltersicherung einbringen sollen, dann wollen sie ohne staatliche Bevormundung ihre individuelle Anlageentscheidung nach persönlichen Präferenzen und Lebensplänen treffen. Angesichts der Anlagepräferenzen haben die Bürger klar entschieden, die Politik sollte ihnen den Respekt nicht ohne Not verweigern.

## REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (REITs)

Dazu gehört für Dr. Lechnitz auch die Diskriminierung der Immobilienaktie auf Basis des international bewährten Real Estate Investment Trust (REIT). In Deutschland wurde den REITs der rechtliche Rahmen bislang verweigert, auch jüngst bei der Gestaltung des Investmentmodernisierungsgesetzes im vergangenen Jahr hat man ausgeschlossen, dass für Investmentaktiengesellschaften die Immobilie als Anlageklasse zulässig sein soll. Dabei hätten REITs gerade in den 90er Jahren in den USA den Widrigkeiten der Börse getrotzt und sich als sichere Anlage für Kleinanleger erwiesen.

**Real Estate Investment Trusts** sind Immobilienaktiengesellschaften, die nicht auf Unternehmensebene besteuert werden. Sie müssen dafür aber ihre Gewinne nahezu komplett ausschütten, so dass die Besteuerung beim Anleger erfolgt. Ein großer Vorteil für den Anleger liegt neben der hohen Ausschüttung, in der Transparenz, der jederzeitigen Handelbarkeit sowie in der zeitnahen Bewertung der Assets.

Die Position des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung stellte Prof. Klemmer vor, indem er die Empfehlungen der Kommission „Altersvorsorge und

Immobilie“ erläuterte. Diese sind:

- Verbesserung des Entnahmемodells durch die Einführung flexiblerer Rückzahlungsmöglichkeiten (Minimalforderung)
- Vollständige Einbeziehung der Immobilie als förderfähige Anlage (Hauptforderung)
- Einbeziehung des vermieteten Wohneigentums in die Altersvorsorge
- Verzicht auf unnötige und komplizierte Förderkriterien
- Vollständige Einbeziehung der Immobilie in die betriebliche Altersvorsorge

## FAZIT:

Die Zusammenfassung der Diskussion zeigte, dass es keine wirklich nachvollziehbaren Gründe gibt, die Immobilie als förderfähige Anlage in dem Anlagekatalog der Riester-Rente auch weiterhin auszuschließen. Die vorgebrachten steuersystematischen Einwände gegen die „Entnahme“ sind lösbar. Der Wechsel zu einer nachgelagerten Besteuerung unter Einbeziehung der selbstgenutzten Immobilie muss keineswegs zu einer Nutzungswertbesteuerung führen. Die Verrentungspflicht ab dem 85. Lebensjahr sollte nach Meinung aller Diskutanten ganz entfallen. Mit dem Verrentungszwang würde eine bedeutende Triebfeder des Altersvorsorgesparens, seinen Nachkommen etwas zu hinterlassen, entwertet.

Fazit der Veranstaltung: Die Integration der Immobilie ist bisher nicht gelungen. Die Vorschläge zur Beseitigung der Diskriminierung der Immobilie müssen auf die Tagesordnung der Politik zurück.



Verband deutscher Hypothekbanken

Association of German Mortgage Banks  
www.hypverband.de