

Vom Sofa aufs Kanape

In der Regierungskoalition herrschen zur Zeit verkehrte Fronten, was die Wohnungspolitik betrifft. Nachdem die Eigenheimzulage zum 31. Dezember 2005 ausgelaufen ist und der Bund sich auch aus der sozialen Wohnraumförderung weitgehend zurückgezogen hat, ist eigentlich der Weg frei für einen marktwirtschaftlicheren Kurs geworden. Dies umso mehr, als wir in den meisten Regionen Deutschlands entspannte Wohnungsmärkte haben, in denen endlich einmal die Nachfrager und nicht die Anbieter die Konditionen bestimmen. Im Osten der Republik ist es inzwischen keine Seltenheit, dass Wohnungen nicht nur provisionsfrei vermietet werden, sondern der Mieter sogar noch bis zu drei Monate umsonst einziehen darf, nur damit er die Wohnung nimmt. Gleichzeitig fließen riesige private Investitionssummen in den Markt, mit denen ausländische Private-Equity-Gesellschaften hierzulande ganze Wohnungsgesellschaften aufkaufen. Nach allen bisher vorliegenden Erfahrungen ist auch das bisher keineswegs zum Schaden der Mieter gewesen. Sie können sich vielerorts sogar über besseren Service als zuvor und als ältere Bewohner sogar über einen teilweise lebenslangen Kündigungsschutz freuen. Wer all das vor zehn Jahren vorausgesagt hätte, wäre wohl als Phantast belächelt worden. Und doch ist es so gekommen.

Wohnungspolitik als Bundesaufgabe sollte damit eigentlich der Vergangenheit angehören. Die allgemeine Wohnungsnot der Nachkriegszeit ist längst Geschichte, und in den neuen Ländern gibt es eher zu viele luxuriöse, keineswegs aber mehr generell zu wenig Wohnungen. Die heutigen Probleme des Marktes – etwa Leerstand, soziale Erosion von Quartieren und Zugangsschwierigkeiten bestimmter Nachfrager – sind überwiegend lokaler Natur und müssen daher auch vor Ort gelöst werden. Völlig zu Recht gibt es inzwischen auch kein Bundeswohnungsministerium mehr, sondern nur noch ein Ministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Wenn es um die Einbeziehung des Wohneigentums in die Altersvorsorge geht, schwingt in der Politik aber noch immer die Vorstellung mit, dass das Wohnen ein Grundbedürfnis abdeckt, welches einer besonderen Betreuung durch den Staat bedarf. Erstaunlicherweise ist es gerade die CDU, die sich von dieser Gedankenwelt der 50er und 60er Jahre nur schwer zu trennen vermag. Es ist ja richtig: Die Wohneigentumsquote ist in Deutschland relativ gering und der Wunsch der Bundesbürger nach dem Wohnen in den eigenen vier Wänden ist ungebrochen hoch. Dafür gibt es auch gute Gründe, denn kaum eine andere Anlageform eignet sich so gut für die private Altersvorsorge wie das Eigenheim. Nur bedeutet das eben noch lange nicht, dass der Staat dafür spezielle Subventionen gewähren sollte. Schließlich gibt es auch eine besondere Liebe der Deutschen zum eigenen (möglichst stark motorisierten) Automobil und zum Hund als Familienhaustier, ohne dass wir deswegen nationale Ausstattungsquoten mit BMW, Golden Retriever und Co zum wirtschaftspolitischen Ziel erheben würden.

Es ist darum höchste Zeit, die Wohnung als das zu betrachten und zu behandeln, was sie ist, nämlich ein zwar wichtiges, letztlich aber eben doch normales Gut. Das gilt auch für das selbstgenutzte Wohneigentum, das zweifellos viele Vorzüge, aber sicher auch ein paar Nachteile hat. Diese gegeneinander abzuwägen, auch in der privaten Vermögensbildung, ist letztlich eine private Entscheidung und nicht die des Staates. Wenn man das einmal akzeptiert hat, dann ergibt sich die richtige Behandlung des Wohneigentums bei der staatlichen Förderung der Altersvorsorge fast schon von selbst.



Ulrich van Suntum

Vor allem zwei Modelle stehen hier zur Wahl, die mit den plakativen Namen „Sofa“ und „Kanape“ versehen wurden. Kanape steht für „Kalkulation der nachgelagerten persönlichen Einkommensbesteuerung“ und will das Wohneigentum ohne wenn und aber gleichberechtigt zu anderen Anlageformen in die Riester-Förderung einbeziehen. Dabei wird das im selbstgenutzten Wohneigentum eingesetzte Kapital in den Riester-Grenzen zunächst steuerfrei gestellt und erst ab Erreichen des 60. Lebensjahres nachgelagert besteuert. Nun erbringt ja das Wohneigentum im Gegensatz zu anderen Anlageformen keinen Zinsertrag, sondern stattdessen den Vorteil des mietfreien Wohnens im Alter. Deshalb wird im Kanape-Modell ein fiktiver Zinsertrag des im Wohneigentum angesparten Kapitals unterstellt, der ebenfalls nachgelagert zu versteuern ist. Das klingt zugegebenermaßen zunächst einmal etwas kompliziert, ist es aber im Endeffekt gar nicht. Man muss den Leuten nur klar machen, dass sie bei jeder anderen Form des Riestersparens ja ganz genauso behandelt werden. Die einzige Besonderheit des Wohneigentums besteht eben darin, dass hier der Zinsertrag in Form von ersparter Miete anfällt. Das sollte eigentlich jeder Häuslebauer verstehen, denn hier liegt ja gerade ein Hauptmotiv für die Bildung von Wohneigentum. Und wer die nachgelagerte Besteuerung fiktiver Erträge nicht akzeptieren möchte, kann es ja lassen und seine Altersvorsorge mit herkömmlichen Riesterprodukten betreiben.

Das ist ein einfaches und klares Konzept. Es hat zudem den Vorteil, das Wohneigentum ganz systematisch in die allgemeine Förderung der Altersvorsorge zu integrieren. Das von der CDU präferierte Sofa-Modell („Sofort ohne Finanzamt“) setzt dagegen weiter auf das herkömmliche Instrumentarium. Hier soll die Riester-Zulage auf 80% gegenüber anderen Anlageformen gekürzt werden, dafür wird aber auf die nachgelagerte Besteuerung fiktiver Erträge verzichtet. Es handelt sich damit im Endeffekt um ein reines Prämienmodell, das mit dem Konzept der Riester-Förderung eigentlich nur noch dem Namen nach etwas zu tun hat. Vor allem steht es unverbunden neben der ganz anders konzipierten Idee der nachgelagerten Besteuerung, die für alle anderen Formen der Altersvorsorge gilt. Damit tut man auch der Wohnungswirtschaft letztlich keinen Gefallen, denn sie wird auf diese Weise den Geruch des ewigen Subventionsempfängers nicht los. Schon bei der nächsten Sparrunde des Finanzministers könnte sie das teuer zu stehen kommen.

Für das CDU-Konzept spricht hauptsächlich seine Einfachheit. Man könnte ihm auch durchaus etwas abgewinnen, wenn es deckungsgleich auf die anderen Formen der Altersvorsorge übertragen würde. Warum nicht aus der Wohnungsbauprämie eine allgemeine Altersvorsorgeprämie machen und dafür auf das ganze steuerliche Riester-Instrumentarium verzichten? Das Sofa-Konzept brät stattdessen aber wieder eine Extrawurst für das Wohneigentum und macht sich gerade dadurch angreifbar. Wirklich einfach und effizient ist aber nur ein Konzept, das für alle Anlageformen gleichermaßen gilt und damit den Bürgern die freie Wahl läßt, wie sie für ihr Alter vorsorgen wollen.

Das unsinnigste Modell von allen kommt aus dem Hause Steinbrück. Demnach soll nur derjenige für sein Eigenheim Riesterförderung bekommen, der gleichzeitig noch eine andere Form des Riestersparens betreibt und auch die staatlichen Zulagen ausschließlich in herkömmliche Anlagen steckt. Dahinter steckt die gleiche Regelungswut, mit der schon das deutsche Steuerrecht zum kompliziertesten der Welt gemacht wurde. Einem solchen Prokrustesbett sind sowohl Sofa als auch Kanape eindeutig vorzuziehen.

Ulrich van Suntum ist Direktor des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster und Professor für Volkswirtschaftslehre