



# infobrief 32/07

Mittwoch, 7. November 2007

AT

## Stichwörter

Altersvorsorge, staatliche Förderung, Riester-Rente, Immobilie

## A Sachverhalt

„Die staatliche Förderung von Altersvorsorge-Produkten wird jetzt offenbar auch auf Immobilien ausgeweitet. Union und SPD sollen kurz vor einer Einigung stehen.“, meldete die Süddeutsche Zeitung am 26. Oktober 2007. Anlässlich der anstehenden Einigung auf ein Modell der Einbeziehung der Immobilie in die staatlich geförderte Altersvorsorge (Riester-Rente) fordert das iff die beteiligten Politiker auf, nicht von den selbst gesetzten Prinzipien zu Gunsten einer ungleichen Produkt- und Anbieterförderung abzuweichen, die zum Missbrauch einlädt und an dem eigentlichen Ziel der staatlich geförderten Altersvorsorge, ausreichend Liquidität im Alter zu schaffen, vorbei geht.

## B Stellungnahme

Unter der Überschrift „Wohneigentum als Altersvorsorge? - Oder ein Schritt in die Altersarmut?“ hat das iff Stellung zu den aktuellen Entwicklungen der "Riester-Rente" genommen, weil es befürchtet, dass mit der nun angestrebten Lösung der Politiker bestimmte Anbieter einseitig begünstigt werden, was zu Fehlallokationen führt und dem Missbrauch der staatlich geforderten Altersvorsorge neue Wege eröffnet werden.

„Sofa“ und „Kanapee“ sind dazu nicht geeignet, weil man es sich auf Möbeln zwar bequem machen, sie aber im Alter nicht aufessen oder Leistungen für die Gesundheitspflege damit bezahlen kann. Genau daran kranken die bisher vorgeschlagenen Modelle auf Regierungsebene, die unter anderem nach bequemen Möbeln benannt sind, vor allem den Absatz bestehender Produktpaletten der Anbieterseite im Auge haben, von denen die Vorschläge auch vorgetragen wurden.

Dabei sollte sich der Staat aber nicht von seinen Prinzipien abbringen lassen, dass die Förderung nicht nur einzelnen Anbietergruppen dient und damit Fehlentwicklungen auf dem Markt Vorschub leistet, wie es schon mehrfach bei der staatlichen Förderung von Finanzdienstleistungen vorgekommen ist. Mit der Riester-Rente wurde ein Förderweg geschaffen, der ein klares Ziel im Auge hat: zusätzliche Liquidität im Alter zu schaffen durch zusätzliche zeitlich unbegrenzte Zahlungen im Rentenalter. Der Staat fördert dieses Ziel, um Altersarmut und Liquiditätsengpässe von Rentnern zu vermeiden und den Staat damit langfristig von Unterstützungen zu entlasten. Dieses Prinzip wird durch die bisher in der Öffentlichkeit diskutierten Modelle aufgegeben. Schon Gert Rürup hat vor Jahren schon darauf hingewiesen, dass dieses bestehende

Prinzip nicht leichtfertig aufgegeben werden sollte. Dass man Steine nicht essen kann und Geld im Alter braucht, zeigt die Erfahrung in den USA, in der Altersarmut bei gleichzeitigem Besitz einer eigenen Immobilie viel weiter verbreitet ist als in Deutschland. Dieses Phänomen, auch als „home rich but cash poor“ bezeichnet, wird ignoriert.

Grundsätzlich muss gelten: Wer sich 30.000 € für seine Immobilie vom Staat als Altersvorsorge finanzieren lässt, bei dem muss sichergestellt sein, dass ihm mindestens diese 30.000 € im Alter als laufende Zahlung zur Verfügung steht.

Jedes Modell sollte diese einfache Regel beachten. Dies kann zum Beispiel erreicht werden, indem vereinbart wird, dass aus dem eigenen Haus später im Rentenalter eine Rente ausgezahlt wird. Die USA und andere Staaten wie Großbritannien, Kanada und Australien zeigen, wie dieses möglich ist. Als reverse mortgage oder umgekehrter Hypothekenkredit bekannt können sich Rentner aus ihrer Immobilie eine Rente auszahlen lassen genauso, wie es die Riester-Rente auch bei einem Banksparrplan, einer Rentenversicherung oder einem Aktienfonds vorsieht. Der Staat muss nur darauf achten, dass zu Beginn der Förderung sichergestellt ist, dass der Bürger dann auch im Rentenalter einen derartigen Anspruch auf eine Rente aus seiner Immobilie hat. So lässt sich die Immobilie als Altersvorsorge durch den Staat fördern, ohne das Grundprinzip aufzugeben.

Das iff hatte schon im Jahr 2006 einen Vorschlag entwickelt, indem dieser Grundsatz bei der Einbeziehung der Immobilie in die staatlich geförderte Altersvorsorge erhalten bleibt, dass staatlich geförderte Altersvorsorge im Rentenalter als Liquidität (= Kapital) zur Verfügung stehen muss. Er ist zu finden in dem Buch „Innovative Finanzdienstleistungen“ von Reifner/Tiffe 2007, erschienen im Nomos Verlag, aus dem die folgenden sechs Grundsätze entnommen sind, die bei einer Einbeziehung der Immobilie in die staatlich geförderte Altersvorsorge unbedingt beachtet werden sollten.:

1. Die Verbindung der Immobilie mit der staatlich geförderten Altersvorsorge sollte nicht die entwickelten Prinzipien des Staates in Frage stellen. Die Lösung sollte daher innerhalb des bestehenden Systems der Altersvorsorge gefunden werden.
2. Die vom Staat geförderten Beiträge müssen für die Altersvorsorge effektiv zur Verfügung stehen. Eine erwartete Mietersparnis allein reicht nicht aus, auch wenn dies, ökonomisch betrachtet, ein wesentlicher Faktor der selbst genutzten Immobilie ist. Dies bedeutet, dass der Bürger zumindest einen Anspruch auf Auszahlung einer regelmäßigen Rente im Alter hat. Dafür müssen zumindest die eingezahlten Beiträge, die in der Immobilie gebunden sind, zur Verfügung stehen (Nettokapitalerhalt).
3. Missbrauch oder Zugriff im Fall einer Krise muss weitgehend ausgeschlossen werden. Niemand möchte, dass die staatlich geförderten Beträge nach einem Verkauf der Immobilie im Spielcasino verspielt werden oder Familien im Fall der Arbeitslosigkeit nicht nur ihre Immobilie, sondern auch noch die privat aufgebaute Altersvorsorge verlieren. Eine Drohung mit Rückforderungsansprüchen durch den Staat erscheint der falsche Weg, weil ein persönliches Scheitern durch Verbote selten verhindert werden kann. Bei Entnahme von Altersvorsorgebeiträgen muss daher ein Sicherungsinstrument eingeplant werden, um die Altersvorsorge von vornherein zu erhalten. Um dem Verkauf dubioser Altersvorsorgeprodukte auszuschließen und gar nicht erst den Markt für Vermittler entstehen zu lassen, angespartes Altersvorsorgekapital in vermeint-

lich sichere fremd vermietete Immobilien oder Immobilienbeteiligungen zu übertragen, sollten nur selbst genutzte Immobilien gefördert werden. Schrottimmobilien und Unternehmensbeteiligungen müssen von der staatlich geförderten Altersvorsorge ausgespart bleiben. Der Fall der Göttinger Gruppe hat gezeigt, welche Dimensionen der Verkauf von Altersvorsorgeprodukten erreichen kann, bei denen die Rückzahlung nicht gesichert ist.

4. Um Schwellenhaushalte den Zugang zur staatlichen Förderung gleichermaßen zu ermöglichen, sollte die Tilgung als Altersvorsorgebeitrag anerkannt werden. Denn zusätzlich zur Baufinanzierung werden nur besser verdienende Bürger in der Lage sein, ihre kapitalgedeckte Altersvorsorge in angemessener Höhe weiter zu betreiben, so dass Schwellenhaushalte bisher Steuervorteile oft unwiderruflich vergeben.

5. Von dem Prinzip der nachgelagerten Besteuerung sollte nicht abgewichen werden. Allerdings besteht bei gebundenem Kapital ein Zielkonflikt mit dem Anspruch, dem Bürger mehr Liquidität im Alter zu verschaffen und nicht auch noch Liquidität zu entziehen. Um diesen Konflikt zu lösen, kann der Zeitpunkt der Bezahlung der Steuerschuld auf einen Zeitpunkt verlagert werden, in dem ausreichende Liquidität besteht.

6. Ein Modell muss zudem ein Höchstmaß an Flexibilität bieten, um den Bürgern sowohl den Erwerb einer selbst genutzten Immobilie zu erlauben als auch den Wiedereintritt in die kapitalgedeckte Altersvorsorge. Auch im Alter muss der Verkauf der Immobilie und der Wechsel zu anderen Wohnformen (Seniorenheim, betreutes Wohnen etc.) möglich sein.