

**Möglichkeiten und Grenzen der Integration  
von genossenschaftlichem Wohnen in die  
Freiburger Zwei-Flanken-Strategie**

von Bernd Raffelhüschen und Jörg Schoder  
Nr. 50 ■ Juni 2005



## Vita

**Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen** ist Professor für Finanzwissenschaft an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Professor II an der Universität Bergen (Norwegen). Er studierte in Kiel, Berlin und Aarhus (Dänemark) Volkswirtschaftslehre und promovierte bzw. habilitierte sich in diesem Fach an der Universität Kiel. Seine Forschungsschwerpunkte liegen im Bereich der Sozialpolitik und angewandten intergenerativen Analyse. Er beteiligt sich an Fragen der praktischen Sozialpolitik (z.B. im Rahmen der Rürup II-Kommission) und ist Mitglied vieler internationaler Forschungsprojekte. Seine Arbeiten sind unter anderem in Zeitschriften wie *American Economic Review*, *European Economic Review*, *Public Choice*, *Finanzarchiv* und *Nationaløkonomisk Tidsskrift* veröffentlicht.

**Dipl.-Vw. Jörg Schoder** ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Finanzwissenschaft I der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg. Nach seinem Studium der Volkswirtschaftslehre (Diplom) und der Geographie (Magister Artium) an der Universität Freiburg war er Visiting Scholar an der Boston University (USA). Der Schwerpunkt seiner wissenschaftlichen Arbeit liegt im Bereich der demographischen Auswirkungen auf die Kapital- und Immobilienmärkte.

Korrespondenz: Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen,  
Jörg Schoder ([joerg.schoder@vwl.uni-freiburg.de](mailto:joerg.schoder@vwl.uni-freiburg.de)), Institut für Finanzwissenschaft,  
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, Bertoldstr. 17, D-79098 Freiburg.

Für wertvolle Hinweise und Kommentare danken wir Jasmin Häcker.

## **Vorwort**

Die Konsequenzen der demographischen Entwicklung für die Sozialversicherungssysteme sind hinlänglich bekannt. Die Notwendigkeit der verstärkten privaten (Alters-)Vorsorge hat inzwischen in gesetzlichen Regelungen ihren Niederschlag gefunden. Trotz seiner doppelten Vorsorge-Rolle wurde bislang das Wohneigentum nur fragmentarisch und unsystematisch einbezogen. Politisch weitgehend unumstritten ist die erste Funktion des Wohneigentums als eine Form der privaten Altersvorsorge. Diese besteht primär in der Wohnkostensparnis im Alter und/oder der Möglichkeit der Vermietung als Alterseinkommensquelle. Eine zweite Funktion kann dem Wohneigentum mit der Generationenvorsorge zugeschrieben werden. Aus dieser doppelten Funktion des Wohneigentums lässt sich die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie als Alternative zu den bisher unsystematischen Regelungen und Reformvorschlägen im Wohnungssektor ableiten.

Im Kern geht es um das selbst genutzte Wohneigentum und die damit verbundene Kapitalbildung. Obwohl das genossenschaftliche Wohnen kein Wohneigentum im eigentlichen Sinne darstellt, so geht mit ihm dennoch eine (wenngleich kollektive) Kapitalbildung einher. Im Rahmen dieses IfG-Arbeitspapiers wird zunächst die doppelte Funktion des Wohneigentums als Alters- und Generationenvorsorge analysiert und daraus die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie als Beispiel einer zukunftsweisenden Neugestaltung der Wohneigentumsförderung abgeleitet. Schließlich werden die Einbezugsmöglichkeiten des genossenschaftlichen Wohnens in die Zwei-Flanken-Strategie herausgearbeitet. Diese Überlegungen wurde in der IfG-Veranstaltungsreihe „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ vorgestellt. Kommentare und Anregungen sind herzlich willkommen.



Prof. Dr. Theresia Theurl

## **Inhalt**

|  |    |
|--|----|
| Vita.....  | 3  |
| Vorwort.....   | 4  |
| Inhalt .....   | 5  |
| 1. Einleitung .....  | 6  |
| 2. Bevölkerungsalterung und die doppelte Funktion des Wohneigentums .... | 7  |
| 2.1. Wohneigentum als Form der Generationenvorsorge .....                | 8  |
| 2.2. Wohneigentum als Form der Altersvorsorge.....                       | 11 |
| 3. Integrative Förderung der Wohneigentumsbildung - eine Reformskizze .  | 12 |
| 3.1. Gleichstellung des selbstgenutzten Wohneigentums im AVmG .....      | 13 |
| 3.2. Wohneigentumsförderung als Beitrag zur Generationenvorsorge.....    | 16 |
| 3.3. Einbeziehungsmöglichkeiten des genossenschaftlichen Wohnens.....    | 18 |
| 4. Fazit .....   | 20 |
| Literatur.....   | 22 |

## 1. Einleitung

Die Konsequenzen der demographischen Entwicklung für die Sozialversicherungssysteme sind hinlänglich bekannt. Die Notwendigkeit der verstärkten privaten (Alters-)Vorsorge hat, wenngleich noch in unzureichendem Umfang, in entsprechenden gesetzlichen Regelungen ihren Niederschlag gefunden. Bemerkenswert ist jedoch, dass bislang das Wohneigentum, trotz seiner doppelten Vorsorge-Rolle (s.u.), nur fragmentarisch und unsystematisch einbezogen wurde. Denn politische Diskussionen im Kontext von Nachhaltigkeit, Generationengerechtigkeit und Wohneigentumsförderung werden zu meist unter dem Gesichtspunkt der Möglichkeiten zur Subventionskürzung geführt. Dies zeigt sich u.a. in den aktuell geltenden Regelungen des Haushaltsbegleitgesetzes 2004, mit den Kürzungen der Wohnungsbauprämie und der Eigenheimzulage. Dass diese Regelungen kaum von Dauer sein werden, zeigten die seit der Verabschiedung des Haushaltsbegleitgesetzes 2004 geführten Diskussionen, die verdeutlichen, dass die von wohnungsversorgungs Motiven gestützte Rechtfertigung der Wohneigentumsförderung vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung kaum langfristig aufrecht zu erhalten ist. Jedoch ist eine pauschale Kürzung der Wohneigentumsförderung aufgrund der doppelten Funktion des Wohneigentums als Alters- und Generationenvorsorge als problematisch anzusehen.

Politisch weitgehend unumstritten ist die erste Funktion des Wohneigentums als eine Form der privaten Altersvorsorge. Diese besteht primär in der Wohnkostensparnis im Alter und/oder der Möglichkeit der Vermietung als Alterseinkommensquelle. Eine weitere wichtige - bislang allerdings nur wenig beachtete - Funktion kann dem Wohneigentum mit der sogenannten Generationenvorsorge zugeschrieben werden. Mit diesem Begriff soll die Möglichkeit eines erheblichen Entlastungspotentials für kommende Generationen ausgedrückt werden, das sich aus dem potentiellen Erbschaftsvolumen aus Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland ergibt.<sup>1</sup> Aus dieser doppelten Funktion des Wohneigentums (Alters- und Generationenvorsorge) lässt sich die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie als konzeptionell kohärente Alternative zu den bisher unsystematischen Regelungen und Reformvorschlägen im Wohnungssektor ableiten.

Im Kern geht es der Freiburger Zwei-Flanken-Strategie um das selbstgenutzte Wohneigentum und die damit einhergehende Kapitalbildung. Obwohl das genossenschaftliche Wohnen kein Wohneigentum im eigentlichen Sinne darstellt, so geht mit ihm dennoch eine (wenngleich kollektive) Kapitalbildung ein-

---

<sup>1</sup> Das Immobilienvermögen beläuft sich auf ca. 40 Prozent des Gesamtvermögens deutscher Haushalte.

her. Aus diesem Grund sind durchaus Anknüpfungspunkte zur Zwei-Flanken-Strategie gegeben. Inwieweit diese jedoch eine vollständige Einbeziehung des genossenschaftlichen Wohnens in die Zwei-Flanken-Strategie erfordern, ist im Rahmen der vorliegenden Arbeit zu klären.

Im Folgenden wird zunächst die doppelte Funktion des Wohneigentums als Alters- und Generationenvorsorge analysiert, um die Potenziale des Wohneigentums im Hinblick auf einen Beitrag zur Lösung des „demographischen Problems“ aufzuzeigen. Hieraus wird im dritten Abschnitt die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie als Beispiel einer zukunftsweisenden Neugestaltung der Wohneigentumsförderung abgeleitet. Die gemachten Ausführungen dienen dann im vierten Abschnitt zur Erörterung der Einbeziehungsmöglichkeiten des genossenschaftlichen Wohnens in die Zwei-Flanken-Strategie. Im letzten Abschnitt werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

## **2. Bevölkerungsalterung und die doppelte Funktion des Wohneigentums**

Die demographische Entwicklung in Deutschland ist durch das deutliche Ansteigen des Durchschnittsalters der Bevölkerung gekennzeichnet, das zum einen auf eine geringe Fertilität und zum anderen auf eine höhere Lebenserwartung zurückzuführen ist. Dieser sogenannte doppelte Alterungsprozess impliziert ein Ansteigen des sogenannten Altersquotienten, der das Verhältnis von Rentenempfängern (alle über 65jährigen) zu den Erwerbsfähigen (18- bis 65jährigen) widerspiegelt. Die damit verbundenen Konsequenzen für die umlagefinanzierten Sozialversicherungen liegen klar auf der Hand: Einerseits sinken die durchschnittlichen Beitragseinnahmen pro Mitglied in der gesetzlichen Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung und damit die Gesamteinnahmen. Andererseits steigen die durchschnittlichen Leistungsausgaben pro Rentner, Kranken oder Pflegebedürftigen und damit die Gesamtausgaben erheblich an. Anders ausgedrückt versorgen künftig immer weniger Junge immer mehr Alte, die zugleich immer älter werden. Die damit einhergehende Mehrbelastung künftiger Generationen durch die öffentlichen Transfersysteme und die hieraus resultierende Notwendigkeit einer verstärkten privaten Eigenvorsorge sind weitestgehend bekannt.<sup>2</sup> So zeigen beispielsweise Raffelhüschen/Schoder (2005) in Ihrer Untersuchung, dass das Wohneigentum sowohl als Alters- wie auch als Generationenvorsorge eine gewichtige positive Rolle spielen kann.

---

<sup>2</sup> Vgl. u.a. Borgmann/Krimmer/Raffelhüschen (2000) und Ehrentraut/Raffelhüschen (2003) zur Gesetzlichen Rentenversicherung, Fetzner/Moog/Raffelhüschen (2003) zur Gesetzlichen Krankenversicherung und Häcker/Raffelhüschen (2004) zur Gesetzlichen Pflegeversicherung.

## 2.1. Wohneigentum als Form der Generationenvorsorge

Für zukünftige Generationen können Erbschaften aus Immobilienvermögensbeständen ein erhebliches Entlastungspotential bergen. Dies wird deutlich, wenn man die sich im Rahmen von privaten Transferschemata ergebenden Barwerte von Immobilienerbschaften den Barwerten der Zahlungsverpflichtungen gegenüberstellt, die aus öffentlichen Transferschemata resultieren. Letztere werden in der sogenannten Generationenbilanz ausgewiesen, in der alle zukünftigen Zahlungen eines Individuums an den Staat mit allen zukünftigen Leistungen, die es vom Staat erhält, saldiert werden, um so die altersspezifischen Nettosteuerzahlungen der betrachteten Generationen bestimmen zu können. Raffelhüschen/Schoder (2005) betrachten verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen Wachstumsraten des gesamtdeutschen Immobilienvermögens sowie unterschiedlichen Immobilienvermögensprofilen.<sup>3</sup> Unter der Annahme des gegenwärtig beobachtbaren („realen“) Immobilienvermögensprofils - und nur dieses wird an dieser Stelle betrachtet - ergeben sich für unterschiedliche Wachstumsraten des Immobilienvermögens folgende kohortenspezifische Nettosteuerzahlungsszenarien (Abb. 1).

Die Generationenbilanz weist für ein nach dem Basisjahr geborenes und damit „fiktives“ Individuum (der/die -1jährige) - dieses repräsentiert ein durchschnittliches Individuum aller (gleichbehandelten) zukünftigen Generationen - eine Nettosteuerzahlung in Höhe von 45.933 Euro aus. Diese Pro-Kopf-Zahlung wäre erforderlich, um die mit der Fortsetzung der gegenwärtigen Fiskalpolitik verbundene Nachhaltigkeitslücke zu schließen.<sup>4</sup> Je nach Wachstumsrate des Immobilienvermögens kann diese Belastung durch Immobilienerbschaften

---

<sup>3</sup> Die Immobilienvermögensprofile geben Auskunft über die altersspezifische Verteilung des Immobilienvermögens. Neben dem hier referierten, „realen“ Immobilienprofil wurden in der genannten Untersuchung zwei weitere Szenarien betrachtet, um die Sensitivität der Ergebnisse hinsichtlich der „Haltedauer“ von Immobilien zu überprüfen. Im ersten Szenario trennen sich die über 65jährigen von ihrem gesamten Immobilienbesitz, während sie im zweiten Szenario auf einem konstanten relativen Niveau (der im Basisjahr 65jährigen) bleiben. Die Expertenkommission Wohnungspolitik (1995) erwartet für die Zukunft eher eine Tendenz zu letzterem Szenario.

<sup>4</sup> Die Nachhaltigkeitslücke stellt einen möglichen Indikator für die Belastung zukünftiger Steuerzahler dar. Man erhält die Nachhaltigkeitslücke indem man die Nettosteuerzahlungen der Durchschnittsindividuen mit der Jahrgangsstärke gewichtet und über alle lebenden und zukünftigen Kohorten diskontiert und addiert. Sie reflektiert die Summe aus den expliziten Nettostaatsschulden und den unverbrieften, d.h. schwebenden Ansprüchen aller heute und in Zukunft lebenden Generationen an alle zukünftigen staatlichen Budgets und gibt damit die tatsächliche Staatsverschuldung des Basisjahres an.



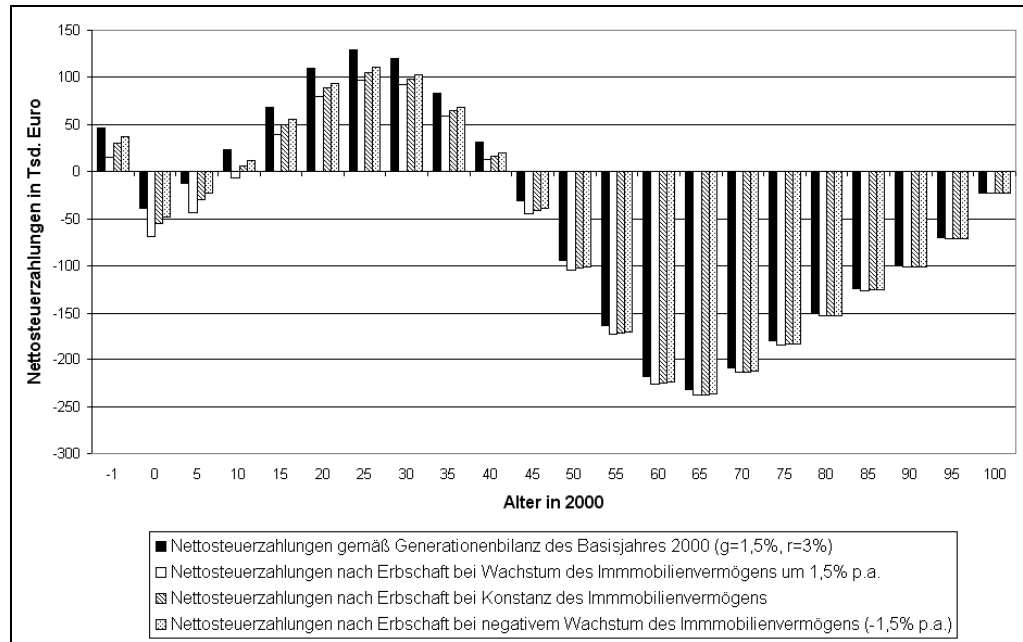


Abb. 1: Nettosteuerzahlungen bei unterschiedlichen Wachstumsraten des Immobilienvermögens

mehr oder weniger stark abgemildert werden: So würden bei einem jährlichen Wachstum des Immobilienvermögens in Deutschland von real 1,5 Prozent die nach dem Basisjahr Geborenen um 30.018 Euro entlastet. Dies entspricht einer Minderbelastung von gut 65 Prozent der Nettosteuerzahlungen ohne Berücksichtigung von Immobilienvermögen, die diese Generationen im Rahmen der derzeitigen Fiskalpolitik aufgebürdet bekommen. Auch bei weniger optimistischen Annahmen hinsichtlich der Entwicklung des Immobilienvermögens bleibt die grundsätzliche Entlastungswirkung der Immobilienerbschaften erhalten. Da aber auch die lebende Generation der Nulljährigen jeweils in identischer Höhe von den Erbschaften profitiert, kann die mit den öffentlichen Transferschemata verbundene Mehrbelastung zukünftiger Generationen nicht ausgeglichen oder zumindest reduziert werden. Eine Rechtfertigung zur Fortführung der derzeitigen Fiskalpolitik mit dem Verweis auf die kommende(n) Erbgeneration(en) ist vor diesem Hintergrund also nicht möglich.

Zu beachten ist, dass diese Ergebnisse die Existenz eines Vererbungsmotivs voraussetzen.<sup>5</sup> Die zum Entlastungspotential gemachten Angaben stellen daher lediglich die maximal möglichen Vermögensübertragungen aus Immobilienbesitz dar, die somit - je nach Stärke des Vererbungsmotivs - auch geringer ausfallen können. Hinsichtlich des Vererbungsmotivs sind die Ergebnis-

<sup>5</sup> Siehe dazu ausführlich Lüth (2001, S. 5ff).

se einer Studie aus den USA allerdings generell ernüchternd, der zufolge die Alten ihre Vermögenswerte verstärkt konsumieren (vgl. Gokhale/Kotlikoff 2000).

Neben dem bisher behandelten Entlastungspotential durch die Vererbung des Immobilienvermögens ist noch ein weiterer Aspekt im Zusammenhang mit dem Wohneigentum hervorzuheben, der einen zusätzlichen Beitrag zur Generationenvorsorge darstellt. Dieser besteht in einem positiven empirischen Zusammenhang zwischen Wohneigentumsbildung und Sparneigung, den Braun et al. (2001) auf Grundlage der EVS 1998 ermittelt haben. Haushalte, die ihr Wohneigentum selbst nutzen, leisten demnach einen überdurchschnittlich hohen Konsumverzicht und verfügen dadurch - verglichen mit Mieterhaushalten - über deutlich höhere Geldvermögensbestände. Unter Bezugnahme auf das Gesamtvermögen berechnen Braun et al. (2001) eine implizite Lebenssparquote (Verhältnis von Gesamtvermögen zum Lebenszykluseinkommen), die bei Mietern unter 5 Prozent, bei Eigentümern hingegen über 25 Prozent liegt.<sup>6</sup> Bei der Interpretation dieser Beobachtungen ist allerdings Vorsicht geboten. So können die Ergebnisse einerseits die Folge einer grundsätzlich unterschiedlichen Sparneigung, also typbedingt sein. Unter Umständen bilden generell nur diejenigen Haushalte mit einer ohnehin höheren Sparneigung Wohneigentum. Dann wäre bei der „Überführung“ bisheriger Mieterhaushalte in das Wohneigentum nicht mit einer Erhöhung der Ersparnis zu rechnen, sondern lediglich mit einer Umschichtung im individuellen Portfolio (Immobilien- statt Geldvermögen).

Sollte aber eine Kausalität derart bestehen, dass Wohneigentümer generell eine höhere Ersparnisbildung haben, so wären damit im Zusammenhang mit dem Wohneigentum als Generationenvorsorge zwei Gesichtspunkte verbunden:<sup>7</sup> Zum einen stellen die höheren Geldvermögensbestände der Selbstnutzer selbst ein zusätzliches Entlastungspotential dar, sofern ein entsprechendes Vererbungsmotiv existiert (s.o.). Zum anderen kann durch die höhere Sparquote gemäß der neoklassischen Wachstumstheorie ein höherer Wachstumspfad erreicht werden. Infolgedessen kann es zu einem Beschäftigungsimpuls kommen, der sich zugunsten kommender Generationen auf die beschäftigungsabhängigen Aggregate (u.a. Einkommensteuereinnahmen, Arbeitslosenversicherungsausgaben etc.) auswirkt.

---

<sup>6</sup> Das Lebenszykluseinkommen wurde als kumuliertes und verzinstes Bruttoerwerbseinkommen des Haushaltsvorstands über den Zeitraum seiner Erwerbstätigkeit berechnet, wobei der Zeitraum mit 40 Jahren angenommen wurde (vgl. Braun et al. 2001, S. 14).

<sup>7</sup> Eine derartige Kausalität wird letztlich von der *Expertenkommission Wohnungspolitik* (1995, S. 37) unterstellt, die in der hohen Sparquote der Selbstnutzer einen wesentlichen Aspekt für der Legimitation der Wohneigentumsförderung sieht.

## 2.2. Wohneigentum als Form der Altersvorsorge

Die genannten empirischen Zusammenhänge zwischen Wohneigentum und Geldvermögen (soweit zutreffend) sind auch im Hinblick auf den Beitrag des Wohneigentums zur Altersvorsorge relevant, weil im Alter höhere Geldvermögen verrentet werden können. Zusätzlich lässt sich durch den Verkauf oder die Vermietung der Immobilie sowie durch eine Leibrente mit Wohnrecht oder eine „Reverse Mortgage“ eine Einkommensquelle im Alter erschließen.<sup>8</sup> Hamm/Simons (1999) sehen im Realvermögen das Instrument, welches für die Alterssicherung die größte Bedeutung hat. So kann nach Angaben von Braun et al. (2001) eine Verrentung des Gesamtvermögens der Selbstnutzer das letzte Erwerbseinkommen zu über 100 Prozent ersetzen.<sup>9</sup>

Doch nicht nur in der Möglichkeit der Verrentung von Wohneigentum (und unter Umständen höherer Geldvermögen) ist ein Beitrag des Eigentums zur Altersvorsorge zu sehen. Auch das mietfreie Wohnen im Alter stellt einen Aspekt der Altersvorsorge dar, den es wahrzunehmen gilt. So kann mit Hilfe von Modellrechnungen gezeigt werden, dass die Wohnkosten von Selbstnutzern zunächst über, später - und damit meist im Alter bzw. bei Renteneintritt - unterhalb derer von Mieterhaushalten liegen. In der Studie von Raffelhüschen/Schoder (2005) liegt der Break-Even ungefähr 30 Jahre nach dem Eigentumserwerb. Ab diesem Zeitpunkt kann bei der vorgenommenen Parametrisierung eine zusätzliche Rente von ca. 900 bis 1.000 Euro pro Monat realisiert werden. Nach Hamm/Simons (1999) wird der Wohnkostenvorteil des Selbstnutzers sogar schon nach 10 bis 15 Jahren erreicht. Durch das dann höhere verfügbare Einkommen und das damit erhöhte Sparpotential im Vergleich zum Mieterhaushalt erklären sich auch die höheren Geldvermögensbestände der Selbstnutzer. Gegen das Argument der geringeren Wohnkosten kann allerdings die unter Umständen bessere Vermögensent-

---

<sup>8</sup> Bei einer „Reverse Mortgage“ handelt es sich um eine regelmäßige Zahlung aus selbstgenutztem Wohneigentum. Wie bei der in Deutschland bekannteren Leibrente mit Wohnrecht kann die Zahlung als Rente bis zum Lebensende ausgestaltet sein (möglich sind aber auch andere Auszahlungsmodi). Im Gegensatz zur Leibrente mit Wohnrecht erfolgt aber bei einer „Reverse Mortgage“ kein Verkauf (das Eigentum geht also nicht an den Käufer über), sondern die Immobilie dient lediglich zur Sicherung des Kredits („Reverse Mortgage“). Erhaltene Zahlungen und Nebenkosten im Rahmen einer „Reverse Mortgage“ werden auf einem Schuldkonto verbucht, dessen Saldo mit Schuldzinsen belegt wird. Dieses Schuldkonto kann aber stets mit dem Erlös aus dem Verkauf der Immobilie getilgt werden. Die Höhe der Annuität hängt neben dem Kalkulationszins von der verbleibenden Lebenserwartung des Immobilieneigentümers sowie vom Immobilienwert ab.

<sup>9</sup> Dazu ist allerdings kritisch anzumerken, dass bei gleicher Ersparnisbildung in Alternativanlagen unter Umständen höhere Ersatzquoten möglich wären, bzw. die mit dem Immobilienvermögen erreichbaren Ersatzquoten auch mit geringeren Anlagebeträgen in Alternativanlagen erreichbar sein könnten.

wicklung von Anlagen der Mieterhaushalte eingewendet werden. Schließlich lässt sich die höhere Wohnkostenbelastung durch eine alternative Anlagestrategie mit höheren Renditen überkompensieren.

Auch empirisch liegen die Wohnkosten der Selbstnutzer gemäß EVS 1998 zunächst über jenen der Mieterhaushalte. Wie in der Modellrechnung fallen sie dann jedoch wieder ab und unterschreiten noch deutlich vor dem Renteneintritt die Wohnkosten vergleichbarer Mieterhaushalte.<sup>10</sup> Gerade für junge Haushalte erscheint die Vermögensbildung in Form von Wohneigentum daher besonders günstig, weil der Break-Even entsprechend früher erreicht werden kann und somit eine längere Zeitspanne kostengünstigeren Wohnens möglich ist, die gleichzeitig auch eine Vermögensbildung auf höherem Niveau erlaubt.

### **3. Integrative Förderung der Wohneigentumsbildung - eine Reformskizze**

Die vorgestellten Ergebnisse zeigen die Bedeutung auf, die dem Wohneigentum angesichts der demographischen Entwicklung zukommen kann. Die beiden Aspekte der Alters- und der Generationenvorsorge können in der im Folgenden erläuterten Freiburger Zwei-Flanken-Strategie in systematischer Weise verbunden werden. Mit der Freiburger Zwei-Flanken-Strategie wird dabei keineswegs eine Forderung nach Subventionen formuliert, sondern vielmehr die Herstellung von gleichen Wettbewerbschancen alternativer Anlageformen, die allesamt dem Ziel der Abmilderung der kommenden demographischen Lasten dienen können.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Aus „technischen Gründen“ weisen Braun et al. (2001, S. 23) einen „effektiven“ Break-Even aus. Dies ist notwendig, weil der typische Selbstnutzer ein höheres Einkommen als der typische Mieter hat. Der korrekte Vergleichsmaßstab ist daher ein Mieterhaushalt mit überdurchschnittlichem Einkommen. Dessen höhere Miete schneidet jedoch die Wohnkosten des Selbstnutzers zu einem früheren Zeitpunkt (effektiver Break-Even), als bei einem Vergleich von typischen Mietern und Selbstnutzern aus derselben Einkommensklasse.

<sup>11</sup> In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Entscheidung bezüglich der Wohnform (Miete oder Eigenheim) in erster Linie keine Entscheidung ist, die allein vom absoluten Niveau der Kosten des Wohneigentums determiniert wird. Entscheidend sind vielmehr die Kosten im Vergleich zur Alternative Mietwohnung, die vom Staat ebenfalls gefördert wird (vgl. Braun/Pfeiffer 2002, S. 21). Es gilt daher von staatlicher Seite einen „fairen“ Wettbewerb der beiden Wohnformen zu gewährleisten, ohne sich in einen „Subventionswettlauf“ zwischen Wohneigentums- und Mieterförderung zu begeben (vgl. Schilli 1999, S. 32ff). Mit anderen Worten könnte eine Wohneigentumsförderung auch in der Kürzung von Subventionen im Mietwohnungsbereich bestehen. So kann wünschenswerter Subventionsabbau, der die öffentlichen Haushalte entlastet, gleichzeitig zu einer Fördermaßnahme von Wohneigentum werden.

### 3.1. Gleichstellung des selbstgenutzten Wohneigentums im AVmG

Trotz der weitgehenden Akzeptanz des Beitrags, den das Wohneigentum zur Altersvorsorge leisten kann, erfolgte die bisherige Einbeziehung des Wohneigentums in das Altersvermögensgesetz (AVmG) nur unsystematisch in Form der Regelungen zum Altersvorsorge-Eigenheimbetrag (im Folgenden als Entnahmeregelung bezeichnet).<sup>12</sup> Weil die geltende Entnahmeregelung aus verschiedenen Gründen zu kritisieren ist, erscheint eine systematischere Integration der Wohneigentumsbildung in das AVmG dringend notwendig.<sup>13</sup> Das im Folgenden erläuterte Konzept beschränkt sich dabei auf die Gleichstellung des *selbstgenutzten* Wohneigentums im AVmG, prinzipiell lässt es aber die teilweise geforderte Einbeziehung des Wohneigentumserwerbs zu Vermietungszwecken zu.<sup>14</sup>

Den Ausgangspunkt des Reformvorschlags bildet ein fiktives „Immobilien-Altersvorsorgekonto“. Für Einzahlungen auf dieses Konto gelten dieselben Förderungsgrundsätze wie für die übrigen zertifizierten Altersvorsorgeprodukte, d.h. entsprechende Sonderausgabenabzugsfähigkeit und/oder Zulagen für die Sparer. Eine Entnahme zum Zwecke der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums ist dabei grundsätzlich zu jedem Zeitpunkt möglich. Als weitere Neuerung wird vorgeschlagen, das Tilgungssparen, welches bei der Wohneigentumsbildung eine bedeutende Rolle spielt, in der Phase nach dem Eigentumserwerb bis zum Rentenalter ebenfalls als Sonderausgaben abzugsfähig zu machen.<sup>15</sup>

Eine derartige Gleichstellung der Wohneigentumsbildung im Rahmen des AVmG erfordert im Gegenzug eine entsprechende Neuregelung der steuerli-

---

<sup>12</sup> Systematisch korrekt wäre im Hinblick auf das selbstgenutzte Wohneigentum eine nachgelagerte Besteuerung des Nutzwertes im Rahmen eines Investitionsgutmodells. Dieses wurde jedoch durch den 1987 erfolgten Übergang zur Konsumgütlösung scheinbar unmöglich.

<sup>13</sup> Vgl. dazu ausführlich Raffelhüschen/Schoder (2005, S. 35ff) und Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DVWSR) (2002).

<sup>14</sup> Von der Einbeziehung des vermieteten Wohneigentums wird in der Zwei-Flanken-Strategie abgesehen, weil dieses bereits durch steuerliche (Abschreibungs-)Regeln gefördert wird. Würden diese Subventionstatbestände jedoch abgebaut, könnte eine Einbeziehung des vermieteten Wohneigentums ohne weiteres erfolgen. Angesichts der langfristig zu erwartenden Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ist jedoch fraglich, ob Anlagen im vermieteten Wohneigentum ökonomisch sinnvoll sind. Denn im Unterschied zu Anlageformen am Kapitalmarkt lassen sich hier keine Vorteile internationaler Diversifizierung realisieren (vgl. dazu Raffelhüschen/Schoder 2005, S. 36f).

<sup>15</sup> Für eine solche Behandlung sind Entschuldungsprozesse im Immobilienbereich geeignet, weil hier regelmäßige Ein- bzw. Rückzahlungen erfolgen, die mit dem Riester-Konzept sehr gut vereinbar sind. Entsprechend fordert auch die Kommission des DVWSR (2002) die Sonderausgabenabzugsfähigkeit des Tilgungssparens.

chen Behandlung. Im Rahmen der Freiburger Zwei-Flanken-Strategie erfolgt zu diesem Zweck eine nachgelagerte Besteuerung. Damit wird zum Einen Konsistenz bei der Behandlung der Anlagealternativen erreicht. Zum Anderen werden die positiven Zins- und Liquiditätseffekte beibehalten, die als wesentliche Vorteile der Entnahmeregelung - gerade für (Schwellen-)Haushalte - gelten.<sup>16</sup> Weil beim selbstgenutzten Wohneigentum - im Unterschied zu den regulären zertifizierten Altersvorsorgeverträgen und auch dem vermieteten Wohneigentum - im Zeitraum der Besteuerung (also im Rentenalter) keine Liquidität zufließt, könnte die nachgelagerte Besteuerung zunächst unangebracht erscheinen. Der positive Liquiditätseffekt (sowie der Zinseffekt) überwiegen diesen Gesichtspunkt jedoch. Für eine nachgelagerte Besteuerung spricht weiterhin, dass dadurch eine insgesamt gleichmäßigere Belastung des Wohneigentümers über seinen Lebenszyklus erreicht werden kann. Denn die nachgelagerte Besteuerung erfolgt im hier vorgeschlagenen Modell in einer Lebensphase, in der die Wohnkosten des Selbstnutzers am geringsten sind. Damit aber scheidet eine vorgelagerte Besteuerung der angesparten Beträge zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht nur aus Gründen der Konsistenz aus, wie sie von der Kommission des DVWSR (2002) aufgrund ihrer verwaltungsvereinfachenden Wirkung in Erwägung gezogen wird.

Die nachgelagerte Besteuerung kann prinzipiell auf zwei verschiedene Arten erfolgen, wobei die Entscheidung für eine der Alternativen durch die Politik getroffen oder den Betroffenen selbst überlassen werden kann. Beiden Alternativen ist gemein, dass zunächst ein fiktiver Vermögenswert berechnet wird, der dem Bestand an gefördertem Wohneigentum entspricht. Zur Berechnung des Bestandes an gefördertem Wohneigentum  $W$  werden dabei schlicht die Sparbeträge  $S$  inklusive Verzinsung und der gewährten „Riester-Förderung“ kumuliert. Bei gleichbleibenden jährlichen Sparbeträgen inklusive Zulagen kann der Bestand an gefördertem (selbstgenutzten) Wohneigentum wie folgt berechnet werden:

$$(1) \quad W = S \cdot \frac{(1+r)^{n+1} - 1}{r}.$$

Dabei steht  $n$  für den Zeitraum, in welchem in den Immobilientopf eingezahlt wird, und  $r$  für eine fiktive Rendite des selbstgenutzten Wohneigentums. Als solche kann zum Beispiel die durchschnittliche Verzinsung der Riester-Produkte dienen. Alternativ ist die Verzinsung langfristiger Staatsanleihen oder

---

<sup>16</sup> Der Liquiditätseffekt besteht in der Verfügbarkeit von Eigenmitteln zum Zwecke der Wohneigentumsbildung. Der Zinseffekt ergibt sich, wenn der Soll-Zins über der Rendite des Altersvorsorgevertrags liegt. Dann kann durch die Entnahme eine Zinsersparnis im Vergleich zu einer entsprechenden Kreditaufnahme realisiert werden (vgl. DVWSR 2002, S. 22).

jene auf nicht zurückgezahlte Beträge bei förderschädlicher Verwendung als Anhaltspunkt denkbar.

Eine jährliche nachgelagerte Besteuerung kommt dem Leitbild der nachgelagerten Besteuerung im AVmG nahe und stellt die erste der beiden Alternativen dar. Streng genommen müsste eine solche jährlich nachgelagerte Besteuerung auf den Nutzungswert abstellen, was beim selbstgenutzten Wohneigentum aufgrund des geltenden Konsumgutmodells nicht möglich scheint. Mit dem „Umweg“ des fiktiven Vermögenswerts ist jedoch auch im Rahmen des Konsumgutmodells eine nachgelagerte Besteuerung relativ einfach zu administrieren. Die Bemessungsgrundlage  $B_j$  kann durch die Annuitisierung des fiktiven Vermögenswerts auf eine bestimmte Periode (beispielsweise 10 bis 15 Jahre) berechnet werden:

$$(2) \quad B_j = W \cdot \frac{(1+r)^n \cdot r}{(1+r)^n - 1}.$$

Auf diese jährliche Bemessungsgrundlage ist dann, analog zu den übrigen zertifizierten Altersvorsorgeprodukten, der persönliche Grenzsteuersatz des jeweiligen Jahres anzuwenden.

Die zweite Alternative hingegen sieht eine pauschalierte Besteuerung im Sinne einer Abgeltungssteuer auf den fiktiven Vermögenswert  $W$  vor. Der Steuersatz könnte beispielsweise bei 25 Prozent liegen, wie dies für die aktuell diskutierte Abgeltungssteuer auf Zinserträge vorgesehen ist. Um mögliche Zahlungsschwierigkeiten zu vermeiden, könnte die entsprechende Steuerschuld in Anlehnung an den §23 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) auf beispielsweise 10 bis 15 Jahre (analog zu Alternative 1) gestreckt werden. Alternativ kann die Steuer auch erst am Lebensende entrichtet werden. Eine Begleichung zum Zeitpunkt des Renteneintritts ist zwar ebenfalls denkbar, scheint aber aus Liquiditätsgründen problematisch. Unabhängig von der gewählten Variante wird eine eventuell verbleibende Steuerschuld stets mitvererbt.

Durch diese Ausgestaltung der Altersvorsorgeflanke können gesamtwirtschaftlich problematische Verzerrungen zu Lasten beleih- und vererbbarer Formen der Ersparnisbildung vermieden werden, wie sie sich beispielsweise durch die Verschärfung der Annuitisierungsanforderungen im „Drei-Schichten-Modell“ der „Sachverständigenkommission zur Neuordnung der steuerrechtlichen Behandlung von Altersvorsorgeaufwendungen und Altersbezügen“ (auch als Rürup-I-Kommission bezeichnet) ergeben, das zum 1.1.2005 mit dem Alterseinkünftegesetz weitestgehend umgesetzt wurde. Im „Drei-Schichten-Modell“ wird das Wohneigentum der dritten Schicht der Altersvorsorgeprodukte zugeordnet und gehört damit zu den am wenigsten annuitisierbaren bzw. leicht

kapitalisierbaren und zudem vererbbaeren Ersparnisformen. Mithin gehören Produkte der dritten Schicht zu den am wenigsten förderwürdigen Ersparnisformen, die vorgelagert besteuert werden. Entgegen der von Rürup I geforderten ersatzlosen Streichung blieb die bisherige Entnahmeregulierung jedoch erhalten (vgl. Rürup et al. 2003). Einerseits ist dies zwar zu begrüßen, weil eine gesamtwirtschaftlich äußerst fragwürdige Verzerrung der makroökonomischen Realkapitalbildung zu Gunsten von im Lebenslauf verzehrten Formen der Ersparnis unterbleibt (vgl. hierzu u.a. Auerbach/Kotlikoff/Weil 1992), andererseits wird jedoch die Systematik des ursprünglichen „Drei-Schichten-Modells“ durchbrochen. Eine uneingeschränkte Anerkennung der Immobilie als Altersvorsorge erfordert daher aus Konsistenzgründen auch die Zuordnung des selbstgenutzten Wohneigentums zur zweiten Schicht.

Im Hinblick auf die Verzerrungen der Realkapitalbildung noch weitergehend als die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie ist der tiefgreifende und strukturelle Reformvorschlag der „Einfachsteuer“ des Heidelberger Steuerkreises (vgl. dazu ausführlich Rose 2002). Grundpfeiler dieses konsumorientierten Steuersystems sind ein einheitlicher pauschaler Steuersatz sowie die vollständige steuerliche Abzugsfähigkeit von Altersvorsorgeaufwendungen (Sparbereinigung der Bemessungsgrundlage) einerseits und die Freistellung von Zinserträgen innerhalb bestimmter Grenzen (Zinsbereinigung der Bemessungsgrundlage) andererseits. Mit diesem Konzept gehören Verzerrungen zugunsten bestimmter (zertifizierter) Sparformen der Vergangenheit an. Auch erübrigt sich die Diskussion über die Abschaffung des Zertifizierungszwangs. Durch einen derartig großen Wurf, der die Diskriminierung des Zukunftskonsums beenden würde, wäre zudem eine positive Wirkung auf das Wirtschaftswachstum und die Nachhaltigkeit der Sozialen Sicherungssysteme verbunden (vgl. Feist/Krimmer/Raffelhüschen 2002).

### **3.2. Wohneigentumsförderung als Beitrag zur Generationenvorsorge**

Alternativ zur Förderung als Altersvorsorge sieht die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie für Familien mit Kindern die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer „Generationenzulage“ vor. Bereits in der ursprünglichen Form des Eigenheimzulagengesetzes (EigZulG) war die Förderung von Familien mit Kindern ein wesentliches Ziel (vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2002). Im Rahmen des im Frühjahr 2003 gescheiterten Steuervergünstigungsabbaugesetzes sollte diese Fokussierung durch eine Beschränkung der Förderung auf Familien mit Kindern noch verstärkt werden. Im Koalitionsvertrag heißt es dazu: „Die Eigenheimzulage werden wir auf diejenigen konzentrieren, die sie wirklich brauchen: Familien mit Kindern“ (vgl. Bundesregierung 2002b).



Im Haushaltsbegleitgesetz 2004 wurden zwar nun einige Neuregelungen im Bereich der Eigenheimzulage getroffen (s.u.), eine Beschränkung der Förderung auf Familien mit Kindern erfolgte jedoch nicht. In eben dieser Beschränkung besteht die entscheidende Neuerung der Freiburger Zwei-Flanken-Strategie, weil nur hier das Vererbungsmotiv „glaubhaft“ ist. Die als Generationenzulage zu bezeichnende Förderung stellt damit ein explizit familienpolitisches Instrument dar, das die angesichts der demographischen Entwicklung nicht langfristig zu legitimierende Eigenheimzulage (s.o.) ersetzt. Mit dieser a priori Beschränkung der Förderung auf Familien mit Kindern würde sich neben einer erheblichen Entlastung für die öffentlichen Haushalte auch der vieldiskutierte Aspekt der Zielgenauigkeit der bisherigen Eigenheimzulage erübrigen.<sup>17</sup>

Andere Bestimmungen zur Eigenheimzulage, die mit dem Haushaltsbegleitgesetz 2004 in Kraft getreten sind, können demgegenüber auch bei der Generationenzulage beibehalten werden. So sind die Herabsetzung der Einkommensgrenzen und die Reduzierung der Fördergrundbeträge sowie die Erhöhung der Kinderzulage ebenso wie die Abschaffung der Differenzierung der Grundzulage nach Alt- und Neubauten als grundsätzlich sinnvoll zu werten. Gerade in Bezug auf Letzteres besteht hinsichtlich des Entlastungspotentials kein systematischer Unterschied zwischen Alt- und Neubauten,<sup>18</sup> sofern es bei Altbauten zu regelmäßig durchgeführten werterhaltenden Instandsetzungsmaßnahmen kommt. Vor diesem Hintergrund ist die Streichung der Eigenheimzulage für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die später als zwei Jahre nach der Anschaffung durchgeführt werden, zu kritisieren.

In Fällen, in denen sich Personen - denen prinzipiell beide Flanken offen stehen - zunächst für die Förderung im AVmG entschieden hatten, ist es ohne weiteres denkbar auch im nachhinein noch einen Wechsel auf die Generationenzulage zu ermöglichen. Hierbei besteht lediglich die Notwendigkeit, das bis dato angesparte „fiktive Riester-Vermögen“ pauschaliert zu versteuern. Für die geltenden Zulagen (Grundzulage 1.250 Euro, Kinderzulage 800 Euro) zeigt ein modellhafter Vergleich der Entwicklung der Förderbeträge, dass ein Wechsel der Förderflanken für Familien mit Kindern generell vorteilhaft ist, wenn nicht mehr als 13 Jahre in der Altersvorsorge-Flanke angespart wurde (vgl. dazu Raffelhüschen/Schoder 2005). Bei späteren Wechseln hängt diese einseitige Begünstigung von der Zahl der Kinder und dem Steuersatz in der Rentenphase ab. Zur Erhöhung der Durchlässigkeit der Flanken ist darüber

---

<sup>17</sup> Vgl. dazu beispielsweise Sigismund (2003) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2002).

<sup>18</sup> Eine solche Regelung wurde auch aus siedlungspolitischer bzw. städtebaulicher Sicht (Stichwort: Zersiedelung der Landschaft durch Suburbanisierungstendenzen) befürwortet.

hinaus eine ergänzende Regelung denkbar, die eine rückwirkende Förderung für den Fall ermöglicht, dass das Wohneigentum erworben wird, bevor Kinder vorhanden sind.

### **3.3. Einbeziehungsmöglichkeiten des genossenschaftlichen Wohnens**

Eine Einbeziehung des genossenschaftlichen Wohnens in die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie ist aufgrund des bivalenten Charakters - gemeint ist die Mischform zwischen Miete und Eigentum - nur für bestimmte Ausgestaltungsformen möglich. Für eine systematische Einbeziehung ist der Charakter des Eigentumserwerbs bzw. die Kapitalbildung von zentraler Bedeutung.

Bei strikter Anwendung eines privaten Kapitalbildungsbegriffs wäre die Flanke der Generationenvorsorge für das genossenschaftliche Wohnen verschlossen, weil es sich letztlich um eine kollektive Kapitalbildung handelt. Gegen eine solch pauschale Ausgrenzung spricht jedoch, dass die familienpolitische Zielsetzung der Generationenvorsorge auch durch die Bildung kollektiven Kapitals erreicht werden kann. Daher wird im Rahmen der Zwei-Flanken-Strategie eine gleichsam zweistufige Lösung vorgeschlagen, die eine Diskriminierung der kollektiven Kapitalbildung vermeidet und gleichzeitig versucht, Mitnahmeeffekte zu verhindern. Die erste Stufe der Förderung ähnelt der bisherigen Genossenschaftszulage. Allerdings sind nur Familien mit Kindern förderberechtigt und die Förderung - als Prozentsatz der Bemessungsgrundlage (hier die Genossenschaftsanteile) ist nicht, wie derzeit zwischen Genossenschafts- und Grundzulage, differenziert, sondern einheitlich (z.B. bei einem Prozent). Voraussetzung für die Förderung ist dabei die Selbstnutzung einer Wohnung im Bestand der Genossenschaft, um Mitnahmeeffekten, wie sie beispielsweise im Zusammenhang mit der Gewährung der Eigenheimzulage auf Genossenschaftsanteile vermutet wurden, bevor 1998 eine Beschränkung der Förderung auf selbstgenutzte Genossenschaftswohnungen erfolgte, zu vermeiden.<sup>19</sup> Zudem müssen die mit den Genossenschaftsanteilen erworbenen Rechte (Wohnungszuteilung etc.) vererblich sein.

Festzuhalten ist, dass mit der hier vorgeschlagenen Regelung eine Stärkung der Eigenkapitalbasis der Genossenschaften einhergeht. Diese ist als Nebeneffekt zu werten, der jedoch nicht als Rechtfertigung für die Förderung dient,

---

<sup>19</sup> Durch die von der tatsächlichen Nutzung unabhängige Förderung ergaben sich attraktive Renditen auf das in Genossenschaften angelegte Kapital (vgl. dazu beispielsweise König 1998 und Grosskopf/Mändle 1998). Auf Mitnahmeeffekte lässt die Tatsache schließen, dass die Zahl der Neugründungen eigentumsorientierter Wohnungsgenossenschaften nach der Gesetzesänderung 1998 und der damit verbundenen „Selbstnutzungsklausel“ deutlich zurückging.

weil primär keine Objektförderung, sondern eine Subjektförderung angestrebt wird. Eine zweite Stufe der Förderung ist rein optional. Sollten die mit der genossenschaftlichen Generationenzulage geförderten Personen zu einem späteren Zeitpunkt privates Wohneigentum erwerben, so sind sie zu entsprechenden Zulagen berechtigt. Von diesen Zulagen ist jedoch die bereits gewährte Förderung in Form der genossenschaftlichen Generationenzulage (erste Stufe) im Gegenwartswert abzuziehen. D.h. im Barwert stehen allen Familien die gleichen Förderbeträge zur Verfügung. Als Kalkulationszins könnte derselbe Zinssatz herangezogen werden, der bereits im Zusammenhang mit der Berechnung des fiktiven Immobilienvermögens im Rahmen der Altersvorsorge-Flanke verwendet wird.

Hinsichtlich einer Förderung als Altersvorsorge werden im Bericht der „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ drei wesentliche Varianten aufgezeigt. Die erste Variante besteht im Modell der Ansparfinanzierung, die auf verschiedene Arten erfolgen kann. So können Kooperationen von Wohnungsgenossenschaften mit Finanzintermediären eingegangen *oder* eigene Ansparpläne aufgelegt werden, was mit der Gründung einer Spareinrichtung durch Wohnungsgenossenschaften möglich ist. Eine derartige Konzeption ist im Rahmen des AVmG bereits möglich und daher auch problemlos in die Zwei-Flanken-Strategie zu übernehmen.

Problematischer ist die zweite vorgeschlagene Variante des „Erwerbs zusätzlicher Genossenschaftsanteile“ oder von Genußrechten. Die skizzierten Lösungsmöglichkeiten für das Problem des sukzessiven Erwerbs weiterer Anteile scheinen aufgrund der Verlustdeckungspflicht risikobehaftet zu sein. Gleichzeitig bestehen Zweifel an der Liquidierbarkeit der in der Genossenschaft gebundenen Mittel. Daher kann die Einbeziehung in die Zwei-Flanken-Strategie nur befürwortet werden, wenn die bestehenden Zertifizierungskriterien des AVmG erfüllt werden können, ohne zusätzliche Sonderregelungen zu erfordern.

Eine dritte Variante zur Förderung der Altersvorsorge im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnens sieht die Expertenkommission außerhalb der Riesterförderung (und damit auch außerhalb der Zwei-Flanken-Strategie) durch Ermöglichung des Sonderausgabenabzugs für den Erwerb zusätzlicher Genossenschaftsanteile. In diesem Zusammenhang ist auf die langfristig anzustrebende Form der konsumorientierten Besteuerung zu verweisen, die diese Forderung umfassen würde (s.o.).

Schließlich könnte eine weitere Möglichkeit zur Einbeziehung des genossenschaftlichen Wohnens in die Altersvorsorge-Flanke in einer speziell ausgestal-

teten Ansparform bestehen, die auf den Erwerb des Dauerwohnrechts im Rentenalter ausgerichtet ist. So könnte ein Immobilien-Konto (im Sinne der Altersvorsorge-Flanke) eingerichtet werden, dessen Einzahlungen samt Erträgen so adjustiert werden, dass dem Individuum bei Renteneintritt ein lebenslanges Dauerwohnrecht im Bestand der Wohnungsgenossenschaft eingeräumt werden kann. Bei Renteneintritt könnte dem Individuum zudem die Wahlmöglichkeit eingeräumt werden, ob es das Dauerwohnrecht wahrnehmen will oder stattdessen die entsprechende annuitisierte Auszahlung im Sinne eines Riesterprodukts erhalten möchte.

#### **4. Fazit**

Der doppelte Alterungsprozess der deutschen Bevölkerung stellt mit den wohnungsversorgerischen Motiven zwar einen wesentlichen Aspekt der bisherigen Rechtfertigung der Wohneigentumsförderung fundamental in Frage, er erlaubt aber gleichzeitig eine zukünftige Legitimation mit neuer Akzentsetzung. Durch den demographischen Druck wird die doppelte Funktion des Wohneigentums als Alters- und Generationenvorsorge zur zentralen Legitimationsgrundlage der Wohneigentumsförderung.

Mit der Freiburger Zwei-Flanken-Strategie wird ein Förderkonzept in die Diskussion eingebracht, das beide Aspekte in einem kohärenten Rahmen verbindet. Grundidee des Reformvorschlags ist es, den Individuen eine Wahlfreiheit einzuräumen, welche Förderung sie in Anspruch nehmen möchten. Eine Entscheidung für Immobilien als Form der Altersvorsorge berechtigt zu einer Förderung gemäß dem AVmG bei vollständiger Gleichstellung der Immobilien mit den bislang zertifizierten Vorsorgeprodukten. Durch die Gleichstellung des Wohneigentums könnten die bisherigen Formen der (An-)Sparförderung (Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage) ersetzt werden. Neben der Konsistenz wird dadurch auch mehr Transparenz hinsichtlich der staatlichen Förderung der Vermögensbildung geschaffen.

Ist hingegen mit der Wohneigentumsbildung ein Beitrag zur Generationenvorsorge intendiert, so wird diese mit einer „Generationenzulage“ gefördert. Der Weg zur Förderung in Form der „Generationenzulage“ steht im Rahmen der Freiburger Zwei-Flanken-Strategie jedoch nur Familien mit Kindern offen. Ein Wechsel der Förderflanken ist durch pauschalierte Besteuerung des bis zum Zeitpunkt des Wechsels angesparten „Riester-Vermögens“ ohne größere Schwierigkeiten möglich. Ähnlich wie im Regierungsentwurf zur Novellierung des Eigenheimzulagengesetzes sind zudem Regelungen denkbar, welche eine rückwirkende Förderung ermöglichen, wenn sich der Nachwuchs inner-

halb eines zu bestimmenden Zeitraums nach dem Erwerb von Wohneigentum einstellt.

Die Einbeziehung des genossenschaftlichen Wohnens in die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie wird mit der Kapitalbildung im Zuge des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen begründet. Die Förderung ist so zu gestalten, dass primär eine Subjektförderung erfolgt, wenngleich zwangsläufig eine Objektförderung nicht vollständig zu vermeiden ist. Die Generationenvorsorge erfolgt beim genossenschaftlichen Wohnen zweistufig, wobei der Förderbarwert demjenigen der Generationenzulage beim selbstgenutzten Wohneigentum entspricht, wenn die Option des Eigentumserwerbs wahrgenommen wird. Dies kann durch Verrechnung der auf die (im ersten Schritt erworbenen) Genossenschaftsanteile gewährten Generationenzulage erreicht werden. Die Flanke der Altersvorsorge steht den Wohnungsgenossenschaften bereits jetzt offen. Es müssen lediglich die Zertifizierungsvorschriften des AVmG erfüllt werden. Forderungen nach weitergehenden Möglichkeiten des Sonderausgabenabzugs müssen als Sonderregelungen für Genossenschaften abgelehnt werden, als generelle Regelung im Sinne eines konsumorientierten Steuersystems wären sie jedoch zu begrüßen.

## Literatur

- AUERBACH, A., KOTLIKOFF, L. & D. WEIL (1992): The Increasing Annuitization of the Elderly. Estimates and Implications for Intergenerational Transfers, Inequality, and National Saving. NBER Working Paper No. 4182.
- BORGMANN, C., KRIMMER, P. & B. RAFFELHÜSCHEN (2001): Rentenreformen 1998 - 2001: Eine (vorläufige) Bestandsaufnahme. In: Perspektiven der Wirtschaftspolitik 2, S. 319-334.
- BRAUN, R. ET AL. (2001): Vermögensbildung in Deutschland. Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik. Hrsg.: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen.
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (HRSG.)(2002): Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996-2000. Bericht der Arbeitsgruppe „Wirkungsanalyse Eigenheimzulage“ des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU. Bonn.
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2002): Altersvorsorge und Immobilien. Bericht der Kommission.
- EHRENTRAUT, O. & B. RAFFELHÜSCHEN (2003): Die Rentenversicherung unter Reformdruck - Ein Drama in drei Akten. In: Wirtschaftsdienst, Jahrgang 83, Heft 11, S. 711-720.
- EXPERTENKOMMISSION WOHNUNGSBAU (1995): Wohnungspolitik auf dem Prüfstand (im Auftrag der Bundesregierung). Tübingen.
- FEIST, K., KRIMMER, P & B. RAFFELHÜSCHEN (2002): Intergenerative Effekte einer lebenszyklusorientierten Einkommensteuerreform: Die Einfachsteuer des Heidelberger Steuerkreises. In: Rose, M. (Hrsg.)(2002): Reform der Einkommensbesteuerung in Deutschland - Konzept, Auswirkungen und Rechtsgrundlagen der Einfachsteuer des Heidelberger Steuerkreises, S. 122-145. Heidelberg.
- FETZER, S., MOOG, S. & B. RAFFELHÜSCHEN (2003): Die Nachhaltigkeit der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung: Diagnose und Therapie, In: Albring, Manfred und Eberhard Wille (Hrsg.): Die GKV zwischen Ausgabendynamik, Einnahmenschwäche und Koordinierungsproblemen, S. 85-114. Frankfurt.
- JUST, T. (2003): Demografie lässt Immobilien wackeln. In: Frank, H.-J. (Hrsg.)(2003): Deutsche Bank Research: Economics, Demografie Spezial Nr. 283. ([www.dbresearch.de](http://www.dbresearch.de)).
- GOKHALE, J. & L. KOTLIKOFF (2000): The Baby-Boomers' Mega-Inheritance - Myth or Reality? Federal Reserve Bank of Cleveland, Economic Commentary.
- GROSSKOPF, W. & E. MÄNDLE (1998): Eigentumsorientierung in Wohnungsgenossenschaften, Wohnungswirtschaftliche Schriften der Forschungsstelle für Genossenschaftswesen, Bd. 2. Universität Hohenheim.
- HÄCKER, J. & B. RAFFELHÜSCHEN (2004): Denn sie wussten, was sie taten: Zur Reform der Sozialen Pflegeversicherung. In: Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung, 73/1, S. 158-174.

- HAMM, H. & H. SIMONS (1999): Vermögensbildung der Baby-Boomer Generation. Empirica Working Paper. ([www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)).
- KÖNIG, P. (1998): Eigentumsorientierte Genossenschaften - Konsequenzen der veränderten Förderung nach dem EigZulG, Wohnungswirtschaftliche Schriften der Forschungsstelle für Genossenschaftswesen, Bd. 3. Universität Hohenheim.
- LÜTH, E. (2001): Private Intergenerational Transfers and Population Aging. The German Case. Heidelberg, New York.
- PFEIFFER U. (2001): Wohnungsnot 2004. Empirica Working Paper. ([www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)).
- RAFFELHÜSCHEN, B. & J. SCHODER (2005): Immobilien im Spannungsfeld zwischen Alters- und Generationenvorsorge. Erscheint in der Publikationsreihe der Schwäbisch Hall-Stiftung „bauen-wohnen-leben“
- RONCADOR, T. VON (2000): Droht eine neue Wohnungsnot? Anmerkungen zu einem populären Schlagwort auf der Basis von Ergebnissen der »ifo Bauvoraus-schätzung/Westdeutschland«. In: ifo Schnelldienst 10/2000, S. 3-7.
- ROSE, M. (2002): Die Einfachsteuer: "Das Konzept" - Programm einer grundlegenden Reform der Einkommens- und Gewinnbesteuerung in Deutschland. In: Rose, M. (Hrsg.)(2002): Reform der Einkommensbesteuerung in Deutschland - Konzept, Auswirkungen und Rechtsgrundlagen der Einfachsteuer des Heidelberger Steuerkreises. Heidelberg.
- RÜRUP, B. ET AL. (2003): Abschlußbericht der Sachverständigenkommission zur Neuordnung der steuerrechtlichen Behandlung von Altersvorsorgeaufwendungen und Altersbezügen. Berlin.
- SIGISMUND, M. (2003): Wirkungsanalysen zur Eigenheimzulage zielgenau? In: vhw Forum Wohneigentum. Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft. Heft 1/2003, S. 2-7.
- SIMONS, H. (2000): Perspektiven des westdeutschen Wohnungs- und Büromarktes bis 2030. Empirica Working Paper. ([www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)).
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2002): Statistisches Jahrbuch 2002. Für die Bundesrepublik Deutschland.
- VOß, O. (2001): Ein empirisches Simulationsmodell für die westdeutschen Wohnungsmärkte. Beiträge zur Raumplanung und zum Siedlungs- und Wohnungswesen, Band 199. Münster.

**Arbeitspapiere des Instituts für Genossenschaftswesen  
der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster**

---

- Nr. 1     *Holger Bonus*  
Wirtschaftliches Interesse und Ideologie im Umweltschutz  
August 1984
- Nr. 2     *Holger Bonus*  
Waldkrise - Krise der Ökonomie?  
September 1984
- Nr. 3     *Wilhelm Jäger*  
Genossenschaftsdemokratie und Prüfungsverband -  
Zur Frage der Funktion und Unabhängigkeit der  
Geschäftsführerprüfung  
Oktober 1984
- Nr. 4     *Wilhelm Jäger*  
Genossenschaft und Ordnungspolitik  
Februar 1985
- Nr. 5     *Heinz Grosseckler*  
Ökonomische Analyse der interkommunalen Kooperation  
März 1985
- Nr. 6     *Holger Bonus*  
Die Genossenschaft als Unternehmungstyp  
August 1985
- Nr. 7     *Hermann Ribhegge*  
Genossenschaftsgesinnung in entscheidungslogischer  
Perspektive  
Februar 1986
- Nr. 8     *Joachim Wiemeyer*  
Produktivgenossenschaften und selbstverwaltete  
Unternehmen - Instrumente der Arbeitsbeschaffung?  
September 1986
- Nr. 9     *Hermann Ribhegge*  
Contestable markets, Genossenschaften und  
Transaktionskosten  
März 1987
- Nr. 10    *Richard Böger*  
Die Niederländischen Rabobanken -  
Eine vergleichende Analyse -  
August 1987
- Nr. 11    *Richard Böger / Helmut Pehle*  
Überlegungen für eine mitgliederorientierte Unternehmensstrategie in  
Kreditgenossenschaften  
Juni 1988



- Nr. 12     *Reimut Jochimsen*  
Eine Europäische Wirtschafts- und Währungsunion -  
Chancen und Risiken  
August 1994
- Nr. 13     *Hubert Scharlau*  
Betriebswirtschaftliche und steuerliche Überlegungen und Perspekti-  
ven zur Unternehmensgliederung in Wohnungsbaugenossenschaften  
April 1996
- Nr. 14     *Holger Bonus / Andrea Maria Wessels*  
Genossenschaften und Franchising  
Februar 1998
- Nr. 15     *Michael Hammerschmidt / Carsten Hellinger*  
Mitgliedschaft als Instrument der Kundenbindung in Genossen-  
schaftsbanken  
Oktober 1998
- Nr. 16     *Holger Bonus / Rolf Greve / Thorn Kring / Dirk Polster*  
Der genossenschaftliche Finanzverbund als Strategisches Netzwerk -  
Neue Wege der Kleinheit  
Oktober 1999
- Nr. 17     *Michael Hammerschmidt*  
Mitgliedschaft als ein Alleinstellungsmerkmal für Kreditgenossenschaf-  
ten - Empirische Ergebnisse und Handlungsvorschläge  
April 2000
- Nr. 18     *Claire Binisti-Jahndorf*  
Genossenschaftliche Zusammenarbeit auf europäischer Ebene  
August 2000
- Nr. 19     *Olaf Lüke*  
Schutz der Umwelt -  
Ein neues Betätigungsfeld für Genossenschaften?  
September 2000
- Nr. 20     *Astrid Höckels*  
Möglichkeiten der Absicherung von Humankapitalinvestitionen zur  
Vermeidung unerwünschter Mitarbeiterfluktuation  
November 2000
- Nr. 21     *José Miguel Simian*  
Wohnungsgenossenschaften in Chile - Vorbild für eine Politik der  
Wohneigentumsbildung in Deutschland?  
Mai 2001
- Nr. 22     *Rolf Greve / Nadja Lämmer*  
Quo vadis Genossenschaftsgesetz? -  
Ein Überblick über aktuelle Diskussionsvorschläge  
*Christian Lucas*  
Von den Niederlanden lernen? - Ein Beitrag zur Diskussion um die Re-  
form des deutschen Genossenschaftsrechts  
Mai 2001

- Nr. 23     *Dirk Polster (unter Mitarbeit von Lars Testorf)*  
 Verbundexterne Zusammenarbeit von  
 Genossenschaftsbanken - Möglichkeiten, Grenzen, Alternativen  
 November 2001
- Nr. 24     *Thorn Kring*  
 Neue Strategien - neue Managementmethoden  
 Eine empirische Analyse zum Strategischen Management von Genos-  
 senschaftsbanken in Deutschland  
 Februar 2002
- Nr. 25     *Anne Kretschmer*  
 Maßnahmen zur Kontrolle von Korruption -  
 eine modelltheoretische Untersuchung  
 Juni 2002
- Nr. 26     *Andrea Neugebauer*  
 Divergierende Fallentscheidungen von Wettbewerbsbehörden -  
 Institutionelle Hintergründe  
 September 2002
- Nr. 27     *Theresia Theurl / Thorn Kring*  
 Governance Strukturen im genossenschaftlichen Finanzverbund: An-  
 forderungen und Konsequenzen ihrer Ausgestaltung  
 Oktober 2002
- Nr. 28     *Cristian Rotter*  
 Risikomanagement und Risikocontrolling in Wohnungsgenossen-  
 schaften  
 November 2002
- Nr. 29     *Rolf Greve*  
 The German cooperative banking group as a strategic network: func-  
 tion and performance  
 November 2002
- Nr. 30     *Florian Deising / Angela Kock / Kerstin Liehr-Gobbers /  
 Barbara Schmolmüller / Nina Tantzen*  
 Die Genossenschaftsidee HEUTE: Hostsharing e.G. -  
 eine Fallstudie  
 Dezember 2002
- Nr. 31     *Florian Deising*  
 Der Nitrofen-Skandal - Zur Notwendigkeit genossenschaftlicher Kom-  
 munikationsstrategien  
 Januar 2003
- Nr. 32     *Gerhard Specker*  
 Die Genossenschaft im Körperschaftsteuersystem Deutschlands und  
 Italiens  
 März 2003

- Nr. 33     *Frank E. Münnich*  
Der Ökonom als Berater - Einige grundsätzliche Erwägungen zur wissenschaftlichen Beratung der Politik durch Ökonomen  
April 2003
- Nr. 34     *Sonja Schölermann*  
Eine institutionenökonomische Analyse der „Kooperations-Beratung“  
August 2003
- Nr. 35     *Thorn Kring*  
Erfolgreiche Strategieumsetzung - Leitfaden zur Implementierung der Balanced Scorecard in Genossenschaftsbanken  
September 2003
- Nr. 36     *Andrea Neugebauer*  
Wettbewerbspolitik im institutionellen Wandel am Beispiel USA und Europa  
September 2003
- Nr. 37     *Kerstin Liehr-Gobbers*  
Determinanten des Erfolgs im Legislativen Lobbying in Brüssel - Erste empirische Ergebnisse  
September 2003
- Nr. 38     *Tholen Eekhoff*  
Genossenschaftsbankfusionen in Norddeutschland - eine empirische Studie  
Januar 2004
- Nr. 39     *Julia Trampel*  
Offshoring oder Nearshoring von IT-Dienstleistungen? - Eine transaktionskostentheoretische Analyse  
März 2004
- Nr. 40     *Alexander Eim*  
Das Drei-Säulen-System der deutschen Kreditwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung des Genossenschaftlichen Finanzverbundes  
August 2004
- Nr. 41     *André van den Boom*  
Kooperationsinformationssysteme - Konzeption und Entwicklung eines Instruments zur Erkenntnisgewinnung über das Phänomen der Kooperation  
August 2004
- Nr. 42     *Jacques Santer*  
Die genossenschaftliche Initiative - ein Baustein der Europäischen Wirtschaft  
September 2004
- Nr. 43     *Theresia Theurl (Hrsg.)*  
Die Zukunft der Genossenschaftsbanken - die Genossenschaftsbank der Zukunft, Podiumsdiskussion im Rahmen der IGT 2004 in Münster  
Dezember 2004

- Nr. 44     *Theresia Theurl (Hrsg.)*  
Visionen in einer Welt des Shareholder Value, Podiumsdiskussion im  
Rahmen der IGT 2004 in Münster  
Dezember 2004
- Nr. 45     *Walter Weinkauf (Hrsg.)*  
Kommunikation als Wettbewerbsfaktor, Expertendiskussion im Rah-  
men der IGT 2004 in Münster  
Dezember 2004
- Nr. 46     *Andrea Schweinsberg*  
Organisatorische Flexibilität als Antwort auf die Globalisierung  
Dezember 2004
- Nr. 47     *Carl-Friedrich Leuschner*  
Genossenschaften - Zwischen Corporate und Cooperative  
Governance  
März 2005
- Nr. 48     *Theresia Theurl*  
Kooperative Governancestrukturen  
Juni 2005
- Nr. 49     *Oliver Budzinski / Gisela Aigner*  
Institutionelle Rahmenbedingungen für internationale M&A-  
Transaktionen - Auf dem Weg zu einem globalen Fusionskontrollre-  
gime?  
Juni 2005
- Nr. 50     *Bernd Raffelhüschen / Jörg Schoder*  
Möglichkeiten und Grenzen der Integration von genossenschaftlichem  
Wohnen in die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie  
Juni 2005

---

Die Arbeitspapiere sind - sofern nicht vergriffen - erhältlich beim  
Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster,  
Am Stadtgraben 9, 48143 Münster,  
Tel. (02 51) 83-2 28 01, Fax (02 51) 83-2 28 04, E-Mail: [info@ifg-muenster.de](mailto:info@ifg-muenster.de)  
oder als Download im Internet unter [www.ifg-muenster.de](http://www.ifg-muenster.de) (Rubrik Forschung).

---