

Raffelhüschen, Bernd; Schoder, Jörg

**Working Paper**

## Wohneigentumsförderung unter neuen Vorzeichen: Skizze einer zukunftsorientierten Reform

Diskussionsbeiträge, No. 113

**Provided in Cooperation with:**

Department of Economics, University of Freiburg

*Suggested Citation:* Raffelhüschen, Bernd; Schoder, Jörg (2004) : Wohneigentumsförderung unter neuen Vorzeichen: Skizze einer zukunftsorientierten Reform, Diskussionsbeiträge, No. 113, Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, Institut für Finanzwissenschaft, Freiburg i. Br., <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:bsz:25-opus-18617>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/22988>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

# DISKUSSIONSBEITRÄGE

# DISCUSSION PAPERS

**Wohneigentumsförderung unter neuen Vorzeichen:  
Skizze einer zukunftsorientierten Reform**

**Bernd Raffelhüschen  
Jörg Schoder**

**113/04**

INSTITUT FÜR FINANZWISSENSCHAFT  
DER ALBERT-LUDWIGS-UNIVERSITÄT FREIBURG IM BREISGAU



Prof. Dr. A. Oberhauser  
Waldackerweg 14  
79194 Gundelfingen

Prof. Dr. B. Raffelhüschen  
Bertoldstraße 17  
79098 Freiburg i. Br.

Prof. Dr. W. Ehrlicher  
Beethovenstrasse 23  
79100 Freiburg i. Br.

Prof. Dr. H.-H. Francke  
Bertoldstraße 17  
79098 Freiburg i. Br.

# **Wohneigentumsförderung unter neuen Vorzeichen: Skizze einer zukunftsorientierten Reform**

**Bernd Raffelhüschen**

Albert-Ludwigs-Universität Freiburg  
Universität Bergen, Norwegen

und

**Jörg Schoder**

Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

Februar 2004

Korrespondenz: Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, Dipl.-Vw. Jörg Schoder, Institut für Finanzwissenschaft, Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, Bertoldstr. 17, D-79098 Freiburg.

## 1. Einleitung

In die Diskussionen über die Konsequenzen der demographischen Entwicklung für die Sozialversicherungssysteme wurde das Wohneigentum bisher nur fragmentarisch und unsystematisch einbezogen. Dies ist durchaus bemerkenswert, weil das Wohneigentum in zweifacher Hinsicht in Beziehung zu den Problemen der unter Druck geratenen sozialen Sicherungssysteme steht: Weitgehend unumstritten – und (bislang) auch im Altersvermögensgesetz (AVmG) berücksichtigt – ist die erste Funktion des Wohneigentums als Form der privaten *Altersvorsorge*. Diese besteht primär in der Wohnkostensparnis und/oder der Möglichkeit der Vermietung. Vernachlässigt wurde bisher hingegen die zweite Funktion des Wohneigentums, nämlich die der *Generationenvorsorge*. Das Entlastungspotential des Wohneigentums für kommende Generationen ergibt sich aus dem Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland, das ca. 40 Prozent des Gesamtvermögens ausmacht und so ein großes potentielles Erbschaftsvolumen darstellt.

Im politischen Prozess wird die Bevölkerungsentwicklung bislang jedoch meist als Grund für einen Subventionsabbau im Wohnungssektor angeführt. Dies zeigte sich bereits in den direkt nach den Bundestagswahlen 2002 geführten Debatten, die in den Regierungsentwurf des gescheiterten Steuervergünstigungsabbaugesetzes mündeten. Im Zusammenhang mit der „vorgezogenen Steuerreform“ konnte die im Bundestagsbeschluss zum Haushaltsbegleitgesetz 2004 vorgesehene Streichung der Wohnungsbauprämie und die Überführung der Eigenheimzulage in eine (familienbezogene) Städtebauförderung den Vermittlungsausschuss zwar nicht passieren; die nun beschlossenen Subventionskürzungen in den genannten Bereichen zeigen jedoch, dass die von wohnungsversorgerischen Motiven gestützte Rechtfertigung der Wohneigentumsförderung vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung tatsächlich kaum langfristig aufrecht zu erhalten ist. Zwar sind Subventionskürzungen vor dem Hintergrund der prekären Haushaltslage grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings vermitteln die genannten Maßnahmen eher den Eindruck von Stückwerk. Als konzeptionell kohärente Alternative zu den bisherigen, unausgegorenen Reformmaßnahmen kann die *Freiburger Zwei-Flanken-Strategie* gelten, die die doppelte Funktion des Wohneigentums in den Vordergrund stellt und so Verzerrungen zu Lasten beleih- und vererbbarer Formen der Ersparnisbildung vermeidet.

Im Folgenden wird zunächst die doppelte Funktion des Wohneigentums als Alters- und Generationenvorsorge analysiert, um die Potentiale des Wohneigentums im Hinblick auf

einen Beitrag zur Lösung des „demographischen Problems“ aufzuzeigen. Anschließend erfolgt die Vorstellung der *Freiburger Zwei-Flanken-Strategie* als Beispiel einer zukunftsweisenden Neugestaltung der Wohneigentumsförderung.<sup>1</sup>

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

Die demographische Entwicklung in Deutschland ist durch das 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 Alterslastquotienten, der das Verhältnis der „Rentenempfänger“ (über 65jährige) 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. Andererseits steigen die durchschnittlichen Leistungsausgaben pro Rentner, Kranken oder Pflegebedürftigen erheblich an. Anders ausgedrückt, versorgen künftig immer weniger Junge immer mehr Alte, die zugleich immer älter werden. Die Mehrbelastung künftiger Generationen durch die öffentlichen Transfersysteme und die daraus resultierende Notwendigkeit einer verstärkten privaten Eigenvorsorge sind weithin bekannt.<sup>2</sup> In beiderlei Hinsicht spielt dabei das Wohneigentum eine gewichtige Rolle.

### ***2.1. Wohneigentum als Form der Generationenvorsorge***

Für zukünftige Generationen bergen Erbschaften von Immobilienvermögensbeständen ein erhebliches Entlastungspotential. Dies wird deutlich, wenn man die sich im Rahmen von privaten Transferschemata ergebenden Barwerte von Immobilienerbschaften den 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. Dabei können verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen Wachstumsraten des gesamtdeutschen Immobilienvermögens sowie unterschiedlichen Immo-

---

<sup>1</sup> Vgl. ausführlich hierzu Raffelhüschen und Schoder (2004).

<sup>2</sup> Vgl. u.a. Borgmann, Krimmer und Raffelhüschen (2000), Ehrentraut und Raffelhüschen (2003), Fetzer, Moog und Raffelhüschen (2003) und Häcker und Raffelhüschen (2003).

bilienvermögensprofilen betrachtet werden.<sup>3</sup> Unter der Annahme des realen, gegenwärtig beobachtbaren Immobilienvermögensprofils, ergeben sich für unterschiedliche Wachstumsraten des Immobilienvermögens die in Abb. 1 illustrierten kohortenspezifischen Nettosteuerzahlungsszenarien.

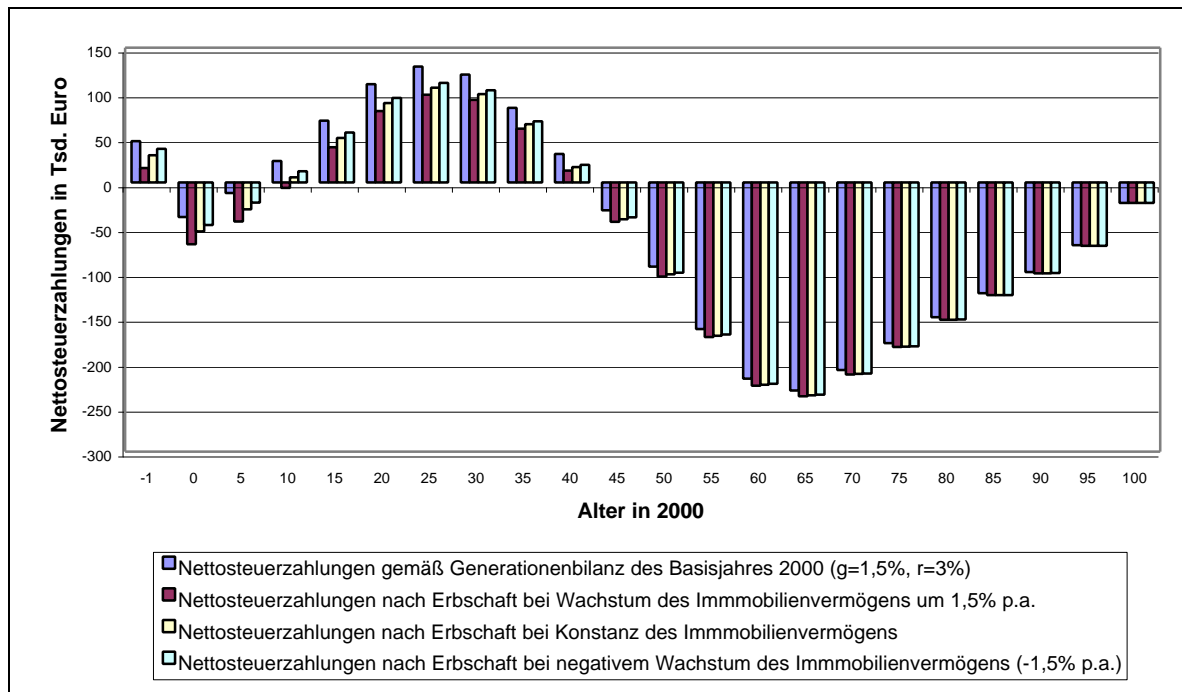


Abb. 1: Nettosteuerzahlungen und Entlastungspotential durch Immobilienerbschaften bei „realem“ Immobilienvermögensprofil und unterschiedlichen Wachstumsraten des Immobilienvermögens.

Die Generationenbilanz weist für ein nach dem Basisjahr geborenes „fiktives“ Individuum (der/die –1jährige) – dieses repräsentiert ein durchschnittliches Individuum der (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 in Höhe von 271 Prozent des Bruttoinlandsprodukts zu schließen.<sup>4</sup> Je nach Wachstumsrate des Immobilienvermögens kann diese Belastung durch Immobilienerbschaften mehr oder weniger stark abgemildert werden: So würden bei einem jährlichen Wachstum des Immobilienvermögens in Deutschland um 1,5 Prozent die nach dem Basisjahr 2000 Geborenen um 30.018 Euro entlastet. Dies entspricht

<sup>3</sup> Die Immobilienvermögensprofile geben Auskunft über die altersspezifische Verteilung des Immobilienvermögens.

<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.

einer Minderbelastung von gut 65 Prozent der Nettosteuerzahlungen, 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 0jährigen jeweils in praktisch identischer Höhe von den Erbschaften profitiert, kann die mit den öffentlichen Transferschemata verbundene Mehrbelastung zukünftiger Generationen nicht ausgeglichen oder zumindest reduziert werden. Eine Rechtfertigung der derzeitigen Fiskalpolitik mit dem Verweis auf die kommende(n) Erben- generation(en) ist vor diesem Hintergrund also nicht möglich.

Zu beachten ist, dass die vorgestellten Ergebnisse die Existenz eines Vererbungsmotivs voraussetzen.<sup>5</sup> Die Angaben zum Entlastungspotential stellen daher lediglich die maximal mögliche Vermögensübertragung aus Immobilienbesitz dar, die somit je nach Stärke des Vererbungsmotivs auch geringer ausfallen kann. Hinsichtlich des Vererbungsmotivs sind die Ergebnisse einer Studie aus den USA allerdings generell ernüchternd, der zufolge die Alten ihre Vermögenswerte verstärkt konsumieren.<sup>6</sup>

Neben dem bisher behandelten Entlastungspotential durch die Vererbung des Immobilienvermögens ist noch ein weiterer Aspekt hervorzuheben, der einen zusätzlichen Beitrag des Wohneigentums 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>7</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 Mieter-

---

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

<sup>6</sup> Vgl. Gokhale und Kotlikoff (2000, S. 2).

<sup>7</sup> Das Lebenszykluseinkommen wurde berechnet als kumuliertes und verzinstes Bruttoerwerbseinkommen des Haushaltsvorstands über den Zeitraum seiner Erwerbstätigkeit, die mit 40 Jahren angenommen wurde (vgl. Braun et al. (2001, S. 14).

haushalte 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,<sup>8</sup> so wären damit im Zusammenhang mit dem Wohneigentum als Generationenvorsorge zwei Gesichtspunkte verbunden: 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.

## ***2.2 Wohneigentum als Form der Altersvorsorge***

Die genannten empirischen Zusammenhänge zwischen Wohneigentum und Geldvermögen 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. Daher sehen Hamm und Simons (1999) im Realvermögen das Instrument, welches für die Alterssicherung die größte Bedeutung hat. So kann nach Angaben von Braun et al (2001) das letzte Erwerbseinkommen eine Verrentung des Gesamtvermögens der Selbstnutzer 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 zeigt sich in Modellrechnungen sowie in empirischen Auswertungen der EVS 1998, dass die Wohnkosten von Selbstnutzern generell zunächst über, später unterhalb derer von Mieterhaushalten liegen.

---

<sup>8</sup> Die hohe Sparquote der Selbstnutzer ist für die Expertenkommission Wohnungspolitik (1995, S. 37) ein wesentlicher Aspekt bei der Legimitation der Wohneigentumsförderung.

<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.



In der Modellrechnung von Raffelhüschen und Schoder (2004) liegt der Break-Even ungefähr 30 Jahre nach dem Eigentumserwerb. Ab diesem Zeitpunkt kann bei der vorgenommenen Parametrisierung eine zusätzliche Rente von ca. 900-1.000 Euro pro Monat realisiert werden. Laut Hamm und Simons (1999) wird der Wohnkostenvorteil des Selbstnutzers sogar schon nach 10-15 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 Vermögensentwicklung 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 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 der Form des Wohnens (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 und Pfeiffer 2002, S. 21). Es gilt daher, von staatlicher Seite

### **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 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,<sup>13</sup> erscheint eine systematischere Integration der Wohneigentumsbildung in das AVmG dringend notwendig. 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 steuerlichen 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

---

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.

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

<sup>13</sup> Vgl. dazu ausführlich Raffelhüschen und Schoder (2004, S. 35ff) und Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DVWSR) (2002).

<sup>14</sup> Die Frage der Einbeziehung des Wohneigentumserwerbs zu Vermietungszwecken wird an dieser Stelle nicht diskutiert, weil sie schon aus fiskalischen Gründen unrealistisch erscheint und angesichts der langfristig zu erwartenden Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes auch ökonomisch wenig sinnvoll ist. Vgl. dazu Raffelhüschen/Schoder 2004, 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.

anderen werden die positiven Zins- und Liquiditätseffekte beibehalten, die als wesentliche Vorteile der Entnahmeregelung – gerade für jüngere (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. So scheidet nicht nur aus Gründen der Konsistenz eine vorgelagerte Besteuerung der angesparten Beträge zum Zeitpunkt des Erwerbs 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 inklusive Verzinsung und der gewährten „Riester-Förderung“ kumuliert. Bei gleichbleibenden jährlichen Sparbeträgen inklusive Zulagen  $S$  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 jene auf nicht zurückgezahlte Beträge bei förderschädlicher Verwendung als Anhaltspunkt denkbar.

---

<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).

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 10-15 Jahre) berechnet werden:

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

Dabei steht  $r$  erneut für den entsprechenden Zinssatz (s.o.),  $n$  für die Periodendauer. Die Periodendauer kann dabei beispielsweise auf 10 bis 15 Jahre gesetzt werden. Auf diese jährliche Bemessungsgrundlage ist dann, analog zu den übrigen zertifizierten Altersvorsorgeprodukten, der persönliche Grenzsteuersatz des jeweiligen Jahres anzuwenden.

Die zweite Alternative sieht hingegen 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 10-15 Jahre (analog zu Alternative 1) gestreckt. 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 vererbt.

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 Rürup-I-Kommission) ergeben würden. Im „Drei-Schichten-Modell“ wird das Wohneigentum der dritten Schicht der Altersvorsorgeprodukte zugeordnet und gehört damit zu den am wenigsten annuitisierbaren (Ausnahme: „Reverse Mortgages“) bzw. leicht kapitalisierbaren und zudem vererbaren Ersparnisformen. Mithin gehören Produkte der

dritten Schicht zu den am wenigsten förderwürdigen Ersparnisformen, für die eine vorgelagerte Besteuerung vorgesehen ist. Für das Wohneigentum bedeutet dies die ersatzlose Streichung der bisherigen Entnahmeregelung.<sup>17</sup> Eine derartige Verzerrungswirkung zu Lasten von beleih- und vererbaren Formen der Ersparnisbildung ist gesamtwirtschaftlich extrem fragwürdig, weil sie die makroökonomische Realkapitalbildung zu Gunsten von im Lebenslauf verzehrten Formen der Ersparnis diskriminiert.<sup>18</sup>

In dieser Hinsicht noch weitergehend als die *Freiburger Zwei-Flanken-Strategie* ist der tiefgreifende und strukturelle Reformvorschlag der „Einfachsteuer“ des Heidelberger Steuerkreises.<sup>19</sup> 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 Verzerrung zugunsten bestimmter (zertifizierter) Sparformen der Vergangenheit an. Auch erübrigt sich die Diskussionen über die Abschaffung des Zertifizierungszwangs. Durch einen derartigen großen Wurf, der die Diskriminierung des Zukunftskonsums beenden würde, wäre zudem eine positive Wirkung auf das Wirtschaftswachstum und die Nachhaltigkeit der Sozialen Sicherungssysteme verbunden.<sup>20</sup>

### **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.<sup>21</sup> Im Rahmen des im Frühjahr 2003 gescheiterten Steuervergünstigungsabbaugesetz 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.“<sup>22</sup>

Im Haushaltsbegleitgesetz 2004 wurden zwar nun einige Neuregelungen im Bereich der Eigenheimzulage getroffen (s.u.), eine Beschränkung der Förderung auf Familien mit Kindern

---

<sup>17</sup> Vgl. Rürup et. al. (2003, S. 19).

<sup>18</sup> Vgl. hierzu u.a. Auerbach, Kotlikoff und Weil (1992).

<sup>19</sup> Vgl. dazu ausführlich Rose (2002).

<sup>20</sup> Vgl. Feist, Krimmer und Raffelhüschen (2002).

<sup>21</sup> Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2002, S. 10).

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>23</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 als grundsätzlich sinnvoll zu werten. Gerade in Bezug auf letzteres besteht hinsichtlich des Entlastungspotentials kein systematischer Unterschied zwischen Alt- und Neubauten.<sup>24</sup> Notwendig für diese Schlussfolgerung ist allerdings die Annahme regelmäßig durchgeführter werterhaltender Instandsetzungsmaßnahmen, weshalb die Streichung der Eigenheimzulage für Aus- und Neubauten zu kritisieren ist.

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 Notwendigkeit, das bis dato angesparte „fiktive Riester-Vermögen“ pauschaliert zu versteuern. Für die geltenden Zulagen (Grundzulage 1250 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.<sup>25</sup> 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 hinaus eine ergänzende Regelung denkbar, die eine rückwirkende Förderung für den Fall ermöglicht, dass das Wohneigentum erworben wird, bevor Kinder vorhanden sind.

---

<sup>22</sup> Vgl. Bundesregierung (2002b, S. 18).

<sup>23</sup> Vgl. dazu beispielsweise Sigismund (2003) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2002).

<sup>24</sup> Eine solche Regelung wurde auch aus siedlungspolitischer bzw. städtebaulicher Sicht (Stichwort: Zersiedelung der Landschaft durch Suburbanisierungstendenzen) befürwortet.

<sup>25</sup> Vgl. dazu Raffelhüschen und Schoder (2004).

#### 4. Fazit

Der doppelte Alterungsprozess der deutschen Bevölkerung stellt zwar einen wesentlichen Aspekt der bisherigen Rechtfertigung der Wohneigentumsförderung fundamental in Frage (gemeint ist die auf wohnungsversorgerischen Motiven beruhende Legitimation), 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. Bei einer Entscheidung für Immobilien als Form der Altersvorsorge erfolgt eine 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 innerhalb eines zu bestimmenden Zeitraums nach dem Erwerb von Wohneigentum einstellt.

Mit der vorgestellten Strategie wird die individuelle Entscheidungsfreiheit der Bürger erhöht. Die Wahlfreiheit bezüglich der Verwendung von Altersvorsorgeförderungen ist auch aus allokativer Perspektive zu begrüßen, da grundsätzlich keine Notwendigkeit staatlicher Einflussnahme auf die individuelle Portfoliozusammensetzung besteht. Weiterhin würde sich dadurch auch die Frage der Doppelförderung von Wohneigentum, die im Rahmen der Diskussion um die Einbeziehung der Wohnimmobilien in das AVmG aufgeworfen wurde, erübrigen.

## Literatur

- Auerbach, A., Kotlikoff, L. und 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. und 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. Herausgeber: 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. und B. Raffelhüschen (2003): Die Rentenversicherung unter Reformdruck – Ein Drama in drei Akten. Diskussionsbeiträge, Institut für Finanzwissenschaft der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, Nr. 109.
- Expertenkommission Wohnungsbau (1995): Wohnungspolitik auf dem Prüfstand (im Auftrag der Bundesregierung). Tübingen.
- Feist, K., Krimmer, P. und 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. Heidelberg. S. 122-145.
- Fetzer, S., Moog, S. und 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, Frankfurt 2003, S. 85-114.
- Just, T. (2003): Demografie lässt Immobilien wackeln. In: Frank, H.-J. (Hrsg.) (2003): Deutsche Bank Research: Economics, Demografie Spezial Nr. 283). (Download: [www.dbresearch.de](http://www.dbresearch.de)).
- Gokhale, J. und L. Kotlikoff (2000): The Baby-Boomers' Mega-Inheritance – Myth or Reality? Federal Reserve Bank of Cleveland, Economic Commentary.
- Häcker, J. und B. Raffelhüschen (2003): Denn sie wussten was sie taten: Zur Reform der Sozialen Pflegeversicherung. Diskussionsbeiträge, Institut für Finanzwissenschaft der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, Nr. 110.
- Hamm, H. und H. Simons (1999): Vermögensbildung der Baby-Boomer Generation. Empirica Working Paper. (Download: [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)).
- Lüth, E. (2001): Private Intergenerational Transfers and Population Aging. The German Case. Heidelberg, New York.



- Pfeiffer U. (2001): Wohnungsnot 2004. Empirica Working Paper. (Download: [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)).
- Raffelhüschien, B. und J. Schoder (2004): Immobilien im Spannungsfeld zwischen Alters- und Generationenvorsorge, erscheint demnächst.
- Roncador, T. von (2000): Droht eine neue Wohnungsnot? Anmerkungen zu einem populären Schlagwort auf der Basis von Ergebnissen der »ifo Bauvorausschätzung/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. (Download: [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.

## Seit 2000 erschienene Beiträge

---

- 82/00 Jochen **Michaelis**/Michael **Pflüger**  
The Impact of Tax Reforms on Unemployment in a SMOPEC  
*erschienen in: Journal of Economics (Zeitschrift für Nationalökonomie), Vol. 72, No. 2, S. 175-201*
- 83/00 Harald **Nitsch**  
Disintermediation of Payment Streams
- 84/00 Harald **Nitsch**  
Digital Cash as a Medium of Exchange: A Comment on the Application of the Whitesell-Model
- 85/00 Harald **Nitsch**  
Efficient Design of Wholesale Payment Systems: The Case of TARGET
- 86/00 Christian **Keuschnigg**/Mirela **Keuschnigg**/Reinhard **Koman**/Erik **Lüth**/Bernd **Raffelhüschen**  
Public Debt and Generational Balance in Austria  
*erschienen in: Empirica, 27 (2000), S. 225-252.*
- 87/00 Daniel **Besendorfer**/Holger **Bonin**/Bernd **Raffelhüschen**  
Reformbedarf der sozialen Alterssicherung bei alternativen demographischen Prognosen  
*erschienen in: Hamburger Jahrbuch für Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik, 45. Jahr (2000), S. 105-122*
- 88/00 Erik **Lüth**  
The Bequest Wave and its Taxation
- 89/00 Hans-Georg **Petersen**/Bernd **Raffelhüschen**  
Die gesetzliche und freiwillige Altersvorsorge als Element eines konsumorientierten Steuer- und Sozialsystems
- 90/00 Patrick A. **Muhl**  
Der walrasianische Auktionator - wer ist das eigentlich?
- 91/00 Michael **Pflüger**  
Ecological Dumping Under Monopolistic Competition  
*erschienen in: Scandinavian Journal of Economics, 103(4), S. 689-706*
- 92/01 Christoph **Borgmann**/Pascal **Krimmer**/Bernd **Raffelhüschen**  
Rentenreformen 1998 - 2001: Eine (vorläufige) Bestandsaufnahme  
*erschienen in: Perspektiven der Wirtschaftspolitik 2001, 2(3), S. 319-334*
- 93/01 Christian **Keuschnigg**/Mirela **Keuschnigg**/Reinhard **Koman**/Erik **Lüth**/Bernd **Raffelhüschen**  
Intergenerative Inzidenz der österreichischen Finanzpolitik  
*erschienen in: Engelbert Theurl u.a. (Hrsg.): Kompendium der österreichischen Finanzpolitik, Wien New York 2002, S. 263 - 295*
- 94/01 Daniel **Besendorfer**/A. Katharina **Greulich**  
Company Pensions and Taxation

- 95/01 **Bernd Raffelhüschen**  
 Generational Accounting - Quo Vadis?  
*erschienen in: Nordic Journal of Political Economy, Vol. 28, No. 1, 2002, S. 75-89*
- 96/01 **Bernd Raffelhüschen**  
 Soziale Grundsicherung in der Zukunft: Eine Blaupause  
*erschienen in: B. Genser (Hrsg.), Finanzpolitik und Arbeitsmärkte, Schriften des Vereins für Socialpolitik, N.F. Band 289, Berlin 2002, S. 83-118*
- 97/01 **Christoph Borgmann**  
 Assessing Social Security: Some Useful Results
- 98/01 **Karen Feist/Pascal Krimmer/Bernd Raffelhüschen**  
 Intergenerative Effekte einer lebenszyklusorientierten Einkommensteuerreform: Die Einfachsteuer des Heidelberger Steuerkreises  
*erschienen in: Manfred Rose (Hrsg.): Reform der Einkommensbesteuerung in Deutschland, Schriften des Betriebs-Beraters Band 122, Heidelberg 2002, S. 122-145*
- 99/01 **Stefan Fetzter/Stefan Moog/Bernd Raffelhüschen**  
 Zur Nachhaltigkeit der Generationenverträge: Eine Diagnose der Kranken- und Pflegeversicherung  
*erschienen in: Zeitschrift für die gesamte Versicherungswissenschaft, 3/2002, S. 279-302*
- 100/02 **Christoph Borgmann**  
 Labor income risk, demographic risk, and the design of (wage-indexed) social security
- 101/02 **Philip M.V. Hallensleben**  
 Monetäre Transmission in Europa und Folgen für die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank
- 102/02 **Josef Honerkamp/Stefan Moog/Bernd Raffelhüschen**  
 Earlier or Later in CGE-Models: The Case of a Tax Reform Proposal
- 103/02 **Stefan Fetzter/Bernd Raffelhüschen**  
 Zur Wiederbelebung des Generationenvertrags in der gesetzlichen Krankenversicherung: Die Freiburger Agenda  
*erscheint demnächst in: Perspektiven der Wirtschaftspolitik*
- 104/03 **Oliver Ehrentraut/Stefan Fetzter**  
 Wiedervereinigung, Aufholprozess Ost und Nachhaltigkeit  
*erschienen in: Wirtschaftsdienst, Heft 4, 2003, S. 260-264*
- 105/03 **Pascal Krimmer/Bernd Raffelhüschen**  
 Intergenerative Umverteilung und Wachstumsimpulse der Steuerreformen 1999 bis 2005 - Die Perspektive der Generationenbilanz  
*erschienen in: Michael Ahlheim/Heinz-Dieter Wenzel/Wolfgang Wiegard (Hrsg.): Steuerpolitik – Von der Theorie zur Praxis, Frankfurt, Heidelberg, New York 2003, S. 521-541.*
- 106/03 **Stefan Fetzter/Stefan Moog/Bernd Raffelhüschen**  
 Die Nachhaltigkeit der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung: Diagnose und Therapie

erschienen in: Manfred Albring/Eberhard Wille (Hrsg.): Die GKV zwischen Ausgabendynamik, Einnamenschwäche und Koordinierungsproblemen, Frankfurt 2003, S. 85-114

107/03 Christoph **Borgmann**/Matthias **Heidler**

Demographics and Volatile Social Security Wealth: Political Risks of Benefit Rule Changes in Germany

erschienen in: CESifo Working Paper No. 1021

108/03 Stefan **Fetzer**/Dirk **Mevis**/Bernd **Raffelhüsch**

Zur Zukunftsfähigkeit des Gesundheitswesens. Eine Nachhaltigkeitsstudie zur marktorientierten Reform des deutschen Gesundheitssystems

109/03 Oliver **Ehrentraut**/Bernd **Raffelhüsch**

Die Rentenversicherung unter Reformdruck – Ein Drama in drei Akten

erschienen in: Wirtschaftsdienst 11/2003, S. 711-719

110/03 Jasmin **Häcker**/Bernd **Raffelhüsch**

Denn sie wussten was sie taten: Zur Reform der Sozialen Pflegeversicherung

111/03 Harald **Nitsch**

One Size Fits – Whom? Taylorzinsen im Euroraum

112/03 Harald **Nitsch**

Aggregationsprobleme von Investitionsfunktionen im Immobilienbereich

113/04 Bernd **Raffelhüsch**/Jörg **Schoder**

Wohneigentumsförderung unter neuen Vorzeichen: Skizze einer zukunftsorientierten Reform

---

1 ISSN 0943-8408