

Sparförderung und das Mietkaufmodell

Vorteile und Optimierungspotential



empirica

Auftraggeber

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun

Projektnummer

10004

Berlin, 2. Februar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Sparförderung und das Mietkaufmodell	1
1. Überwindung der Eigenkapitalhürde durch Mietkauf	2
2. Ist der Mietkauf wirklich vorteilhaft?	2
3. Es gibt Optimierungspotential.....	4
4. Fazit: Gezielte Förderung erhöht Treffsicherheit	4

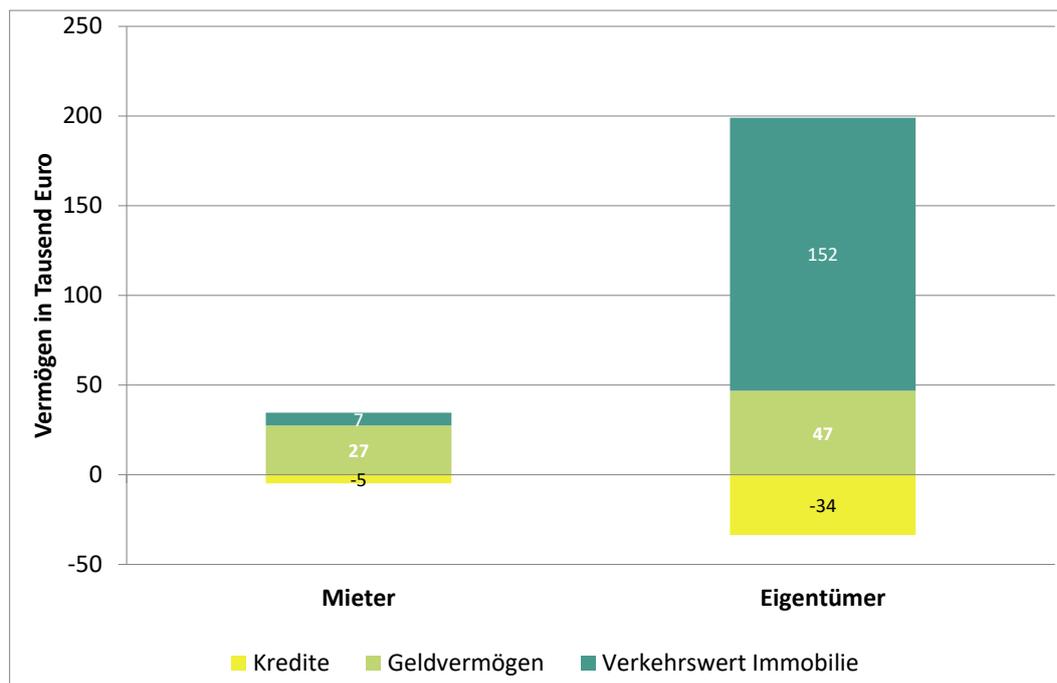
SPARFÖRDERUNG UND DAS MIETKAUFMODELL

Mieter sind arm und Eigentümer sind reich. Ist das so? Kommt darauf an, von wo man schaut. Wenn man das Vermögen am Vorabend des Ruhestandes betrachtet, dann stimmt die These vielleicht schon. Denn Eigentümer sparen durch die Tilgung mehr als Mieter und haben deswegen zum Renteneintritt eine weitgehend schuldenfreie Immobilie. Diese Vermögensbildung leisten Mieterhaushalte bei weitem nicht, auch nicht wenn sie vergleichbare Einkommen beziehen (vgl. Abbildung 1).

Aus der Perspektive junger Familien sieht es dagegen völlig anders aus. Vielerorts haben sich die Kaufpreise in den letzten Jahren nahezu verdoppelt, nicht aber die Einkommen und schon gar nicht das verfügbare Eigenkapital. Besonders ärgerlich: Dank der Niedrigzinsen wären die Kredite tragbar, viele scheitern allein an der Eigenkapitalhürde. Wer „reich“ ist, kann sich dann Wohneigentum leisten - wer „arm“ ist, bleibt dagegen Mieter. Aber muss das so sein?

Abbildung 1: Vermögen am Vorabend des Ruhestandes

Auswahl: 50- bis 59-jährige Haushalte mit Einkommen 1.700-2.300 Euro/Monat



Quelle: empirica-Studie „Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg“ für die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (2019)

1. Überwindung der Eigenkapitalhürde durch Mietkauf

Mobile Haushalte leiden in besonderem Maße unter den hohen Immobilienpreisen. Insbesondere Familien mit kleinen Kindern. Wegen der Doppelbelastung aus Einkommensausfall und Ausgabenzuwachs fällt es ihnen sehr schwer, die geforderte Eigenkapitalhürde zu überwinden. Diese Situation will das DIW-Mietkaufmodell entschärfen.¹

Die Idee des Mietkaufmodells

Das DIW-Modell unterstellt zum einen, dass der Staat seinen Finanzierungsvorteil aus den Negativzinsen für Staatsanleihen weitergibt. Zum anderen sollen die Baukosten minimiert werden. Dies könne über eine europaweite Ausschreibung der Bauleistung erfolgen, gebaut würde auf Erbpachtgrundstücken. Dazu träte der Staat als Bauherr in Vorleistung. In die so geförderten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern zögen nach Sozialkriterien ausgewählte Mietkäufer. Ein nennenswertes Eigenkapital würde nicht gefordert (nur für die Erwerbsnebenkosten). Die de facto zinslose Tilgung liefere über einen Zeitraum von 20 oder 30 Jahren und entspräche der Höhe nach einer sonst fälligen Miete.

Die Innovation: Eine subjektivierte Objektförderung

Die Idee des Mietkaufs gleicht damit zunächst einmal weitgehend dem Bau einer Sozialwohnung. Dort werden unter Einhaltung von Qualitätsstandards möglichst preiswerte Wohnungen zu niedrigen Mieten an bedürftige Haushalte vermietet. Beim Mietkauf kommen zwei kleine Unterschiede hinzu: Erstens ist die monatliche Zahlung keine Miete, sondern Tilgungsleistung – in der Höhe aber vergleichbar. Im Ergebnis werden aus Mietern im Zeitablauf Selbstnutzer. Denn das Objekt, die Wohnung, geht über in das Eigentum des Subjekts, die Bewohner. Somit wird aus der anfänglichen Objektförderung Stück für Stück eine Subjektförderung. Zweitens müssen Instandhaltungsrücklagen gebildet werden, die bei „normalen“ Mietern nicht anfallen.

2. Ist der Mietkauf wirklich vorteilhaft?

Was auf den ersten Blick wie eine eierlegende Wollmilchsau daherkommt, ist dank vier finanzieller Kniffe durchaus machbar. Die wichtigste Rolle spielen die Negativzinsen, zu denen der Staat² sich derzeit verschulden kann. Reicht er erstens diesen Vorteil an den Mietkäufer durch, sinkt dessen Wohnkostenbelastung (keine Zinsen). Übernimmt er zweitens das Risiko einer Vollfinanzierung, sinkt der Eigenkapitalbedarf auf die Höhe der Kaufnebenkosten (kein Eigenkapital für Kaufpreisfinanzierung). Wird die Wohnung drittens auf einem Erbpachtgrundstück errichtet (geringerer Kaufpreis) und viertens kostengünstig gebaut (geringere Gebäudekosten), dann senkt dies sowohl die laufende Mietkaufbelastung als auch die Kaufnebenkosten.³ Allerdings ist die Höhe des Erbpachtzinses

¹ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 29/2019.

² Gemeint sind Bund, Länder oder Kommunen.

³ Diese werden z.B. als Grunderwerbsteuer auf den Mietkaufpreis fällig.

entscheidend. Ist dieser zu hoch⁴, dann senkt das Erbpachtmodell nicht die laufende Belastung, sondern nur den Eigenkapitalbedarf.⁵

Es kann funktionieren, weil die Kosten zum Teil Andere tragen

Die Parameter für eine tragbare Finanzierung lauten: möglichst geringe Gesamtkosten, möglichst wenig Eigenkapitalbedarf sowie möglichst geringe Einkommensbelastung. Und genau diese Parameter werden durch den Mietkauf in die richtige Richtung bewegt.

Sieht man mal davon ab, dass erstens der Staat den Finanzierungsvorteil alternativ auch für andere Investitionen verwenden könnte (z.B. Schulsanierung), zweitens zusätzliche Kosten bei Kreditausfällen auf ihn zukommen,⁶ drittens der derzeitige Flaschenhals fehlenden Baulandes auch für den Mietkauf gilt und viertens der Staat erstmal beweisen müsste, dass er tatsächlich kostengünstiger bauen (lassen) kann - dann kann Mietkauf durchaus ein sinnvolles Modell sein, um jungen Familien über die Eigenkapitalhürde zu helfen.

Mietkauf ist ein Koppelprodukt

Die Welt ist also nicht ganz so rosarot, wie das DIW-Modell auf den ersten Blick suggeriert. Aber eine staatliche Risikoübernahme – und nichts anderes ist der Mietkauf im Kern – hilft selbstverständlich jungen Familien beim Erwerb von Wohneigentum. Natürlich wären Erbpacht auch ohne Mietkauf und eine Weitergabe von Finanzierungsvorteilen auch durch zinsgünstige KfW-Kredite oder auch KfW-Bürgschaften als Eigenkapitalersatz möglich. Aber ein fertig geschnürtes Modell, das quasi to-go alle Komponenten mundgerecht bündelt, das hat schon für sich genommen Vorteile: zeitarmer, gestresste Familien mit wenig Kenntnissen über Finanzierung und Bauabläufe wird damit schlicht eine große Last und viel Aufwand von den Schultern genommen. Im Sinne einer nutzerfreundlichen Abwicklung des Eigenheimerwerbs ist das vergleichbar mit dem Schritt vom Einkauf bei Tante Emma zum selbstbestellenden Internetkühlschrank.

Nachteile analog zum sozialen Wohnungsbau

Gleichwohl verbleiben einige Nachteile. Es sind dieselben, die man auch vom Sozialen Wohnungsbau schon immer kennt: Zum einen gibt es keinen Rechtsanspruch, man braucht also Auswahlkriterien mit dem Ergebnis, dass nahezu identische Haushalte unterschiedlich behandelt werden. Denn nicht alle Berechtigten werden in den Genuss von Mietkaufmodellen kommen. Zum anderen gibt es Fehlbeleger, weil die Begünstigten im Zeitablauf oft „reicher“ werden und an sich nicht mehr förderbedürftig wären.

All diese Makel könnten theoretisch minimiert werden durch a) ein ausreichendes Angebot an Mietkaufmodellen und b) einer Überprüfung z.B. alle zehn Jahre. Bei Überschreiten der Einkommensgrenzen könnte dann die Mietkaufbelastung angehoben werden – entweder über eine Anrechnung von Kreditzinsen oder über eine Erhöhung des Erbpachtzinses.

⁴ D.h. höher als die Tilgungsrate beim alternativen Grundstückskauf (Zinsen fallen ja nicht an).

⁵ Allerdings bei staatlicher Vollfinanzierung nur den Teil des Eigenkapitals, das für die Grunderwerbsteuer anfällt.

⁶ Der Käufer müsste deswegen ohne Mietkaufmodell höhere Zinsen zahlen.

3. Es gibt Optimierungspotential

Das Mietkaufmodell ist also nicht wirklich eine eierlegende Wollmilchsau. Es bietet aber dennoch entscheidende Vorteile für junge Familien, die es zu nutzen gilt. Gleichwohl hat es noch einige Unebenheiten, die sich jedoch durch weitere „Kniffe“ ausbügeln ließen, um auf diese Weise das Modell zu optimieren.

So könnte das Mietkaufmodell durch Kombination mit bereits existierenden staatlichen Sparförderungen zu einem Rundum-Sorglos-Paket erweitert werden. Daraus ergäben sich drei Stellschrauben mit potentiellen Vorteilen:

- **Beim Kauf:**
Die zwar kleinere, aber immer noch vorhandene Eigenkapitalhürde wäre noch leichter zu überspringen, wenn das Ansparen des Eigenkapitals gefördert wäre. Dadurch würde gleichzeitig das Ausfallrisiko für den Staat minimiert. Denn eine gewisse „Ansparerfahrung“ lässt Gläubiger leichter die guten und zuverlässigen Kunden erkennen.
- **In der Tilgungsphase:**
Die Mietkaufphase könnte verkürzt werden, wenn ein gefördertes Parallel-Sparen eine vorzeitige Schlusszahlung/Ablösung ermöglicht. Damit bliebe insbesondere mehr Zeit übrig, um bei dann geringeren Wohnkosten vor dem Renteneintritt noch eine zusätzliche Geldrente anzusparen.
- **Bei der Instandhaltungsrücklage:**
Der spätere Kapitalbedarf für Instandhaltungen erhöht die Wohnkostenbelastung. Diese Last wäre einfacher tragbar, wenn sie mit einer Sparförderung kombiniert wäre.

Als bewährte und etablierte Instrumente der Sparförderung kämen insbesondere die Riester-Förderung (Wohn-Riester bzw. Entnahmestrukturmodell) oder die Wohnungsbauprämie (WoP) in Frage. Insbesondere entsprechen die mit WoP geförderten Höchstbeträge ziemlich genau der erforderlichen Instandhaltungsrücklage.⁷ Da die Zielgruppe tendenziell unterdurchschnittliche Einkommen bezieht, wäre die Einhaltung der einschlägigen Einkommensgrenze bei der WoP bzw. die Maximierung des Fördereffektes⁸ bei Riester gewährleistet. Somit wäre die Sparförderung bei Haushalten mit Mietkaufrecht sogar effektiver als bei Durchschnitts- oder Gutverdienern.

4. Fazit: Gezielte Förderung erhöht Treffsicherheit

Die Überlegungen zum Mietkaufmodell sind gut, weil sie zwei Dinge zeigen. Einmal kann Wohneigentum durchaus auch für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen in Frage kommen. Außerdem zeigt das Modell einen Weg, wie die Eigenkapitalhürde für

⁷ Rechenbeispiel: Die jährliche empfohlene Rücklage für Wohnungen liegt bei rund 10 €/qm. Bei einer 80qm Wohnung wären dies 800 € jährlich. Eine Einzelperson kann bis zu 700 € jährlich mit dann maximal 70 € Prämie ansparen, so dass jedes Jahr 770 Euro Rücklage gebildet werden. Ein zweiter Lebenspartner könnte dann ggf. für eine spätere Schlusszahlung/Ablösung des Mietkaufmodells weitere bis zu 770 € jährlich gefördert ansparen, ggf. etwas zeitversetzt, um Belastungsspitzen zu vermeiden.

⁸ Gefördert wird beim Riestern nämlich nicht, wer hohe Steuervorteile oder hohe Zulagen bekommt. Sondern gefördert wird, wer im Alter weniger Steuern auf seine Riesterrente bezahlt als er an Steuerstundung und Zulagen in der Ansparphase erhalten hat. Und das sind typischerweise die Geringverdiener (vgl. empirica paper [225](#)).

Schwellenhaushalte gezielter und damit kostengünstiger als beim Baukindergeld überwunden werden kann.

Außerdem rückt das Mietkaufmodell sehr deutlich in den Mittelpunkt, dass Wohneigentum nicht immer das freistehende Eigenheim sein muss. Vielmehr sind das A&O für junge Familien ausreichend große, aber dennoch bezahlbare Wohnungen innerhalb der Stadt und damit in der Nähe von Schule, Arbeit, Freizeit und Einkauf. Ob man sich später - wenn die Kinder aus dem Haus oder die Einkommen gestiegen sind – trotzdem noch ein Traumhaus leisten kann und will, das steht auf einem ganz anderen Blatt. Im Vordergrund steht zunächst allein der familiengerechte Wohnraum, und das ist idealerweise ein eigenes Zimmer für jedes Kind. Große Mietwohnungen sind aber selten im Wohnungsbestand. Deswegen sind familiengerechte Wohnungen vor allem im Neubau zu schaffen.

Hinzu kommt als positiver Nebeneffekt von selbstgenutztem Wohneigentum die höhere Vermögensabsicherung. Diese senkt in Form der ersparten Kaltmiete im Alter die Wohnkosten oder kann durch Umwandlung in eine Leibrente o.ä. das Alterseinkommen erhöhen.⁹ Wer Mieter bleibt, hat dieses Vorsorge-Extra dagegen nicht. Vor allem deswegen sind Mieter im Alter eher armutsgefährdet.

⁹ Eine angemessene selbstgenutzte Immobilie ist zudem vor einer Veräußerung geschützt, sollten Leistungen der Grundsicherung in Anspruch genommen werden müssen.