

empirica



Ein Mietkauf-Modell für NRW

Vorschlag für eine praktische Umsetzung

Eine Studie im Auftrag der
FDP-Landtagsfraktion NRW



INHALTSVERZEICHNIS

Mögliche Mietkauf-Modelle für NRW	4
1. Die Hürden beim Eigentumserwerb	5
2. Überwindung der Eigenkapitalhürde durch Mietkauf	5
2.1 Nachteile des klassischen Mietkaufs	5
2.2 Vermeidung der Nachteile des klassischen Mietkaufs	6
3. Mietkauf ist mehr als Vollfinanzierung mit Fallstricken	7
3.1 Das Modell Ansparkauf	7
3.2 Das Modell Sozialkauf	8
3.3 Das Referenz-Modell	9
4. Rahmenbedingungen und Förderkomponenten im Detail	9
4.1 Was ist der Unterschied zur bestehenden Förderung?	10
4.2 Rahmenbedingungen der Förderung	10
4.3 Förderkomponenten	12
5. Modellrechnungen	14
5.1 Beispiel A – 2 Erwachsene, 3.500 € Haushaltsbruttoeinkommen	14
5.2 Beispiel B – 2 Erwachsene, 5.000 € Haushaltsbruttoeinkommen	20
6. Potenzialanalyse	23
7. Zusammenfassung und offene Fragen	24
7.1 Woher kommen die Objekte?	24
7.2 Wie hoch ist der Förderaufwand?	24
8. Anhang	25
8.1 Berechnung Mindesteigenkapital	25
8.2 Einkommensgrenzen	26
8.3 Förderhöhe und Konditionen	26

Erstellt für die
FDP-Landtagsfraktion NRW



Erstellt von
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 (empirica) und
Markus M. Grabka (DIW)

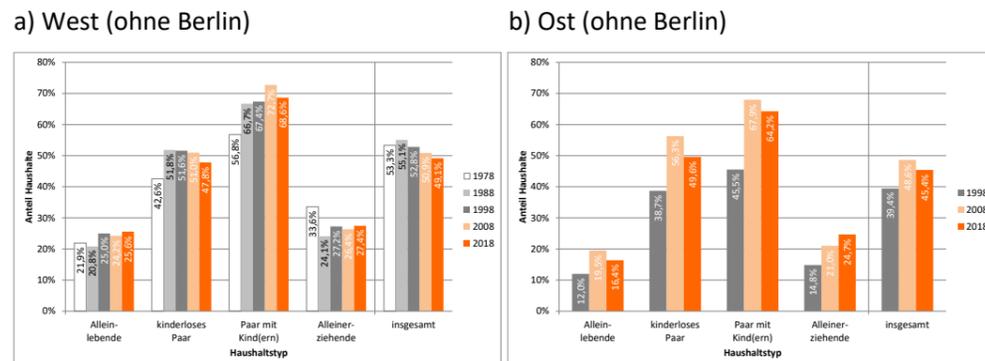
Projektnummer
2021082

Februar 2022

MÖGLICHE MIETKAUF-MODELLE FÜR NRW

Der Erwerb von Wohneigentum und die Gründung einer Familie gehen oft Hand in Hand. Diese Regel gilt immer noch, auch wenn mittlerweile immer mehr Kinderlose oder Alleinlebende ebenfalls in den eigenen vier Wänden wohnen (vgl. Abbildung 1). Insgesamt ist die Wohneigentumsquote daher umso höher, je früher junge Familien gegründet werden und je mehr Ältere, also ehemalige Familien, es gibt. Aber vor allem ist die Quote höher, je erschwinglicher Wohneigentum ist.

Abbildung 1: Wohneigentumsquote 40- bis 49-jähriger Haushalte 1978-2018



Quelle: empirica-Studie „Wohneigentum in Deutschland“ im Auftrag der LBS (2021).

Da Familien jedoch seit Jahren immer seltener oder zumindest später gegründet werden, schrumpft die Zahl neuer Eigentümer. Erschwerend kommt hinzu, dass infolge der Landflucht junger Menschen in die teuren Städte die Hürden für Ersterwerber immer größer geworden sind. Im Ergebnis sinkt die Wohneigentumsquote nachrückender Generationen in Westdeutschland bereits seit Ende der 1980er Jahre. Wohnten im Jahr 1988 noch rund 55% der 40- bis 49-jährigen Haushalte in einer selbst genutzten Immobilie, so ist diese Quote bis zum Jahr 2018 auf nur noch etwa 49% gesunken. In Ostdeutschland kam es nach der Wiedervereinigung zu einem Nachholeffekt in der Eigentümerquote, jedoch ist auch hier im Zeitraum von 2008 bis 2018 die Eigentümerquote der 40- bis 49-jährigen Haushalte um rund drei Prozentpunkte gesunken.¹

Die Vorteile von selbst genutztem Wohneigentum im Hinblick auf Altersvorsorge und Eigentumsstreuung liegen jedoch auf der Hand, da eine selbst genutzte Immobilie das Armutsrisiko im Alter nachdrücklich senkt. Die Vorzüge ausreichender Freiräume haben sich darüber hinaus im Lockdown sehr drastisch gezeigt. Eine Erhöhung der Wohneigentumsquote wäre also kein Selbstzweck.²

¹ Vgl. empirica-Studie „Wohneigentum in Deutschland – Teil 1: Verbreitung“ im Auftrag der LBS (2021).

² Vgl. ebda. „Teil 2: Mehr Freiräume“ sowie „Teil 3: Vermögensvorsprung“.

1. Die Hürden beim Eigentumserwerb

Wer selbst genutztes Wohneigentum erwerben will, muss dazu zwei Hürden überwinden:

- Die **Eigenkapitalhürde**: ausreichend (Geld-)Vermögen auf der hohen Kante und
- Die **Einkommenshürde**: ausreichend Einkommen für Zins und Tilgung.

Denn ohne ausreichend (Geld-)Vermögen bekommt man keinen Kredit von der Bank und ohne ausreichendes Einkommen bleibt nach Abzug von Zins- und Tilgungsleistungen sowie warmen Nebenkosten kein auskömmliches Resteinkommen für eine angemessene Versorgung der Familie.

In der aktuellen Niedrigzinsphase und bei der historisch geringen Arbeitslosigkeit ist die **Einkommenshürde** das kleinere Problem. Denn niedrige Zinssätze erleichtern ihre Überwindung. Man darf aber die Kehrseite der Niedrigzinsen nicht unterschätzen: Sie erschweren das Ansparen von Eigenkapital. Außerdem treiben sie Kapitalanleger in „Betongold“, wodurch die Kaufpreise steigen. Im Ergebnis wurde die **Eigenkapitalhürde** in den letzten Jahren für immer mehr junge Familien zu einem unüberwindbaren Steilwand.

2. Überwindung der Eigenkapitalhürde durch Mietkauf

Mietkauf kann dabei helfen, eigenkapital- und einkommensbedingten **Schwellenhaushalten** den Weg in die eigenen vier Wände zu ebnet. Schwellenhaushalte sind dabei Haushalte, die die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung erfüllen, aber keine Finanzierung durch eine Geschäftsbank erhalten, weil sie zu wenig Eigenkapital besitzen.

Mietkauf kann hier helfen, weil das grundlegende **Ziel des klassischen Mietkaufs** darin besteht, zunächst einmal als Mieter – und damit ohne Eigenkapitalnachweis – das zum Erwerb gewünschte Objekt zu bewohnen. Mit dem Mietvertrag wird dann bereits eine Kaufoption vereinbart und ein Preis fixiert. Der Verkäufer erhält für einen festgelegten Zeitraum eine monatliche Zahlung, die als Gegenleistung für Miete sowie Zins und Tilgung zu verstehen ist (Mietkaufphase).

2.1 Nachteile des klassischen Mietkaufs

Der klassische Mietkauf hat in der Mietkaufphase zwei Probleme, die gelöst werden müssen:

- Hohe Einkommensbelastung (da es de facto eine Vollfinanzierung ist) und
- Rechtliche Fallstricke (es gibt kein „Mietkaufrecht“).

Der klassische Mietkauf erfordert nämlich kein Eigenkapital. Stattdessen wird de facto eine **100%-Finanzierung** vereinbart, mit inkludierten Nebenkosten sogar eine 110%-Finanzierung. Die Überwindung der Eigenkapitalhürde (nahezu oder null Eigenkapital) wird dann allerdings erkaufte durch eine hohe Einkommensbelastung (hohe Baukredite). Deswegen ist beim Mietkauf die Einkommensbelastung für Schwellenhaushalte in aller Regel nicht tragbar. Prädestiniert sind allenfalls Gutverdiener ohne Eigenkapital. Dieses Problem kann nur durch entsprechende Subventionen gelöst werden.

Darüber hinaus existieren viele rechtliche Grauzonen, da es **keinen gesetzlichen Rahmen für Mietkauf** gibt. Dies folgt vor allem daraus, dass Mietbeginn, wirtschaftlicher

Eigentumsübergang und juristischer Eigentumsübergang im Regelfall auseinanderfallen. Deswegen muss in jedem Einzelfall sehr genau geregelt werden, wer wann welche Kosten zu tragen hat (Instandhaltung, Verwaltung, Grundsteuer etc.), und Transparenz darüber geschaffen werden, wie sich diese Kosten in den monatlichen Zahlungen oder im Kaufpreis widerspiegeln. Andernfalls bleibt bei einer Vertragsauflösung (Insolvenz eines Vertragspartners oder ungeplanter Auszug) unklar, wie hoch das kumulierte Eigenkapital ist. Unabhängig davon droht bei einer Insolvenz des Verkäufers der Verlust sowohl des Eigenkapitals als auch der Wohnung. Dieses Problem kann allenfalls durch eine neue Gesetzgebung gelöst werden, das würde aber sicherlich Jahre dauern. Eine kurzfristige Lösung ist eher unwahrscheinlich.

2.2 Vermeidung der Nachteile des klassischen Mietkaufs

Zur Vermeidung der Nachteile des klassischen Mietkaufs sollten

- zielgerichtet Haushalte gefördert werden (z.B. in bestimmten Entscheidungsphasen) und
- die Mietkaufphase durch eine „Eigenkapitalansparphase“ ersetzt werden.

Die hohe Einkommensbelastung beim klassischen Mietkauf kann durch staatliche Subventionen gemildert werden. Allerdings sind die dazu erforderlichen Subventionen im Einzelfall sehr hoch. Zuletzt hat jedoch die Diskussion um das Baukindergeld wieder einmal gezeigt, dass damit enorme Mitnahmeeffekte³ und Preiseffekte⁴ einhergehen. Zur Vermeidung dieser ungewollten Nebenwirkungen sollten daher zielgerichtet nur **Haushalte in bestimmten Entscheidungsphasen** gefördert werden; dazu zählen etwa junge Familien in beengten Wohnverhältnissen oder die Umwandlung bzw. Aufteilung bestehender Wohnungen in Eigentumswohnungen (ETW). Diese Vorgehensweise erfordert ein Bausteinsystem sehr spezifischer Förderinstrumente.

Die rechtlichen Probleme in der Mietkaufphase lassen sich am besten dadurch lösen, dass es erst gar keine Mietkaufphase gibt. Dazu muss diese Phase rechtlich und wirtschaftlich zerlegt werden. Idealerweise startet dazu parallel eine Mietphase und eine **Eigenkapitalansparphase**. Diese Phasen enden dann gleichzeitig, durch einen parallelen Übergang des wirtschaftlichen und des juristischen Eigentums.

Daher werden im Folgenden nur Mietkauf-Modelle entwickelt, die auf eine klassische Mietkaufphase verzichten und bei denen der Eigentumsübergang entweder sofort erfolgt (**Sozialkauf**) oder nach einer anfänglichen, reinen Mietphase (**Ansparkauf**).

³ Demnach wurden auch Haushalte gefördert, die den Erwerb auch ohne Zulage geschafft hätten.

⁴ Demnach nützte die Zulage nicht in erster Linie den direkt Begünstigten, sondern der Bauwirtschaft und den Grundstückseigentümern, die die Förderung durch höhere Preise (zum Teil) wieder abschöpften.

3. Mietkauf ist mehr als Vollfinanzierung mit Fallstricken

Die Überwindung der Eigenkapitalhürde beim Eigentumserwerb kann durch Mietkauf bewerkstelligt werden. Das qualitativ-charakteristische eines Mietkaufs ist aber eher durch spezifische sozio-ökonomische Elemente geprägt. Mit anderen Worten: die Kernelemente eines Mietkaufs können auch ohne Vollfinanzierung und rechtliche Fallstricke umgesetzt werden. Vielmehr umfasst das Kernelement ein maßgeschneidertes Gesamtpaket. Und zu diesem Paket gehören zwei Dinge:

- ein mehrjähriges „**Probewohnen**“ vor dem Kauf („Testeigenschaft“) sowie
- ein **Baukastensystem** an Leistungen, das alle erforderlichen Komponenten des „Eigentumserwerbs to-go“ mündgerecht bündelt.

Das **Probewohnen** sollte neben seiner Testeigenschaft vor allem auch die Möglichkeit bieten, seine Sparfähigkeit unter Beweis zu stellen, unbehelligt von hohen oder gar steigenden Mieten auf den Erwerb hin zu sparen und diesen zu einem späteren Zeitpunkt ohne weiteren (kostenträchtigen) Umzug zu realisieren.

Die **Bündelung** möglichst vieler Komponenten des Eigentumserwerbs nähme zeitarmer, gestressten Familien mit wenig Kenntnissen über Finanzierung, Bau- oder Kaufabläufen eine große Last und viel Aufwand von den Schultern. So wird der Weg ins Eigentum also nicht nur finanziell geebnet, sondern auch sozio-kulturell, indem Ängste vor der Bewältigung der größten Investition des Lebens genommen werden.

Diese beiden Elemente des Mietkaufs werden im Folgenden im Rahmen zweier Modelle für Haushalte in verschiedene Entscheidungsphasen umgesetzt. Zur Erinnerung: Alle Modelle richten sich nur an Schwellenhaushalte und damit insbesondere auch nur an Haushalte, die die Einkommensgrenzen aus der Sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

Dabei sollen folgende Rahmenbedingungen erfüllt sein: die Nettokaltmiete und Ansparbetrag sollten so austariert werden, dass sie zusammen höchstens 35% des Haushaltsnettoeinkommens bestreiten. Diese 35% stellen auch die Belastungsobergrenze für die späteren Leistungen für Zins und Tilgung dar.

3.1 Das Modell Ansparkauf

Das Modell Ansparkauf ist als **Hilfe zur Selbsthilfe** konzipiert. Hier steht weniger eine hohe Förderung im Vordergrund als vielmehr die angemessene Versorgung mit Wohnraum im Neubau. Deswegen steht im Vordergrund, den Aufbau von Eigenkapital für junge Familien in beengten Wohnverhältnissen zu fördern, damit diese eine familiengerechte und bezahlbare Wohnung erwerben können. Zudem wird ein Mietkaufdarlehen gewährt. Die Bildung des Eigenkapitals für den späteren Kauf wird zum einen durch die bezahlbare Miete erleichtert und zum anderen durch ein spezielles Ansparmodell gefördert.

Ansparkauf -> Hilfe zur Selbsthilfe

Idee Einzug als Mieter, es gibt ein gefördertes Ansparmodell mit einer **Anspar-Prämie**.

Sobald ausreichend Eigenkapital angespart ist, kauft der Mieter seine Wohnung und wird Eigentümer. Andernfalls bleibt die Wohnung seine Mietwohnung bzw. kann sie nach Auszug an einen anderen Käufer veräußert werden.

Das Eigenkapital reicht aus, wenn unter Ausnutzung aller verfügbaren Förderungen eine Geschäftsbank eine Finanzierungszusage erteilt. Falls für die Tragfähigkeit erforderlich (Einkommensbelastung max. 35%), kann ggf. auch ein zusätzliches **Mietkauf-Darlehen** in Anspruch genommen werden (vgl. Abschnitt 4.3).

Ziel Kauf einer neu gebauten Sozial-/Genossenschaftswohnung oder aus dem Bestand (ETW oder Reihenhaushaus; „niemand wird verdrängt“).

Unterstützung junger Mieterfamilien in beengten Wohnverhältnissen. (Nachweis: z.B. mehr Kinder als Kinderzimmer).

Das Ansparmodell kann in Form von Geldvermögen (z.B. Bausparen) oder von Genossenschaftsanteilen ablaufen. Beides wird im Status quo bereits mit der WoP und mit WohnRiester gefördert, allerdings beschränkt auf eine Obergrenze der jährlichen Sparleistung.

3.2 Das Modell Sozialkauf

Das Modell Sozialkauf ist anders als der Ansparkauf als **Soforthilfe** zum Kauf der bisherigen Mietwohnung konzipiert. Deswegen steht hier mehr die Förderung im Vordergrund, während die Frage der Wohnraumversorgung bereits geklärt ist. Für ein langwieriges Ansparen des Eigenkapitals ist keine Zeit mehr, weil akuter Handlungsbedarf vorhanden ist: im Falle einer Umwandlung läuft eine Frist, bis zu der der bisherige Bewohner ein Vorkaufsrecht ausüben können. Im Falle des Kaufs der eigenen Sozial- oder Genossenschaftswohnung braucht der bisherige Eigentümer Planungssicherheit, welche Wohnungen aus seinem Portfolio verkauft werden.

Sozialkauf -> höhere bis sehr hohe Förderung in akuter Entscheidungssituation

Idee Ein Mieter kauft seine bisherige (einst geförderte, jetzt aber aus der Bindung fallende) Wohnung und wird damit Eigentümer. Damit das Eigenkapital ausreicht, bekommt er eine **Sozialkauf-Prämie**.

Unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. geringes Einkommen oder Eigenkapital, höheres Alter) gibt es zusätzlich ein zinsgünstiges **Mietkauf-Darlehen**.

Ziel Kauf Bestandswohnung (nach Umwandlung oder bisherige Wohnung; „niemand wird verdrängt“).

Schutz gegen Verdrängung (durch Umwandlung) bzw. Erfüllung von Quoten für geförderte Wohnungen (auch) durch Eigentümer.

Im Ergebnis sind hier höhere Förderungen notwendig, wenn Zins und Tilgung zusammen wiederum auf höchstens 35% des Haushaltsnettoeinkommens summieren sollten. Denn es ist davon auszugehen, dass Sozialkauf-Haushalte ähnlich wenig Eigenkapital auf der hohen Kante haben wie Ansparkauf-Haushalte – jedoch mit dem entscheidenden Unterschied, dass ihnen keine Zeit mehr zum weiteren Vorsparen bleibt.

3.3 Das Referenz-Modell

Als Referenzmodell wird eine Finanzierungsvariante herangezogen, bei der nur die bereits bestehenden Förderungen in Anspruch genommen werden. Es dient zum Vergleich der resultierenden Belastungen durch Zins und Tilgung sowie zum Vergleich der (zusätzlich erforderlichen) Förderbarwerte aller Modelle.

Im Einzelnen setzt sich die bestehende Förderung zusammen aus

- Wohnungsbauprämie und Riesterförderung für das **Eigenkapital** (Annahme: 7 Anspargahre) sowie
- Förderdarlehen der KfW und der NRW.Bank für das **Fremdkapital** sowie
- Wohn-Riester als **Tilgungszuschuss**.

In der Summe steht damit beispielsweise einem Haushalt mit 3.500 Euro Bruttoeinkommen ein gefördertes Eigenkapital in Höhe von 22.540 Euro zur Verfügung (vgl. Modellrechnung in Abschnitt 8.1). Hinzu kommen zwei Förderkredite von jeweils bis zu rund 100.000 Euro von der KfW und der NRW.Bank.

Definition Mindesteigenkapital

Zusätzlich zum geförderten Eigenkapital, das annahmegemäß über einen Zeitraum von 7 Jahren angespart wird, unterstellen wir ein sonstiges Eigenkapital in Höhe von 10.000 Euro (z.B. selbst angespart und/oder Zuschuss der Eltern). Beide Beträge zusammen ergeben das geforderte **Mindesteigenkapital** (vgl. Abschnitt 8.1). Die verbleibende Finanzierungslücke zwischen Eigenkapital plus verschiedenen Förderdarlehen und Kaufpreis plus Nebenkosten wird durch ein Bankdarlehen einer Geschäftsbank geschlossen.

Ein Mindesteigenkapital ist insofern sinnvoll, um zielgerichtet Schwellenhaushalten eine Förderung zukommen zu lassen und damit Haushalte auszuschließen, die in der Vergangenheit nicht in der Lage und oder nicht Willens waren, zumindest ein gewisses Eigenkapital anzusparen. Das Mindesteigenkapital dient somit als Nachweis der Sparfähigkeit des geförderten Haushalts. Diese Anforderung greift damit auch die Erfahrungen aus der großzügigen Kreditvergabe an US-amerikanischer Verbraucher auf, die mit zum Eintreten der Finanzmarktkrise 2008/09 beigetragen hat.

4. Rahmenbedingungen und Förderkomponenten im Detail

Eine spezielle Förderung von Mietkaufmodellen, die über die bestehende Förderung des Erwerbs von Wohneigentum hinaus geht, erfordert eine Begründung. Diese findet sich beim Mietkauf in der Lösung spezifischer Versorgungsprobleme am Markt. Dazu müssen Kriterien für die Berechtigung festgelegt werden. Darüber hinaus sind weitere Rahmenbedingungen zu klären, insbesondere zum Eigentumsübergang. Und schließlich sind die genauen Förderkomponenten zu beschreiben.

4.1 Was ist der Unterschied zur bestehenden Förderung?

Der Unterschied von Mietkauf in den Spielarten Ansparkauf und Sozialkauf im Vergleich zu bestehenden Förderungen besteht zum einen in höheren Förderbeträgen und zum anderen in einer stärkeren Beschränkung der Zielgruppe und dem Fehlen eines Rechtsanspruches. Die höher angesetzte Förderung wird damit durch eine **schärfere Zugangsbeschränkung** gerechtfertigt. Beim Ansparkauf geschieht dies durch eine Beschränkung auf die Wohnraumversorgung einer speziellen Gruppe, namentlich junger Familien in beengten Wohnverhältnissen. Beim Sozialkauf wird die Zusatzförderung durch den akuten Handlungsbedarf begründet, da eine (gesetzliche oder privatrechtliche) Frist läuft, bis zu der bisherigen Bewohnern ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird.

Zudem wird jeweils verlangt, dass das normative **Mindesteigenkapital** vorhanden ist (vgl. Abschnitt 8.1) und die Einkommensbelastung durch Zins und Tilgung inklusive Förderung höchstens 35% betragen darf. Damit wird eine finanzielle Überforderung der Begünstigten und damit eine Fehlförderung vermieden.

Hinsichtlich der Fördertechnik unterscheidet sich die Mietkauf-Förderung nicht von bestehenden Modellen. Das Mietkauf-Darlehen funktioniert analog zu bestehenden Förderdarlehen der NRW.Bank für Selbstnutzer, lediglich die **Höhe der Maximalbeträge** wird verändert. Die Anspar-Prämie funktioniert analog zur Wohnungsbauprämie und erhöht dort lediglich die **maximal förderbaren Sparbeträge** durch entsprechende Landesmittel.

4.2 Rahmenbedingungen der Förderung

Regelungen zu den Rahmenbedingungen beschreiben insbesondere den Eigentumsübergang und die engere Zielgruppe, auf die die Mietkauf-Förderung abzielt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit gibt es weder beim Ansparkauf noch beim Sozialkauf eine echte Mietkaufphase. In beiden Varianten gibt es auch keinen Rechtsanspruch auf die Mietkauf-Förderung, vielmehr handelt es sich um eine Programmförderung, für die eine bestimmte Menge an Finanzierungsmitteln zur Verfügung steht und die an Haushalte vergeben wird, die die entsprechenden Anforderungen erfüllen.

Anforderungen

Der **Zugang zur Förderung** ist beim Ansparkauf beschränkt auf junge Familien in beengten Wohnverhältnissen sowie zusätzlich durch das Angebot an verfügbaren Ansparkauf-Wohnungen, für die der spätere Kaufpreis für eine Dauer von mindestens 7 Jahren vorab fixiert sein muss. Ansparkauf-Wohnungen kann im Prinzip jeder anbieten, der Wohnungen zum vorab fixierten Festpreis verkaufen will und bereit ist, 7 Jahre auf die Bezahlung zu warten. Angesichts der Negativzinsen auf sichere Anlageformen, könnten diese Bereitschaft womöglich recht groß sein. Beim Sozialkauf betrifft die Beschränkung Haushalte in spezifischen Lebenslagen wie Umwandlung oder Kauf der bisherigen (Sozial-/Genossenschafts-)Wohnung.

Als engere Zielgruppe wird beim Ansparkauf die Förderung junger Familien (Alter ca. 25 bis 40 Jahre) angestrebt, beim Sozialkauf kann die Zielgruppe nach oben etwas ausgeweitet werden, da die Bewohner von Bestandswohnungen i.d.R. schon älter sind. Das Alter sollte zwar nicht als Ausschlusskriterium dienen, dennoch sollte bedacht werden, dass die vollständige Tilgung idealerweise spätestens bis zum Renteneintritt auch noch erfolgen kann. Für beide Förderungen gelten **Einkommensgrenzen** (vgl. Abschnitt 8.2) und wird ein

Mindesteigenkapital gefordert (vgl. Abschnitt 8.1). Das Mindesteigenkapital dient als Nachweis der Sparfähigkeit des geförderten Haushaltes. Vollfinanzierungen von Immobilien inklusive Nebenkosten sollten ausgeschlossen sein. Diese Regelung gewährleistet die Nachhaltigkeit der Tragfähigkeit einer Finanzierung und soll eine Überschuldung der geförderten Haushalte verhindern.

	Referenz-Modell	Ansparkauf	Sozialkauf
Mietkaufphase	Keine (klassischer Kauf)	Keine. Daher keine Probleme mit Aufteilung Neben- oder Transaktionskosten zw. Mietkäufer und Mietverkäufer sowie mit Kündigung/Insolvenz einer Seite vor Kaufzeitpunkt.	
Zugangsbeschränkung (kein Rechtsanspruch)	Keine	Beschränkt durch Angebot an Ansparkauf-Wohnungen mit vorab auf min. 7 Jahre fixiertem Kaufpreis Beschränkt auf Haushalte in beengten Wohnverhältnissen	Nur in spezifischen Lebenssituationen (Kaufangebot eigene geförderte Wohnung bzw. Umwandlung)
Engere Zielgruppe (Alter ist kein Ausschlusskriterium)	Keine	Eher junge Familien (25-40 Jahre)	Eher Mittelalte (30-50 Jahre)
		Einkommensgrenzen erfüllt und Mindesteigenkapital vorhanden	
Finanzierung (1), Eigentumsübergang (2), Nebenkosten (3)	(1), (2), (3) sofort fällig	(1), (2), (3) erst später fällig	(1), (2), (3) sofort fällig
Erbpacht oder Baulandfonds⁵	kombinierbar	kombinierbar	Im Bestand schwierig
Objekttyp	Bestand oder Neubau		Nur Bestand

Weitere Rahmenbedingungen

Beim Ansparkauf steht zunächst die Anspar-Förderung im Vordergrund, Eigentumsübergang, Finanzierungsbedarf sowie Transaktionskosten fallen – anders als beim Sozialkauf – erst später an. Soweit der Ansparkauf ein Fördermodell für Neubauwohnungen ist, kann er problemlos mit **Erbpachtmodellen** kombiniert werden. Das ist beim Sozialkauf von Bestandswohnungen schwieriger - es sei denn, Erbpacht kommt dort bereits zur Anwendung. Bei den Erbpachtbedingungen sollte allerdings beachtet werden, dass der Pachtzins

⁵ Grundstück und Wohnung werden getrennt, verkauft wird nur die Wohnung. Das Grundstück geht an einen Baulandfonds, der Käufer bezahlt einen Pachtzins von z.B. 2% auf sein Grundstück. Dies senkt die Einkommensbelastung.

nicht oberhalb des Kreditzinses (plus Tilgungssatz) liegt, da andernfalls zwar weniger Eigenkapital erforderlich ist (Bauland muss nicht finanziert werden), dafür aber die laufende Einkommensbelastung höher ausfällt und damit u.U. die Tragfähigkeit nicht nachhaltig ist.

4.3 Förderkomponenten

Förderkomponenten beschreiben die staatlich subventionierten Elemente zur Überwindung von Eigenkapital- und Einkommensschwellen.

Grundsätzlich sind alle bestehenden Anspar- und Finanzierungsförderungen kombinierbar mit Anspar- und Sozialkauf. Das sind insbesondere die Wohnungsbauprämie (WoP) und die Riester-Förderung (Wohn-Riester) zum Ansparen und Tilgen sowie vergünstigte Wohnungsbaukredite für Selbstnutzer seitens der KfW und der NRW.Bank.

Anspar-Prämie

Darüber hinaus erhalten Ansparkäufer eine zusätzliche Sparförderung in Form der **Anspar-Prämie**. Diese umfasst einen **Aufschlag von 150% auf die Sparprämien** aus der WoP und gilt zur Vereinfachung für dieselben Einkommensgrenzen wie die WoP. Der einzige Unterschied besteht darin, dass die Anspar-Prämie nach 7 Jahren von der NRW.Bank nur dann ausgezahlt wird, wenn dies im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb einer Ansparkauf-Wohnung erfolgt.

Sozialkauf-Prämie

Sozialkäufer haben keine Zeit mehr, eine langwierige Ansparphase zu durchlaufen, da diese für spezifische zeitkritische Entscheidungssituationen vorgesehen ist. Deswegen erhalten Sie eine sofort auszahlbare **Sozialkauf-Prämie**. Dieser Zuschuss ist deutlich höher als die Anspar-Prämie, da er auch fehlende Ansparleistungen aus der Vergangenheit kompensieren muss. Die Höhe des Zuschusses steigt mit der Kinderzahl (vgl. Abschnitt 8.3).

Mietkauf-Darlehen

Neben Anspar- und Sozialkauf-Prämie gibt es zudem ein **Mietkauf-Darlehen**. Dieses Darlehen erhöht den Kreditrahmen der bestehenden Eigentums-Förderung der NRW.Bank zu denselben Konditionen (bzgl. Tilgungszuschuss/-satz, Zinssatz). Die mögliche Erhöhung des Kreditrahmens steigt wiederum mit der Kinderzahl (vgl. Abschnitt 8.3). Die tatsächliche Höhe des Mietkauf-Darlehens wird so festgelegt, dass die Einkommensbelastung durch Zins und Tilgung aus der gesamten Finanzierung höchstens 35% beträgt (**Tragbarkeitsbedingung**). Reicht die Obergrenze des Mietkauf-Darlehens dazu nicht aus, werden weder Mietkauf-Darlehen noch Sozialkauf- oder Ansparkauf-Prämie gewährt. Diese Regelung gewährleistet die Nachhaltigkeit der Tragfähigkeit einer Finanzierung und soll eine Überschuldung der geförderten Haushalte verhindern.

Weitere Komponenten

Sowohl Ansparkauf wie auch Sozialkauf können mit einer Befreiung oder Reduktion von der **Grunderwerbsteuer** kombiniert werden, ggf. ergänzt um eine Befreiung von Notar- und Grundbuchgebühren. Soweit dazu Änderungen von Bundesgesetzen erforderlich sind, sollten entsprechende Gesetzesinitiativen gestartet werden.

	Referenz-Modell	Ansparkauf	Sozialkauf
Bestehende Förderung (Ansparphase)	WoP und Riester		-
Bestehende Förderung (Finanzierung)	KfW/NRW.Bank		
Neu: Anspar-Prämie (nur bei tatsächlichem Kauf einer Ansparkauf-Wohnung)	-	Sparprämie der NRW.Bank analog WoP. ⁶ Auszahlung nach 7 Jahren. (Aufschlag von 150% auf die prämiengünstigsten Ersparnisse der WoP)	-
Neu: Sozialkauf-Prämie	-	-	Zuschuss, Auszahlung sofort über NRW.Bank, Höhe abhängig von Kinderzahl
Neu: Mietkauf-Darlehen (nur bei Erfüllung der Tragbarkeitsbedingung)	-	Erhöhung Kreditrahmen bestehender Eigentums-Förderung der NRW.Bank zu denselben Konditionen (Tilgungszuschuss/-satz, Zinssatz), abhängig von Kinderzahl.	
Voraussetzung	-	Erfüllung der Tragbarkeitsbedingung 35% des Nettoeinkommens – Nachweis der Sparfähigkeit	
Befreiung/Reduktion Grunderwerbsteuer (ggf. auch Notar- und Grundbuchgebühren)	-	kombinierbar	kombinierbar

⁶ Hier: 10% Prämie auf max. 1.050 Euro p.a. und identischer Einkommensgrenze wie WoP.

5. Modellrechnungen

5.1 Beispiel A – 2 Erwachsene, 3.500 € Haushaltsbruttoeinkommen

Im Folgenden werden Modellrechnungen für die Höhe des vorhandenen Eigenkapitals, die Finanzierungsstruktur sowie die monatliche Belastung für Zins und Tilgung durchgeführt. Dabei werden jeweils Haushalte ohne bzw. mit einem und zwei Kindern betrachtet. Als Modellvarianten werden neben Sozialkauf und Ansparkauf auch ein Referenzmodell ohne jegliche Mietkaufkomponenten sowie eine (zinslose) Variante ohne jegliches Bankdarlehen einer Geschäftsbank neben den Förderkrediten betrachtet.

Vorhandenes Eigenkapital

Annahmegemäß ist in allen Varianten zumindest das Mindesteigenkapital vorhanden, d.h. 10.000 Euro zzgl. das innerhalb von 7 Jahren mit WoP und Riester zinslos maximal ansparbare Geldvermögen. Das sind bei einem Haushalt mit 2 Erwachsenen und 3.500 € Haushaltsbruttoeinkommen insgesamt 32.540 Euro.

Hinweis: Die Höhe des WoP-Vermögens hängt bei maximaler Förderausschöpfung nur davon ab, ob eine alleinlebende Person oder ein Paar betrachtet wird. Das Riester-Vermögen hängt bei maximaler Förderausschöpfung (4% vom Bruttoeinkommen) nur von der Höhe des Bruttoeinkommens ab; die Riester-Zulage inkl. Kinderzulage beeinflusst lediglich die Höhe der dazu erforderlichen Eigenbeiträge und damit die Belastung des Nettoeinkommens.

Mindesteigenkapital:	32.540 Euro
Anspar-Vermögen (gefördert mit Anspar-Prämie):	16.170 Euro
Sozialkauf-Prämie:	25.000 Euro plus 5.000 Euro pro Kind

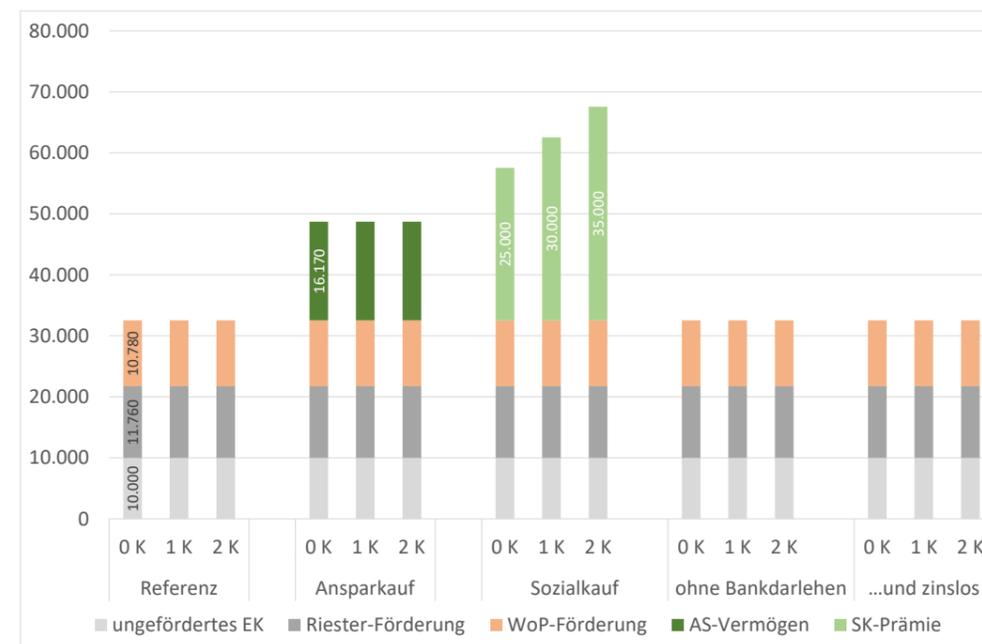
Beim **Referenzmodell** gibt es neben dem Mindesteigenkapital (ungefördertes, Riester-gefördertes und WoP-gefördertes Eigenkapital) kein weiteres Vermögen.

Beim **Ansparkauf** steht zusätzlich das mit der Ansparförderung angesparte Vermögen zur Verfügung. Es ist annahmegemäß 1,5-mal so hoch wie das WoP-Vermögen (16.170 Euro). Damit steigt das gesamte Eigenkapital hier auf 48.710 Euro an.

Beim **Sozialkauf** steht zusätzlich der als Sozialkaufprämie gewährte Zuschuss zur Verfügung. Dieser steigt mit der Kinderzahl an (25.000 € plus 5.000 € je Kind). Damit steigt das gesamte Eigenkapital hier auf 57.540 Euro bis 67.540 Euro an.

Bei der Variante (**zinslos**) ohne **Bankdarlehen** steht dasselbe Eigenkapital wie im Referenzmodell zur Verfügung.

Abbildung 2: Vorhandenes Eigenkapital in Euro - verschiedene Modelle in Abhängigkeit der Kinderzahl (K) bei Einkommen 3.500 €



EK = Eigenkapital | WoP = Wohnungsbauprämie | AS = Ansparkauf | SK = Sozialkauf

Quelle: Eigene Berechnungen

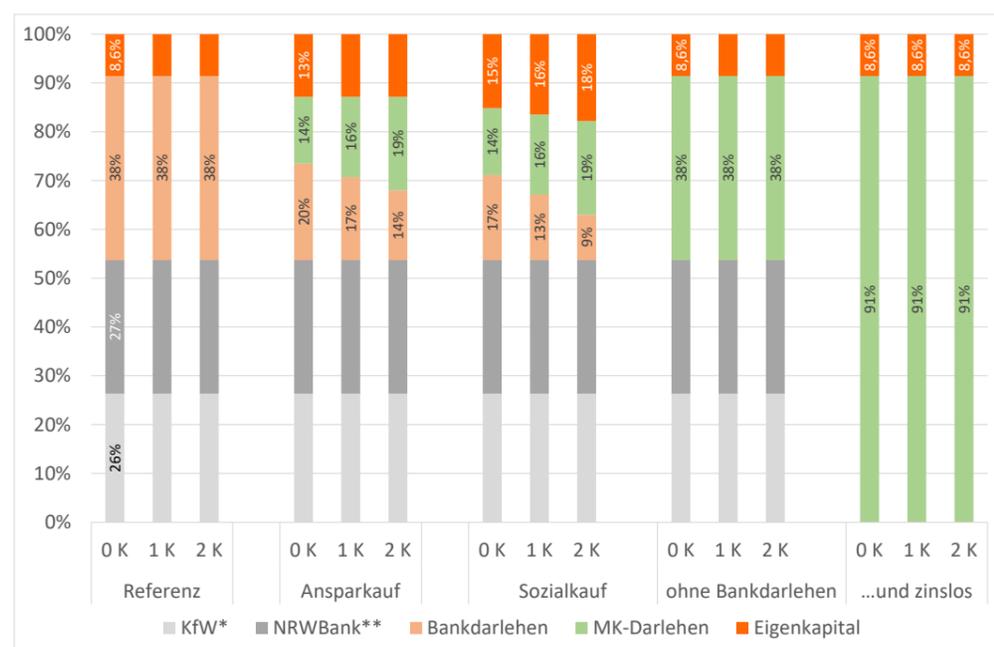
Finanzierungsstruktur

Betrachtet wird jeweils eine Immobilie mit einem Kaufpreis von 350.000 Euro (z.B. 100qm á 3.500 €/qm) und Nebenkosten von 29.750 Euro (6,5% GrErwSt sowie 2% für Notar und Grundbucheintrag). Maklerkosten fallen nicht an. Die Nebenkosten können damit in allen Varianten komplett aus Eigenkapital finanziert werden.

Annahmegemäß stehen in allen Varianten zunächst das vorhandene Eigenkapital sowie die bestehenden Förderkredite von KfW (100.000 €) und NRW.Bank (104.000 € für Regionstyp 3) zur Verfügung. Hinzu kommt in den entsprechenden Varianten ein Mietkauf-Darlehen. Die dann noch verbleibende Finanzierungslücke wird mit einem Bankdarlehen geschlossen (Ausnahme: Variante „zinslos ohne Bankdarlehen“, hier gibt es neben dem Eigenkapital nur ein einziges, zinsloses Mietkauf-Darlehen).

Kaufpreis:	350.000 Euro
Nebenkosten (8,5%):	29.750 Euro
KfW-Förderkredit:	100.000 Euro
NRW.Bank-Förderkredit (Regionstyp 3):	104.000 Euro
Mietkauf-Darlehen	50% (plus 10% pro Kind) NRW.Bank-Förderkredit

Abbildung 3: Finanzierungsstruktur in Euro - verschiedene Modelle in Abhängigkeit der Kinderzahl (K) bei Einkommen 3.500 €



*25 Jahre Laufzeit, 3 Jahre tilgungsfrei, 10 Jahre Zinsfestschreibung (die ersten drei tilgungsfreien Jahre beim KfW-Darlehen sind in der Abbildung nicht berücksichtigt | **Neubau, 25 Jahre Laufzeit, Region 3

MK = Mietkauf | MK-Darlehen = Mietkauf-Darlehen

Quelle: Eigene Berechnungen

Die bestehenden Förderkredite von KfW (26%) und NRW.Bank (27%) bestreiten zusammen in allen Varianten gut die Hälfte der Finanzierung (54%; Ausnahme: zinslose Variante).

Beim **Referenzmodell** kommen darüber hinaus knapp 9% Eigenkapital sowie 38% Bankdarlehen hinzu.

Beim **Ansparkauf** steigt das Eigenkapital durch das Anspar-Vermögen um vier Punkte auf 13%, hinzu kommt das Mietkauf-Darlehen von 14% bis 19% (je nach Anzahl Kinder). Damit sinkt der Anteil des Bankdarlehens hier auf 20% bis 14%.

Beim **Sozialkauf** steigt das Eigenkapital durch die Sozialkauf-Prämie auf 15% bis 18% (je nach Anzahl Kinder), hinzu kommt das Mietkauf-Darlehen von 14% bis 19% (je nach Anzahl Kinder). Damit sinkt der Anteil des Bankdarlehens hier sogar auf 17% bis 9%.

Bei der Variante (**zinslos**) ohne Bankdarlehen steht dasselbe Eigenkapital wie im Referenzmodell zur Verfügung, anstelle des Bankdarlehens tritt hier aber in voller Höhe das Mietkauf-Darlehen. Bei der Variante **zinslosen ohne Bankdarlehen** wird das Fremdkapital komplett aus einem zinslosen MK-Darlehen bestritten

Monatliche Belastung

Annahmegemäß beträgt das Haushaltsbruttoeinkommen 3.500 €. Das jeweilige Nettoeinkommen ergibt sich unter der Annahme typischer Sozialversicherungsbeiträge und Kindergeld.

Für die Höhe der Annuität wird auf die aktuellen Förderbedingungen von KfW und NRW-Bank Bezug genommen (Stand: Herbst/2021), für das Bankdarlehen auf derzeit typische Marktangebote; ein Zinsabschlag bei niedrigeren Beleihungsausläufen wird nicht betrachtet, insofern wird die Annuität bei Sozial- und Ansparkauf ggf. leicht überschätzt. Die Annuitäten werden durch Wohn-Riester gefördert, so dass die Belastung um die Höhe der Riester-Zulagen gemindert wird (175 Euro pro Erwachsenen und 300 Euro pro Kind jährlich). Beim KfW-Darlehen sind die ersten drei Jahre tilgungsfrei, dargestellt wird de facto das vierte Jahr - insofern wird die Annuität der ersten 3 Jahre leicht überschätzt.

Annuitäten	
KfW (Zins 1,1%, Tilgung 4%, 25 Jahre Laufzeit, 3 Jahre tilgungsfrei, 10 Jahre Zinsfestschreibung):	5,10%
NRW.Bank (Zins 1%, Tilgung 1,5%, Neubau, 25 Jahre Laufzeit)	2,50%
Mietkauf-Darlehen	wie NRW.Bank
Variante „zinsloses“ ohne Bankdarlehen	Annuität = nur Tilgung = 2,50%
Bankdarlehen (Zins 1,5%, Tilgung 2,7%, getilgt nach 30 Jahren)	4,20%

Grundsätzlich sollten alle Darlehen bis zum Eintritt ins Rentenalter getilgt sein, die Tilgungsdauer mithin höchstens 30 bis 35 Jahre benötigen. Das ist bei allen Konditionen berücksichtigt, mit Ausnahme der unterstellten Konditionen beim Darlehen der NRW.Bank (und damit auch beim MK-Darlehen). Die geringe, nur mit 1,5% anfänglich angenommene Tilgung sollte daher nach Tilgung des KfW-Kredites (nach 25 Jahren) um den dann freiwerdenden Betrag erhöht werden (ggf. schon früher bei Einkommenssteigerungen).

Im **Referenzmodell** liegt die monatliche Belastung bei 1.143 Euro abzgl. der Riesterzulage bei dann 1.114 Euro bis 1.064 €Euro (je nach Kinderzahl). Damit ergibt sich eine Belastung des Haushaltsnettoeinkommens von 44% bis 41%. Dies liegt über der veranschlagten Belastungsgrenze von 35%. **Eine Finanzierung ist damit nicht tragbar.**

Beim **Ansparkauf** sinkt die Belastung wegen des kleineren Bank-Darlehens (mehr Eigenkapital, Mietkauf-Darlehen) auf 983 Euro bis 904 Euro. Damit ergibt sich eine Belastung des Haushaltsnettoeinkommens von 39% bis 35%. Dies liegt beim kinderlosen Haushalt und bei der Familie mit nur einem Kind über der veranschlagten Belastungsgrenze von 35%. Eine Finanzierung ist damit **nur für Familien mit zwei oder mehr Kindern tragbar.**

Beim **Sozialkauf** sinkt die Belastung wegen des noch kleineren Bank-Darlehens (noch mehr Eigenkapital, Mietkauf-Darlehen wie bei Ansparkauf) weiter auf 953 Euro bis 838 Euro. Damit ergibt sich eine Belastung des Haushaltsnettoeinkommens von 38% bis 33%. Dies liegt **nur für Familien mit ein oder mehr Kindern** unter der veranschlagten

Belastungsgrenze von 35%. Eine Finanzierung ist damit **für Familien mit mindestens einem Kind tragbar**.

Abbildung 4: Monatliche Belastung - verschiedene Modelle in Abhängigkeit der Kinderzahl (K) bei Einkommen 3.500 €

Angaben in Euro (Säulen, linke Achse) und als Anteil am Nettoeinkommen (Punkte, rechte Achse)



*25 Jahre Laufzeit, 3 Jahre tilgungsfrei, 10 Jahre Zinsfestschreibung (die ersten drei tilgungsfreien Jahre beim KfW-Darlehen sind in der Abbildung nicht berücksichtigt |
**Neubau, 25 Jahre Laufzeit, Region 3

MK-Darlehen = Mietkauf-Darlehen

Quelle: Eigene Berechnungen

Bei der Variante **ohne Bankdarlehen** wird das Bank-Darlehen komplett durch ein Mietkauf-Darlehen ersetzt, so dass die Belastung nochmals weiter sinkt auf nunmehr 911 Euro bis 861 Euro. Damit ergibt sich eine Belastung des Haushaltsnettoeinkommens von nur noch 36% bis 34%. Dies liegt wie der Sozialkauf **für Familien mit ein oder mehr Kindern** unter der veranschlagten Belastungsgrenze von 35%. Eine Finanzierung ist damit wiederum **für Familien mit mindestens einem Kind tragbar**.

Bei einer Variante „zinslos“ **ohne Bankdarlehen** sinkt die Belastung auf 694 Euro bis 644 Euro. Damit ergibt sich eine Belastung des Haushaltsnettoeinkommens von nur noch 27% bis 25%. Dies liegt sehr deutlich unter der veranschlagten Belastungsgrenze von 35%. Eine Finanzierung wäre damit **für alle betrachteten Haushalte tragbar**.

Förderbarwerte

Von einer exakten Berechnung der Förderbarwerte von Mietkauf-Darlehen nehmen wir hier Abstand. Dies wird damit begründet, dass dazu mehrere Annahmen getroffen werden müssten (insbesondere Referenzzinssatz und Abzinsungsfaktor), die dann von evtl. vorhandenen Barwertrechnungen für die bestehenden NRW.Bank-Förderungen abweichen, so dass die Ergebnisse ohnehin nicht vergleichbar wären und eher Verwirrung stiften.

Stattdessen betrachten wir lediglich Vervielfältiger des Barwertes der bestehenden Landesförderung seitens der NRW.Bank (d.h. wir beschränken uns auf relative Vergleiche) sowie die Höhe der absoluten Zuschüsse im Rahmen der Anspar- und Sozialkauf-Prämie. Da es sich bei Letzteren um verlorene Zuschüsse handelt, muss kein Barwert ermittelt werden.

Setzt man den Barwert der bestehenden NRW.Bank-Förderdarlehen auf 100%, dann ergibt sich der zusätzliche **Barwert für die neuen Mietkauf-Darlehen** bei den in dieser Modellrechnung getroffenen Annahmen wie folgt:

- Ansparkauf und Sozialkauf: 50%, 60% bzw. 70% (je nach Anzahl Kinder)
- ohne Bankdarlehen: 138%
- zinslos ohne Bankdarlehen: 234%

Die **verlorenen Zuschüsse** belaufen sich wie folgt:

- Ansparprämie: 1.470 Euro (bei 2 Erwachsenen)
- Sozialkaufprämie: 25, 30 bzw. 35 Tsd. Euro (je nach Kinderzahl)

Damit gilt die folgende **Rangfolge des Förderbedarfs** der einzelnen Modelle:

- der Ansparkauf (Anspar-Prämie + Mietkauf-Darlehen) ist am preiswertesten,
- der Sozialkauf (Sozialkauf-Prämie + Mietkauf-Darlehen) ist teurer,
- Die Variante ohne Bankdarlehen (nur Mietkauf-Darlehen) wäre auf jeden Fall teurer als ein Ansparkauf, gegenüber einem Sozialkauf hängt die Relation sehr stark vom Barwertfaktor ab; aufgrund der hohen Sozialkauf-Prämie könnte der Sozialkauf teurer oder ähnlich teuer sein. Die zinslose Variante ohne Bankdarlehen wäre auf jeden Fall die teuerste Variante.

Die Überlegungen zum Barwert zeigen, dass für eine größere Fallzahl aus Kostengründen am ehesten das Anspar-Modell in Frage kommt. Das ist aber auch in Ordnung, denn die Fallzahlen für Sozialkauf sind ohnehin durch die spezifischen Rahmenbedingungen eher gering (z.B. neu umgewandelte Wohnung, die von einem Geringverdiener bewohnt wird). Als vergleichbare Alternative zum Ansparkauf sollte daher der Mietkauf ohne Bankdarlehen betrachtet werden – und hier schneidet der Ansparkauf erheblich preiswerter ab. Ein zinsloser Mietkauf ohne Bankdarlehen sollte wegen der hohen Kosten allenfalls für besondere Härtefälle angeboten werden. Als Härtefälle kommen insbesondere kinderreiche Familien in Frage - zum Beispiel Zweielternfamilien mit vier und mehr oder Alleinerziehende mit zwei und mehr Kindern.

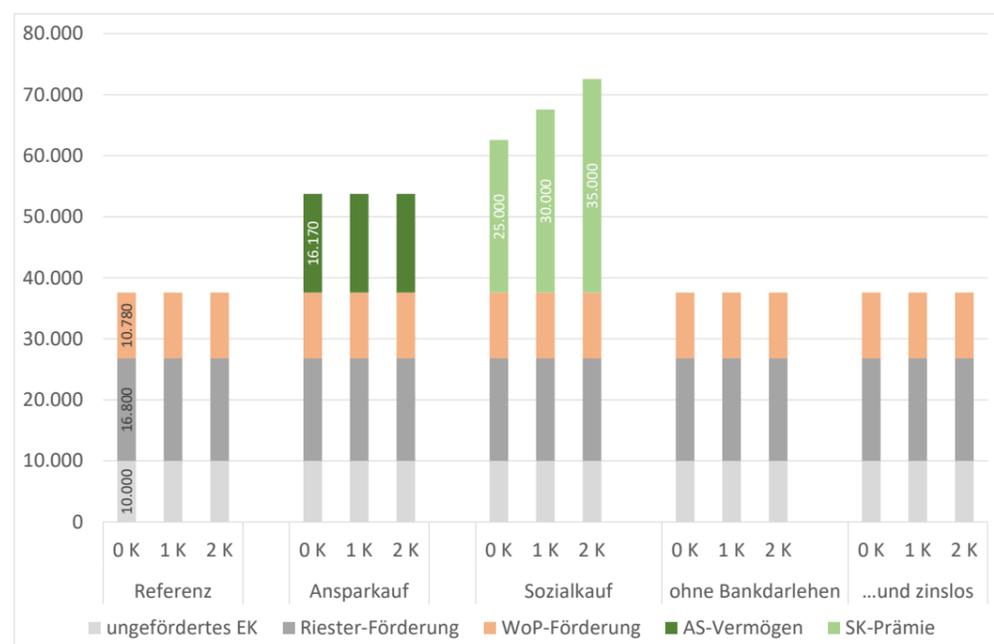
5.2 Beispiel B – 2 Erwachsene, 5.000 € Haushaltsbruttoeinkommen

Im Folgenden werden Modellrechnungen für die Höhe des vorhandenen Eigenkapitals, die Finanzierungsstruktur sowie die monatliche Belastung für Zins und Tilgung durchgeführt. Dabei werden jeweils Haushalte ohne bzw. mit einem und zwei Kindern betrachtet. Als Modellvarianten werden neben Sozialkauf und Ansparkauf auch ein Referenzmodell ohne jegliche Mietkaufkomponenten sowie eine (zinslose) Variante ohne jegliches Bankdarlehen einer Geschäftsbank neben den Förderkrediten betrachtet.

Vorhandenes Eigenkapital

Im Unterschied zum Fall mit 3.500 € Haushaltsbruttoeinkommen liegt das Eigenkapital bei 5.000 € Haushaltsbruttoeinkommen etwas höher. Das liegt daran, dass annahmegemäß 4% vom Bruttoeinkommen Riester-gefördert angespart wird. Mithin stehen im Riester-Sparvertrag jetzt 16.800 € zur Verfügung (statt nur 11.780 €) und damit im Referenzfall in der Summe 37.580 € Eigenkapital (statt 32.540 €).

Abbildung 5: Vorhandenes Eigenkapital in Euro - verschiedene Modelle in Abhängigkeit der Kinderzahl (K) bei Einkommen 5.000 €



EK = Eigenkapital | WoP = Wohnungsbauprämie | AS = Ansparkauf | SK = Sozialkauf

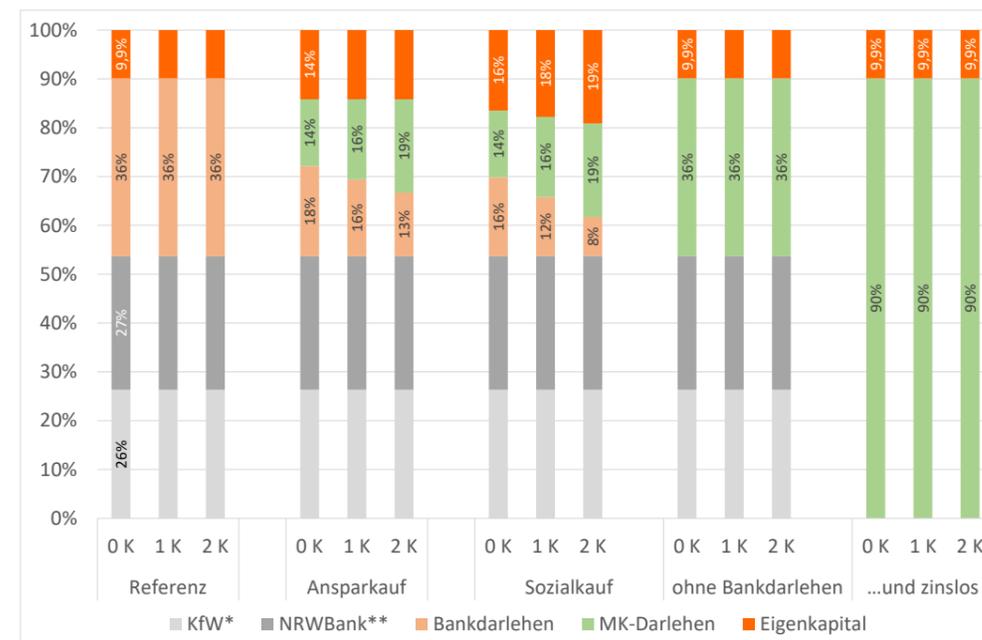
Quelle: Eigene Berechnungen

Finanzierungsstruktur

Im Unterschied zum Fall mit 3.500 € Haushaltsbruttoeinkommen bestreitet das Eigenkapital nun rund einen Prozentpunkt mehr an der Finanzierung. Daher kann der Anteil des

Bankdarlehens entsprechend geringer ausfallen. In den Fällen ohne Bankdarlehen sinkt der Anteil des Mietkauf-Darlehens.

Abbildung 6: Finanzierungsstruktur in Euro - verschiedene Modelle in Abhängigkeit der Kinderzahl (K) bei Einkommen 5.000 €



*25 Jahre Laufzeit, 3 Jahre tilgungsfrei, 10 Jahre Zinsfestschreibung (die ersten drei tilgungsfreien Jahre beim KfW-Darlehen sind in der Abbildung nicht berücksichtigt | **Neubau, 25 Jahre Laufzeit, Region 3

MK = Mietkauf | MK-Darlehen = Mietkauf-Darlehen

Quelle: Eigene Berechnungen

Monatliche Belastung

Im Unterschied zum Fall mit 3.500 € Haushaltsbruttoeinkommen liegt die Einkommensbelastung bei 5.000 € Haushaltsbruttoeinkommen erheblich niedriger. Der Unterschied macht jeweils rund zehn Prozentpunkte aus. Ein etwas geringerer Unterschied ergibt sich im Fall ohne Bankdarlehen bei einem zinslosen Mietkauf-Darlehen; hier sinkt die Belastung nur um rund sieben Prozentpunkte.

Abbildung 7: Monatliche Belastung - verschiedene Modelle in Abhängigkeit der Kinderzahl (K) bei Einkommen 5.000 €

Angaben in Euro (Säulen, linke Achse) und als Anteil am Nettoeinkommen (Punkte, rechte Achse)



*25 Jahre Laufzeit, 3 Jahre tilgungsfrei, 10 Jahre Zinsfestschreibung (die ersten drei tilgungsfreien Jahre beim KfW-Darlehen sind in der Abbildung nicht berücksichtigt) | **Neubau, 25 Jahre Laufzeit, Region 3

MK-Darlehen = Mietkauf-Darlehen

Quelle: Eigene Berechnungen

Zwischenfazit

Im Unterschied zum Fall mit 3.500 € Haushaltsbruttoeinkommen könnte die Förderung bei 5.000 € Haushaltsbruttoeinkommen etwas niedriger angesetzt werden, wenn das Förderziel allein darin bestehen sollte, die 35%-Marke der Einkommensbelastung zu unterschreiten. Andererseits muss diese Belastungsgrenze aber auch nicht notwendig ausgereizt werden. Insofern gibt die Modellrechnung mit höherem Einkommen eher Hinweise darauf, bis zu welchem Einkommen eine Förderung vorgesehen sein sollte. Letztlich kommt es immer auch auf die Parameter der Förderung (Kredithöhe, Zinssatz, Tilgungssatz) und des Objektes (Wohnfläche, Quadratmeterpreis) an, ob mit einem bestimmten Einkommen die Belastungsgrenze schon erreicht ist oder noch nicht.

6. Potenzialanalyse

Auf Grundlage der Mikrodaten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) kann eine Abschätzung vorgenommen, wie viele Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen für die hier präsentierten Modelle in Frage kämen. Die letzten zur Verfügung stehenden Daten, die auch Vermögensinformationen umfassen, stammen aus dem Jahr 2017, dass im Folgenden verwendet wird. Es werden nur Privathaushalte betrachtet, die

- a. einen Haushaltsvorstand haben, der ein Alter von unter 50 Jahren aufweist, um eine vollständige Tilgung bis zum Renteneintritt möglichst zu gewährleisten und
- b. zur Miete wohnen.

Es werden die zwei oben verwendeten Einkommensgrenzen von 3.500 bzw. 5.000 Euro Bruttohaushaltseinkommen unterschieden. Bei der kleineren Einkommensgrenze dürften maximal 1,5 Millionen Haushalte anspruchsfähig sein. Bei einer Einkommensgrenze von 5.000 Euro, ergäbe sich eine Zahl von maximal 1,8 Millionen Haushalten.

Wird nur auf Familienhaushalte fokussiert, d.h. es werden nur Haushalte mit Kindern bis zu einem Alter bis 16 Jahren betrachtet, reduziert sich die Zahl der förderfähigen Haushalte bei einer Einkommensschwelle von 3.500 (5.000 Euro) auf rund 560.000 (700.000 Haushalte).

Wird bei dieser Potentialabschätzung zusätzlich ein unterstelltes Mindesteigenkapital in Höhe von 32.540 Euro berücksichtigt, so reduziert sich die Zahl der potentiell förderfähigen Haushalte deutlich. Bei dem Einkommensschwellenwert von 3.500 (5.000) Euro und der primären Zielgruppe von Mieterhaushalten mit Kindern, wären potentiell 23.000 (75.000) Haushalte anspruchsberechtigt.

Tabelle 8: Zahl der potentiell anspruchsberechtigten Haushalte in Abhängigkeit des Haushaltsbruttoeinkommens - 2017

Haushaltstyp	ohne Mindesteigenkapital				mit Mindesteigenkapital >= 32.540 €			
	Insgesamt		nur Haushalte mit Kindern < 16 Jahre		Insgesamt		nur Haushalte mit Kindern < 16 Jahre	
	<3.500 €	< 5.000 €	<3.500 €	< 5.000 €	<3.500 €	< 5.000 €	<3.500 €	< 5.000 €
1-Personen-Haushalt	725.398	801.073			54.815	87.341		
(Ehe-)Paar ohne Kinder	138.714	221.401			17.201	48.464		
Alleinerziehende	224.145	241.986	1.929	1.929	3.652	8.813	3.652	6.246
Paar mit Kindern im Alter < 16 Jahre	279.729	369.787	213.563	225.338	16.708	46.432	16.708	46.432
Paar mit Kindern im Alter >= 16 Jahre	9.008	19.385	279.729	369.787		1.756		1.756
Paar mit Kinder im Alter >< 16. Jahre	47.213	84.508	956	3.687	2.626	19.540	2.626	19.540
Mehr-Generationen-Haushalt	853	853	47.213	84.508	82	82	82	82
Sonstige Haushalte	58.501	67.917	853	853				
Total	1.483.561	1.806.910	544.243	686.102	95.084	212.428	23.068	74.056

Quelle: SOEPv36, eigene Berechnungen.

7. Zusammenfassung und offene Fragen

Die vorgeschlagenen Mietkauf-Varianten stellen ein Anspar- und ein Sozialkauf-Modell vor. Das Anspar-Modell soll bedürftigen, jungen Familien in **beengten** Wohnverhältnissen den Einzug und **späteren** Erwerb einer Neubauwohnung erleichtern. Das Sozialkauf-Modell soll **Bestandsmietern** den **sofortigen** Kauf ihrer bisherigen Mietwohnung erleichtern, dies aber nur in spezifischen Entscheidungssituationen, wie sie etwa bei der Ausübung des Vorkaufsrechts nach Umwandlung oder bei einem befristeten Kaufangebot der bisherigen (Sozial-Genossenschafts-)Wohnung entstehen. In beiden Fällen wird niemand verdrängt, da es sich primär um eine Förderung im Neubau bzw. um eine Förderung von Bestandsmietern handelt.

7.1 Woher kommen die Objekte?

Derzeit dürften am Markt nur wenige Angebote bereitstehen, die eine Anwendung eines der beiden Modelle ermöglichen. Denn es dürften nur wenige Bauträger (Ansparkauf) geben, die 7 Jahre auf den finalen Verkauf zum vorab vereinbarten Festpreis warten wollen. Und es dürfte nur wenige Bestandshalter (Sozialkauf) geben, die ihre Wohnungen verkaufen (bzw. umwandeln) wollen und dabei womöglich ihre Bestände nur teilweise veräußern können. Deshalb sollten zunächst in ausgewählten Modellkommunen Best-Practice-Beispiele angestrebt und realisiert werden. Angesichts der Negativzinsen auf sichere Anlageformen, könnte die Bereitschaft aber womöglich auch unerwartet groß sein.

Für ein Best-Practice-Beispiel zum **Anspar-Kauf** könnte z.B. eine neu gegründete Genossenschaft dienen. Dies hätte den besonderen Charme, dass die Ansparphase auch in Form eines Kaufes von Genossenschaftsanteilen erfolgen könnte. Jedem Neumieter wird dann das Anspar-Modell angeboten, nach 7 Jahren wird ein Teil der Mieter willens und finanziell in der Lage sein, seine Wohnung mit der entsprechenden Förderung zu erwerben. Die restlichen Haushalte bleiben unverändert als Mieter dort wohnen. Im Ergebnis wird aus dem anfänglichen genossenschaftlichen Haus später eine Eigentumswohnungsanlage, deren Wohnungen zum Teil selbst genutzt und zum Teil in genossenschaftlicher Hand sind.

Beim **Sozial-Kauf** würde es sich anbieten, kommunale Wohnungsbestände in eigentumsaffinen Gebäudearten (z.B. Reihenhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser mit einfamilienhausähnlichen Eigenschaften) an die bisherigen Mieter zum Kauf anzubieten. Auch hier entstünde am Ende eine Eigentumswohnungsanlage, deren Wohnungen zum Teil selbst genutzt und zum Teil in der Hand einer kommunalen Wohnungsgesellschaft sind. Dies ist nichts außergewöhnliches, etliche Wohnungsgesellschaften vermieten nicht nur eigene Bestände, sondern verwalten auch Fremdbestände. Dies hätte zudem den Vorteil, dass im Bestand eine ausgewogene soziale Mischung der Bewohner erhalten bliebe.

7.2 Wie hoch ist der Förderaufwand?

Die Kosten der beiden Mietkauf-Modelle wurden mit den Kosten ohne Mietkauf-Förderung sowie mit den Kosten einer (zinslosen) Variante ganz ohne Bankdarlehen mit geförderten Krediten verglichen. Demnach gewährt der Anspar-Kauf bei eher geringen zusätzlichen Förderkosten bereits enorme Finanzierungsvorteile. Eine Variante ganz ohne Bankdarlehen und ein Sozialkauf wären demgegenüber erheblich teurer, insbesondere eine zinslose Variante ohne Bankdarlehen. Es ist aber insbesondere auch in Ordnung, dass die Förderung für einen Sozialkauf teurer ist als beim Ansparkauf, denn die Fallzahlen wären ohnehin durch die spezifischen Rahmenbedingungen eher gering.

Ein Teil der zusätzlichen Mietkauf-Förderung könnte auch von den Kommunen als kommunale Förderung beigesteuert werden. Bereits im Status quo gibt es in einzelnen Städten bereits entsprechende Zuschüsse. Gewissermaßen als Gegenleistung können die Kommunen junge Familien vor der unfreiwilligen Abwanderung ins Umland bewahren; dies bietet mittelfristig auch die Vorteile, dass gute Steuerzahler bleiben und innerstädtische Gebiete ihre soziale Stabilität eher bewahren können.

8. Anhang

8.1 Berechnung Mindesteigenkapital

Als Mindesteigenkapital wird vorausgesetzt, dass 10.000 Euro zzgl. das innerhalb von 7 Jahren mit Wohnungsbauprämie (WoP) und Riester maximal ansparbare Geldvermögen vorhanden ist. Eine Verzinsung wird dabei nicht unterstellt. Das wären beispielhaft für einen Haushalt mit 2 Erwachsenen und 3.500 € Haushaltsbruttoeinkommen insgesamt 32.540 Euro.

Berechnung (2 Erwachsene mit 2 Kindern und 3.500 € Haushaltsbruttoeinkommen)

WoP-Vermögen:

$2 \text{ Erwachsene} * 7 \text{ Jahre} * 700 \text{ Euro pro Jahr} + 10\% \text{ WoP} =$

$2 * 7 * 700 \text{ €} * 1,1 = 10.780 \text{ Euro.}$

Riester-Vermögen:

$4\% \text{ Sparquote} * 3.500 \text{ Euro} * 12 \text{ Monate} * 7 \text{ Jahre} =$

$0,04 * 3.500 \text{ €} * 12 * 7 = 11.760 \text{ Euro.}$

Mindesteigenkapital:

$\text{Wop-Vermögen} + \text{Riester-Vermögen} + 10.000 \text{ Euro sonstiges Vermögen} =$

$10.780 \text{ €} + 11.760 \text{ €} + 10.000 \text{ €} = 32.540 \text{ Euro.}$

Beim Anspar-Kauf kommt das mit der Anspar-Prämie geförderte Anspar-Vermögen hinzu, es hat die eineinhalbfache Höhe des WoP-Vermögens.

Die Höhe des WoP-Vermögens hängt bei maximaler Förderausschöpfung nur davon ab, ob eine alleinlebende Person oder ein Paar betrachtet wird. Das Riester-Vermögen hängt bei maximaler Förderausschöpfung (4% vom Bruttoeinkommen) nur von der Höhe des Bruttoeinkommens ab; die Riester-Zulage beeinflusst lediglich die Höhe der dazu erforderlichen Eigenbeiträge und damit die Belastung des Nettoeinkommens.

8.2 Einkommensgrenzen

Die Einkommensgrenzen entsprechen denen der Eigentumsförderung (Neubau oder Kauf) der NRW.Bank.⁷

8.3 Förderhöhe und Konditionen

Berechnung Anspar-Prämie

Analog der WoP beträgt die Anspar-Prämie ebenfalls 10%, aber auf maximal 1.050 Euro (je Erwachsenen), die jährlich 7 Jahre lang angespart werden.

$10\% \text{ Prämie} * 1.050 \text{ Euro Sparbetrag} * \text{Anzahl Erwachsene} * 7 \text{ Jahre} =$

$0,1 * 1.050 \text{ €} * 2 * 7 = 1.470 \text{ Euro}$ bei 2 Erwachsenen bzw.

$0,1 * 1.050 \text{ €} * 1 * 7 = 735 \text{ Euro}$ bei 1 Erwachsenen bzw.

Wird als verlorener Zuschuss vergeben, wenn das Mindesteigenkapital vorliegt.

Berechnung Sozialkauf-Prämie

25.000 € plus 5.000 € je kindergeldberechtigtem Kind.

Wird als verlorener Zuschuss vergeben.

Berechnung Mietkauf-Darlehen

Das Mietkauf-Darlehen erhöht die Kreditsumme der bestehenden NRW.Bank-Förderung.

Maximale Erhöhung der Kreditsumme der Eigentumsförderung (Neubau oder Kauf) der NRW.Bank um **50% (plus 10%-Punkte)** je kindergeldberechtigtem Kind).

Zu denselben jeweils aktuellen Konditionen der Eigentumsförderung (Neubau oder Kauf) der NRW.Bank.

Die tatsächliche Höhe des Mietkauf-Darlehens sollte so festgelegt werden, dass die Einkommensbelastung durch Zins und Tilgung aus der gesamten Finanzierung höchstens 35% beträgt (**Tragbarkeitsbedingung**). Reicht die Obergrenze des Mietkauf-Darlehens dazu nicht aus, werden weder Mietkauf-Darlehen noch Sozialkauf- oder Ansparkauf-Prämie gewährt. Diese Regelung soll eine Überschuldung der geförderten Haushalte verhindern.

FDP-Landtagsfraktion

Nordrhein-Westfalen

Platz des Landtags 1

40221 Düsseldorf

Telefon: 0211 884 4452

Telefax: 0211 884 3652

fdp-fraktion@landtag.nrw.de

fdp.fraktion.nrw



⁷ Vgl. <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15337/eigentumsfoerderung---neubau-oder-kauf.html>

Diese Druckschrift ist eine Information über die parlamentarische Arbeit der FDP-Landtagsfraktion NRW und darf nicht zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

