



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4
10785 Berlin

Verantwortlich:
Alexander Nothaft
Leiter Kommunikation

Telefon [030] 59 00 91-523
Telefax [030] 59 00 91-501
E-Mail: nothaft@vdpb.de
www.bausparkassen.de
Twitter: @Verband_VdPB

Postfach 30 30 79
10730 Berlin

Pressemitteilung

Berlin, 1. März 2021

Nr. 2/2021

Mietkaufmodell mit existierenden Sparförderungen kombinieren

– Innovatives Modell mit Optimierungspotenzial –

**Kurzstudie des empirica Instituts im Auftrag des Verbands der Privaten
Bausparkassen zum DIW-Modell**

Eigene vier Wände – es muss nicht immer das freistehende Einfamilienhaus sein. Für junge, normalverdienende Familien ist dieser Wunsch in Ballungsräumen immer schwerer zu realisieren. Sie wären schon glücklich über eine ausreichend große, dennoch bezahlbare Wohnung. Noch glücklicher wären sie vielleicht, wenn sie über die Jahre hinweg vom Mieter zum Eigentümer dieser Wohnung werden könnten. Das DIW Berlin hat dazu 2019 ein innovatives Mietkaufmodell entwickelt. Eine aktuelle Kurzstudie des empirica-Instituts Berlin im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zeigt jetzt ein Optimierungspotenzial auf, das der Diskussion neuen Auftrieb geben könnte.

„In Ballungsräumen wird es für normalverdienende Familien immer schwerer, sich den Traum von eigenen vier Wänden zu erfüllen“, stellte der Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen, Christian König, fest. „Die Immobilienpreise sind den Einkommen davongelaufen. Niedrige Bauzinsen können fehlendes Eigenkapital nicht ersetzen.“ Die Verbesserungen bei der Wohnungsbauprämie, die Anfang 2021 in Kraft getreten seien, würden zwar voraussichtlich dazu führen, dass

in den nächsten Jahren ein bis eineinhalb Millionen Menschen neu anfangen, gefördert für diesen Zweck zu sparen. Dieses Instrument wirke langfristig und nachhaltig – genauso wie staatlich geförderte Eigenheimrentenverträge. „Für kurzfristige Impulse“, so König, „werden aber zusätzliche Maßnahmen benötigt“. Das Baukindergeld habe gezeigt, dass es wirke. Es sei sozial treffsicher. Mehr als 60 Prozent der bisher rund 300.000 Antragsteller hätten ein Haushaltsnettoeinkommen im Jahr von unter 40.000 Euro. König: „Das Baukindergeld läuft allerdings Ende März 2021 aus. Ob es nach der Bundestagswahl im September 2021 zu einer Neuauflage kommen wird, wie auch wir sie uns wünschen, ist eine offene Frage.“

DIW-Anstoß

Als zusätzliches Förderinstrument hat die Idee eines Mietkaufs ein breites Interesse gefunden. Den Anstoß gab im Sommer 2019 das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin [vgl. DIW Wochenbericht Nr. 29/2019]. Die Kernidee, so König: Von Kommunen beauftragte Unternehmen errichten auf Erbpachtgrundstücken günstig Mehrfamilienhäuser. Ihren Finanzierungsvorteil aus den Negativzinsen für Staatsanleihen reichen diese an die Mietkäufer weiter, die nach Sozialkriterien ausgewählt werden. Ein nennenswertes Eigenkapital wird nicht gefordert – allenfalls für die Erwerbsnebenkosten. Die Miete stellt damit im Grunde eine zinslose Tilgung dar.

empirica-Bewertung: Innovatives Modell mit Optimierungspotenzial

Der Verband der Privaten Bausparkassen hat das empirica Institut in Berlin gebeten, sich dieses Modell anzuschauen und dabei der Frage nachzugehen, inwieweit es tatsächlich geeignet ist, eine geforderte Eigenkapitalhürde zu überwinden.

Dr. Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender der empirica AG, hebt in seiner Kurzstudie zunächst den innovativen Charakter des Modells hervor. Die Idee des Mietkaufs gleicht, so sagt er, zunächst einmal weitgehend dem Bau einer Sozialwohnung. Anders als dort würden hier aber im Zeitablauf aus Mietern Eigentümer. „Somit wird aus der anfänglichen Objektförderung Stück für Stück eine Subjektförderung“.

„Was auf den ersten Blick wie eine eierlegende Wollmilchsau daherkommt, ist dank vier finanzieller Kniffe durchaus machbar“, führt Braun weiter aus. Die wichtigste Rolle spielten die Negativzinsen, zu denen der Staat sich derzeit verschulden könne. Reiche er erstens diesen Vorteil an den Mietkäufer durch, sinke dessen Wohnkostenbelastung, weil für sein indirektes Darlehen keine Zinsen anfielen. Übernahme der

Staat zweitens das Risiko einer Vollfinanzierung, sinke der Eigenkapitalbedarf, so dass der Mietkäufer nur die Kaufnebenkosten, wie zum Beispiel die Grunderwerbsteuern, entrichten müsse. Werde die Wohnung drittens auf einem Erbpachtgrundstück errichtet und viertens kostengünstig gebaut, senke dies sowohl die laufende Mietkaufbelastung als auch die Nebenkosten.

„Das Modell kann funktionieren“, so Brauns Zwischenfazit, „weil andere einen Teil der Kosten tragen“. Das sei aber auch in Ordnung, da sehr gezielt Schwellenhaushalte gefördert würden. Er sieht dabei seinerseits von vier Punkten ab: Der Staat könne erstens den Finanzierungsvorteil alternativ zum Beispiel für Schulsanierungen verwenden. Bei Miet-, sprich: Kreditausfällen müssten zweitens die Kommunen zusätzliche Kosten verkraften. Der derzeitige „Flaschenhals mangelndes Bauland“ gelte drittens auch für Mietkaufmodelle. Und viertens müsse der Staat erst beweisen, dass er tatsächlich kostengünstiger bauen (lassen) kann.

„Selbstverständlich hilft eine staatliche Risikoübernahme – und nichts anderes ist der Mietkauf im Kern – jungen Familien beim Erwerb von Wohneigentum“, erklärt Braun. Ein fertig geschnürtes Modell, das quasi to-go alle Komponenten einer Finanzierung mündgerecht bündele, habe zweifellos Charme. Es verblieben einige Nachteile, die man schon vom Sozialen Wohnungsbau her kenne: die Auswahl der Begünstigten und die Gefahr einer Fehlbelegung. Hierfür müssten Antworten gefunden werden.

VdPB-Ansatzpunkte

Die wenigen Unebenheiten, die es noch gebe, lassen sich laut Braun jedoch ausbügeln. „Durch Kombination mit bereits existierenden staatlichen Sparförderungen könnte das Mietkaufmodell zu einem Rundum-Sorglos-Paket erweitert werden.“ Verbandsgeschäftsführer König nennt dafür drei Ansatzpunkte: Die zwar kleinere, aber immer noch vorhandene Eigenkapitalhürde könnte leichter übersprungen werden, wenn am Anfang ein Minimum an Eigenkapital vorhanden sei. Dies minimiere auch das Ausfallrisiko für den Staat. Durch ein gefördertes Parallel-Sparen sei überdies, ähnlich wie bei manchen Auto-Leasing-Modellen, eine vorzeitige Schlusszahlung/Ablösung möglich. Auch müsse an den späteren Kapitalbedarf für Instandhaltungen gedacht werden. König: „Das Mietkauf-Modell muss zukunftsfest sein und auch in Zeiten ohne Negativzinsen für Staatsanleihen funktionieren.“