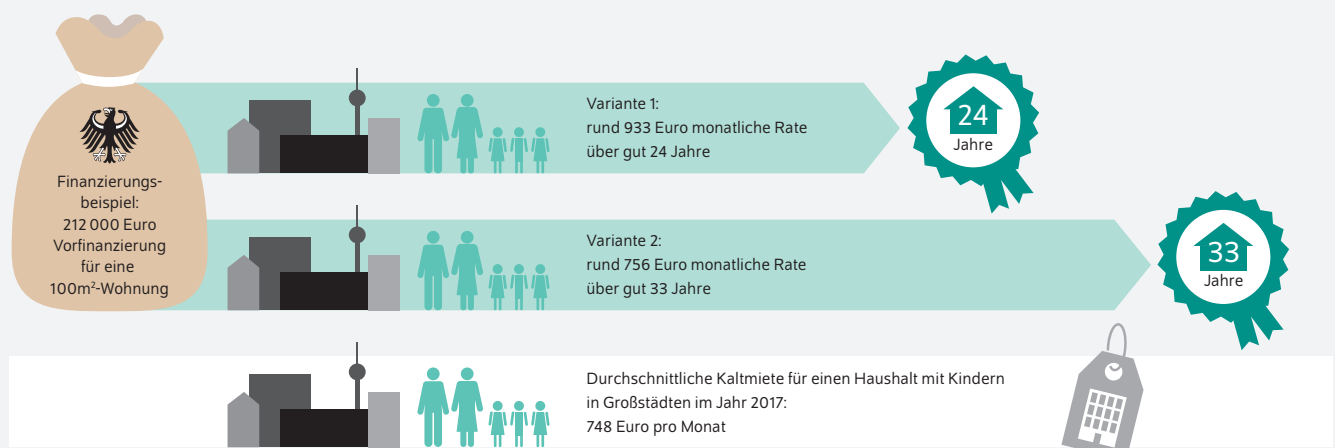


Staatlich geförderter Mietkauf kann einkommensschwachen Familien Weg in die eigenen vier Wände ebnen

Von Peter Gründling und Markus M. Grabka

- Viele Haushalte mit kleinen oder mittleren Einkommen haben vor allem in Großstädten und Ballungsräumen kaum noch Chance auf Erwerb einer Immobilie
- Autoren schlagen Mietkaufmodell vor: Staat finanziert jungen Familien Eigentumswohnung, Mietkaufhaushalte zahlen sie bis zum Renteneintritt ab
- Haushalte würden durch stabile Rückzahlungsraten vor steigenden Mieten geschützt und bauen gleichzeitig Vermögen auf, das vor Altersarmut schützen kann
- Modell ist aber auch mit Herausforderungen verbunden, beispielsweise bei Auswahl der Berechtigten
- Mietkaufmodell wäre *ein* Baustein zur Lösung der Wohnungsmarktprobleme – weitere Maßnahmen notwendig, etwa reduzierte Grunderwerbsteuer

Monatliche Mietkaufrate wäre je nach Laufzeit ähnlich einer Kaltmiete – Familien mit Haushaltsvorstand unter 40 Jahren und Kindern sind bevorzugte Zielgruppe



Quelle: Eigene Darstellung.

© DIW Berlin 2019

ZITAT

„Eine Wohnung gehört wie Nahrung und Kleidung zu den Grundbedürfnissen aller Menschen. Vor allem junge Familien haben zunehmend mit steigenden Mieten zu kämpfen und selbst mit mittleren Einkommen kaum noch eine Chance, eine Wohnung zu kaufen. Ein staatlich geförderter Mietkauf wäre eine Möglichkeit, gezielt solche Familien zu unterstützen.“ — Markus M. Grabka, Studienautor—

MEDIATHEK



Audio-Interview mit Markus M. Grabka
www.diw.de/mediathek

Staatlich geförderter Mietkauf kann einkommensschwachen Familien Weg in die eigenen vier Wände ebnen

Von Peter Gründling und Markus M. Grabka

ABSTRACT

Wohnraum wird in weiten Teilen Deutschlands, in erster Linie in Städten und Ballungsräumen, immer teurer. Die günstigen Zinsen lassen den Immobilienerwerb zwar auf den ersten Blick erschwinglich erscheinen. Viele Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen konnten allerdings der Immobilienmarktentwicklung nicht hinterher sparen und in ausreichendem Maße Eigenkapital aufbauen. Gleichzeitig ist der Anteil der Haushalte, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben, in Deutschland schon heute der geringste in der Europäischen Union. In diesem Bericht wird daher ein Mietkaufmodell vorgeschlagen, das mit staatlicher Unterstützung mehr Haushalten als bisher den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen soll. Die potentiellen Vorteile sind vielfältig: Nicht nur würden Haushalte durch stabile Rückzahlungsraten vor steigenden Wohnkosten infolge höherer Mieten geschützt. Aus volkswirtschaftlicher Sicht wäre durch eine höhere Eigentümerquote beispielsweise auch ein Rückgang der in Deutschland relativ hohen Vermögensungleichheit zu erwarten. Da die im Modell vorgesehenen staatlichen Investitionen mittelfristig in Form von Rückzahlungen der MietkäuferInnen an den Staat zurückfließen, würde es sich zudem nicht nur um ein sehr effektives, sondern auch kostengünstiges Instrument handeln, um die Bildung von Wohneigentum zu fördern.

Deutschland gehört zu den Ländern mit der höchsten Vermögensungleichheit im Euroraum.¹ Gleichzeitig ist das Nettovermögen der privaten Haushalte in Deutschland mit am geringsten. Nach Angaben der Europäischen Zentralbank lag das mittlere² Haushaltsnettovermögen in Deutschland im Jahr 2014 bei rund 61 000 Euro und damit nur geringfügig höher als in Polen (57 000 Euro) oder in der Slowakei (50 000 Euro).³ Ein weitaus höheres Nettovermögen haben zum Beispiel Haushalte in Belgien mit rund 218 000 Euro. Viele sehen zumindest einen der Gründe, warum das Nettovermögen in Deutschland so gering ausfällt, in der niedrigen Eigentümerquote. So wohnen in Deutschland nur etwa 51 Prozent der Bevölkerung in selbstgenutztem Wohneigentum – innerhalb der Europäischen Union ist das der niedrigste Wert.⁴ Der Anteil von WohneigentümerInnen und die Höhe der Vermögensungleichheit stehen dabei in einer engen Beziehung. Länder mit einer geringen Wohneigentümerquote weisen in der Regel eine relativ hohe Vermögensungleichheit auf, so wie Deutschland (Abbildung 1).⁵

Zwar ist ein Immobilienerwerb mit nennenswerten Kosten verbunden, die Investition in eine (selbstgenutzte) Immobilie stellt aber einen wichtigen Weg dar, um nachhaltig Vermögen aufzubauen.⁶ Dies liegt vor allem daran, dass

¹ Vgl. Carlotta Balestra und Richard Tonkin (2018): Inequalities in household wealth across OECD countries: Evidence from the OECD Wealth Distribution Database. OECD Statistics Working Paper 88 (online verfügbar; abgerufen am 26. Juni 2019). Dies gilt auch für alle anderen Online-Quellen dieses Berichts, sofern nicht anders vermerkt.

² Das mittlere Nettovermögen ist der Wert, der die ärmere Hälfte der Bevölkerung von der reicheren Hälfte trennt.

³ Europäische Zentralbank (2016): The Household Finance and Consumption Survey: results from the second wave. Statistics Paper Series No. 18 / December (online verfügbar).

⁴ Vgl. Eurostat (2018): Housing statistics (online verfügbar). Der Anteil selbst nutzender EigentümerInnen variiert zudem in Deutschland stark zwischen ländlichen Regionen mit bis zu 70 Prozent EigentümerInnen und Großstädten mit weniger als 20 Prozent EigentümerInnen. Zudem gibt es ein starkes Ost-West-Gefälle mit den niedrigsten Eigentümerquoten in ostdeutschen Städten wie Leipzig (elf Prozent), Dresden (knapp 14 Prozent) oder Berlin (knapp 15 Prozent), vgl. Volker Bode und Karin Wiest (2017): Selbstgenutztes Wohneigentum: regionale Unterschiede in Deutschland und Europa. Leibniz-Institut für Länderkunde (online verfügbar).

⁵ Vgl. Leo Kaas, Georgi Kocharkov und Edgar Preugschat (2015): Wealth Inequality and Homeownership in Europe. CESifo Working Paper Series 5498. Vgl. auch Barend Wind, Philipp Lersch und Caroline Dewilde (2016): The distribution of housing wealth in 16 European countries: accounting for institutional differences. Journal of housing and the built environment, 32(4), 625–647.

⁶ Vgl. Óscar Jordà et al. (2019): The Rate of Return on Everything, 1870–2015. The Quarterly Journal of Economics, April 2019; Jordan Rappaport (2010): The effectiveness of homeownership in building household wealth. Economic Review, Federal Reserve Bank of Kansas City, issue Q IV, 35–65.

EigentümerInnen den Erwerb einer Immobilie in der Regel mit Hilfe einer Hypothek finanzieren und sich damit selbst langfristig vertraglich zur regelmäßigen Rückzahlung des Kapitals verpflichten. Dadurch steigt ihre Sparquote.⁷ Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene kann eine steigende Eigentümerquote also einen Beitrag leisten, die Vermögensungleichheit zu reduzieren.

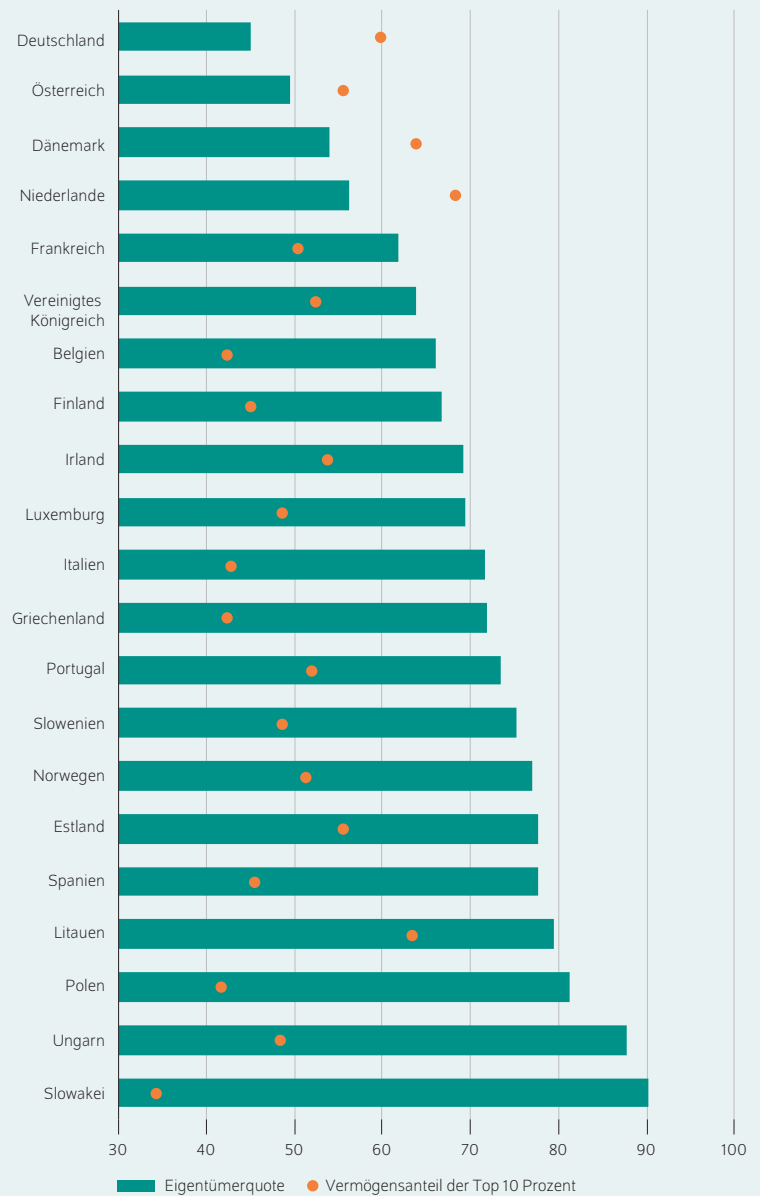
Doch auch aus anderen Gründen ist es in gesamtwirtschaftlicher Perspektive empfehlenswert, privates Vermögen aufzubauen. Vermögen erfüllt Funktionen, die weit über die reine Einkommenserzielung durch Vermögenserträge (Einkommensfunktion) hinausgehen. So stiftet die eigene Nutzung von Sachvermögen wie Immobilien unmittelbaren Nutzen und kann Freiheitsspielräume schaffen (Nutzungsfunktion). Das Aufbrauchen von Vermögen kann der Stabilisierung des Konsums bei Einkommensausfällen, etwa im Fall von Arbeitslosigkeit, dienen (Sicherungsfunktion). Größere Vermögen können wirtschaftliche und politische Macht verleihen (Machtfunktion), dienen der Erreichung oder Bewahrung eines hohen Status (soziale Mobilitäts- oder Staterhaltungsfunktion) und spielen auch bei der Erziehung und Ausbildung von Kindern oft eine wichtige Rolle (Sozialisationsfunktion). Schließlich ist Vermögen wichtig für die eigene Alterssicherung und bietet die Möglichkeit, den folgenden Generationen eine Erbschaft zu hinterlassen (Vererbungsfunktion).

Die Förderung von Immobilienbesitz ist dabei *ein* möglicher Weg, Vermögen aufzubauen. Diese Vermögenskomponente ist auch mit Blick auf die Reduktion von Altersarmut⁸ wichtig: Ist das Haus oder die Wohnung im Alter vollständig abbezahlt, profitiert der Haushalt von fiktiven Einkommensvorteilen, indem Mietzahlungen eingespart werden. Dies ist insofern von Bedeutung, als mit Blick auf die gesetzliche Rentenversicherung ein künftig sinkendes Rentenniveau mittlerweile beschlossene Sache ist. Künftige RentnerInnen werden also verstärkt privat vorsorgen müssen, um den erreichten Lebensstandard auch in der Rentenphase beibehalten zu können.⁹

Eine eigene Immobilie hat gegenüber einer gemieteten Wohnung zudem einen weiteren Vorteil: So hat die Zahl preiswerter Wohnungen in Deutschland deutlich abgenommen, da Wohnungen mit Sozialbindung sukzessive aus der Förderung herausfallen. Im sozialen Wohnungsbau in Deutschland gilt die Sozialbindung nicht dauerhaft, sondern nur für einen festgelegten Zeitraum.¹⁰ Anschließend kann die

Abbildung 1

Immobilien Eigentum und Vermögenskonzentration
Anteile in Prozent



Anmerkung: Die Angaben beziehen sich auf jüngste zur Verfügung stehende Informationen, mindestens auf die Jahre 2014 und 2015.

Quelle: Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD).

© DIW Berlin 2019

Je höher der Anteil der ImmobilieneigentümerInnen in einem Land, desto geringer fällt die Vermögensungleichheit aus.

⁷ Vgl. Zhu Xiao Di, Eric Belsky und Xiaodong, Liu (2007): Do homeowners achieve more household wealth in the long run? *Journal of Housing Economics*, 16(3-4), 274-290.

⁸ Vgl. Peter Haan et al. (2017): Entwicklung der Altersarmut bis 2036. Trends, Risikogruppen und Politikszenerarien. Bertelsmann Stiftung (online verfügbar).

⁹ Bereits heute ist aber erkennbar, dass das Problem der Altersarmut zunehmen dürfte, da neben dem sinkenden Rentenniveau auch ältere Menschen mit steigenden Wohnkosten konfrontiert sind. Vgl. Laura Romeu Gordo et al. (2019): Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet. DIW Wochenbericht Nr. 27, 467-476 (online verfügbar).

¹⁰ So sind beispielsweise allein in der Stadt Dortmund zum Ende des Jahres 2016 rund 2.000 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen, vgl. Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. (2016): Auslaufende Mietpreisbindung bei Sozialwohnungen: Mieterverein gibt Tipps bei Mieterhöhungen (online verfügbar).

Miete gemäß geltender Regelungen regelmäßig erhöht werden. Gleichzeitig werden in Deutschland aktuell nur noch in geringem Umfang neue Sozialwohnungen gebaut. Der Markt für preiswerte Wohnungen wird damit immer kleiner.

Ziel des vorliegenden Berichts ist es aufzuzeigen, wie die Eigentümerquote in Deutschland langfristig erhöht werden kann – insbesondere bei Familienhaushalten, die über kein

nennenswertes Eigenkapital verfügen. Empirische Grundlage sind die vom DIW Berlin in Zusammenarbeit mit *Kantar* erhobenen Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP).¹¹

Immobilienwerb wird durch hohe Nebenkosten und geringes Eigenkapital erschwert

Wohnraum wird in weiten Teilen Deutschlands immer teurer.¹² Insbesondere in Ballungsregionen hat die Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen, während das Angebot bisher nur in begrenztem Umfang auf die sich verändernden Marktanforderungen reagiert hat.

Neben einkommensschwachen Haushalten wird es auch für Familien mit Kindern immer schwieriger, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Ein Kernproblem des Immobilienmarktes ist dabei, dass InvestorInnen kaum Interesse an der Schaffung von preiswertem Wohnraum haben, da sie mit Investitionen in höherpreisige Wohnungen größere Renditen erzielen können.¹³

Der Gesetzgeber hat in der Vergangenheit unterschiedliche Instrumente eingesetzt, um das Angebot an Immobilien zu erhöhen. Hierzu zählten vor allem in der Nachkriegszeit umfangreiche Programme des sozialen Wohnungsbaus, aber auch unterschiedliche Instrumente zur Wohneigentumsförderung wie die steuerliche Absetzbarkeit von Hypothekenzinsen bis ins Jahr 1995, die im Zeitraum 1995 bis 2006 gewährte Eigenheimzulage oder neuerdings das Baukindergeld.¹⁴

Die Barrieren für den Kauf einer Immobilie bestehen aktuell nicht in hohen Hypothekenzinsen, da am Markt ein effektiver Zinssatz von im Durchschnitt 1,5 Prozent bei einer 15-jährigen Zinsbindung verlangt wird. Die größte Herausforderung ist fehlendes Eigenkapital, um vor allem die hohen Nebenkosten des Immobilienerwerbs zu bestreiten. Zu den Nebenkosten zählen die Maklerprovision (in der Regel rund fünf Prozent des Kaufpreises), die Notargebühr (etwa ein Prozent des Kaufpreises), Grundbuchgebühr (0,5 Prozent des Kaufpreises), Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland zwischen 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises), Bankgebühren, Gutachterkosten, eventuell auch Kosten für eine Baugenehmigung, Erschließungskosten, Baustrom, Bauwasser, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung, Bauberatung und anderes mehr. Insgesamt belaufen sich diese Nebenkosten beim Erwerb einer neuen Immobilie je nach

Bundesland auf bis zu 13 Prozent des Kaufpreises. Bei einer Bestandsimmobilie fallen häufig auch umfangreiche Modernisierungskosten an.¹⁵

Um sowohl die Nebenkosten als auch den Kaufpreis der Immobilie selbst zu finanzieren, bedarf es daher eines nennwertigen Eigenkapitals. Üblicherweise wird eine Eigenkapitalquote von mindestens 20 Prozent (häufig auch 30 Prozent) empfohlen. Bei einer Immobilie mit einem Preis von beispielsweise 400 000 Euro entspricht dies einem Eigenkapital von 80 000 Euro (120 000 Euro). Vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus ist es in den vergangenen Jahren jedoch bedeutend schwieriger geworden, solche Summen anzusparen.¹⁶

Zahlen des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zufolge hatten im Jahr 2012 90 Prozent der Mieterhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von bis zu 40 Jahren ein Nettovermögen von weniger als 50 000 Euro. Entsprechend ist die Zahl der ErsterwerberInnen von Immobilien auch zuletzt weiter gesunken. Nur rund 600 000 Haushalte wagten im Jahr 2016 den Schritt von der Miete ins Eigenheim.¹⁷ Dabei würde sich der Immobilienerwerb trotz der finanziellen Hürden in vielen Regionen und Metropolen Deutschlands im Vergleich zum Wohnen zur Miete lohnen¹⁸ – ein Dilemma, das noch eine weitere Dimension hat: Je später eine Immobilie erworben wird, desto größer ist die Gefahr, dass für die Immobilie auch nach dem Eintritt in den Ruhestand weiter Hypothekenrückzahlungen geleistet werden müssen. Dies würde einen der großen Vorteile des Besitzes einer selbstgenutzten Immobilie konterkarieren.

Mietkauf soll vor allem jungen Familien ohne großes Eigenkapital Immobilienerwerb ermöglichen

80 Prozent der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter bis zu 40 Jahren wohnen zur Miete (Abbildung 2). Lebt im Haushalt ein Kind, beträgt die Mieterquote rund drei Viertel. Da es insbesondere für junge Familien mit Kindern ohne ausreichendes Eigenkapital zunehmend schwieriger wird, eine Immobilie selbst – also durch eigenes Sparen, ohne Erbschaften oder Schenkungen – zu erwerben, wird im Folgenden ein Modell präsentiert, das verstärkt dieser Bevölkerungsgruppe den Kauf einer Immobilie ermöglichen könnte. Die Idee ist, zu Beginn des Berufslebens eine Eigentumswohnung zu erwerben und diese über die Jahre der Erwerbstätigkeit bis spätestens zum Rentenbeginn abzuzahlen. Die monatlich zu

¹¹ Das SOEP ist eine repräsentative jährliche Wiederholungsbefragung privater Haushalte, die seit 1984 in Westdeutschland und seit 1990 auch in Ostdeutschland durchgeführt wird, vgl. Jan Goebel et al. (2018): The German Socio-Economic Panel (SOEP). *Journal of Economics and Statistics*, Band 239, Heft 2.

¹² Vgl. Konstantin Kholodilin und Claus Michelsen (2017): Keine Immobilienpreisblase in Deutschland – aber regional begrenzte Übertreibungen in Teilmärkten. *DIW Wochenbericht* Nr. 25, 502–513 (online verfügbar).

¹³ Auch die angekündigte regelmäßige Erhöhung des Wohngeldes hat keinen direkten Effekt auf den Wohnungsbestand. Zudem ist zu befürchten, dass das Wohngeld preistreibend wirkt und in höheren Mieten verpufft.

¹⁴ Beim Baukindergeld wird unter anderem kritisiert, dass dieses vorrangig einkommensstarken Haushalten zugute kommt und es zudem zu Mitnahmeeffekten und höheren Grundstückspreisen kommen kann. Vgl. Claus Michelsen, Stefan Bach und Michelle Harnisch (2018): Baukindergeld: Einkommensstarke Haushalte profitieren in besonderem Maße. *DIW aktuell* Nr. 14 (online verfügbar).

¹⁵ Vgl. Claus Michelsen (2017): Erwerb von Wohneigentum: Eigenkapitalschwelle für immer mehr Haushalte zu hoch. *DIW aktuell* Nr. 2 (online verfügbar).

¹⁶ Dies liegt auch daran, dass immer mehr junge Menschen studieren und deshalb später auf den Arbeitsmarkt kommen, wo sie häufig zunächst nur zeitlich befristete Jobs erhalten. Hinzu kommt schließlich, dass es die steigenden Mieten kaum ermöglichen, Vermögen anzusparen.

¹⁷ Vgl. Pekka Sagner und Michael Voigtländer (2018): Die Zahl der Ersterwerber sinkt weiter. *IW-Kurzbericht* 34/2018 (online verfügbar). Der Anteil der Eigentümerhaushalte, die angeben, dass sie ihre Immobilie aufgrund einer Erbschaft oder Schenkung erworben haben, lag nach Angaben des SOEP im Jahr 2012 bei 22 Prozent. Zudem sind sechs von zehn ImmobilienkäuferInnen im Alter zwischen 30 und 39 Jahren, vgl. AssCompact (2019): Immobilienerwerb: Diese Altersgruppe kauft (online verfügbar).

¹⁸ Vgl. Michael Voigtländer und Björn Seipelt (2018): *Accentro-IW-Wohnkostenreport 2018* (online verfügbar).

erwartenden Tilgungsraten sollten in etwa der Miete für eine vergleichbare Wohnung entsprechen.

Die Kernidee des Modells ist, dass der Staat als Bauherr in Vorleistung tritt und eine europaweite Ausschreibung zum Bau von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit qualitativ guter Ausstattung vornimmt.¹⁹ Potentielle ImmobilienerwerberInnen sollten dann per Mietkauf – also über laufende Zahlungen (Tilgungen) an den Staat – sukzessive EigentümerInnen der Immobilie werden.²⁰ Aktuell kann der Staat phasenweise immer wieder Anleihen am Markt platzieren, für die er keine Zinsen zahlen muss oder sogar Geld bekommt, die Zinsen also negativ sind. Dieser Zinsvorteil könnte direkt an die ErwerberInnen weitergegeben werden. Um die Baukosten niedrig zu halten, sollten sich die für die Immobilien notwendigen Grundstücke idealerweise im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und in Form von Erbpacht zur Verfügung gestellt werden. Dann wären die Kosten des Immobilienerwerbs auf die anfallenden Bau- und Baunebenkosten beschränkt.²¹ Notarkosten könnten entfallen, wenn sich beide Parteien einig sind und die Grundstücksübertragung direkt beim Grundbuchamt beantragen. Auch Maklerkosten fallen nicht an, wengleich Kosten der Organisation und Abwicklung des Mietkaufs zu unterstellen sind.

Wie das Modell im Fall einer 100 Quadratmeter großen Eigentumswohnung bei zwei verschiedenen Laufzeiten konkret aussieht, veranschaulicht eine Beispielrechnung (Kasten).

Mietkaufmodell hat vielfältige Vorteile, ...

Das Mietkaufmodell ist mit vielen potentiellen Vorteilen verbunden. Dazu zählen insbesondere:

- **Geringer Eigenkapitalbedarf:** Ein Mietkauf würde vor allem jungen, einkommensschwachen und kinderreichen Familien²² – die bei einem „klassischen“ Immobilienkauf kaum oder kein Eigenkapital einbringen könnten – den Erwerb einer Immobilie ermöglichen, und zwar zu einem vergleichsweise frühen Zeitpunkt im Lebensverlauf.
- **Planungssicherheit durch stabile monatliche Tilgungsraten:** Die Monatsrate bleibt über die gesamte Laufzeit des Mietkaufvertrags unverändert, somit sind die KäuferInnen unabhängig von der Zins- und Mietpreisentwicklung. Zudem können sie direkt an der Entwicklung der Immobilienpreise partizipieren, was ansonsten ausschließlich den VermieterInnen zufällt. Die in einem festgelegten Zeitraum erbrachten Mietkaufzahlungen werden zudem vollständig auf den Kaufpreis angerechnet. Die

¹⁹ Hierbei ist an das Vorbild Skandinaviens zu denken und an serielles beziehungsweise modulares Bauen.

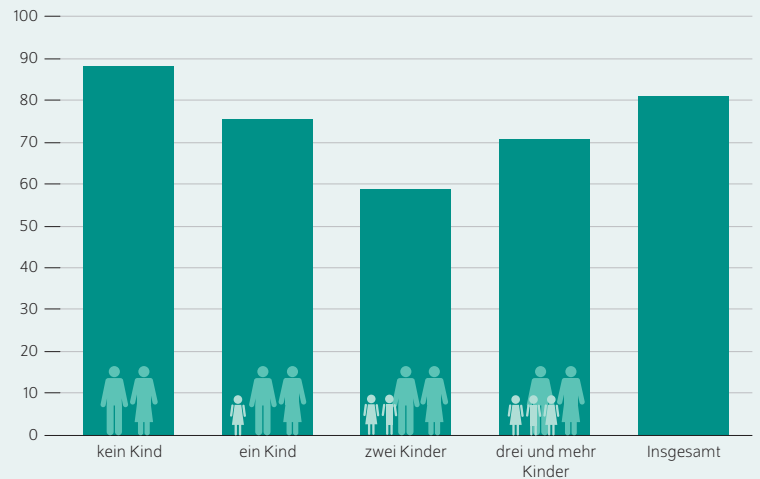
²⁰ Das hier vorgeschlagene Modell hat nur geringe Überlappungen zu der Wohnungspolitik in Singapur, da dort Immobilien nur per Erbpacht erworben werden können. Der wesentliche Unterschied hierzu besteht darin, die ErwerberInnen dauerhaft zu ImmobilienbesitzerInnen werden zu lassen.

²¹ Die Grunderwerbsteuer fällt auch bei einer Erbpacht an.

²² Zu den Familienhaushalten zählen hier auch Haushalte mit Alleinerziehenden.

Abbildung 2

Mieterhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter bis 40 Jahre im Jahr 2017 Anteile in Prozent



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (soep.v34).

© DIW Berlin 2019

Die meisten Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von bis zu 40 Jahren wohnen zur Miete.

KäuferInnen haben unter diesen Bedingungen Planungssicherheit hinsichtlich ihrer Wohnkosten für die Zeit des restlichen Erwerbslebens bis zum Eintritt in die Rente.

- **Vermögensaufbau und Altersvorsorge:** Die MietkäuferInnen werden in die Lage versetzt, die mit Blick auf ihre Altersvorsorge nötige private Kapitalbildung vorzunehmen. Mit dem Erwerb der Immobilie geht das wirtschaftliche Eigentum sofort an die KäuferInnen über. Diese weisen fortan Vermögen auf, das in höherem Alter durch Umwandlung in eine Leibrente²³ das Alterseinkommen zusätzlich erhöhen kann. Alternativ kann das Vermögen auch zur Finanzierung von potentieller Pflegebedürftigkeit eingesetzt werden, da die gesetzliche Pflegeversicherung nur einen Teilkaskoschutz bietet und die übrigen Kosten privat finanziert werden müssen. Eine angemessene selbstgenutzte Immobilie ist zudem vor einer Veräußerung geschützt, sollten Leistungen der Grundsicherung in Anspruch genommen werden müssen.
- **Kein Aufbau von Eigenkapital zum Ende der Mietdauer nötig:** Der Aufbau von Eigenkapital zur Zahlung des restlichen Kaufpreises ist im hier vorgeschlagenen Modell obsolet, da die Laufzeit ausreichend lange gewählt wurde, um den Kaufpreis über die Mietdauer vollständig abzubezahlen.

²³ Bei der Umwandlung von Vermögenswerten in eine Leibrente würde man in diesem konkreten Fall die eigene Immobilie beispielsweise an eine Bank überschreiben und im Gegenzug bis zum Lebensende von der Bank eine monatliche Zahlung, die sogenannte Leibrente, erhalten. Dies ist vor allem für Personen interessant, die keine potentiellen Erben haben oder ihr Vermögen nicht vererben wollen.

Kasten

Beispielrechnung für einen Mietkauf

Die Beispielrechnung beinhaltet den Mietkauf einer Eigentumswohnung in einer Größe von 100 Quadratmetern. Der Quadratmeterpreis liegt bei 2 000 Euro¹ zuzüglich Nebenkosten. Diese setzen sich unter anderem zusammen aus der Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland bei 3,5 bis 6,5 Prozent liegt, und einer unterstellten Abwicklungspauschale in Höhe von einem Prozent. Unter dem Strich liegen die Nebenkosten also bei 4,5 bis 7,5 Prozent des Kaufpreises, was in diesem Fall 9 000 bis 15 000 Euro entspricht. Im Folgenden wird der Mittelwert von 12 000 Euro angenommen.² Die beiden Varianten unterscheiden sich in der Anzahl der Jahre, in denen die MietkäuferInnen die Rückzahlungen leisten, also in der Höhe der monatlichen Tilgung.

	Variante 1	Variante 2
Darlehensbetrag	212 000 Euro	212 000 Euro
Auszahlungsdatum	01.08.2019	01.08.2019
Häufigkeit der Ratenzahlung	monatlich	monatlich
Dauer der Sollzinsbindung	24,4 Jahre	33,3 Jahre
Gebundener Sollzinssatz	0 Prozent	0 Prozent
Anfängliche Tilgung	4 Prozent	3 Prozent
Höhe der Rate	706,67 Euro	530,00 Euro
Getilgter Betrag zum Ende der Sollzinsbindung	212 000 Euro	212 000 Euro
Restschuld zum Ende der Sollzinsbindung	0,00 Euro	0,00 Euro
Summe der geleisteten Zinszahlungen	0,00 Euro	0,00 Euro

Auf die potentiellen MietkäuferInnen würden zudem Kosten für die Erbpacht zukommen. Bei einer langfristigen Laufzeit von beispielsweise 100 Jahren und einem Erbpachtzins von einem Prozent hängt die Höhe vom Grundstückswert ab, der je nach Lage stark variieren kann. Bei einem angenommenen Grundstückswert von 200 000 Euro läge der Erbpachtzins bei 166,67 Euro pro Monat. Dieser könnte aber je nach tatsächlichem Grundstückswert sowohl deutlich darüber als auch darunter liegen.

Für eventuell anfallende Instandhaltungsmaßnahmen ist eine Rücklage zu bilden. Nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen³ dürfen für Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 Euro veranschlagt werden. Setzt man diesen Wert an, so ergibt dies eine monatliche Rücklage in Höhe von 59,17 Euro.

1 Die Herstellungskosten (Kostengruppen 200–700) von abgerechneten und vergebenen Projekten der Degewo – einem landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins – beliefen sich im ersten Quartal 2018 auf 2 051 Euro pro Quadratmeter für Wohn- und Gewerbeflächen. Bei einer internen Projektplanung wurde mit Herstellungskosten von weniger als 2 000 Euro kalkuliert. Vgl. Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (2018): Endbericht zur Erarbeitung einer wissenschaftlichen Vergleichsstudie von Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) sowie weiterer Wohnungsunternehmen (online verfügbar). Die Kostengruppen 200-700 umfassen: Herrichten und Erschließen, Bauwerk und Baukonstruktionen, Technische Anlagen, Außenanlagen, Ausstattung und Kunstwerke, Baunebenkosten.

2 Das juristische Eigentum geht beim Mietkauf erst mit der Zahlung der letzten Rate auf den/die KäuferIn über. Somit würde auch erst dann die Zahlung der Grunderwerbsteuer anfallen. Um den Mietkauf planbarer zu gestalten, ist die Zahlung der Grunderwerbsteuer auf den gesamten Rückzahlungszeitraum umgelegt worden.

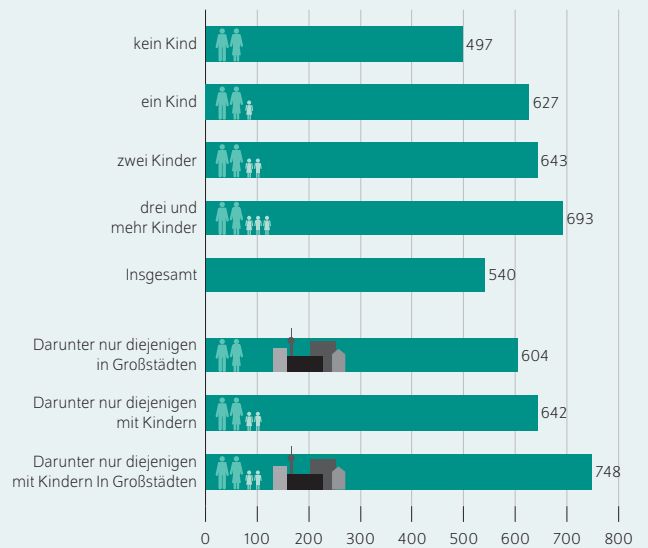
3 Gemäß zweiter Berechnungsverordnung – II. BV, § 28 II. BV – Instandhaltungskosten.

Die gesamte monatliche Belastung belief sich in der ersten Variante mit kürzerer Rückzahlungszeit also auf insgesamt 932,51 Euro, bei der zweiten Variante mit einer entsprechend längeren Rückzahlungszeit wären es 755,84 Euro.

Die faktisch gezahlte Kaltmiete von Haushalten mit einem Haushaltsvorstand im Alter von bis zu 40 Jahren lag in Deutschland im Jahr 2017 bei 540 Euro pro Monat (Abbildung). Sind Kinder in diesen Haushalten vorhanden, erhöht sich der Betrag auf rund 640 Euro, bei drei und mehr Kindern auf knapp 700 Euro. Leben diese Familienhaushalte in einer Großstadt, betrug die Miethöhe im Jahr 2017 durchschnittlich rund 750 Euro. Dieser Betrag entspricht in etwa der monatlichen Mietkaufsumme in der zweiten Variante. Auch bei einer etwas kürzeren Rückzahlungszeit (Variante 1) käme es im Vergleich zur Miethöhe zu keiner finanziellen Überforderung dieser Haushalte. Berücksichtigt man zudem, dass die Mieten in den vergangenen Jahren regelmäßig angehoben wurden, der Rückzahlungsbetrag beim hier vorgestellten Mietkaufmodell jedoch über die Laufzeit konstant bleibt, wird die Bilanz über die Jahre noch positiver.

Abbildung

**Durchschnittliche Kaltmiete von Haushalten mit Haushaltsvorstand bis 40 Jahre im Jahr 2017
In Euro**



Anmerkung: Betrachtet wurden Privathaushalte. Mietfreies Wohnen, sozialer Wohnungsbau oder anderweitig reduzierte Mietzahlungen wurden aus den Berechnungen ausgeschlossen.

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (soep.v34).

© DIW Berlin 2019

In Großstädten lebende Familien mit Kindern haben die höchsten Wohnkosten zu tragen.

- **Geringe Kosten der staatlichen Förderung:** Die Förderung des Mietkaufmodells durch den Staat würde finanziell lediglich mit den Organisations- und Abwicklungskosten zu Buche schlagen. Das Kapital wird nicht verbraucht, sondern fließt kontinuierlich an den Staat zurück und könnte sich damit dauerhaft nahezu (bis auf die einmalige Anschubfinanzierung und eine regelmäßige Ergänzung, um die Inflation auszugleichen) selbst tragen.
- **Besseres Wohnumfeld und Statusaufwertung:** Selbstgenutzte Immobilien werden in der Regel besser gepflegt und instandgehalten als vermietete Objekte und erhöhen damit die Qualität des Wohnumfelds und die Zufriedenheit der dortigen BewohnerInnen. Die KäuferInnen profitieren zudem unmittelbar von der „Statusfunktion“ des Immobilienbesitzes.

... bringt aber auch Herausforderungen mit sich

Das Mietkaufmodell ist jedoch auch mit möglichen Schwierigkeiten und Herausforderungen verbunden. Dazu zählen:

- **Auswahl der Mietkaufberechtigten:** Eine der Herausforderungen besteht darin, die zu fördernden Personengruppen auszuwählen. Vorstellbar wäre beispielweise ein Punktesystem nach sozialen Kriterien. Die Punkte sollten dabei nach einem transparent festgelegten Kriterienkatalog vergeben werden. So könnten junge Familien mit einem höchstens 40 Jahre alten Haushaltsvorstand und unterdurchschnittlichen Einkommen eine höhere Punktzahl erhalten. Zudem sollte berücksichtigt werden, inwieweit AntragstellerInnen über Eigenkapital verfügen und ob sie in absehbarer Zeit eine nennenswerte Erbschaft oder Schenkung erwarten können.
- **Mögliche mittelfristige Fehlbelegungen:** Zudem besteht das potentielle Problem einer mittelfristigen Fehlbelegung, wenn sich die finanzielle Situation eines Haushalts deutlich verbessert. Eine Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen für den Mietkauf wird nur einmal, nämlich vor Unterzeichnung des Kaufvertrags, stattfinden können. Doch handelt es sich dabei eher um ein theoretisches Argument: Abgesehen von Erbschaften und Schenkungen dürften insbesondere Familienhaushalte, die ursprünglich nahezu kein Eigenkapital und niedrige Einkommen hatten, ihre ökonomische Position in der Regel höchstens geringfügig verbessern, da die Einkommensmobilität in Deutschland eher gering ist. Es ließe sich sogar argumentieren, dass diesen Haushalten die Chance auf eine Verbesserung ihrer finanziellen Lage gerade erst durch den Mietkauf gegeben wird, da sie fortan mit planbaren Wohnkosten rechnen können und sich ihr Sachvermögen, also die Immobilie, durch Wertsteigerungen im Laufe der Zeit erhöht.²⁴

- **Gefahr von Fehlinvestitionen:** Investitionen in Regionen, die von Bevölkerungsschwund, Leerstand und fallenden Immobilienpreisen gekennzeichnet sind, sollten vermieden werden. Die Gegebenheiten auf den lokalen Märkten sind zu berücksichtigen, um nicht am Bedarf vorbei zu planen. Darüber hinaus braucht es ausreichend Flächen in öffentlicher Hand, um diese per Erbpacht an potentielle MietkäuferInnen zu vergeben.
- **Mögliche Fehlanreize:** Das Mietkaufmodell verschiebt das Investitionsrisiko vom eigentlichen Nutznießer – den Mietkaufhaushalten – in Richtung des Staates. Das birgt die Gefahr von Fehlanreizen beziehungsweise fehlender finanzieller Disziplin auf Seiten der MietkäuferInnen.
- **Zahlungsschwierigkeiten der KäuferInnen:** Können MietkäuferInnen ihren vertraglich festgelegten Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, besteht zunächst einmal kein Anrecht auf die Rückzahlung der geleisteten Mietzahlungen. Hierfür sind gesonderte Regelungen zu finden, um einen gleichzeitigen Verlust der Immobilie und auch der geleisteten Mietkaufzahlungen zu vermeiden.
- **Kostenbeteiligungen:** Da MietkäuferInnen mit dem Vertragsabschluss im wirtschaftlichen Sinne EigentümerInnen der Immobilie werden, müssen sie sich im Laufe der Jahre an Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beteiligen.

Modell wäre aus staatlicher Sicht mit vergleichsweise geringen Kosten verbunden

Im Rahmen des Baukindergeldes dürften insgesamt schätzungsweise zehn Milliarden Euro in die Förderung von Familien fließen.²⁵ Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Wirkungen des Baukindergeldes wohl gering sein werden: Zum einen sind Mitnahmeeffekte zu erwarten, wenn Familien auch ohne die Förderung eine Immobilie erworben beziehungsweise gebaut hätten. Zum anderen dürfte das Baukindergeld preistreibend wirken, vor allem weil die Förderung nicht dauerhafter Natur ist und deshalb kaum mit einer entsprechenden Angebotsausweitung einhergehen wird, etwa auf Seiten der Baufirmen.²⁶

Setzt man die Fördersumme des Baukindergeldes an, so ließen sich bei durchschnittlichen Kosten einer Eigentumswohnung von 212 000 Euro (Kasten) pro Jahr bis zu 50 000 Immobilieneinheiten fördern. Würde man die notwendige Anschubfinanzierung, bis sich das Modell durch die regelmäßigen Rückzahlungen nahezu selbst trägt, deutlich erhöhen, könnten entsprechend weitaus mehr Immobilieneinheiten gefördert werden.

²⁴ Über die Ausgestaltung des Mietkaufmodells sollte sichergestellt werden, dass jede Person nur ein einziges Mal eine Immobilie per Mietkauf erwerben darf.

²⁵ Vgl. Michelsen, Bach und Harnisch (2018), a. a. O.

²⁶ Vgl. Michelsen, Bach und Harnisch (2018), a. a. O.

Da das vorgeschlagene Mietkaufmodell langfristig angelegt ist und da durch die regelmäßigen Rückzahlungen der jeweiligen ErwerberInnen die Mittel an den Staat zurückfließen, ließen sich Bau und Mietkauf weiterer Objekte dauerhaft finanzieren. Im Gegensatz zum Baukindergeld würde mit dem Mietkaufmodell also eine dauerhaftere Fördermöglichkeit entstehen. Staatlicherseits finanziert werden müsste die Anschubfinanzierung, zudem wären im Laufe der Jahre Preissteigerungen – also die Inflation – auszugleichen. Über einen Zeitraum von zehn Jahren könnten bei Zugrundelegung der Kosten des Baukindergeldes somit rund 500 000 Haushalte zusätzlich ImmobilienbesitzerInnen werden.

Darüber hinaus könnten mittelfristig die Ausgaben für Wohngeld sinken, da potentielle MietkäuferInnen zumindest teilweise zur Gruppe der WohngeldempfängerInnen zählen dürften. Ähnliches gilt mit Blick auf die Grundsicherung im Alter, deren Bedarf ebenfalls sinken dürfte, da die per Mietkauf erworbene Immobilie durch Umwandlung in eine Leibrente auch zur Reduzierung des Altersarmutsrisikos beitragen kann.

Fazit: Mietkauf kann ein Baustein sein, um auf dem Immobilienmarkt für Entlastung zu sorgen

Eine Wohnung gehört wie Nahrung und Kleidung zu den unverzichtbaren Grundbedürfnissen aller Menschen. Vor dem Hintergrund stark steigender Miet- und Immobilienpreise in weiten Teilen Deutschlands stellt sich die Frage, wie der Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie künftig auch für Personen – und insbesondere für junge Familien – mit kleinen und mittleren Einkommen, die über kein oder kaum angespartes oder geerbtes Eigenkapital verfügen, möglich

sein kann. Denn derzeit vor allem in Berlin diskutierte rigide Instrumente wie ein Mietendeckel schaffen noch keinen zusätzlichen Wohnraum.

Das in diesem Bericht vorgeschlagene Modell eines Mietkaufs, in dem der Staat per Erbpacht neu gebaute Eigentumswohnungen an solche Haushalte vergibt, ist geeignet, bezahlbares Wohneigentum zu schaffen. Davon würden vielfältige positive Wirkungen ausgehen, unter anderem wäre eine sinkende Vermögensungleichheit zu erwarten. Ein wesentlicher Vorteil des vorgeschlagenen Mietkaufmodells besteht vor allem auch darin, dass sich dieses nach einer staatlichen Anschubfinanzierung durch die regelmäßigen Rückzahlungen der MietkäuferInnen selbst tragen kann. Das Modell wäre also nicht nur eine potentiell sehr effektive Möglichkeit, mehr Menschen den Weg in die eigenen vier Wände zu ebnen, sondern angesichts manch anderer Förderinstrumente aus staatlicher Sicht auch eine besonders kostengünstige.

Klar ist jedoch, dass das staatliche Mietkaufmodell nur *ein* Baustein sein kann, um auf dem Immobilienmarkt für Entlastung zu sorgen. Darüber hinaus sollten weitere Instrumente der Immobilienförderung in Betracht gezogen werden, beispielsweise eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb einer Immobilie. Der entstehende Steuerverlust könnte dann durch höhere Grunderwerbsteuern beim Erwerb von Zweit- oder Drittimmobilen, die häufig der Spekulation dienen, kompensiert werden.²⁷

²⁷ Darüber hinaus ist an eine Reform der sogenannten Share-Deals zu denken, mit denen die Zahlung von Grunderwerbsteuern umgangen wird.

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200

86. Jahrgang 17. Juli 2019

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake; Prof. Dr. Tomaso Duso; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.;
Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos;
Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Dr. Stefan Liebig; Prof. Dr. Lukas Menkhoff;
Dr. Claus Michelsen; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Jürgen Schupp;
Prof. Dr. C. Katharina Spieß; Dr. Katharina Wrohlich

Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann; Mathilde Richter; Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat

Dr. Claus Michelsen

Redaktion

Dr. Franziska Bremus; Rebecca Buhner; Claudia Cohnen-Beck;
Dr. Daniel Kempfner; Sebastian Kollmann; Bastian Tittor;
Dr. Alexander Zerrahn

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg

leserservice@diw.de

Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

Gestaltung

Roman Wilhelm, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den
Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter
unter www.diw.de/newsletter