



Instrumente der Landespolitik NRW - Strategien für mehr Wohneigentum

- **Wohneigentum ...**  
 ... ist wichtigste Form der Altersvorsorge.  
 ... schafft neuen Wohnraum.  
 ... ist günstiger als Mieten.
- **Noch mehr Menschen ins Wohneigentum bringen**  
 • Potential vorhanden: In NRW können mehr Menschen Eigentum erwerben.
- **Steuern mit Steuern**  
 • Grunderwerbsteuer runter oder Freibeträge schaffen.
- **Landes-Fördermittel NRW**  
 • Nur 10 % für den Eigentumserwerb sind zu wenig.  
 • Attraktiv - jedoch in der Beantragung zu komplex.

**Wohneigentum ...**

**... ist wichtigste Form der Altersvorsorge!**

Ein Wohneigentümer hat laut Statistischem Bundesamt im Ruhestand 600 Euro pro Monat mehr zur Verfügung als ein Mieter. Sein Gesamtvermögen ist zum Ruhestandsantritt fast sechsmal so hoch.

**... schafft neuen Wohnraum!**

Mit jedem neuen Eigenheim werden Umzugsketten in Gang gesetzt und kleinere und preiswertere Wohnungen frei gemacht: Infolge dieses sogenannten „Sicker-Effekts“ verbessert sich durch jedes neu gebaute Eigenheim die Wohnsituation von mehr als drei Haushalten.

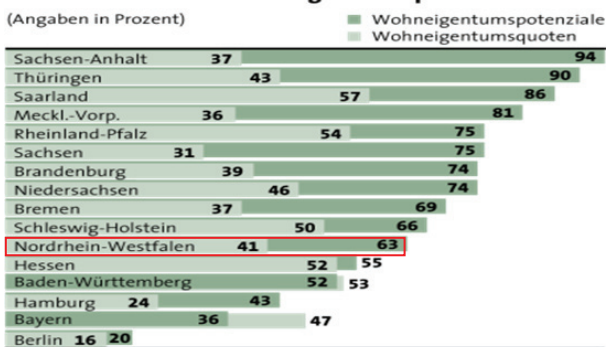
**... ist günstiger als Mieten!**

Wer vom Mieter zum Eigentümer wird, bildet gemäß des Institutes der Deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) durch Wohneigentum nicht nur die eigene Altersvorsorge, sondern spart bereits vor Renteneintritt rund 30% an Wohnkosten.

**Noch mehr Menschen ins Wohneigentum bringen**

- **Eigentumspotential in NRW vorhanden**  
 Die Wohneigentumsquote in NRW stagniert weiterhin mit 41% unter dem Bundesdurchschnitt von 45%. Dabei liegt der Anteil der Haushalte, die sich ein ortsübliches, gebrauchtes Eigenheim leisten könnten – das sogenannte Wohneigentumspotenzial – bei 63%.  
 Denn durch die weiterhin niedrigen Finanzierungszinsen, die teilweise immer noch recht moderaten Hauspreise so wie Steigerungen bei den Einkommen können theoretisch noch mehr Menschen in die eigenen vier Wände.

**Potenziale bei den Wohneigentumsquoten**

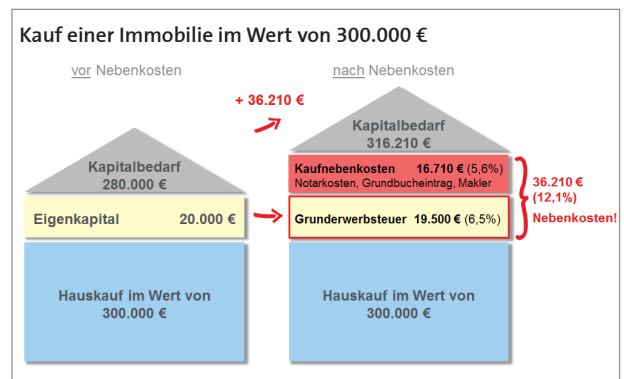


Quelle: empirica/Statistisches Bundesamt/LBS Research (2017)

**Steuern mit Steuern**

■ **Nebenkosten senken - Grunderwerbsteuer runter**

NRW belegt bei der Höhe der Grunderwerbsteuer deutschlandweit mit 6,5% einen Spitzenplatz. Wie das folgende Beispiel zeigt, frisst allein die Grunderwerbsteuer schnell das mühsam ersparte Eigenkapital auf. Zusammen mit weiteren Kaufnebenkosten für den Notar, den Grundbucheintrag und Makler liegen diese Abgaben bei 12% des Immobilienpreises. Dies erschwert insbesondere Schwellenhaushalten den Weg in Wohneigentum.



■ **Freibeträge helfen Familien**

Wir unterstützen die im Koalitionsvertrag formulierte Forderung nach einem Freibetrag für selbst genutztes Wohneigentum: 250.000 € pro Person zzgl. Freibetrag für Kinder. Dies ist ein wichtiger Schritt, um insbesondere auch Familien mit niedrigen Einkommen ins Wohneigentum zu bringen.

**Landesfördermittel NRW**

■ **Mehr Fördermittel für Wohneigentum bereitstellen**

Gemäß des aktuellen Wohnraumförderprogramms des Landes NRW 2018 bis 2022 sollen gezielte Anreize zur verbesserten Inanspruchnahme der Eigentumsfördermittel gesetzt werden. In dem Programm werden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von derzeit jährlich 800 Mio. Euro vergeben. Ein Großteil hiervon entfällt auf die Förderung des Mietwohnungsbaus. Mit lediglich 80 Mio. Euro wird selbst genutztes Wohneigentum gefördert. Dies ist zu wenig, um die Wohneigentumsquote zu verbessern.

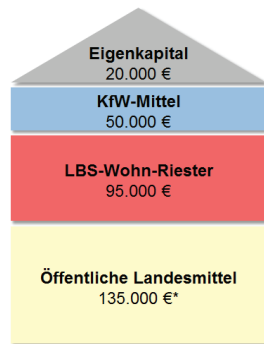
## Bewertung der aktuellen Landes-Fördermittel

- **Förderungen attraktiv – insbesondere für Familien**  
Grundsätzlich sind die Förderangebote bestehend aus zinsgünstigen Darlehen und Tilgungsnachlass vorteilhaft für den Kunden und sollten bei jedem Beratungsgespräch durch die Finanzexperten angesprochen werden.

### Aufbau der Gesamtfinanzierung – Kapitalbedarf von 300.000 €



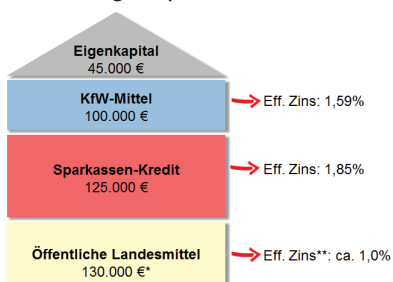
- Familie mit 3 Kindern
- Kauf Bestandsimmobilie
- Gesamtvolumen: 300.000 €
- Haushaltseinkommen: 3.000 € pro Monat
- Einkommensgrenze zur Förderberechtigung: 3.290 € pro Monat



### Aufbau der Gesamtfinanzierung – Kapitalbedarf von 400.000 €



- Familie mit 2 Kindern
- Neubau
- Gesamtvolumen: 400.000 €
- Haushaltseinkommen: 2.700 € pro Monat



\*\* Darlehenszins: 0,5%, Verwaltungskostenzuschlag: 0,5 %

- **Fördervoraussetzungen zu komplex – erforderliche Rahmendaten reduzieren**  
Die Voraussetzungen und deren Beantragung werden von den Kunden und mitunter auch von den Finanzberatern als zu kompliziert empfunden. Wir regen eine Verschlankung der Förderprodukte sowie deren Beantragung und Prozessabwicklung an. Zum Beispiel könnten die erforderlichen Rahmendaten für das Kaufobjekt vereinfacht werden.

- **Förderbedingungen verbessern – Antragstellung auch nach erfolgtem Kauf zulassen**  
Damit insbesondere auch mehr Käufer von Bestandsimmobilien die wichtige Förderung nutzen, ist hier – analog zum Grundstückskauf beim Neubau – eine Beantragung auch nach erfolgtem Kaufabschluss zuzulassen.

- **Prüfprozess verbessern – Zunächst haushaltsbezogene Zusage ohne Prüfung des Kaufobjektes**  
Eine Zerteilung des Prüfprozesses könnte schneller und flexibler für den Verbraucher sein: Zuerst werden die Voraussetzungen des antragstellenden Haushalts – ohne Prüfung des Kaufobjektes – geprüft. Der Antragsteller erhält zunächst eine haushaltsbezogene Förderzusage. Im Anschluss erfolgt dann die zeitintensivere Prüfung des Kaufobjektes. Mit der haushaltsbezogenen Zusage kann der Kaufwillige sich gleich mehrere Objekte ansehen.

- **Förderbudget transparent machen – Aktuellen Status zum Förderbudget veröffentlichen**  
Ob Fördermittel in Anspruch genommen und somit beantragt werden können, ist auch stark von dem noch vorhandenen Förderbudget im laufenden Jahr abhängig. Die Verteilung der Landesmittel auf die jeweiligen Bewilligungsbehörden sowie zum aktuellen Stand des noch vorhandenen Budgets könnten öffentlich transparent gemacht werden.

## Die LBS in Nordrhein-Westfalen und Bremen

Die LBS Westdeutsche Landesbausparkasse ist das Spezialinstitut für die Bau- und Immobilienfinanzierung in der Sparkassen-Finanzgruppe. Mit einem Anteil von rund 39 % ist sie in ihrem Geschäftsgebiet Nordrhein-Westfalen und Bremen Marktführer. Durch ihr flächendeckendes Filialnetz mit ihren 2,0 Mio. Kunden kennt die LBS die Wünsche und Belange der Menschen zum Thema Bauen, Wohnen und Finanzieren.

## Bausparen schützt vor Zinsänderung und sichert Immobilienfinanzierungen

Durch Einbindung des Bausparens in eine Finanzierung lässt sich Planungs- und Zinssicherheit bis zu 30 Jahre darstellen.

Wer ein Bausparkonto eröffnet, dem garantiert die Bausparkasse den aktuell gültigen Kreditzinssatz, selbst wenn er erst in einigen Jahren finanziert. Diese Sicherheit bietet kein anderes Finanzierungsprodukt. Bereits heute ist in 40 % aller bestehenden Finanzierungen ein Bausparvertrag eingebunden.

### Ihre Ansprechpartner

- **Jörg Münning**, Vorstandsvorsitzender der LBS West  
joerg.muening@lbswest.de · Tel. 0251/412-5001
- **Birte Renner**, Politische Kommunikation  
birte.renner@lbswest.de · Tel. 0251/412-5117