

# Potential des Baukindergeldes

## Endbericht

**Auftraggeber:**

**LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin**

Bearbeiter:

Dr. Reiner Braun, Lukas Weiden und Lukas Fuchs

Projektnummer:  
2017119

Datum:  
Dezember 2018

Büro:  
Berlin

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>POTENTIAL DES BAUKINDERGELDES</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Hintergrund und Ziel der Studie</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Erhöhung des Potentials durch das neue Baukindergeld</b> .....	<b>1</b>
2.1 Erhebliche Unterschiede in den regionalen Auswirkungen.....	2
2.2 Potentiale und Zusatzpotentiale auf der Kreisebene.....	3
<b>3. Anhang</b> .....	<b>5</b>
3.1 Höhe der regionalen Potentiale mit/ohne Baukindergeld.....	5
3.2 Übersicht zu den getroffenen Annahmen.....	5

## POTENTIAL DES BAUKINDERGELDES

### 1. Hintergrund und Ziel der Studie

Die vorliegende Studie „Potential des Baukindergeldes“ soll zeigen, wie viele Familien durch die Einführung des Baukindergeldes zusätzlich in die Lage versetzt werden, erstmals Wohneigentum zu erwerben. Dieses Potential wird auf Kreisebene berechnet und beschreibt die Anzahl (den Anteil) der jungen Mieterhaushalte mit ausreichend Eigenkapital und Einkommen. Dabei werden die Verteilungen des Eigenkapitals wie auch die des Einkommens auf Kreisebene simuliert.

Zu diesem **Potential der Ersterwerber** zählen alle jungen Familien, die mindestens 25% Eigenkapital zzgl. Nebenkosten (Makler, Grunderwerbsteuer etc.) zum Erwerb einer ortsüblichen Immobilie aufbringen können und deren Einkommensbelastung durch Zins und Tilgung einen Wert von 35% nicht überstiege. Annahmegemäß wird das Baukindergeld in voller Höhe zum Eigenkapital addiert.

Der Preis einer ortsüblichen Immobilie ergibt sich aus der aktuellen empirica-Preisdatenbank als ortsübliche Gewichtung von ETW- und Eigenheimpreisen. Die anfängliche Tilgung wird so festgelegt, dass der Kredit beim jeweils aktuellen Zinssatz nach 30 Jahren getilgt ist (weitere Details siehe Abschnitt 3.2 im Anhang).

### 2. Erhöhung des Potentials durch das neue Baukindergeld

Laut Koalitionsvertrag vom 7.2.2018 plant die neue Bundesregierung, die Wohneigentumsbildung für Familien durch ein Baukindergeld zu unterstützen. Demnach wird Ersterwerbenden von selbst genutztem Wohneigentum über einen Zeitraum von zehn Jahren pro Kind und Jahr ein Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro bezahlt. Dabei gilt eine Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Einkommen pro Jahr zuzüglich 15.000 Euro pro Kind. Im Folgenden wird unterstellt, dass Kreditinstitute diese Zahlungsreihe vollständig als Eigenkapital akzeptieren.

#### Auswirkung des Baukindergeldes auf die Zahl potentieller Ersterwerber

Anzahl Kinder	Referenzpotential	Zusatzpotential
1 Kind	115 Tsd. Haushalte	+21 Tsd. Haushalte (+19%)
2 Kinder	51 Tsd. Haushalte	+23 Tsd. Haushalte (+45%)
3 Kinder	12 Tsd. Haushalte	+9 Tsd. Haushalte (+78%)
4 und mehr Kinder	3 Tsd. Haushalte	+4 Tsd. Haushalte (+128%)
<b>Summe</b>	<b>181 Tsd. Haushalte</b>	<b>+58 Tsd. Haushalte (+32%)</b>

Referenzpotential = Potential ohne Baukindergeld  
Zusatzpotential = zusätzliches Potential durch Baukindergeld

Ohne Baukindergeld liegt das Referenzpotential junger Familien als Ersterwerber bei rund 181 Tsd. Mieterhaushalten. Durch das Baukindergeld kann dieses Potential

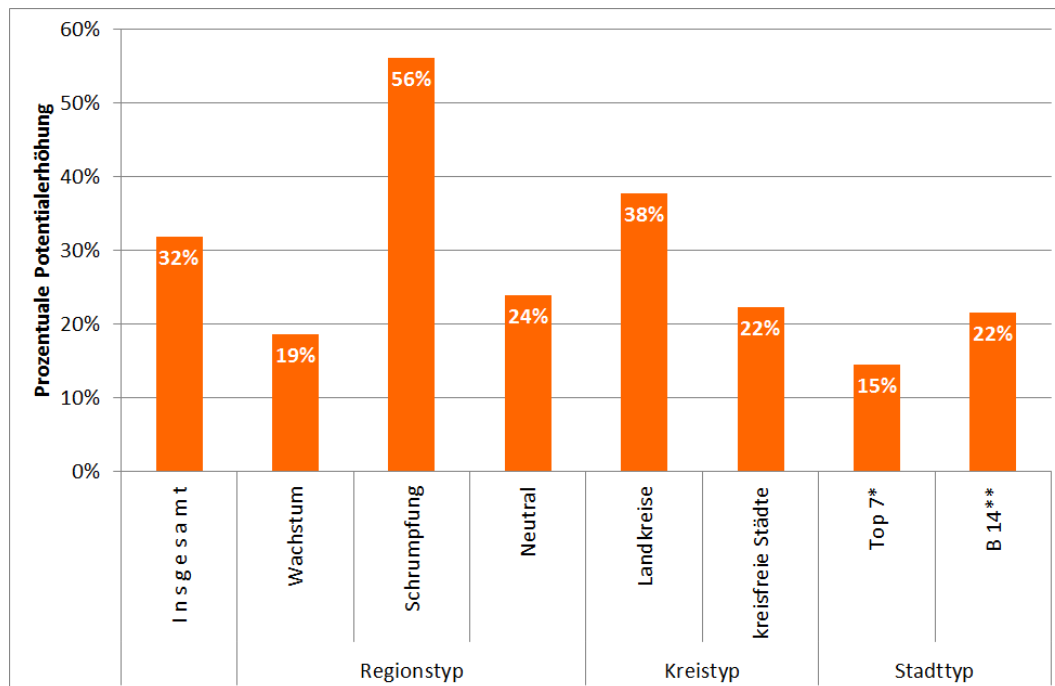
ganz erheblich erhöht werden. In der Summe stiege es um 58 Tsd. Haushalte (+32%). Da die Höhe des Baukindergeldes mit der Kinderzahl steigt, ergäben sich die höchsten relativen Zuwächse bei kinderreichen Familien (z.B. +128% bei 4 und mehr Kindern). Die Masse der Familien im Zusatzpotential hat jedoch nur ein oder zwei Kinder (je gut 20 Tsd. Haushalte).

### 2.1 Erhebliche Unterschiede in den regionalen Auswirkungen

Die regionalen Auswirkungen des Baukindergeldes unterscheiden sich ganz erheblich. Es wirkt überdurchschnittlich in Schrumpfsregionen: dort sind die Preise vergleichsweise niedrig, so dass bereits ein kleiner Zuschuss eine erhebliche Absenkung des erforderlichen Eigenkapitals ermöglicht. Umgekehrt sind in den Top7-Städten die Preise so hoch, dass selbst hohe Zuschüsse kaum über die Eigenkapitalchwelle helfen können.

#### Abbildung 1: Regionale Unterschiede der Potentialerhöhung

Potential = Anzahl Familien in Mietwohnung mit ausreichend Einkommen und Eigenkapital (potentielle Ersterwerber). Potentialerhöhung = Zusatzpotential durch Baukindergeld.



\* Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt a.M., Stuttgart, München, Berlin

\*\* Region Hannover, Bremen, Essen, Bonn, Städteregion Aachen, Münster, Dortmund, Wiesbaden, Mainz, Karlsruhe, Mannheim, Nürnberg, Dresden, Leipzig

**Lesbeispiel:** Das Baukindergeld erhöht das Potential insgesamt um ein knappes Drittel (32%), überproportional steigt das Potential dadurch in Schrumpfsregionen (+56%) und in Landkreisen (+38%).

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

**empirica**

**Baukindergeld wirkt wie eine Bleibepremie**

Beim aktuellen Baulandmangel helfen Subventionen für den Wohnungsbau alleine oft nicht weiter, da die Förderung weitgehend in höheren Preisen zu verpuffen droht: eine geförderte Wohnung verdrängt schlicht nur eine ungeforderte – egal ob Sozialer Wohnungsbau, höhere Steuerabschreibung oder Baukindergeld. Öffentlich dafür gescholten wird jedoch fast ausschließlich das Baukindergeld. Doch auch im sozialen Wohnungsbau gibt es Fehlbeleger. Und die steuerliche Förderung im privaten Wohnungsbau wirkt nicht nur mietsenkend, sondern lässt auch die Kassen von Bauträgern, Bauunternehmen oder Grundstückseignern klingeln. Dagegen bietet das Baukindergeld aber einen echten Vorteil: es wirkt stärker in den niedrigpreisigen sowie durch Abwanderung gekennzeichneten ländlichen Regionen und fungiert somit als Haltefaktor. Diese Wirkung kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden, denn jede Familie, die jetzt nicht auch noch (oder zumindest erst später) in die Schwarmstädte zieht, entlastet dort den Wohnungsmarkt.

**2.2 Potentiale und Zusatzpotentiale auf der Kreisebene**

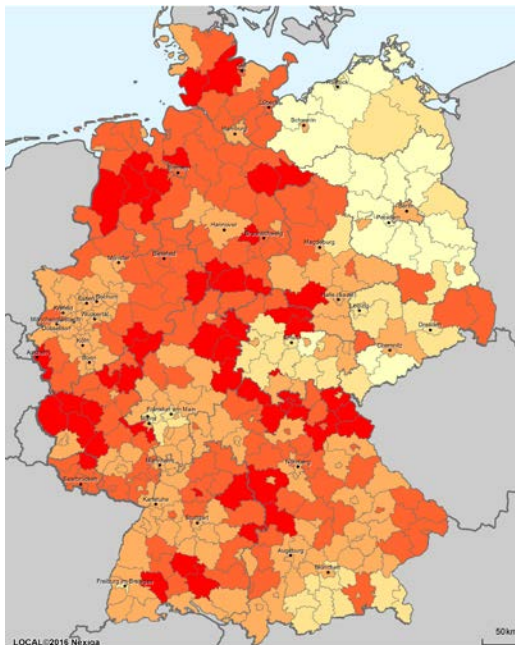
Im Jahr 2007 gab es noch 52 Landkreise und kreisfreie Städte mit einem hohen Ersterwerberpotential von mindestens 11% aller jungen Familien in Mietwohnungen, die ausreichend Einkommen und Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum vorweisen konnten. Zehn Jahre später galt dies nur noch für 20 Kreise (vgl. Abbildung 2). Umgekehrt stieg die Anzahl der Kreise mit einem niedrigen Ersterwerberpotential von unter 5% im selben Zeitraum von 19 auf 71 an. Erhöhungen des Potentials gab es dagegen vor allem in Schrumpfungsbereichen wie dem Ruhrgebiet, Südwestsachsen, der Oberpfalz in Bayern oder der Westpfalz. Dagegen sanken die Potentiale insbesondere in den urbanen Wachstumsregionen Oberbayern, Hamburg/Umland oder Berlin.

Durch das neue Baukindergeld können in vielen Regionen wieder mehr Familien Wohneigentum erwerben: in 99 Landkreisen und kreisfreien Städten liegt das Ersterwerberpotential wieder bei mindestens 11% aller jungen Familien in Mietwohnungen (ohne Baukindergeld 20 Kreise). Umgekehrt fällt die Anzahl der Kreise mit einem niedrigen Ersterwerberpotential von unter 5% dadurch auf 37 (ohne Baukindergeld 71 Kreise).

**Abbildung 2: Regionale Potentiale 2007, 2017 mit/ohne Baukindergeld**

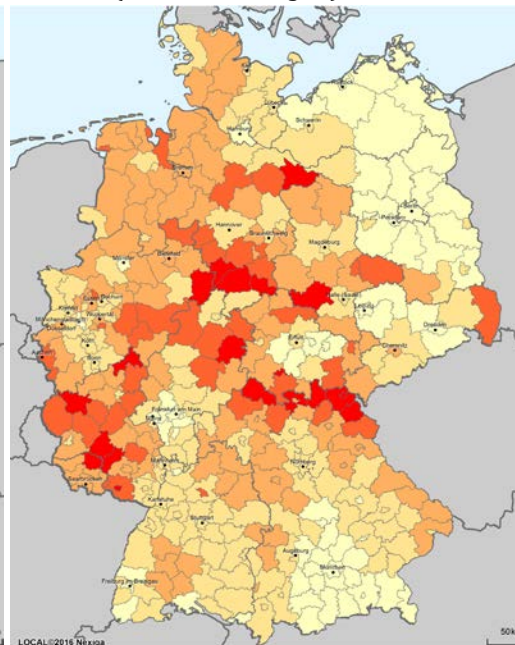
Anteil Familien zur Miete mit ausreichend Einkommen und Eigenkapital

2007



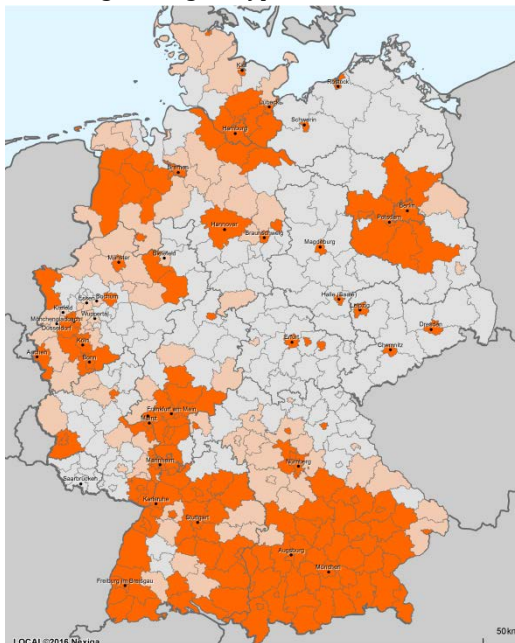
**Potential 2007**  
 unter 5% 5% bis unter 7% 7% bis unter 9% 9% bis unter 11% 11% und mehr  
 Quelle: empirica-Regionaldatenbank www.empirica-institut.de

2017 (ohne Baukindergeld)



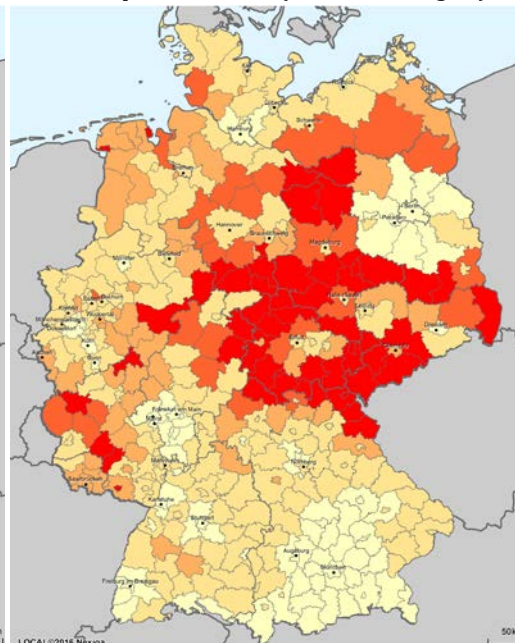
**Potential 2017**  
 unter 5% 5% bis unter 7% 7% bis unter 9% 9% bis unter 11% 11% und mehr  
 Quelle: empirica-Regionaldatenbank www.empirica-institut.de

Verteilung der Regionstypen



**Verteilung der Regionstypen**  
 Schumpfung Neutral Wachstum  
 Quelle: empirica-Regionaldatenbank www.empirica-institut.de

Zusatzpotential 2017 (mit Baukindergeld)



**Zusatzpotential durch Baukindergeld**  
 unter 1% 1% bis unter 2% 2% bis unter 3% 3% bis unter 4% 4% und mehr  
 Quelle: empirica-Regionaldatenbank www.empirica-institut.de

**Lesbeispiel:** Im Magdeburg des Jahres 2017 überwinden 5% bis 7% aller jungen Familien in Mietwohnungen die Eigenkapitalschwelle zum Wohneigentum; Im Jahr 2007 waren es noch 7% bis 9% und damit etwa 2%-Punkte mehr. Durch das neue Baukindergeld wird dieser Rückgang in etwa kompensiert, das Potential steigt jetzt wieder um 1%- bis 2%-Punkte an.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

**empirica**

### 3. Anhang

#### 3.1 Höhe der regionalen Potentiale mit/ohne Baukindergeld

##### Abbildung 3: Potentiale und Zusatzpotentiale 2017 - Bundesländer

Potential = Anzahl Familien in Mietwohnung mit ausreichend Einkommen und Eigenkapital (potentielle Ersterwerber). Potentialerhöhung = Zusatzpotential durch Baukindergeld.

	ohne Baukindergeld		mit Baukindergeld		Zusatzpotential	
	Tsd. Familien		Anteil an Mieter-Familien		absolut	prozentual
	1	2	3	4	5=2-1	6=5/1
Schleswig-Holstein	6,0	7,4	6,6%	8,1%	1,4	24%
Hamburg	3,9	4,4	4,2%	4,7%	0,5	13%
Niedersachsen	18,0	23,7	7,7%	10,1%	5,7	32%
Bremen	2,3	2,9	7,8%	10,0%	0,6	27%
Nordrhein-Westfalen	51,1	63,5	7,2%	8,9%	12,4	24%
Hessen	12,6	15,2	5,4%	6,6%	2,6	21%
Rheinland-Pfalz	9,3	11,7	7,9%	9,9%	2,4	26%
Baden-Württemberg	20,9	24,8	5,9%	6,9%	3,9	18%
Bayern	22,3	26,7	5,4%	6,5%	4,4	20%
Saarland	2,2	2,9	7,9%	10,3%	0,7	30%
Berlin	4,9	5,8	2,4%	2,9%	0,9	18%
Brandenburg	3,5	5,3	3,7%	5,6%	1,8	52%
Mecklenburg-Vorpommern	2,7	4,0	4,1%	6,3%	1,4	52%
Sachsen	9,9	18,2	5,5%	10,2%	8,4	85%
Sachsen-Anhalt	6,5	12,8	7,4%	14,6%	6,3	97%
Thüringen	5,4	9,9	6,7%	12,1%	4,4	82%
Deutschland	181,5	239,3	6,0%	7,9%	57,8	32%

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

empirica

#### 3.2 Übersicht zu den getroffenen Annahmen

##### Grundgesamtheit für neue Wohneigentümer

Alle Familien mit Kindern, die Mieterhaushalte sind

Basisdaten Zensus 2011

Zeitliche Entwicklung analog EVS 2008, 2013

##### Potential neuer Wohneigentümer

Alle jungen Familien, die zur Miete wohnen und die nachfolgenden Bedingungen erfüllen. Geringe Preiseffekte durch Baukindergeld sind berücksichtigt.

##### Objekt

Preise Median empirica-Preisdatenbank, regionalspezifischer Mittelwert aus EZFH/MFH (Gewichtung anhand Zensus 2011)

Erwerbsnebenkosten	landestypische Grunderwerbsteuer (Mean = 5,3%) landestypische Maklerkosten (Mean=4,3%) Kosten für Grundbuch und Notar (immer 1,4%)
--------------------	--

### Finanzierung

Annuität	Jeweils so, dass Kredit nach 30 Jahren getilgt ist (4,3% bis 6,5%)
Kreditbelastung	max. 35% vom Einkommen
Erforderliches Eigenkapital	25% vom Kaufpreis plus Erwerbsnebenkosten

### Einkommen

Höhe	gem. regionaler VGR (Ist-Werte), angepasst an 30- bis 44-jährige Mieter (*), im Zeitablauf überall gestiegen
Streuung	regionale Varianz (*), in Städten höhere Varianz, im Zeitablauf konstant

### Vorhandenes Eigenkapital

modelliert (logarithmisch) als Vielfaches des Einkommens 30- bis 44-jähriger Mieter	
Höhe	regionale Means (*), in Städten relativ zum Einkommen kleiner und in Städten im Zeitablauf leicht sinkend
Streuung	regionale Varianz (*), in Städten relativ zum Einkommen größer, im Zeitablauf konstant

(\*) 5 regionale Koeffizienten (Berlin, Ost Stadt, Ost Land, West Stadt, West Land)