

# Filterkaffee statt Coffee-to-go

Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld

empirica-Paper Nr. 247

Keywords: Förderung Vermögensbildung, Familienförderung, Haltefaktoren



**empirica**

Forschung und Beratung

empirica ag

Büro Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 914 89-0

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

ISSN 2510-3385

**Autor**

Dr. Reiner Braun

**Download**

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi247rb.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi247rb.pdf)

März 2019

---

## INHALTSVERZEICHNIS

Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.	1
1 Die Ersparnisse hinken den Preisen hinterher .....	1
2 Baukindergeld ist wie Coffee-to-go: Man nimmt es mit, aber es ist teuer .....	1
3 Wohnungsbauprämie ist wie handgemachter Filterkaffee: Es dauert eine Weile, aber es wirkt	3
EMPIRICA WORKING PAPERS .....	4

## **FILTERKAFFEE STATT COFFEE-TO-GO: EINE REFORMIERTE WOHNUNGSBAUPRÄMIE HILFT MEHR ALS BAUKINDERGELD**

Die eigenen vier Wände haben zwei entscheidende Vorteile: Wohneigentümer können besser den täglichen Versuchungen der Konsumwelt widerstehen und haben deswegen am Vorabend des Ruhestandes regelmäßig erheblich mehr auf der hohen Kante als vergleichbare Mieterhaushalte (vgl. empirica paper [218](#)). Fast genauso wichtig heutzutage ist jedoch die zusätzliche Sicherheit vor Verdrängung: Aus dem Eigentum kann man weder durch Luxussanierung noch durch überzogene Mietforderungen verjagt werden (vgl. empirica paper [234](#)).

### **1 Die Ersparnisse hinken den Preisen hinterher**

Nur leider schaffen immer weniger junge Familien den Sprung über die eigene Schwelle (vgl. Abbildung 1 oben). Schuld daran sind die galoppierenden Preissteigerungen für Wohnimmobilien, denen die eigenen Ersparnisse immer weiter hinterherhinken: die Einkommen steigen zu langsam, die (Miet-)Ausgaben zu schnell und die Niedrigzinsen helfen beim Sparen auch nicht wirklich. Verschlimmert wird das Ganze noch durch steigende Kaufnebenkosten: die Bundesländer verlangen immer höhere Grunderwerbsteuern und die Makler verdienen an den steigenden Preisen ordentlich mit. So bleibt vom Eigenkapital meist nicht viel übrig, aber die Banken verlangen weiterhin 25% des Kaufpreises aus Eigenmitteln.

Jetzt hat der Bund das Baukindergeld eingeführt und überlegt, die Wohnungsbauprämie für Bausparer zu verbessern. Hilft das? Auf den ersten Blick läuft mal wieder alles nach dem Prinzip rechte-Tasche-linke-Tasche, denn was der Staat uns mit der einen Hand als Grunderwerbsteuer nimmt, gibt er nun mit der anderen in Form des Baukindergeldes wieder zurück. Das Problem: Die Bundesregierung hat nicht viel Einfluss auf die wahren Probleme am Wohnungsmarkt. Das knappe Bauland weisen die Kommunen aus und die Länder legen die hohen Grunderwerbsteuersätze wie auch die alles verteuernenden Bauordnungen fest. Der Bund kann also nicht viel machen. Ist es da besser als nix, wenn er jetzt Subventionen verteilt?

### **2 Baukindergeld ist wie Coffee-to-go: Man nimmt es mit, aber es ist teuer**

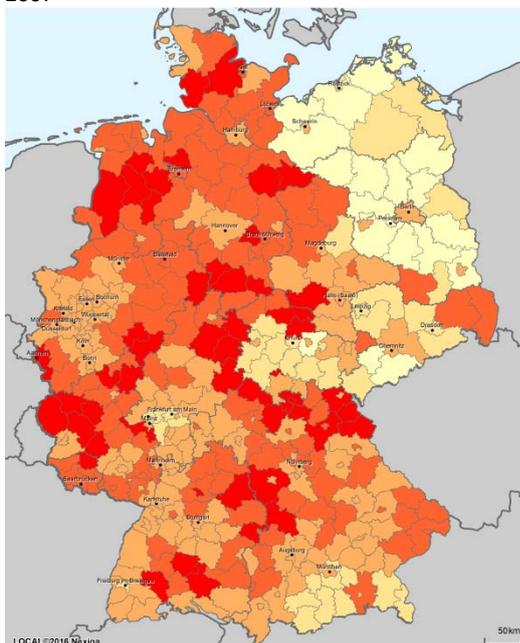
Trotz aller Not sollte der Staat sein Geld möglichst effizient einsetzen. Das ist beim Baukindergeld aber nur bedingt der Fall. Denn wie beim Coffee-to-go nimmt jeder, der ohnehin schon auf dem Weg ins Eigentum ist, die Subvention gerne mit – auch wenn er es gar nicht nötig hätte. Und der Topf wird wohl nicht aufgefüllt, wer also zu spät kommt, der geht leer aus (Windhundverfahren). Alles in allem wird so viel Geld zum Fenster rausgeworfen, ohne wirklich die Zahl der Haushalte nennenswert zu vergrößern, die damit zusätzlich die Schwelle ins Eigenheim überwinden. Das einzig Gute: Baukindergeld nützt vor allem in den preiswerten Schrumpfsregionen, weil es dort einen Großteil der Finanzierung ausmacht (vgl. Abbildung 1 unten).

### Abbildung 1: Regionale Potentiale 2007, 2017 mit/ohne Baukindergeld

Anteil Familien zur Miete mit ausreichend Einkommen und Eigenkapital

2007

2017 (ohne Baukindergeld)

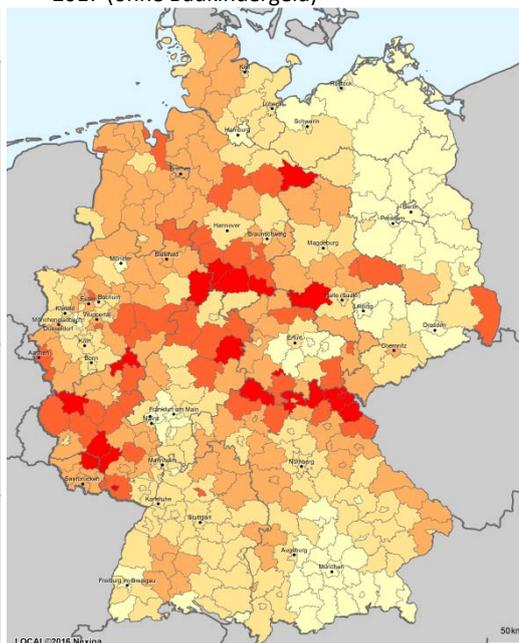


Potential 2007

unter 5% 5% bis unter 7% 7% bis unter 9% 9% bis unter 11% 11% und mehr

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

www.empirica-institut.de



Potential 2017

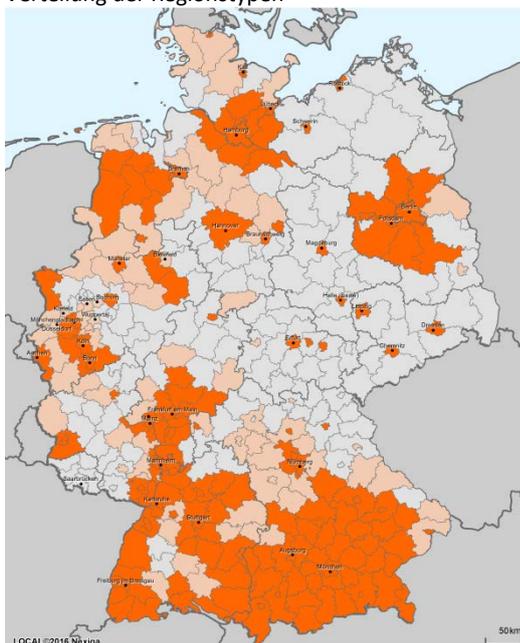
unter 5% 5% bis unter 7% 7% bis unter 9% 9% bis unter 11% 11% und mehr

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

www.empirica-institut.de

Verteilung der Regionstypen

Zusatzpotential 2017 (mit Baukindergeld)

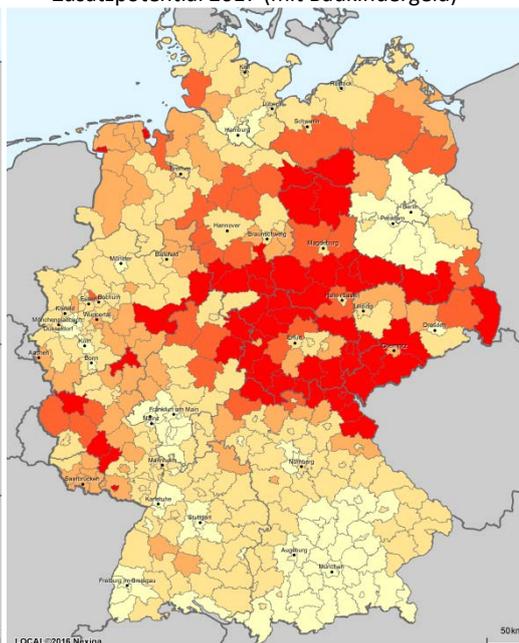


Verteilung der Regionstypen

Schrumpfung Neutral Wachstum

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

www.empirica-institut.de



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

**Lesebeispiel:** 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**

So wirkt das Baukindergeld in Schrumpfungsräumen als Haltefaktor und mindert dadurch den Wegzug in die Schwarmstädte. Die Schwarmstädte werden auf diese Weise entlastet, aber diese Entlastung ist teuer erkaufte: Experten rechnen pro Förderjahrgang mit 4 Mrd. Euro – davon alleine 3 Mrd. für Haushalte, die es auch ohne Baukindergeld geschafft hätten.

### **3 Wohnungsbauprämie ist wie handgemachter Filterkaffee: Es dauert eine Weile, aber es wirkt**

Aussichtsreicher ist da eine Reform der Wohnungsbauprämie. Wie beim guten handgemachten Filterkaffee werden hier nicht einfach im Vorübergehen Geschenke verteilt. Vielmehr müssen die geförderten Bausparer selber Hand anlegen (Sparen) und eine ganze Weile warten, bis unten was herauskommt (Eigenkapital). Untersuchungen zeigen jedoch, dass die Begünstigten mehr sparen als andere und mithin eher die Eigenkapitalhürde überspringen.<sup>1</sup> Es gibt nur zwei Probleme: Die Wirkung zeigt sich erst nach sieben Jahren und derzeit ist kaum noch jemand begünstigt, weil die Einkommensgrenzen seit mehr als zwei Jahrzehnten eingefroren sind. Aber besser spät als nie. Angesichts der jahrelangen Niedrigzinsen tut staatliche Bausparförderung Not, denn sie erschweren das Ansparen des notwendigen Eigenkapitals (vgl. empirica paper [222](#)). Und Hilfe zur Selbsthilfe ist allemal besser als Subventionen nach dem Windhundverfahren.

---

<sup>1</sup> Vgl. empirica-Studie [Wirkungsanalyse Bausparen - Eine empirische Untersuchung](#) im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin 2019.

## EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter  
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
<a href="#">248</a>	BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
<a href="#">247</a>	BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
<a href="#">246</a>	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
<a href="#">245</a>	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
<a href="#">244</a>	BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
<a href="#">243</a>	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
<a href="#">242</a>	BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
<a href="#">241</a>	BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
<a href="#">240</a>	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
<a href="#">239</a>	BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
<a href="#">238</a>	BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
<a href="#">237</a>	HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
<a href="#">236</a>	KAUERMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietpiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
<a href="#">235</a>	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
<a href="#">234</a>	KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
<a href="#">233</a>	BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
<a href="#">232</a>	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.

- 
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
-

- 
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturoberpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau – Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
-