



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

CRES | Center for Real Estate Studies

Wirkungsgrad des Baukindergelds auf verschiedene Mikrolagen in ausgewählten deutschen Großstädten

CRES Discussion Paper – No. 20

Prof. Dr. Marco Wölfle und Julian Götting, B.A.

Inhaltsverzeichnis

1. MANAGEMENT SUMMARY	1
2. EINLEITUNG	3
3. STATUS QUO	4
3.1. Aussagen zum Baukindergeld	4
3.2. Wahrscheinlicher Beschluss als Basis für die Studie	5
3.3. Fakten-Check und Stellungnahme	7
3.4. Erste Hochrechnungen zum Antragstellerpotential.....	13
4. HOCHRECHNUNGEN ZUM BAUKINDERGELD	16
4.1. Repräsentative Teilmärkte	16
4.2. Datengrundlage	16
4.3. Auswertungen zur Erschwinglichkeit auf Basis lokaler Preisunterschiede ...	20
4.4. Zwischenfazit.....	27
5. SCHLUSSFOLGERUNGEN	29
6. LITERATURVERZEICHNIS	30
7. ANLAGEN	33

Informationen zum CRES

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsbegleitende Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Neben berufsbegleitenden sowie dualen Studiengängen zum Bachelor in den Bereichen Immobilienwirtschaft/Real Estate sowie Immobilienbewertung, wird ein berufsbegleitendes Masterstudium angeboten. Ein weiterer Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiter zu entwickeln.

Wissenschaftliche Leitung



Prof. Dr. Heinz Rehkugler studierte an der Universität München Betriebswirtschaftslehre. Nach dem Examen (1970) war er dort als wissenschaftlicher Assistent am Institut für Industriebetriebslehre und Betriebliches Rechnungswesen beschäftigt. 1975 unterbrach er die Hochschullaufbahn, gründete und leitete eine Unternehmensberatungsgesellschaft. Schon 1977 folgte aber dann die Berufung an den Lehrstuhl für Finanzierung an der Universität Bremen. Spätere Rufe führten ihn 1988 an die Universität Bamberg und dann an die Universität Freiburg, wo er von 1994 bis 2009 den Lehrstuhl für Finanzwirtschaft und Banken inne hatte. Nunmehr ist er wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES), einer Gemeinschaftseinrichtung der Steinbeis Hochschule Berlin und der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg (DIA).



Prof. Dr. Marco Wölfle ist wissenschaftlicher Leiter der Steinbeis-Transfer-Institute Angewandte Statistik und Volkswirtschaftslehre, Center for Real Estate Studies (CRES), VWA Business School sowie Wirtschafts- und Verwaltungswissenschaftliches Zentrum (WVZ). Er studierte und promovierte an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, die ihm für seine Leistungen im Rahmen der Promotion den „Constantin-von-Dietze-Forschungspreis“ verlieh. In der Lehre vertritt Prof. Wölfle vor allem die quantitativen und qualitativen Forschungsmethoden, die Volkswirtschaftslehre, Finanzmärkte und das betriebswirtschaftliche Rechnungswesen.

Wissenschaftliche Mitarbeit



Julian Götting ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Center for Real Estate Studies (CRES). Er absolvierte eine Ausbildung zum Bankkaufmann (IHK) sowie anschließend ein Studium der Immobilienwirtschaft (B.A.). Seine Studienschwerpunkte legte er im Bereich der Investition und Finanzierung von Immobilien. Zurzeit absolviert er ein Masterstudium in Professional Skills and Management mit der Vertiefungsrichtung Real Estate.

1. Management Summary

- Die vorliegende Studie untersucht den Wirkungsgrad des aktuell diskutierten Entwurfs zum Baukindergeld.
- In einer groben Durchschnittsbetrachtung erscheinen 1.200 €, die jährlich pro Kind gezahlt werden, viel, wenn für 10 Jahre eine Familie mit 3 Kindern betrachtet wird und Fördersummen von 36.000 € im Raum stehen.
- Der Wirkungsgrad des Baukindergelds muss sich jedoch auch daran messen lassen, welchen Finanzierungsbeitrag zum Wohneigentumserwerb dieser Betrag leistet. Wird der durchschnittliche Berliner Immobilienkauf angesetzt, entsprechen 36.000 € gut 6% des Kaufpreises.
- Werden jedoch monatliche Belastungen unter Einbeziehung von Eigenkapital berücksichtigt, zeigt sich, dass eine dreiköpfige Familie in Berlin 23% ihrer Belastung von Zins und Tilgung durch das Baukindergeld reduzieren kann.
- Das Baukindergeld wurde zwar als flächendeckende Maßnahme geplant, kommt mit rund 2,4 Mio. Förderberechtigten leider aber nur einem Bruchteil der Bevölkerung zu Gute. Wünschenswert wäre eine Ausweitung der Förderberechtigten insb. in der Phase der Familiengründung, wenn noch keine Kinder im Haushalt wohnen.
- Fraglich ist auch, wie viele aus dem kleinen Kreis der Förderberechtigten überhaupt gegenwärtig und in den kommenden zweieinhalb Jahren finanziell und aufgrund weiterer Lebensumstände in der Lage als auch gewillt sind, sich Wohneigentum anzuschaffen. Um mit dem Baukindergeld Familien zum Eigentumserwerb zu bewegen, die dieses zuvor nicht geplant hatten, bleibt leider nur recht wenig Zeit, zumal in dieser Zeit ein passendes Objekt bzw. Baugrundstück erworben werden muss, was in Teilen der Republik nicht einfach sein wird.
- Dem steht aber gegenüber, dass die Auszahlung des Baukindergelds ggf. in Zukunft fortgesetzt werden kann und außerdem wesentlich auf eine kurzfristige Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes gezielt wird.
- Neben Eigenkapital und Einkommen, ist der Eigentumserwerb wegen unterschiedlicher Immobilienpreise auch lageabhängig. Solange Lagen durch das ÖPNV-Netz erschlossen sind, wäre eine mögliche Strategie, um bezahlbaren Wohnraum zu erwerben, sich entlang der typischen Verkehrswege in kostengünstigeren Lagen niederzulassen. Zur Messung von Erschwinglichkeit wird dieser Effekt berücksichtigt.
- Je nach Höhe des Nettoeinkommens, wenn eher die Gering- bis Mittelverdiener betrachtet werden, kann die Entlastung durch das Baukindergeld bei einem Kind etwa

zwischen 7,7% und über 2,2% liegen. Je weiterem Kind vervielfacht sich der entsprechende Satz.

- In Berlin, wo die Preisunterschiede je nach Lage sehr hoch ausfallen können, kann eine förderberechtigte Familie mit drei Kindern durch die Förderung und die Wahl der günstigsten Lage bis zu 78% der monatlichen Belastung einsparen.
- Insbesondere in Hamburg ist auch das fernerliegende Umland noch mit der S-Bahn erreichbar. Hier lässt es sich besonders gut sparen. Die Erschwinglichkeit liegt zum Beispiel in Buxtehude, Pinneberg oder Stade bei drei Kindern über 50% höher als in der teuersten Lage ohne Förderung und über 40% höher als in der teuersten Lage mit Förderung.
- Die Mittelstädte Nürnberg und Leipzig zeigen auch auf kleinerer Fläche spürbare Preisunterschiede, wobei die Wege von den günstigen Lagen zum Zentrum kürzer sind als in den Metropolen. Im Gegensatz zu den betrachteten Metropolen ist hier möglicherweise das nicht weiter betrachtete Umland noch attraktiver, da hier der Umzug nicht mit einem Wechsel des Bundeslands verbunden wäre. Soll der Wohnort innerstädtisch sein bzw. bleiben, dann gibt es auch hier günstige Randbereiche, bei denen die Erschwinglichkeit um bis zu 30% höher ist als in den teuersten Lagen ohne Förderung.
- In Krefeld ist das Zentrum besonders günstig. Generell lässt sich in Krefeld noch relativ günstig Eigentum erwerben. Im Zentrum lässt sich eine große Wohnung für und mit drei Kindern dank der Förderung bereits für unter 200 € im Monat finanzieren.
- Familien, die sich vielleicht auch gerade so ohne Förderung eine Immobilie geleistet hätten, können mit Hilfe des Baukindergeldes ihren Tilgungssatz erhöhen. Auch das kann begrüßenswert sein, da eine schnellere Tilgung die Gefahr eines Ausfalls während der Laufzeit verringern dürfte und auch somit ein präventiver Beitrag gegen Altersarmut geleistet wird.

2. Einleitung

Durch stark steigende Immobilienkaufpreise, die meist auf das historisch günstige Zinsniveau zurückgeführt werden¹, wird in vielen Ballungsräumen über „bezahlbares“ Wohnen diskutiert. Auf den ersten Blick erscheint eine durchschnittliche monatliche Wohnkostenbelastung mit 31,6% bei Familien² gering und im Widerspruch mit der genannten Entwicklung zu stehen. Weil aber in diesen Durchschnitt ländliche Regionen bei dort fallenden Preisen mit Ballungszentren und deren steigender Nachfrage sowie Preisen zusammenfallen, ist eine regionale Betrachtungsperspektive erforderlich. Hierzu ermittelt das CRES seit 2010 Analysen zur Erschwinglichkeit von Wohneigentum, die deutliche regionale Unterschiede belegen, aber auch die Gesamtwirkung von Preis, Einkommen und Zins aufzeigen.

Auch der Bundestagswahlkampf war durch das Thema „bezahlbares Wohnen“ geprägt. In dieser Folge befinden sich die Regierungsparteien in der Einigung zum Entwurf des Baukindergelds. Die folgende Studie analysiert die aktuellen Argumente, bezieht dabei aber neben der Erschwinglichkeit vor allem regionale Unterschiede ein. Nicht unüblich ist, dass Familien von teuren Innenstadtlagen entlang der Verkehrswege und insbesondere des in deutschen Städten gut ausgebauten ÖPNV-Netzes in kostengünstigere Lagen ausweichen. Damit einher geht meist die pragmatische Überlegung, wie viele Minuten mehr Fahrtzeit zu einer gewissen Preisreduzierung für Immobilien führen. Nach allgemeinen Durchschnittsbetrachtungen zur Wirkung des Baukindergelds wird dieser regional spezifische Effekt genauer untersucht. Die Studie nutzt Einkommens- und Preisdaten, um zu prüfen, wie erschwinglich verschiedene innerstädtische Lagen bereits heute für Familien sind und welche Wirkung das Baukindergeld nach seiner Einführung hierauf hätte. Quadratmeterpreise für Kauf und Miete stammen von Angebotsdaten der gängigen Immobilienplattformen, werden vor der Analyse von Ausreißern korrigiert und folgend Teilregionen in 5 ausgewählten deutschen Städten (Berlin, Hamburg, Leipzig, Nürnberg und Krefeld) zugeordnet, um dort zusammen mit Einkommensdaten Aussagen zum Erwerb von Immobilien treffen zu können.

¹ Weitere Informationen dazu auch in den Monatsberichten der Dt. Bundesbank, <https://www.bundesbank.de>.

² Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2016), S. 158.

3. Status quo

Das Baukindergeld fällt in die Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI). Bereits im Bundestagswahlkampf 2017 diskutierten fast alle Parteien das Thema Wohnraumversorgung und deren Erschwinglichkeit für verschiedene gesellschaftliche Schichten (z.B. Familien oder Geringverdiener). Neben der Diskussion über „bezahlbare“ Gesamtausgaben für Wohnen und Energie wurde teilweise auch auf die Wirkung auf Altersvorsorge und Vermögensaufbau durch Wohnimmobilien verwiesen.

3.1. Aussagen zum Baukindergeld

Entscheidend dürften vor allem die Aussagen der heutigen Koalitionspartner im damaligen Wahlkampf zum Verständnis der aktuellen Entwicklung beitragen:

SPD: „Mehr Menschen sollen sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können. Das dient auch einer besseren Alterssicherung. Den Erwerb von Wohneigentum für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen werden wir durch ein sozial gestaffeltes Familienbaugeld erleichtern.“³

CDU: „Wir wollen jungen Familien beim Erwerb von Wohneigentum mehr helfen als bisher. Dies soll für Bestandsbauten und Neubauten gleichermaßen gelten. Damit der Traum vom eigenen Heim stärker in Reichweite rückt, werden wir ein Baukindergeld in Höhe von 1.200 Euro je Kind und pro Jahr neu einführen. Das Baukindergeld soll über einen Zeitraum von zehn Jahren gezahlt werden. Dieser Anspruch soll für alle Kaufverträge beziehungsweise Baugenehmigungen gelten, die seit dem 1. Juli 2017 neu abgeschlossen oder erteilt wurden.“⁴

Aussagen im Sondierungspapier fallen demgegenüber deutlich weniger konkret aus: „Wir werden Eigentumsbildung insbesondere für Familien finanziell unterstützen.“⁵

³ SPD Parteivorstand (2017), S. 56.

⁴ <https://www.cdu.de>, Regierungsprogramm 2017 – 2021 der CDU/ CSU, Abruf: 05.06.2018.

⁵ <https://www.cdu.de>, Ergebnisse der Sondierungsgespräche von CDU, CSU und SPD, Abruf: 05.06.2018.

Eine Konkretisierung erfolgte dann jedoch durch den Koalitionsvertrag:

„Wir werden die Eigentumsbildung für Familien finanziell unterstützen. Dafür führen wir für den Ersterwerb von Neubau oder Bestand ein Baukindergeld als Zuschuss aus dem Bundeshaushalt in Höhe von 1.200 Euro je Kind und pro Jahr ein, das über einen Zeitraum von zehn Jahren gezahlt wird. Das Baukindergeld wird flächendeckend bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind gewährt.“⁶

Zur Antragsstellerzahl und den Kosten gab es eine Antwort der Bundesregierung auf eine kleine Anfrage mehrerer Abgeordneter und der Fraktion Bündnis90/ Die Grünen: „Das Baukindergeld wird gemäß Koalitionsvertrag flächendeckend eingeführt. Die Bundesregierung rechnet mit etwa 200 000 anspruchsberechtigten Familien mit ca. 300 000 Kindern. Auf dieser Grundlage entstünde ein direktes Fördervolumen von rund 400 Mio. Euro p. a. und Förderjahrgang. Unter Berücksichtigung eines unterstellten Förderzeitraums von 10 Jahren wäre damit im Jahr der vollen Wirksamkeit von jährlichen Gesamtausgaben für den Bund von bis zu 4 Mrd. Euro auszugehen.“⁷

3.2. Wahrscheinlicher Beschluss als Basis für die Studie

Im „Zugspitzenpapier“ vom 07.05./08.05.2018 wurden folgende Konkretisierungen vorgenommen, die sehr eng am Wahlkampfprogramm der Union liegen:

„Wir wollen mehr Familien den Weg zu den eigenen vier Wänden ebnen und dafür ein Baukindergeld einführen. Pro Kind und Jahr finanziert der Bund 1.200 € über einen Zeitraum von 10 Jahren. Eine Familie mit zwei Kindern erhält für den Eigentums-erwerb also insgesamt einen Betrag von 24.000 €.

Damit die Familien möglichst schnell von der staatlichen Förderung profitieren, werden noch im Sommer 2018 die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Folgende Voraussetzungen müssen für den Bezug von Baukindergeld erfüllt sein:

- Es muss sich um einen Neubau oder den Erwerb einer Bestandsimmobilie in Deutschland handeln.

⁶ <https://www.cdu.de>, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, 12. März 2018., Abruf: 05.06.2018.

⁷ Deutscher Bundestag (2018, 19. Wahlperiode), S. 2.

- Das zu versteuernde Haushaltsjahreseinkommen übersteigt nicht 90.000 € (Familie mit einem Kind). Pro weiterem Kind erhöht sich dieser Betrag um 15.000 €. Eine Zwei-Kind-Familie ist damit antragsberechtigt bei einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von bis zu 105.000 €. Maßgeblich sind die durchschnittlichen Einkünfte der 2 Kalenderjahre vor der Antragstellung, einmalig nachzuweisen durch die entsprechenden Einkommensteuerbescheide.
- Der Anspruch auf Baukindergeld gilt für alle Kaufverträge beziehungsweise Baugenehmigungen für selbstgenutzte Immobilien in Deutschland, die seit dem 1. Januar 2018 neu abgeschlossen oder erteilt wurden. Bedarf es keiner Baugenehmigung, gilt der Anspruch auf Baukindergeld für Neubauvorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung nach dem 1. Januar 2018 begonnen werden durfte.
- Gefördert wird der erstmalige Erwerb von Wohneigentum als Familie. Entscheidend für den Familienbegriff ist der Geburtstag des ersten Kindes. Berücksichtigt werden Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung jünger als 18 Jahre alt sind. Anspruchsberechtigt sind die Eltern. Die berücksichtigungsfähigen Kinder wohnen im geschaffenen Wohneigentum und der Antragsteller oder die Antragstellerin beziehen das Kindergeld oder erhalten einen Kinderfreibetrag. Nach dem Einzug in die selbstgenutzte Immobilie muss die Meldebestätigung vorgelegt werden.⁸

Auch einer aktuellen Pressemitteilung der Unionsparteien⁹ lässt sich entnehmen, dass das Baukindergeld rückwirkend zum 1. Januar 2018 gezahlt werden soll. Eine Antragsstellung ist bis Ende 2020 möglich.¹⁰ Somit wird der Erwerb von Eigenheimen im Zeitraum von 3 Jahren gefördert. Die Pressemitteilung stellt ferner eine Beispielrechnung auf, mit der die obigen Darstellungen erweitert werden, so dass ein drittes Kind die Förderhöchstgrenze je Familie auf 120.000 € erhöht.

⁸ <https://www.cducusu.de>, Beschluss der Geschäftsführenden Vorstände vom 7./8.Mai 2018 – Wohnrauminitiative – Für mehr Wohnraum, bezahlbare Mieten und Wohneigentum für Familien, Abruf: 05.06.2018.

⁹ Vgl. <https://www.cducusu.de>, Das Baukindergeld kommt – sogar rückwirkend ab 1. Januar 2018 | CDU/CSU-Fraktion, Abruf: 05.06.2018.

¹⁰ Vgl. <https://www.cducusu.de>, Keine Einschränkungen beim Baukindergeld, Abruf: 28.06.2018.

Diese Beispielrechnung wird auch von der KfW weiter ausgeführt¹¹, auf die in der Pressemitteilung der Unionsparteien verwiesen wird. Es gilt daher als wahrscheinlich, dass das Baukindergeld über die KfW abgewickelt wird.

Tabelle 1: Der Zuschuss in Zahlen laut Koalitionsvertrag¹²

Anzahl der Kinder	Max. Einkommen (75.000 € + 15.000 € pro Kind)	Höhe Baukindergeld (12.000 € pro Kind)
1	90.000 €	12.000 €
2	105.000 €	24.000 €
3	120.000 €	36.000 €
...

3.3. Fakten-Check und Stellungnahme

These: „In Deutschland herrscht ein anhaltender Neubaubedarf.“

Kommentar:

In den Medien und der Forschungsliteratur werden regelmäßig Aussagen zum Neubaubedarf getroffen. Zu den valideren Quellen dürfte sicherlich die Studie von Witkowski et al. (2015) gehören. Hierbei werden auf Basis von BBSR-Bestandsdaten und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung verschiedene Rechnungen durchgeführt, die einen Gesamtbedarf für den Zeitraum von 2015 bis 2020 ausweisen und dabei differenzierte Erkenntnisse über das westliche und östliche Bundesgebiet mit und ohne Berücksichtigung der Flüchtlingszahlen liefern.

Entscheidende Erkenntnisse zum Neubaubedarf dürften sich jeweils in den letzten Zeilen des Basisszenarios und des Gesamtszenarios finden. Im gesamten Bundesgebiet besteht ein Neubaubedarf, der mit Berücksichtigung des Flüchtlingseffekts rund 1% pro Jahr bedeutet, bzw. ohne Berücksichtigung der Flüchtlinge auf 0,64% zurückfällt. In beiden Fällen jedoch, liegt der jährliche Neubaubedarf deutlich über 250.000 Wohneinheiten, so dass selbst die Rekordergebnisse der letzten Jahre, die Nachfragerücken der Vergangenheit nicht decken, sondern für das aktuelle Verhältnis von Angebot und Nachfrage gerade zu einem Ausgleich führen.

¹¹ Vgl. <https://www.kfw.de>, Baukindergeld: Mit Zuschuss ins Eigenheim, Abruf: 05.06.2018.

¹² Eigene Darstellung in Anlehnung an <https://www.kfw.de>, Baukindergeld: Mit Zuschuss ins Eigenheim, Abruf: 05.06.2018.

Abbildung 1: Baubedarf bis 2020¹³

		West		Ost		BRD (Ost+West)	
		mittlere Wohnungsgröße		mittlere Wohnungsgröße		mittlere Wohnungsgröße	
		Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Ø Wohnungsgröße (in Qm)		112,4	95	112,6	77,9		
Basis-szenario	Wohneinheiten (Mio.)	1,15	1,37	0,16	0,23	1,32	1,60
	Jährlicher Baubedarf	231000	273000	32000	47000	263000	320000
	Jährlicher Baubedarf in %	0,71	0,84	0,38	0,56	0,64	0,78
Flüchtlingsszenario	Wohneinheiten (Mio.)	0,63	0,74	0,09	0,13	0,72	0,87
	Jährlicher Baubedarf	126000	149000	18000	25000	144000	174000
	Jährlicher Baubedarf in %	0,39	0,46	0,21	0,30	0,35	0,42
Gesamt B+F*	Wohneinheiten (Mio.)	1,78	2,11	0,25	0,36	2,03	2,47
	Jährlicher Baubedarf	357000	422000	50000	72000	407000	494000
	Jährlicher Baubedarf in %	1,09	1,29	0,59	0,85	0,99	1,20

* B= Basisszenario; F= Flüchtlingsszenario

Die Erkenntnisse decken sich mit der zugrundeliegenden Datenquelle des BBSR, die neben einer Verteilung auf Großregionen auch Bedarfsperspektiven über den Zeitraum bis 2020 hinaus zeichnet. Trotz einer leichten Abnahme besteht auch in der Folgezeit ein signifikanter Neubaubedarf, der erst langsam unter 200.000 Wohneinheiten zurückfällt.

Tabelle 2: Neubaubedarf laut BBSR ohne Berücksichtigung von Flüchtlingseffekten¹⁴

Wohnungen	2015 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.	2026 bis 2030 p.a.
In Ein- bis Zweifamilienhäusern	146.000	129.000	105.000
In Mehrfamilienhäusern	127.000	100.000	75.000
insgesamt	272.000	229.000	180.000

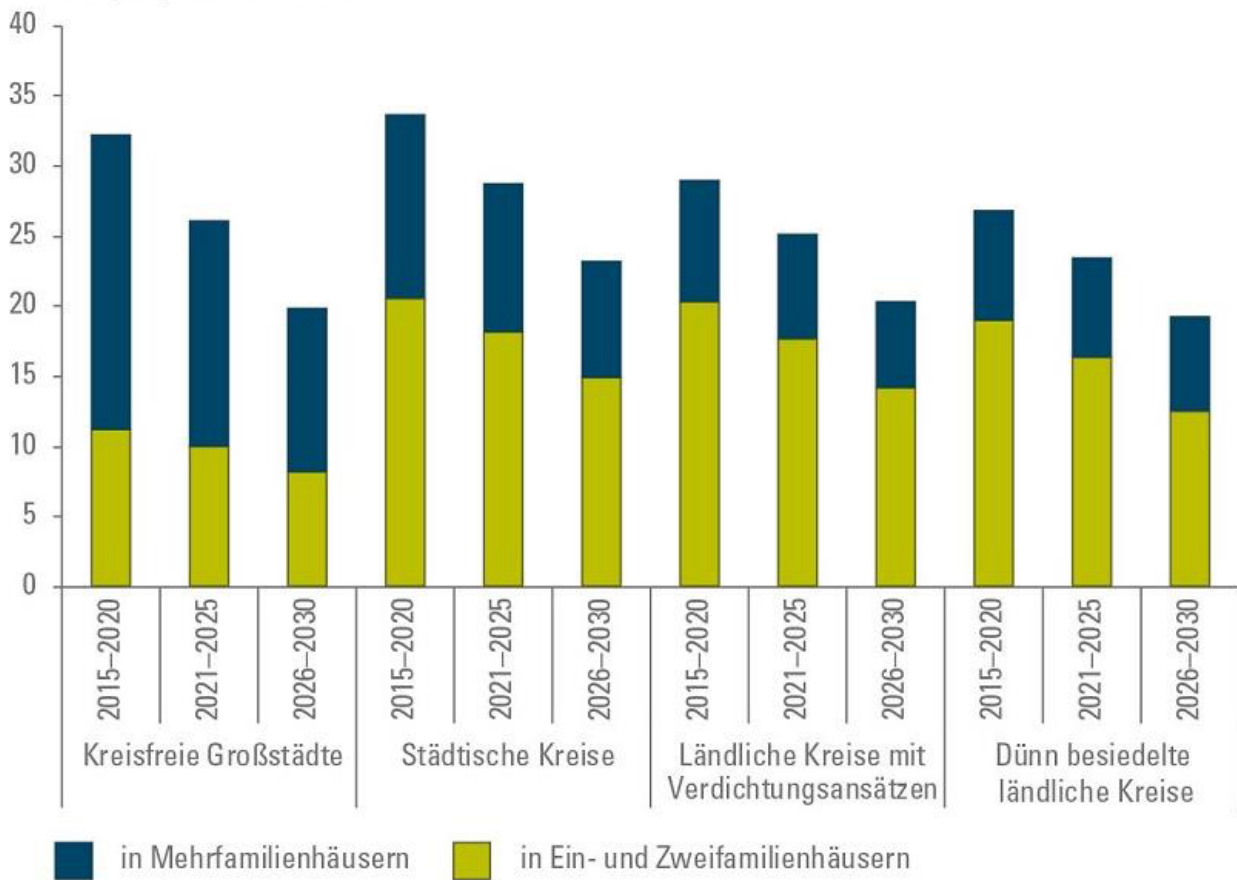
Auch die Auswertung nach regionalen Typen zeigt in der folgenden Abbildung 2 starke Unterschiede auf, die vermuten lassen, dass auch das Baukindergeld in Ballungszentren Wirkungen entfalten dürfte, die sich von Regionen außerhalb unterscheiden. Bezogen auf eine einzelne Wohnung wird zwar derselbe Förderbetrag ausgezahlt, der jedoch im Verhältnis zum Kaufpreis aufgrund regionaler Preisunterschiede ungleich ausfällt.

¹³ Witkowski et al. (2015), S. 24.

¹⁴ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015), S. 14.

Abbildung 2: Neubaubedarf nach Kreistypen 2015 bis 2030¹⁵

Wohnungen je 10 000 Einwohner

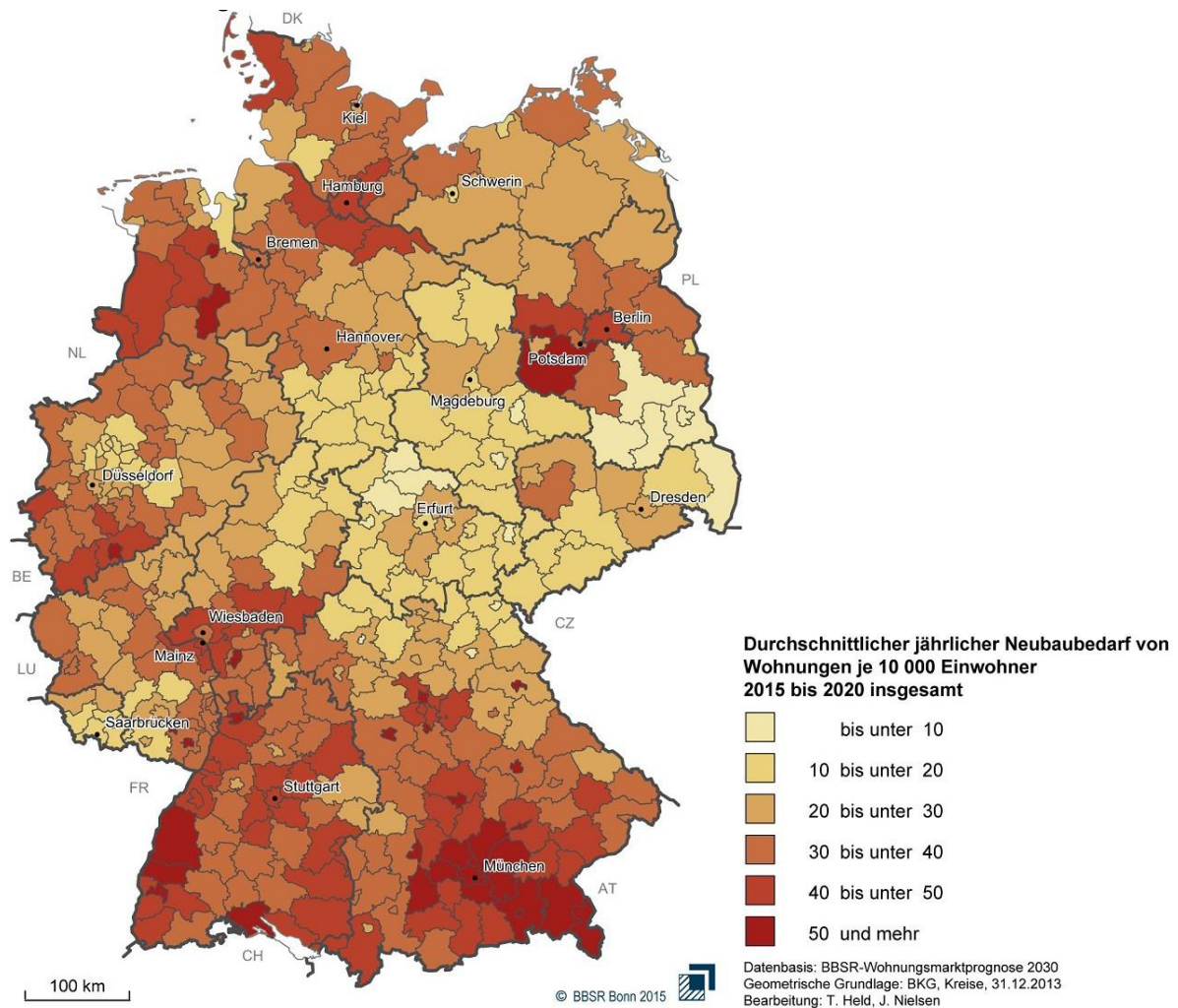


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030

© BBSR Bonn 2015

¹⁵ <https://www.bbsr.bund.de>, Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, Abruf: 05.06.2018.

Abbildung 3: Neubaubedarf insgesamt bis 2020¹⁶



Auch in der grafischen Kartendarstellung nach Kreisen zeigt sich, dass der Neubaubedarf ein zeitlich anhaltendes Phänomen ist, wobei starke regionale Unterschiede bestehen. Erwartbar ist ein überdurchschnittlich hoher Neubaubedarf in Regionen, die durch inländische Zuwanderungsbewegungen gekennzeichnet sind. Aber auch in ländlichen Regionen, in denen sich die Bevölkerungszahlen reduzieren, besteht immerhin ein moderater Neubaubedarf.

These: „Beim Baukindergeld handelt es sich um eine flächendeckende Maßnahme.“

¹⁶ <https://www.bbsr.bund.de>, Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, Abruf: 05.06.2018.

Kommentar:

Im geografischen Sinne ist das Baukindergeld flächendeckend, denn obwohl der Wohnraumbedarf sich, wie in der Abbildung 3 dargestellt, zwischen den Kreisen stark unterscheidet, ist keine Unterscheidung der Antragssteller geplant. Der Wirkungsgrad des Baukindergelds unterscheidet sich regional aber sehr stark. Dies liegt daran, dass ein Förderbetrag von 12.000 € pro Kind (innerhalb von 10 Jahren) unterschiedlich stark auf die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien wirkt, wenn sich Kaufpreise unterscheiden.

These: „Wir werden Eigentumsbildung insbesondere für Familien finanziell unterstützen.“

Kommentar:

Das Baukindergeld ist auf Familien ausgerichtet. Vordergründig erscheint die Maßnahme ihrem Zweck zu entsprechen, entfaltet aber teilweise bedenkenswerte Konsequenzen: Paare, die in der Zukunft eine Familie gründen möchten, werden möglicherweise länger zögern, Wohneigentum zu erwerben, weil die Fördermaßnahme auf den ersten Erwerb von Wohneigentum begrenzt ist. Würde beispielsweise ein kinderloses Paar ein Haus oder eine Mehrraumwohnung „auf Vorrat“ kaufen, verlöre es den Förderanspruch, obgleich es genau der Zielgruppe der Fördermaßnahme entspräche.

Erwägenswert ist darüber hinaus eine Angleichung des Höchstbezugsalters der Kinder auf die Vollendung der ersten Ausbildung bzw. dem 25ten Lebensjahr in Kongruenz mit anderen Rechtsnormen.

Als Reaktion auf die anhaltende Wohnraumknappheit darf jedoch gefragt werden, ob neben Familien andere gesellschaftliche Zielgruppen förderbedürftig sind. Hinzu kommt die Frage, wie effizient die Förderung von Familien ist. Möglicherweise würde derselbe eingesetzte Geldbetrag in einer anderen gesellschaftlichen Gruppe zu höherer Neubauaktivität führen.

Der Wortlaut zur Fördermaßnahme als Unterstützung ist treffend gewählt. Denn es dürfte fraglich sein, ob sich bei sehr knappen Finanzierungsentscheidungen deutliche

Veränderungen ergäben. Hier gilt die allgemein-volkswirtschaftliche Kritik gegen staatliche Subventions- und Transferprogramme: Nicht alle Zahlungen werden direkt im Zielmarkt wirksam, weil Mitnahmeeffekte bestehen. Mit anderen Worten, die Wirksamkeit der Fördermaßnahme zur Schaffung von Wohnraum muss daran gemessen werden, wie viel Wohnraum neu entsteht. Familien, die sowohl mit als auch ohne das Baukindergeld Eigentum erworben hätten, müssten aus der Rechnung herausgenommen werden. Hierfür könnten höchstens die folgenden Beispielrechnungen genutzt werden. Eine direkte Messbarkeit dieses starken Mitnahmeeffekts dürfte schwierig sein.

Tabelle 3: Beispielrechnung zur Auswirkung des Baukindergeldes für eine Familie¹⁷

Beispiel: Mittelteure Wohnung mit 4 Zimmern in Berlin				
Kaufpreis inkl. Nebenkosten:	Ohne Kinder: 427.463 €		Mit 2 Kindern: 531.915 €	
	Mit 1 Kind: 460.818 €		Mit 3 Kindern: 563.953 €	
Verfügbares/ eingesetztes Eigenkapital:	20% des Nettokaufpreises zzgl. sämtlicher Kaufnebenkosten (6% Grunderwerbsteuer + 7,19% höchstmögliche Maklercourtage + 2% Notar- und Grundbuchamtskosten)			
	Ohne Kinder: 130.588 €		Mit 2 Kindern: 162.498 €	
	Mit 1 Kind: 140.778 €		Mit 3 Kindern: 172.285 €	
Ohne Baukindergeld	Ohne Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
Monatliche Darlehensbelastung (2% Zins und 2% Tilgung):	990 €	1.067 €	1.231 €	1.306 €
Mit Baukindergeld	Ohne Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
Monatliche Darlehensbelastung (2% Zins und 2% Tilgung):	---	967 € (-9,4%)	1.031 € (-16,2%)	1.006 € (-23,0%)

These: „Weil das Baukindergeld auch für den Erwerb von Bestandsobjekten genutzt werden kann, muss nicht notwendigerweise viel Neubau entstehen.“

Kommentar:

Die These erscheint schlüssig bei großen Anteilen von Bestandsbauten. Werden zum Vergleich Statistiken zur Beanspruchung der Eigenheimzulage in den Jahren 1995 bis 1999 herangezogen, dann ergibt sich im Mittel etwa ein Verhältnis von 55% Bestand

¹⁷ Eigene Berechnungen.

zu 45% Neubau.¹⁸ In diesem Zeitraum konnte insbesondere ein Anstieg des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern beobachtet werden, wobei der Neubau an Wohnungen insgesamt rückläufig war.¹⁹ Die Option zum vermehrten Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, zumindest in den begehrten Ballungsgebieten, nicht im vergleichbaren Maße wie Ende der 1990er Jahre aufgrund der gegenwärtigen großen Bauflächenknappheit und in der Zwischenzeit deutlich gestiegenen bautechnischen Anforderungen. Auch deshalb erscheint eine vergleichbar hohe Quote der Nutzung des Baukindergeldes für den Neubau durch das Baukindergeld eher ausgeschlossen. Der ausschließlich auf das Baukindergeld zurückführbare Neubau dürfte eher gering ausfallen.

Dennoch gibt es in der Immobilienwirtschaft auch einen so genannten Trickle-Down-Effekt (Durchsickerungseffekt).²⁰ Bewegungen in einem Teilmarkt wirken sich unterschiedlich stark auf andere Teilmärkte aus. So könnte der Kauf von Bestandsobjekten durch den Auszug aus der Miete zur Entspannung ebenjener Märkte beitragen.

3.4. Erste Hochrechnungen zum Antragstellerpotential

Zur Beurteilung der Wirkung des Baukindergeldes ist eine Betrachtung der infrage kommenden Nutzer erforderlich. Die derzeit diskutierten Regelungen zum Baukindergeld lassen einen Abgleich mit Einkommens- und Haushaltsstrukturdaten des Statistischen Bundesamtes zu, aus dem sich ein Antragstellerpotential von rund 2,4 Mio. Haushalten ergibt.

¹⁸ Eigene Berechnungen auf Grundlage der Grundförderung von Deutscher Bundestag (2000, 14. Wahlperiode), S. 2, Tabelle 1.

¹⁹ Vgl. Arbeitsgruppe „Wirkungsanalyse Eigenheimzulage“ des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU (2002), S. 2.

²⁰ Vgl. dazu die umfassende Studie von Empirica AG (2016).

Tabelle 4: Überschlägige Hochrechnung zum Antragstellerpotential²¹

Haushalte mit Kindern insgesamt	davon Familien	davon alleinerziehend
6.077.000	4.892.000	1.185.000
Bisherige Eigentumsquoten	54%	23%
davon verbleibende Haushalte	2.250.320	912.450
Einkommensverteilung der Haushalte	900-4.500 €/ Monat*	75,7%
*4.500 €/ Monat könnten einem gemeinschaftlichen (Ehepartner) Brutto von etwa 7.500 € (=90.000 € p.a.) entsprechen. Die Einkommensstufe ab 900 € scheint zwar kaum in Frage zu kommen, mag jedoch bei gewissen Personen mit geerbten Rücklagen nicht gänzlich aus dem Kreis der potentiellen Antragsteller auszuschließen zu sein.		
Potentielle Haushalte	1.703.492	690.725
Potentielle Haushalte gesamt	2.394.217	

Demgegenüber plante die Bundesregierung in den kommenden 10 Jahren mit jährlich etwa 200.000 Anträgen. Das entspricht jährlich rund 8,3% der infrage kommenden Antragsteller. Ob diese Quote angemessen ist, wird sich herausstellen. Da jedoch die ursprünglich im Raum stehenden 10 Jahre inzwischen auf 3 Jahre reduziert wurden, würde diese Maßnahme, bei Zugrundelegung der eigens veranschlagten 200.000 Anträge pro Jahr, gerade einmal 600.000 Familien betreffen und entlasten. Die Entlastung, die diese Förderung dem angespannten Wohnungsmarkt bietet, ergibt sich aus der Menge der Antragsteller, die allein aufgrund der Fördermaßnahme neuen Wohnraum bauen. Das wird jedoch nur ein Bruchteil der jährlich geplanten 200.000 Antragsteller sein. Ein großer Schritt zu den geplanten 1,5 Mio. neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode erscheint vor diesem Hintergrund eher als unwahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund wäre eine Ausweitung der potentiellen Antragsteller durchaus zu begrüßen.

Zur Beurteilung der Belastung des Steuerzahlers durch diese Fördermaßnahme können die vorgenannten Zahlen herangezogen werden. Die 200.000 Anträge im Jahr kosten gemäß eigener Aussage²² und auch gemäß Ansatz im Entwurf zum Bundeshaushaltsplan 2018²³ rund 400 Mio. Euro pro Jahr. Somit dürften rechnerisch 4 Mrd. Euro in dieser Legislaturperiode angesetzt worden sein, obwohl teilweise geringere

²¹ Eigene Berechnungen auf Grundlage des Zensus 2011 und aktualisierter Daten des Statistischen Bundesamtes für 2016.

²² Vgl. Deutscher Bundestag (2018, 19. Wahlperiode), S. 2.

²³ Vgl. Deutscher Bundestag (2018b, 19. Wahlperiode), Einzelplan 60, S. 35.

Summen in verschiedenen Medien genannt wurden. Da zwischenzeitlich der Antragszeitraum auf 3 Jahre verkürzt wurde ergäbe sich nur noch eine Gesamtbelastung von 2,4 Mrd. Euro. Wünschenswert wäre es, wenn die verbleibenden und ursprünglich vermutlich geplanten 1,6 Mrd. Euro auch einen sinnvollen Weg in die Wohnungsbauförderung finden würden.

4. Hochrechnungen zum Baukindergeld

Um einen genaueren Eindruck über die Wirksamkeit des Baukindergelds zu erhalten, werden repräsentative Metropolen, Großstädte und eine Mittelstadt als Makrolage herangezogen, um auf Mikroebene Unterschiede in der Erschwinglichkeit von Wohneigentum abbilden zu können.

4.1. Repräsentative Teilmärkte

Folgende Städte werden in die Untersuchung einbezogen:

- **Berlin** 3.520.031 Einwohner
- **Hamburg** 1.787.408 Einwohner
- **Leipzig** 560.472 Einwohner
- **Nürnberg** 509.975 Einwohner
- **Krefeld** 225.144 Einwohner²⁴

4.2. Datengrundlage

Zur Errechnung der Wirksamkeit des Baukindergelds in den verschiedenen Städten und deren Teilregionen werden neben den allgemein vorgegebenen Förderbeträgen weitere Informationen zu drei Sachverhalten benötigt:

1. Preis- und Mengendaten zum lokalen Immobilienmarkt
2. Lokale demographische Eigenschaften, insb. das verfügbare Einkommen
3. Informationen zur Finanzierung der Immobilien

Preis- und Mengendaten zum lokalen Immobilienmarkt werden vom privatwirtschaftlichen Datenanbieter IMV Marktdaten GmbH (IMV)²⁵ bezogen. Die IMV sammelt regelmäßig Informationen zu Immobilienangeboten der gängigen Portale wie Immobilienscout24, Immonet und Immowelt. Ergänzend werden weitere lokale Internetplattformen, aber auch andere Online-Plattformen wie Ebay (-Kleinanzeigen) untersucht. Die vorhandenen Angebotsdaten werden um die Informationen aus gängigen lokalen Printmedien ergänzt. Zu allen Immobilienangeboten werden die üblichen Objektcha-

²⁴ Einwohnerzahlen deutscher Großstädte Stand 2015; Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2017), S. 30.

²⁵ Weitere Informationen unter <http://www.immobiliien-marktdaten.de>.

rakteristika wie Miet- oder Kaufpreise, regionale Lage und Etagensituation, Anzahl der Quadratmeter oder Räume usw. erhoben.

Für die vorliegende Studie werden Daten zu den 5 genannten Städten über das Gesamtjahr 2017 abgerufen und auf Plausibilität durch Einzelkontrollen überprüft. Die verbleibenden Daten werden auf Ortsteilebene statistisch um Ausreißer korrigiert. Hierbei wird davon ausgegangen, dass quadratmeterbezogene Kauf- oder Mietpreise, die jenseits der 95%-Verteilung um den Durchschnittskaufpreis liegen, eher unwahrscheinlich und daher nicht marktüblich sind. Im statistischen Sinne zu starke Abweichungen nach unten oder oben werden daher entfernt.

Die folgende Liste zeigt die zur Untersuchung möglichen Anzahlen nach den jeweiligen Städten:

- **Berlin** Kauf: 56.432 / Miete: 93.553
- **Hamburg** Kauf: 25.388 / Miete: 59.715
- **Leipzig** Kauf: 12.147 / Miete: 44.109
- **Nürnberg** Kauf: 11.920 / Miete: 21.284
- **Krefeld** Kauf: 3.559 / Miete: 6.712

Bei den herangezogenen Datensätzen und in der Studie ausgewiesenen Kauf- und Mietpreisen handelt es sich um Mischpreise von Alt- und Neubauten. Dieses Verhältnis sieht in den Städten wie folgt aus.

	Kauf		Miete	
	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau
Berlin	81,0%	19,0%	92,0%	8,0%
Hamburg	78,4%	21,6%	90,7%	9,3%
Leipzig	79,3%	20,7%	92,3%	7,7%
Nürnberg	83,7%	16,3%	92,1%	7,9%
Krefeld	89,3%	10,7%	78,0%	22,0%

Um eine stärkere Zuordnung zur Lebensrealität der Entscheidungsträger / Familien zu erhalten, wurden die ortsbezogenen Durchschnittspreise von Kauf und Miete den regionalen Verkehrswegen zugeordnet.

Die bestehenden Informationen wurden auch um Ortschaften außerhalb der Städte ergänzt, um genauer auf die Vorteilhaftigkeit des Wohnens in per ÖPNV gut erschlossenen Randlagen eingehen zu können. Leider konnte für Lagen außerhalb der fünf Städte nicht auf Jahresdaten des IMV zurückgegriffen werden, weshalb eine manuelle Erhebung von Angebotsdaten auf der Plattform Immobilienscout24 zum Stichtag 05.06.2018 erfolgte. Diese Daten wurden, genauso wie der bestehende Datensatz, individuell geprüft (z.B. Bereinigung um möbliertes Wohnen, Objekte zur Kapitalanlage, angemessenes Verhältnis von Neubau zu Bestandsbauten) und um Ausreißer korrigiert. Die letztlich zur Auswertung herangezogenen Datenmengen sind den angehängten Datentabellen zu entnehmen. In Berlins Umgebung hat sich am Stichtag die quantitative Datenauswahl als zu gering gezeigt, weshalb, mit Ausnahme von Potsdam Babelsberg, ausschließlich Berliner Randbezirke betrachtet werden und naheliegende Brandenburger Ortschaften ausgeschlossen wurden.

Demographische Eigenschaften wurden vor allem in Form des verfügbaren Einkommens pro Kopf eingebunden. Neben dem Verhältnis zwischen Kauf- und Mietpreisen (Maklerfaktor) werden Immobilienmärkte üblicherweise über die Erschwinglichkeit beurteilt. Neben den zuvor dargestellten Kaufpreisen ist entscheidend, welcher Anteil des verfügbaren Einkommens für das Gut Wohnen bei Kauf oder Miete ausgegeben werden muss. Das verfügbare Einkommen ermittelt sich aus eigenen Hochrechnungen für 2017 unter Zuhilfenahme der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder (VGRdL).²⁶ Das durchschnittliche verfügbare Einkommen pro Kopf beträgt:

- **Berlin** 20.066 €
- **Hamburg** 25.076 €
- **Leipzig** 18.371 €
- **Nürnberg** 22.749 €
- **Krefeld** 21.879 €

Mit den von der Bundesregierung gesetzten Einkommensgrenzen für die Gewährung des Baukindergeldes (75.000 € zzgl. 15.000 € je Kind) kollidieren die angesetzten Einkommen längst nicht.

²⁶ Weitere Informationen unter <https://www.statistik-bw.de>.

Neben dem verfügbaren Einkommen pro Kopf ist auch die Anzahl der verdienenden Haushaltsmitglieder maßgeblich. Nicht gerade selten ist bei Familien mit Kindern das Modell zweier Arbeitstätigen mit jeweils einer Vollzeit- und einer Teilzeitarbeitsstelle. 2016 waren statistisch bei 25,4% aller erwerbstätigen Paare mit Kindern unter 18 Jahren im Haushalt beide Elternteile in Vollzeit tätig. Dagegen hatten 69,7% der Paare eine Aufteilung, dass der Vater in Vollzeit und die Mutter in Teilzeit beschäftigt war.²⁷ Daraus abgeleitet wurde für diese Studie ein fiktiver Satz von 1,8 verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen als Haushaltseinkommen angesetzt.

Die räumliche und flächenmäßige Wohnsituation stehen sowohl statistisch als reell in Zusammenhang mit der Anzahl der Haushaltsmitglieder.²⁸ Je größer die Familie wird, desto mehr entsteht der Wunsch nach räumlicher und flächenmäßiger Vergrößerung. Die räumliche Komponente mag dabei noch ein individuelleres Bedürfnis sein und ist teilweise, abhängig von der spezifischen Flächenausgestaltung, individuell anpassbar. Deshalb wurde dieser Aspekt nicht in der Betrachtung berücksichtigt. Sehr wohl jedoch die für die Berechnung zugrunde gelegten Wohnflächen. Nach Daten des Mikrozensus²⁹ beansprucht jeweils eine Person in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße folgende Fläche:

- 2-Personen Haushalt: 48,7 m² pro Person → Wohnungsgröße: 97,4 m²
- 3-Personen Haushalt: 35,0 m² pro Person → Wohnungsgröße: 105,0 m²
- 4-Personen Haushalt: 30,3 m² pro Person → Wohnungsgröße: 121,2 m²
- 5-Personen Haushalt: 25,7 m² pro Person → Wohnungsgröße: 128,5 m²

Laut vdp finanzierten Immobilienkäufer 2017 durchschnittlich 80% des Kaufpreises (ohne Steuern, Courtagen und Gebühren). Die Deutsche Bundesbank ermittelt in ihrer Aufsichtsfunktion monatlich die durchschnittlichen Zinsen von Wohnimmobilienkrediten mit einer Laufzeit von 5 bis 10 Jahren. Gemeinsam mit der genannten Beleihungsquote von 80% wird der jährliche Zinssatz auf Durchschnittsbasis von 2017 mit 1,66% p.a. angesetzt und um eine jährliche anfängliche Tilgung von durchschnittlich

²⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018), S. 66.

²⁸ Vgl. auch Demary M.; Voigtländer M. (2009).

²⁹ Vgl. <https://www.destatis.de>, Statistisches Bundesamt, Wohnfläche nach Haushaltstyp, Mikrozensus 2011, Abruf: 01.06.2018.

2% p.a. ergänzt, um eine monatliche Belastung für Immobilienkäufer zu bestimmen.³⁰

Auf dieser Basis errechnet sich preis- und größenabhängig die Höhe des einzusetzenden Fremdkapitals, welches unter Ansetzung der o.g. Zins- und Tilgungssätze zur monatlichen Belastung für die Wohnung führen. Zusätzlich wurde angenommen, dass der Eigentümer, im Gegensatz zu einem Mieter, weitere Kosten zu tragen hat, wie zum Beispiel eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage oder Verwalterentgelte. Diese zusätzliche Belastung wurde mit 1 € pro Quadratmeter und Monat pauschal berücksichtigt. Hieraus lässt sich letztlich ein Indikator für Erschwinglichkeit ableiten.

$$\text{Erschwinglichkeit} = \frac{\text{Belastungersparnis} * 100}{\text{monatl. verfügbares Haushaltseinkommen}}$$

Belastungersparnis =

monatl. Belastung teuerste Wohnung – monatl. Belastung betrachtete Wohnung

Zur Veranschaulichung und Interpretierbarkeit der Daten werden alle Werte für Erschwinglichkeit einer der oben genannten Städte an der teuersten Lage ausgerichtet, für die sich dementsprechend eine Erschwinglichkeit von 0% ergibt. Die Aussage dieser Erschwinglichkeit ist, wie viel mehr vom Haushalts-Nettoeinkommen dem Käufer zur Verfügung steht, als bei der teuersten Wohnung. Liegt bei den folgend dargestellten Berechnungsergebnissen eine Erschwinglichkeit beispielsweise bei 20%, so stehen dem Haushalt 20% mehr des verfügbaren Einkommens monatlich zur Verfügung.

4.3. Auswertungen zur Erschwinglichkeit auf Basis lokaler Preisunterschiede

Die folgenden Tabellen zeigen die Ergebnisse der Berechnungen unter Bezugnahme auf die teuersten Lagen der Städte und die regionalen Verkehrswege. Mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet sind die Orte, deren Preisdaten manuell erhoben wurden und damit nicht aus der Datenbank des IMV stammen (siehe dazu Kapitel 4.2). Im Anhang sind ausführlichere Tabellen zu finden. Diese beinhalten neben den Kauf-

³⁰ Vgl. <https://www.bundesbank.de>, Bundesbank Zeitreihe BBK01.SUD118, Abruf: 30.05.2018.

und Mietpreisen, der monatlichen Belastung und den hier dargestellten Werten der Erschwinglichkeit auch zusätzlich eine Angabe der Fahrzeit von einer zentralen Station mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Hierfür wurden ausschließlich die städtischen Verkehrsmittel herangezogen, obwohl möglicherweise manche Zielorte z.B. mittels Regionalbahn noch schneller erreichbar wären.

Berlin:

- Die teuerste Haltestelle ist Berlin Friedrichstraße, wenn mit 3 Kindern ein Wohnungskauf geplant wird. Hier ist die Erschwinglichkeit mit 1 Kind um 12% besser; durch das Baukindergeld steigt die Erschwinglichkeit bei 3 Kindern um 10%, bei 1 Kind um 15%.
- Werden maximal 20 min Fahrzeit zu dieser Station, die sich zugleich im Zentrum Berlins und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof befindet, in Kauf genommen, werden bereits das Ostkreuz, Westkreuz, Südkreuz, Gesundbrunnen, Pankow, Wittenau, Alt-Tegel, Alt-Mariendorf oder Rathaus Steglitz erreicht. An diesen Orten steigt die Erschwinglichkeit teilweise um bis zu 38%, durch das Baukindergeld wird dieser Effekt auf 42% gesteigert. An all diesen Orten liegt die Erschwinglichkeit im zweistelligen Bereich (min. 11%), was einer Einsparung von mindestens 330 € im Monat entspricht.
- Die stärkste Wirkung entfaltet das Baukindergeld in Wartenberg, wo sich bei 3 Kindern eine Erschwinglichkeit von 51% ergibt. Demnach könnte ein Käuferhaushalt hier bei identischer Wohnung über die Hälfte seines Nettoeinkommens einsparen im Vergleich zum Stadtteil Berlin-Mitte. Aber auch in Spandau, Marzahn, Mahlsdorf, Buch, Tegel und Wittenau sind die Einsparungen durch das Baukindergeld im Vergleich zur zentralen Lage sehr hoch. Spandau beispielsweise ist per Regionalbahn, die innerhalb Berlins zu gleichen Konditionen wie die S- und U-Bahn genutzt werden kann und tagsüber regelmäßig verkehrt, ebenfalls binnen 20 Minuten erreichbar und bietet nach Wartenberg die zweithöchste Erschwinglichkeit.
- In den günstigen Lagen ist der Effekt durch das Baukindergeld auch besonders spürbar. Bei einer Familie mit drei Kindern lässt sich die monatliche Rate teilweise um 41% verringern. Insbesondere kinderreiche Familien unterer Einkommensschichten in den östlichen und westlichen Berliner Randbezirken soll-

ten durch sich wegen der Förderung intensiv mit der Eigentumsbildung beschäftigen.

- Nach einer Faustformel sollten nicht mehr als 30% des Einkommens für die Miete aufgewendet werden. Da die Eigentumswohnung eine effektive Form der Altersvorsorge darstellt, darf hierfür ein durchaus höherer Satz angesetzt werden, weshalb hier pauschalisiert die Finanzierungsbelastung die 30%-Marke nicht überschreiten sollte. Demnach würden dank der Förderung, je nach Kinderanzahl, bis zu 13 der betrachteten Bezirke nun zusätzlich für die durchschnittliche Familie in Betracht kommen.
- Die Inanspruchnahme eines Baukindergeldes entspricht in Berlin rund 3,3% des Haushaltseinkommens. Bei 3 Kindern also gute 10%.

Tabelle 5: Erschwinglichkeit in Berlin

Station	Stadt	Stadtteil	Erschw. 1 Ki.	Erschw. 2 Ki.	Erschw. 3 Ki.	Erschw. Bauki. 1 Ki.	Erschw. Bauki. 2 Ki.	Erschw. Bauki. 3 Ki.
S Buch	Berlin	Buch	38%	34%	32%	41%	40%	42%
S Ostkreuz Bhf	Berlin	Friedrichshain	24%	18%	15%	28%	25%	25%
S+U Gesundbrunnen Bhf	Berlin	Gesundbrunnen	21%	14%	11%	24%	21%	21%
S Grünau	Berlin	Grünau	37%	33%	31%	40%	39%	41%
S Heiligensee	Berlin	Heiligensee	34%	29%	27%	37%	36%	37%
S Köpenick	Berlin	Köpenick	35%	30%	28%	38%	37%	38%
S Lichtenrade	Berlin	Lichtenrade	37%	32%	30%	40%	39%	40%
S Lichterfelde Süd	Berlin	Lichterfelde	30%	25%	23%	34%	32%	32%
U Mahlsdorf	Berlin	Mahlsdorf	38%	34%	32%	41%	40%	42%
U Alt-Mariendorf	Berlin	Mariendorf	38%	33%	31%	41%	40%	41%
S Ahrensfelde Bhf	Berlin	Marzahn	38%	34%	32%	42%	41%	42%
S+U Friedrichstr. Bhf	Berlin	Mitte	12%	4%	0%	15%	10%	10%
S+U Pankow	Berlin	Pankow	32%	26%	24%	35%	33%	34%
S Wilhelmshagen	Berlin	Rahnsdorf	36%	32%	30%	40%	38%	40%
U Rudow	Berlin	Rudow	37%	33%	31%	40%	39%	41%
S Südkreuz Bhf	Berlin	Schöneberg	28%	22%	19%	31%	28%	29%
S+U Rathaus Spandau	Berlin	Spandau	41%	37%	36%	44%	44%	46%
S+U Rathaus Steglitz	Berlin	Steglitz	33%	27%	25%	36%	34%	35%
U Alt-Tegel	Berlin	Tegel	38%	34%	32%	42%	41%	42%
S Wannsee Bhf	Berlin	Wannsee	24%	18%	15%	28%	25%	25%
S Wartenberg	Berlin	Wartenberg	46%	43%	41%	49%	49%	51%
S Westkreuz	Berlin	Westend	31%	26%	24%	35%	33%	34%
S+U Wittenau	Berlin	Wittenau	38%	34%	32%	42%	41%	42%
S Babelsberg*	Potsdam	Babelsberg	31%	26%	24%	35%	33%	34%

Hamburg:

- Die teuerste Haltestelle ist die Hamburger HafenCity Universität. Wie in jeder Stadt ist die teuerste Wohnung die größte Wohnung (Familie mit 3 Kindern) in der teuersten Lage.
- An selber Stelle ist die Erschwinglichkeit für eine Familien mit 1 Kind um 12% besser; durch das Baukindergeld steigt die Erschwinglichkeit bei 3 Kindern um 8%, bei 1 Kind um 15%.
- Unweit von der HafenCity, fußläufig 1,7 km und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln weniger als 10 Min., liegt der Hauptbahnhof. Werden hier max. 20 min Fahrzeit zu dieser Station in Kauf genommen, werden St. Pauli, St. Georg, Altona, Stellingen, Ohlsdorf, Wandsbek, Billstedt, Harburg, Bergedorf oder Eidelstedt erreicht. An diesen Orten steigt die Erschwinglichkeit teilweise um bis zu 42%, durch das Baukindergeld wird dieser Effekt auf 44% gesteigert. An all diesen Orten liegt die Erschwinglichkeit im zweistelligen Bereich (min. 13%), was einer Einsparung von mindestens 450 € im Monat entspricht.
- Die stärkste Wirkung entfaltet das Baukindergeld in den außerstädtischen Ortschaften wie Pinneberg, Stade oder Buxtehude, wo die Erschwinglichkeit je bei bis zu über 50% liegt. Demnach hat auch hier ein Käuferhaushalt über die Hälfte seines Nettoeinkommens mehr zur Verfügung im Vergleich zur HafenCity. Innerstädtisch ist die höchste Erschwinglichkeit mit Baukindergeld in Harburg oder Billstedt (44%).

Tabelle 6: Erschwinglichkeit in Hamburg

Station	Stadt	Stadtteil	Er-schw. 1 Ki.	Er-schw. 2 Ki.	Er-schw. 3 Ki.	Erschw. Bauki. 1 Ki.	Erschw. Bauki. 2 Ki.	Erschw. Bauki. 3 Ki.
Buxtehude*	Buxtehude		47%	44%	43%	49%	49%	51%
Altona	Hamburg	Altona	26%	20%	18%	29%	26%	25%
Bergedorf	Hamburg	Bergedorf	39%	35%	33%	42%	41%	41%
Mümmelmannsberg	Hamburg	Billstedt	41%	37%	36%	44%	43%	44%
Eidelstedt	Hamburg	Eidelstedt	38%	34%	32%	41%	39%	40%
HafenCity Universität	Hamburg	Hafencity	12%	4%	0%	15%	9%	8%
Harburg	Hamburg	Harburg	42%	38%	36%	44%	43%	44%
Niendorf Nord	Hamburg	Niendorf	35%	30%	28%	38%	36%	36%
Ohlsdorf	Hamburg	Ohlsdorf	34%	29%	27%	36%	34%	35%
Poppenbüttel	Hamburg	Poppenbüttel	37%	32%	30%	39%	37%	38%
Berliner Tor	Hamburg	Sankt Georg	26%	21%	18%	29%	26%	26%
Landungsbrücken	Hamburg	Sankt Pauli	22%	15%	12%	25%	21%	20%
Hagenbecks Tierpark	Hamburg	Stellingen	33%	28%	26%	36%	34%	34%
Wandsbek-Gartenstadt	Hamburg	Wandsbek	38%	34%	32%	40%	39%	40%
Ohlstadt	Hamburg	Wohldorf-Ohlstadt	32%	27%	25%	35%	32%	32%
Norderstedt Mitte*	Norderstedt		42%	39%	37%	45%	44%	45%
Pinneberg*	Pinneberg		47%	44%	43%	50%	49%	51%
Stade*	Stade		48%	46%	44%	51%	51%	52%
Wedel*	Wedel		41%	37%	36%	44%	43%	44%

Leipzig:

- Auch in Leipzig ist die teuerste Lage der Bezirk Mitte mit seiner zentral gelegenen Haltestelle Markt. Sofern hier das Baukindergeld beansprucht wird, steigt die Erschwinglichkeit um rund 11%, womit sich fast ein Drittel der Rate einsparen lässt.
- Auch die Stadtteile Connewitz und Lützschena-Stahmeln sind preislich auf einem Niveau mit dem Stadtzentrum.
- Die Stadtränder sind mit der S-Bahn fast alle in weniger als 20 Minuten erreichbar (bis auf die Miltitzer Allee, 26 Min.). Die Erschwinglichkeit steigt an den Stadträndern teilweise um bis zu 26% bei drei Kindern.
- Durch das vergleichsweise geringe Einkommen, hat das Baukindergeld hier einen größeren Effekt: Bei drei Kindern spart eine Familie etwa 11% ihres Haushaltseinkommens.

- Insgesamt kann sich Leipzig noch immer als recht günstige Stadt bezeichnen lassen.

Tabelle 7: Erschwinglichkeit in Leipzig

Station	Stadt	Stadtteil	Erschw. 1 Ki.	Erschw. 2 Ki.	Erschw. 3 Ki.	Erschw. Bauki. 1 Ki.	Erschw. Bauki. 2 Ki.	Erschw. Bauki. 3 Ki.
Connewitz	Leipzig	Connewitz	8%	4%	1%	12%	11%	12%
Engelsdorf	Leipzig	Engelsdorf	18%	15%	14%	22%	22%	25%
Lützschena	Leipzig	Lützschena-Stahmeln	7%	2%	0%	10%	9%	11%
Markt	Leipzig	Mitte	7%	2%	0%	10%	9%	11%
Stötteritz	Leipzig	Stötteritz	15%	12%	10%	19%	19%	21%
Miltitzer Allee	Leipzig	West	19%	16%	15%	22%	23%	26%
Leipzig Messe	Leipzig	Wiederitzsch	16%	12%	11%	19%	20%	22%

Nürnberg:

- Die Lorenzkirche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und im Stadtzentrum. Jedoch ist das nicht die teuerste Lage. In Nürnberg ist es besonders, sich eine Wohnung in der Schmausenbuckstraße zu leisten, in unmittelbarer Nähe zum Tiergarten. Immerhin wird es hier um 9% erschwinglicher, wenn dieselbe Wohnung mit dem Baukindergeld finanziert wird.
- Wird wieder das Zentrum als städtischer Lebensmittelpunkt angesehen, dann sind lediglich 15 Min. Fahrzeit in Kauf zu nehmen, um am Gibitzenhof noch rund 9% erschwinglicher Eigentum zu erwerben. Gegenüber der Schmausenbuckstraße lassen sich hier ohne Förderung bis zu 21% sparen, mit Förderung sogar rund 30%.

Tabelle 8: Erschwinglichkeit in Nürnberg

Station	Stadt	Stadtteil	Erschw. 1 Ki.	Erschw. 2 Ki.	Erschw. 3 Ki.	Erschw. Bauki. 1 Ki.	Erschw. Bauki. 2 Ki.	Erschw. Bauki. 3 Ki.
Rathaus*	Fürth	Innenstadt	17%	13%	11%	20%	19%	20%
Am Wegfeld	Nürnberg	Almoshof & Buch	16%	12%	10%	19%	18%	19%
Erlenstegen	Nürnberg	Erlenstegen	18%	14%	12%	21%	20%	21%
Gibitzenhof	Nürnberg	Gibitzenhof	25%	22%	21%	28%	28%	30%
Langwasser Süd	Nürnberg	Langwasser Südost & Südwest	20%	16%	15%	23%	22%	23%
Lorenzkirche	Nürnberg	Lorenz	18%	14%	12%	21%	20%	21%
Luitpoldhain	Nürnberg	Ludwigsfeld	19%	15%	14%	22%	21%	22%
Röthenbach	Nürnberg	Röthenbach West & Ost	18%	14%	12%	21%	19%	21%
Gustav-Adolf-Str.	Nürnberg	Sankt Leonhard	22%	18%	17%	25%	24%	25%
Siedlerstraße	Nürnberg	Schmausenbuckstraße	8%	3%	0%	11%	8%	9%
Nordwestring	Nürnberg	Schniegling	17%	13%	11%	20%	19%	20%
Nordostbahnhof	Nürnberg	Schoppershof	18%	13%	12%	21%	19%	20%
Worzelder Str.	Nürnberg	Trierer Straße	18%	14%	12%	21%	19%	21%

Krefeld:

- In Krefeld gibt es im Gegensatz zu den anderen Städten einen entgegengesetzten Effekt, was das Preisniveau im Zentrum anbelangt. Krefelds Stadtmitte ist insgesamt am erschwinglichsten, wohingegen Traar aber auch der Forstwald die teuersten Pflaster sind.
- Das Baukindergeld lässt Familien, die in die Stadtmitte ziehen, bis zu 27% des Haushaltseinkommens sparen. Das entspricht hier immerhin etwa 850 € pro Monat.
- Krefelds Einwohner sind vorwiegend auf die Straßenbahnen und Busse angewiesen, zumindest was den ÖPNV anbelangt. Diese brauchen jedoch teilweise bis zu 30 Minuten ins Zentrum, obwohl die Luftlinien bzw. direkten Wege relativ kurz sind und die Arbeitswege auch durch das Fahrrad oder Gehen ersetzt werden können.
- In einer vergleichsweise günstigen Stadt wie Krefeld entfaltet das Baukindergeld seine größte Wirkung. Eine Familie kann durch die Förderung über 60% der Finanzierungsrate einsparen.

Tabelle 9: Erschwinglichkeit in Krefeld

Station	Stadt	Stadtteil	Erschw. 1 Ki.	Erschw. 2 Ki.	Erschw. 3 Ki.	Erschw. Bauki. 1 Ki.	Erschw. Bauki. 2 Ki.	Erschw. Bauki. 3 Ki.
Bockumer Platz	Krefeld	Bockum	9%	5%	4%	12%	12%	13%
KR-Grundend	Krefeld	Fischeln	13%	10%	9%	16%	17%	18%
Bellenweg	Krefeld	Forstwald	6%	2%	0%	9%	8%	10%
Hüls Betriebsbahnhof	Krefeld	Hüls	12%	10%	8%	16%	16%	17%
Kapuzinerkloster	Krefeld	Inrath	11%	8%	6%	14%	14%	15%
Rheinhafen	Krefeld	Linn	16%	14%	13%	19%	20%	22%
Oppum Bf	Krefeld	Oppum	14%	11%	10%	17%	17%	19%
Krefeld Hbf	Krefeld	Stadtmitte	20%	18%	17%	23%	24%	26%
Traar Rathaus	Krefeld	Traar	6%	2%	0%	9%	8%	9%
Uerdingen Bf	Krefeld	Uerdingen	13%	10%	9%	16%	16%	18%
Wilhelmplatz*	Tönisvorst	Tönisvorst	8%	4%	3%	11%	10%	12%

4.4. Zwischenfazit

Je nach angesetztem durchschnittlichen Einkommen lassen sich in den Städten bei einer dreiköpfigen Familie durch das Baukindergeld zwischen 9% und 11% des monatlichen verfügbaren Einkommens einsparen. Je niedriger das Einkommen, desto größer der Effekt. In den vorgestellten Städten lässt sich durch das Baukindergeld und eine andere Lage im Vergleich zur jeweils teuersten Lage, die dennoch durch den ÖPNV angeschlossen ist, bis zur Hälfte des Monatseinkommens sparen. Insbesondere in Großstädten lohnt ein Blick auf die Ränder oder gar die umliegenden Städte. Mithilfe des Baukindergeldes kann hier für manche Familie in einer mittleren Einkommensschicht noch der Wunsch vom Wohneigentum wahr werden, was gleichzeitig einen großen Schritt zur Vorbeugung von Altersarmut bedeuten würde.

In den etwas kleineren Städten verschieben sich die teuersten Lagen teilweise. Die hier erfolgte Betrachtung galt vorwiegend den Stadtzentren in der Annahme, dass sich dort sowohl die Möglichkeiten der Freizeitaktivitäten häufen, als auch, dass sich hier für viele der Arbeitsplatz befindet. Letztlich gilt es für eine betroffene bzw. suchende Familie eine individuelle Entscheidung zu treffen. Es sollte aber vermehrt darauf geschaut werden, ob beispielsweise bei einer möglichen Fahrzeitverkürzung um 10 Min. oder einer Ersparnis von 10% im Monat die Entscheidung nicht eher zugunsten der Ersparnis ausfallen sollte. Viele Groß- und Mittelstädte sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend erschlossen und bieten somit Randbezirke, in Zeiten

von teuren Wohnungen in zentralen Lagen und drohenden Autofahrverboten in Innenstädten, als eine günstige Alternative an. Wer nicht auf die Möglichkeit angewiesen ist, alle 10 Minuten eine Verbindung nach Hause nehmen zu müssen, für den kommt sicherlich auch der Regionalverkehr in Betracht. Somit lässt sich beispielsweise bei einer Großstadt wie Berlin ein noch größeres Gebiet in einer kurzen Fahrzeit erschließen. Gut möglich, dass sich dann noch bezahlbaren Wohnraum finden lässt.

5. Schlussfolgerungen

Die vorliegende Studie hat gezeigt, dass das Baukindergeld neben manchen aktuell diskutierten Schwächen auch eine Reihe an Stärken aufzeigen kann. Zu den Schwächen zählt der sehr eingegrenzte Förderkreis von rund 2,4 Mio. Familien, was im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung nicht dem Anspruch einer breit angelegten Fördermaßnahme nachkommt. Eine Ausweitung auf weitere Bevölkerungsgruppen wäre wünschenswert. Eine weitere Schwäche ist die Befristung auf drei Jahre. Somit dürfte das Baukindergeld, nach eigener Berechnung der Bundesregierung, eine maximale Reichweite von etwa 600.000 Familien haben. Von einer „flächendeckenden Förderung“ kann damit wohl kaum die Rede sein.

Daneben muss betrachtet werden, dass nicht alle Empfänger von Baukindergeld auch für Neubau von Wohnraum sorgen werden. Manche Familien hätten auch ohne das Baukindergeld Wohneigentum erworben und nicht alles erworbene Wohneigentum bewirkt Neubau. Somit leistet diese Maßnahme, im Sinne des selbstgesetzten Zieles von 1,5 Mio. Neubauwohnungen in dieser 19. Legislaturperiode, nur einen geringen Beitrag zur Entlastung des deutschen Wohnungsmarktes.

Zu den Stärken zählt die Unterstützungswirkung, die das Baukindergeld beim Immobilienerwerb entfaltet. Denn die Perspektive, dass eine dreiköpfige Familie nur gut 6% des Kaufpreises einer Immobilie in Berlin über das Baukindergeld abdecken kann, greift zu kurz. Neben dem durchschnittlichen Kaufpreis müssen vor allem Lageunterschiede entlang des ÖPNV-Netzes, die Einkommens- und Eigenkapitalsituation betrachtet werden. Dies führt zu ganz deutlich spürbaren Wirkungen des Baukindergeldes. Sind junge Familien innerhalb Berlins mobil und nutzen das Baukindergeld, lassen sich signifikante Steigerungen der Erschwinglichkeit erreichen. Selten werden Verbesserungen der monatlichen Belastungen unterhalb des zweistelligen Prozentbereichs ermittelt. Auch in Hamburg oder Krefeld sind zweistellige Steigerungen der Erschwinglichkeit keine Seltenheit.

6. Literaturverzeichnis

Wissenschaftliche Quellen/ Monographien/ Publikationen

- Arbeitsgruppe „Wirkungsanalyse Eigenheimzulage“ des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU (2002), Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 – 2000, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2015), Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.
- Demary M.; Voigtländer M. (2009), Immobilien 2025 – Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte, Deutscher Instituts-Verlag, Köln.
- Deutscher Bundestag (2000, 14. Wahlperiode), Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski und der Fraktion der PDS – Steuerliche Förderung über das Eigenheimzulagengesetz 1995 bis 1999, Drucksache 14/4199.
- Deutscher Bundestag (2018, 19. Wahlperiode), Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Lisa Paus, Dr. Danyal Bayaz, Dr. Gerhard Schick, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Finanz- und verteilungspolitische Auswirkungen steuerpolitischer Maßnahmen, Drucksache 19/1276.
- Deutscher Bundestag (2018b, 19. Wahlperiode), Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes über die Feststellung des Bundeshaushaltsplans für das Haushaltsjahr 2018 (Haushaltsgesetz 2018), Drucksache 19/1700.
- Empirica AG (Hrsg.) (2016), Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, Bonn.
- SPD-Parteivorstand (Hrsg.) (2017), Das Regierungsprogramm 2017 bis 2021, Dräger+Wullenwever print+media Lübeck GmbH & Co. KG, Lübeck.
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2016), Datenreport 2016 – Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, Bundeszentrale für politische Bildung/bpb, Bonn.
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2017), Statistisches Jahrbuch 2017, o. V., o. O.
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018), WISTA Wirtschaft und Statistik, Ausgabe 3 2018, Keller, M., Kahle, I., Wiesbaden.
- Witkowski, R.; Ehing, D.; Raffelhüschen, B. (2015), Zur Wirkung der „Flüchtlingskrise“ auf die langfristige Wohnimmobiliennachfrage in Deutschland, Freiburg.

Internetquellen

- <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Baukindergeld/>
Baukindergeld: Mit Zuschuss ins Eigenheim.
- <https://www.cducsu.de/sites/default/files/2018-05/BeschlussWohnrauminitiativeUnionSPD%20GfVe%20070518.pdf>
Beschluss der Geschäftsführenden Vorstände vom 7./8.Mai 2018 – Wohnrauminitiative – Für mehr Wohnraum, bezahlbare Mieten und Wohneigentum für Familien.
- https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.SUD118
Bundesbank Zeitreihe BBK01.SUD118.
- <https://www.cducsu.de/themen/verkehr-umwelt-bau-ernaehrung-und-landwirtschaft/das-baukindergeld-kommt-sogar-rueckwirkend-ab-1-januar-2018>
Das Baukindergeld kommt – sogar rückwirkend ab 1. Januar 2018 | CDU/CSU-Fraktion.
- https://www.cdu.de/system/tdf/media/dokumente/ergebnis_sondierung_cdu_csu_spd_120118_2.pdf?file=1&type=field_collection_item&id=12434
Ergebnisse der Sondierungsgespräche von CDU, CSU und SPD.
- <http://www.immobilien-marktdaten.de>
IMV Immobilien-Marktbeobachtung.
- <https://www.cducsu.de/themen/verkehr-umwelt-bau-ernaehrung-und-landwirtschaft/keine-einschraenkungen-beim-baukindergeld>
Keine Einschränkungen beim Baukindergeld
- https://www.cdu.de/system/tdf/media/dokumente/koalitionsvertrag_2018.pdf?file=1
Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, 12. März 2018.
- https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Publikationen/Berichte_und_Studien/Monatsberichte/monatsberichte.html
Monatsberichte der Deutschen Bundesbank.
- https://www.cdu.de/system/tdf/media/dokumente/170703regierungsprogramm2017.pdf?file=1&type=field_collection_item&id=9932
Regierungsprogramm 2017 – 2021 der CDU/ CSU.
- https://www.destatis.de/DE/Methoden/Zensus_/Tabellen/Wohnsituation_HH_Zensus11_Wohnflaeche.html
Statistisches Bundesamt, Wohnfläche nach Haushaltstyp, Mikrozensus 2011.
- <https://www.statistik-bw.de/VGRdL>
Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder VGRdL.

- https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030_node.html
Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030.

7. Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Tabellen zu Berlin

Anlage 2: Ausführliche Tabellen zu Hamburg

Anlage 3: Ausführliche Tabellen zu Leipzig

Anlage 4: Ausführliche Tabellen zu Nürnberg

Anlage 5: Ausführliche Tabellen zu Krefeld

Anlage 6: Grafiken zu den Metropolen

Bisher erschienene Publikationen/Discussion Papers:

- Eigentümerbefragung (No. 3)
- Lärm und Immobilienwert (No. 4)
- Ferienimmobilienmarkt auf den Balearen (No. 5)
- Unternehmensbenchmark der Immobilienbranche (No. 6)
- Immobilienmarkt in den Alpen (No. 7)
- Mietspiegel Anpassung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre oder 4 auf 8 Jahre (No. 8 und 8a)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca (No. 9)
- Personalleitfaden des IVD (No. 10)
- Hamburger Wohnmarktstudie (No. 11)
- Preisblasen in Immobilienmärkten (No. 12)
- Akademisierung in der Immobilienwirtschaft (No. 13)
- Ferienimmobilien auf Mallorca (No. 14)
- Nebenkostenreport 2017 (No. 15)
- Selbstgenutztes Wohneigentum (No. 16)
- Kostenstruktur Immobilienvermarktung (No. 17)
- Vermietung von Ferienimmobilien auf Mallorca 2017 (No. 18)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2018 (No. 19)

Alle bisher veröffentlichten Discussion Papers sind online und kostenfrei abrufbar unter:

<http://www.steinbeis-cres.de/de/453/Forschung>

Ihr Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfle
Wissenschaftlicher Leiter

Center for Real Estate Studies (CRES)
Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg
www.steinbeis-cres.de
E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de
Tel: 0761 20755-50

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.

Anlage 1: Ausführliche Tabellen zu Berlin

VEK p.P.	20.066 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	15,2%
Monatseinkommen	3.010 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Stadt	Stadtteil	Kaufpreis/ m ²	Kauffälle 2017	Miete/ m ²	Mietfälle 2017	Kauf/Mietrelation	Kaufpreis Objekt (1 Ki.)	Kaufpreis Objekt (2 Ki.)	Kaufpreis Objekt (3 Ki.)
S Buch	Berlin	Buch	2.815,05 €	110	8,70 €	179	27,0	340.478,39 €	393.009,35 €	416.680,70 €
S Ostkreuz Bhf	Berlin	Friedrichshain	4.411,45 €	2482	12,17 €	3974	30,2	533.562,64 €	615.883,73 €	652.979,04 €
S+U Gesundbrunnen Bhf	Berlin	Gesundbrunnen	4.813,69 €	15	11,34 €	54	35,4	582.213,16 €	672.040,33 €	712.518,00 €
S Grünau	Berlin	Grünau	2.935,30 €	223	9,96 €	283	24,6	355.022,48 €	409.797,38 €	434.479,90 €
S Heiligensee	Berlin	Heiligensee	3.311,24 €	275	10,01 €	100	27,6	400.492,32 €	462.282,56 €	490.126,31 €
S Köpenick	Berlin	Köpenick	3.160,55 €	805	8,96 €	2138	29,4	382.266,48 €	441.244,73 €	467.821,35 €
S Lichtenrade	Berlin	Lichtenrade	2.960,70 €	562	8,48 €	665	29,1	358.095,09 €	413.344,05 €	438.240,18 €
S Lichterfelde Süd	Berlin	Lichterfelde	3.714,46 €	1271	9,80 €	1698	31,6	449.262,05 €	518.576,76 €	549.811,17 €
S Mahlsdorf	Berlin	Mahlsdorf	2.838,74 €	554	9,51 €	305	24,9	343.344,39 €	396.317,52 €	420.188,13 €
U Alt-Mariendorf	Berlin	Mariendorf	2.853,03 €	448	9,01 €	730	26,4	345.072,56 €	398.312,32 €	422.303,08 €
S Ahrensfelde Bhf	Berlin	Marzahn	2.782,67 €	155	7,40 €	1548	31,3	336.562,95 €	388.489,80 €	411.888,94 €
S+U Friedrichstr. Bhf	Berlin	Mitte	5.870,58 €	1924	14,37 €	5127	34,0	710.043,78 €	819.593,40 €	868.958,35 €
S+U Pankow	Berlin	Pankow	3.560,76 €	645	9,98 €	1694	29,7	430.672,08 €	497.118,63 €	527.060,60 €
S Wilhelmshagen	Berlin	Rahnsdorf	3.030,30 €	199	9,52 €	96	26,5	366.513,45 €	423.061,24 €	448.542,65 €
U Rudow	Berlin	Rudow	2.930,71 €	414	8,55 €	497	28,6	354.467,79 €	409.157,10 €	433.801,05 €
S Südkreuz Bhf	Berlin	Schöneberg	4.045,05 €	1687	11,18 €	2269	30,1	489.246,72 €	564.730,50 €	598.744,80 €
S+U Rathaus Spandau	Berlin	Spandau	2.447,32 €	1631	8,25 €	3848	24,7	296.002,46 €	341.671,41 €	362.250,63 €
S+U Rathaus Steglitz	Berlin	Steglitz	3.458,07 €	1155	10,24 €	2124	28,2	418.252,17 €	482.782,51 €	511.860,99 €
U Alt-Tegel	Berlin	Tegel	2.795,46 €	300	8,84 €	775	26,3	338.109,87 €	390.275,39 €	413.782,08 €
S Wannsee Bhf	Berlin	Wannsee	4.405,24 €	196	11,19 €	200	32,8	532.811,54 €	615.016,75 €	652.059,84 €
S Wartenberg	Berlin	Wartenberg	1.907,93 €	74	8,67 €	40	18,3	230.763,38 €	266.366,87 €	282.410,42 €
S Westkreuz	Berlin	Westend	3.587,09 €	342	10,75 €	237	27,8	433.856,69 €	500.794,58 €	530.957,95 €
S+U Wittenau	Berlin	Wittenau	2.771,25 €	295	8,27 €	503	27,9	335.181,42 €	386.895,12 €	410.198,21 €
S Babelsberg*	Potsdam	Babelsberg	3.614,72 €	16	11,07 €	14	27,2	437.198,15 €	504.651,58 €	535.047,26 €

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018

Anlage 1: Ausführliche Tabellen zu Berlin

VEK p.P.	20.066 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	15,2%
Monatseinkommen	3.010 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Stadt	Stadtteil	monatl. Belastung (1 Ki.)	monatl. Belastung (2 Ki.)	monatl. Belastung (3 Ki.)	Bel. mit Bauki. (1 Ki.)	Bel. mit Bauki. (2 Ki.)	Bel. mit Bauki. (3 Ki.)
S Buch	Berlin	Buch	827,53 €	955,20 €	1.012,74 €	727,53 €	755,20 €	712,74 €
S Ostkreuz Bhf	Berlin	Friedrichshain	1.237,27 €	1.428,16 €	1.514,18 €	1.137,27 €	1.228,16 €	1.214,18 €
S+U Gesundbrunnen Bhf	Berlin	Gesundbrunnen	1.340,51 €	1.547,33 €	1.640,53 €	1.240,51 €	1.347,33 €	1.340,53 €
S Grünau	Berlin	Grünau	858,39 €	990,83 €	1.050,51 €	758,39 €	790,83 €	750,51 €
S Heiligensee	Berlin	Heiligensee	954,88 €	1.102,21 €	1.168,59 €	854,88 €	902,21 €	868,59 €
S Köpenick	Berlin	Köpenick	916,21 €	1.057,56 €	1.121,26 €	816,21 €	857,56 €	821,26 €
S Lichtenrade	Berlin	Lichtenrade	864,91 €	998,36 €	1.058,49 €	764,91 €	798,36 €	758,49 €
S Lichterfelde Süd	Berlin	Lichterfelde	1.058,38 €	1.221,67 €	1.295,25 €	958,38 €	1.021,67 €	995,25 €
S Mahlsdorf	Berlin	Mahlsdorf	833,61 €	962,22 €	1.020,18 €	733,61 €	762,22 €	720,18 €
U Alt-Mariendorf	Berlin	Mariendorf	837,28 €	966,46 €	1.024,67 €	737,28 €	766,46 €	724,67 €
S Ahrensfelde Bhf	Berlin	Marzahn	819,22 €	945,61 €	1.002,57 €	719,22 €	745,61 €	702,57 €
S+U Friedrichstr. Bhf	Berlin	Mitte	1.611,78 €	1.860,46 €	1.972,51 €	1.511,78 €	1.660,46 €	1.672,51 €
S+U Pankow	Berlin	Pankow	1.018,93 €	1.176,13 €	1.246,97 €	918,93 €	976,13 €	946,97 €
S Wilhelmshagen	Berlin	Rahnsdorf	882,78 €	1.018,98 €	1.080,35 €	782,78 €	818,98 €	780,35 €
U Rudow	Berlin	Rudow	857,21 €	989,47 €	1.049,07 €	757,21 €	789,47 €	749,07 €
S Südkreuz Bhf	Berlin	Schöneberg	1.143,23 €	1.319,61 €	1.399,09 €	1.043,23 €	1.119,61 €	1.099,09 €
S+U Rathaus Spandau	Berlin	Spandau	733,15 €	846,26 €	897,23 €	633,15 €	646,26 €	597,23 €
S+U Rathaus Steglitz	Berlin	Steglitz	992,57 €	1.145,71 €	1.214,72 €	892,57 €	945,71 €	914,72 €
U Alt-Tegel	Berlin	Tegel	822,50 €	949,40 €	1.006,58 €	722,50 €	749,40 €	706,58 €
S Wannsee Bhf	Berlin	Wannsee	1.235,68 €	1.426,32 €	1.512,23 €	1.135,68 €	1.226,32 €	1.212,23 €
S Wartenberg	Berlin	Wartenberg	594,70 €	686,46 €	727,80 €	494,70 €	486,46 €	427,80 €
S Westkreuz	Berlin	Westend	1.025,69 €	1.183,93 €	1.255,24 €	925,69 €	983,93 €	955,24 €
S+U Wittenau	Berlin	Wittenau	816,29 €	942,23 €	998,98 €	716,29 €	742,23 €	698,98 €
S Babelsberg*	Potsdam	Babelsberg	1.032,78 €	1.192,12 €	1.263,92 €	932,78 €	992,12 €	963,92 €

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018

Anlage 1: Ausführliche Tabellen zu Berlin

VEK p.P.	20.066 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	15,2%
Monatseinkommen	3.010 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Fahrzeit von Friedrichstr.	Stadt	Stadtteil	Erschw. 1 Ki.	Erschw. 2 Ki.	Erschw. 3 Ki.	Erschw. Bauki. 1 Ki.	Erschw. Bauki. 2 Ki.	Erschw. Bauki. 3 Ki.
S Buch	≤ 30 Min.	Berlin	Buch	38%	34%	32%	41%	40%	42%
S Ostkreuz Bhf	≤ 20 Min.	Berlin	Friedrichshain	24%	18%	15%	28%	25%	25%
S+U Gesundbrunnen Bhf	≤ 10 Min.	Berlin	Gesundbrunnen	21%	14%	11%	24%	21%	21%
S Grünau	> 30 Min.	Berlin	Grünau	37%	33%	31%	40%	39%	41%
S Heiligensee	> 30 Min.	Berlin	Heiligensee	34%	29%	27%	37%	36%	37%
S Köpenick	≤ 30 Min.	Berlin	Köpenick	35%	30%	28%	38%	37%	38%
S Lichtenrade	≤ 30 Min.	Berlin	Lichtenrade	37%	32%	30%	40%	39%	40%
S Lichterfelde Süd	≤ 30 Min.	Berlin	Lichterfelde	30%	25%	23%	34%	32%	32%
S Mahlsdorf	≤ 30 Min.	Berlin	Mahlsdorf	38%	34%	32%	41%	40%	42%
U Alt-Mariendorf	≤ 20 Min.	Berlin	Mariendorf	38%	33%	31%	41%	40%	41%
S Ahrensfelde Bhf	> 30 Min.	Berlin	Marzahn	38%	34%	32%	42%	41%	42%
S+U Friedrichstr. Bhf	0 Min.	Berlin	Mitte	12%	4%	0%	15%	10%	10%
S+U Pankow	≤ 20 Min.	Berlin	Pankow	32%	26%	24%	35%	33%	34%
S Wilhelmshagen	> 30 Min.	Berlin	Rahnsdorf	36%	32%	30%	40%	38%	40%
U Rudow	≤ 30 Min.	Berlin	Rudow	37%	33%	31%	40%	39%	41%
S Südkreuz Bhf	≤ 20 Min.	Berlin	Schöneberg	28%	22%	19%	31%	28%	29%
S+U Rathaus Spandau	> 30 Min.	Berlin	Spandau	41%	37%	36%	44%	44%	46%
S+U Rathaus Steglitz	≤ 20 Min.	Berlin	Steglitz	33%	27%	25%	36%	34%	35%
U Alt-Tegel	≤ 20 Min.	Berlin	Tegel	38%	34%	32%	42%	41%	42%
S Wannsee Bhf	≤ 30 Min.	Berlin	Wannsee	24%	18%	15%	28%	25%	25%
S Wartenberg	> 30 Min.	Berlin	Wartenberg	46%	43%	41%	49%	49%	51%
S Westkreuz	≤ 20 Min.	Berlin	Westend	31%	26%	24%	35%	33%	34%
S+U Wittenau	≤ 20 Min.	Berlin	Wittenau	38%	34%	32%	42%	41%	42%
S Babelsberg*	> 30 Min.	Potsdam	Babelsberg	31%	26%	24%	35%	33%	34%

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018

Anlage 2: Ausführliche Tabellen zu Hamburg

VEK p.P.	25.076 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	13,7%
Monatseinkommen	3.761 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Stadt	Stadtteil	Kaufpreis/ m ²	Kauffälle 2017	Miete/ m ²	Mietfälle 2017	Kauf/Mietrelation	Kaufpreis Objekt (1 Ki.)	Kaufpreis Objekt (2 Ki.)	Kaufpreis Objekt (3 Ki.)
Buxtehude*	Buxtehude		2.252,92 €	15	9,58 €	36	19,6	268.940,66 €	310.434,36 €	329.132,14 €
Altona	Hamburg	Altona	5.266,67 €	41	13,15 €	181	33,4	628.706,22 €	725.706,61 €	769.416,66 €
Bergedorf	Hamburg	Bergedorf	3.359,72 €	365	10,21 €	1138	27,4	401.064,80 €	462.943,37 €	490.826,93 €
Mümmelmannsberg	Hamburg	Billstedt	3.086,38 €	451	9,08 €	816	28,3	368.434,71 €	425.278,92 €	450.893,91 €
Eidelstedt	Hamburg	Eidelstedt	3.501,89 €	367	10,40 €	734	28,1	418.036,49 €	482.533,55 €	511.597,03 €
HafenCity Universität	Hamburg	Hafencity	7.362,61 €	122	15,48 €	320	39,6	878.908,25 €	1.014.511,23 €	1.075.616,28 €
Harburg	Hamburg	Harburg	2.994,72 €	199	9,68 €	1132	25,8	357.493,32 €	412.649,43 €	437.503,73 €
Niendorf Nord	Hamburg	Niendorf	3.959,47 €	606	11,06 €	976	29,8	472.660,11 €	545.584,81 €	578.445,94 €
Ohlsdorf	Hamburg	Ohlsdorf	4.151,66 €	67	10,82 €	498	32,0	495.602,22 €	572.066,56 €	606.522,71 €
Poppenbüttel	Hamburg	Poppenbüttel	3.749,02 €	472	10,92 €	468	28,6	447.537,63 €	516.586,29 €	547.700,81 €
Berliner Tor	Hamburg	Sankt Georg	5.226,85 €	88	13,52 €	519	32,2	623.953,08 €	720.220,13 €	763.599,73 €
Landungsbrücken	Hamburg	Sankt Pauli	5.875,98 €	44	13,56 €	414	36,1	701.441,70 €	809.664,13 €	858.431,03 €
Hagenbecks Tierpark	Hamburg	Stellingen	4.213,55 €	211	11,93 €	809	29,4	502.990,42 €	580.594,66 €	615.564,47 €
Wandsbek-Gartenstadt	Hamburg	Wandsbek	3.567,15 €	262	10,82 €	1146	27,5	425.826,15 €	491.525,04 €	521.130,10 €
Ohlstedt	Hamburg	Wohldorf-Ohlstedt	4.426,46 €	179	10,75 €	86	34,3	528.406,38 €	609.931,94 €	646.668,77 €
Norderstedt Mitte*	Norderstedt		2.898,03 €	25	10,32 €	64	23,4	345.950,68 €	399.325,93 €	423.377,74 €
Pinneberg*	Pinneberg		2.234,58 €	31	9,83 €	40	19,0	266.752,32 €	307.908,40 €	326.454,03 €
Stade*	Stade		2.033,89 €	8	7,55 €	43	22,4	242.795,06 €	280.254,87 €	297.134,91 €
Wedel*	Wedel		3.090,70 €	23	10,71 €	36	24,0	368.951,14 €	425.875,02 €	451.525,91 €

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018

Anlage 2: Ausführliche Tabellen zu Hamburg

VEK p.P.	25.076 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	13,7%
Monatseinkommen	3.761 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Stadt	Stadtteil	monatl. Belastung (1 Ki.)	monatl. Belastung (2 Ki.)	monatl. Belastung (3 Ki.)	Bel. mit Bauki. (1 Ki.)	Bel. mit Bauki. (2 Ki.)	Bel. mit Bauki. (3 Ki.)
Buxtehude*	Buxtehude		683,25 €	788,66 €	836,16 €	583,25 €	588,66 €	536,16 €
Altona	Hamburg	Altona	1.456,78 €	1.681,54 €	1.782,82 €	1.356,78 €	1.481,54 €	1.482,82 €
Bergedorf	Hamburg	Bergedorf	967,33 €	1.116,57 €	1.183,82 €	867,33 €	916,57 €	883,82 €
Mümmelmannsberg	Hamburg	Billstedt	897,17 €	1.035,59 €	1.097,96 €	797,17 €	835,59 €	797,96 €
Eidelstedt	Hamburg	Eidelstedt	1.003,82 €	1.158,69 €	1.228,48 €	903,82 €	958,69 €	928,48 €
HafenCity Universität	Hamburg	Hafencity	1.994,73 €	2.302,49 €	2.441,18 €	1.894,73 €	2.102,49 €	2.141,18 €
Harburg	Hamburg	Harburg	873,64 €	1.008,43 €	1.069,17 €	773,64 €	808,43 €	769,17 €
Niendorf Nord	Hamburg	Niendorf	1.121,26 €	1.294,26 €	1.372,21 €	1.021,26 €	1.094,26 €	1.072,21 €
Ohlsdorf	Hamburg	Ohlsdorf	1.170,59 €	1.351,20 €	1.432,58 €	1.070,59 €	1.151,20 €	1.132,58 €
Poppenbüttel	Hamburg	Poppenbüttel	1.067,25 €	1.231,91 €	1.306,11 €	967,25 €	1.031,91 €	1.006,11 €
Berliner Tor	Hamburg	Sankt Georg	1.446,56 €	1.669,74 €	1.770,31 €	1.346,56 €	1.469,74 €	1.470,31 €
Landungsbrücken	Hamburg	Sankt Pauli	1.613,17 €	1.862,05 €	1.974,21 €	1.513,17 €	1.662,05 €	1.674,21 €
Hagenbecks Tierpark	Hamburg	Stellingen	1.186,48 €	1.369,53 €	1.452,02 €	1.086,48 €	1.169,53 €	1.152,02 €
Wandsbek-Gartenstadt	Hamburg	Wandsbek	1.020,57 €	1.178,02 €	1.248,98 €	920,57 €	978,02 €	948,98 €
Ohlstedt	Hamburg	Wohldorf-Ohlstedt	1.241,12 €	1.432,61 €	1.518,90 €	1.141,12 €	1.232,61 €	1.218,90 €
Norderstedt Mitte*	Norderstedt		848,83 €	979,79 €	1.038,80 €	748,83 €	779,79 €	738,80 €
Pinneberg*	Pinneberg		678,54 €	783,23 €	830,41 €	578,54 €	583,23 €	530,41 €
Stade*	Stade		627,03 €	723,77 €	767,37 €	527,03 €	523,77 €	467,37 €
Wedel*	Wedel		898,28 €	1.036,87 €	1.099,32 €	798,28 €	836,87 €	799,32 €

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018

Anlage 2: Ausführliche Tabellen zu Hamburg

VEK p.P.	25.076 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	13,7%
Monatseinkommen	3.761 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Fahrzeit vom Hbf	Stadt	Stadtteil	Erschw. 1 Ki.	Erschw. 2 Ki.	Erschw. 3 Ki.	Erschw. Bauki. 1 Ki.	Erschw. Bauki. 2 Ki.	Erschw. Bauki. 3 Ki.
Buxtehude*	> 30 Min.	Buxtehude		47%	44%	43%	49%	49%	51%
Altona	≤ 20 Min.	Hamburg	Altona	26%	20%	18%	29%	26%	25%
Bergedorf	≤ 20 Min.	Hamburg	Bergedorf	39%	35%	33%	42%	41%	41%
Mümmelmannsberg	≤ 20 Min.	Hamburg	Billstedt	41%	37%	36%	44%	43%	44%
Eidelstedt	≤ 20 Min.	Hamburg	Eidelstedt	38%	34%	32%	41%	39%	40%
HafenCity Universität	≤ 10 Min.	Hamburg	Hafencity	12%	4%	0%	15%	9%	8%
Harburg	≤ 20 Min.	Hamburg	Harburg	42%	38%	36%	44%	43%	44%
Niendorf Nord	≤ 30 Min.	Hamburg	Niendorf	35%	30%	28%	38%	36%	36%
Ohlsdorf	≤ 20 Min.	Hamburg	Ohlsdorf	34%	29%	27%	36%	34%	35%
Poppenbüttel	≤ 30 Min.	Hamburg	Poppenbüttel	37%	32%	30%	39%	37%	38%
Berliner Tor	≤ 10 Min.	Hamburg	Sankt Georg	26%	21%	18%	29%	26%	26%
Landungsbrücken	≤ 10 Min.	Hamburg	Sankt Pauli	22%	15%	12%	25%	21%	20%
Hagenbecks Tierpark	≤ 20 Min.	Hamburg	Stellingen	33%	28%	26%	36%	34%	34%
Wandsbek-Gartenstadt	≤ 20 Min.	Hamburg	Wandsbek	38%	34%	32%	40%	39%	40%
Ohlstedt	> 30 Min.	Hamburg	Wohldorf-Ohlstedt	32%	27%	25%	35%	32%	32%
Norderstedt Mitte*	> 30 Min.	Norderstedt		42%	39%	37%	45%	44%	45%
Pinneberg*	> 30 Min.	Pinneberg		47%	44%	43%	50%	49%	51%
Stade*	> 30 Min.	Stade		48%	46%	44%	51%	51%	52%
Wedel*	> 30 Min.	Wedel		41%	37%	36%	44%	43%	44%

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018

Anlage 3: Ausführliche Tabellen zu Leipzig

VEK p.P.	18.371 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	12,7%
Monatseinkommen	2.756 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Stadt	Stadtteil	Kaufpreis/ m ²	Kauffälle 2017	Miete/ m ²	Mietfälle 2017	Kauf/Mietrelation	Kaufpreis Objekt (1 Ki.)	Kaufpreis Objekt (2 Ki.)	Kaufpreis Objekt (3 Ki.)
Connewitz	Leipzig	Connewitz	2.698,48 €	293	6,99 €	901	32,2	319.296,30 €	368.559,15 €	390.757,85 €
Engelsdorf	Leipzig	Engelsdorf	1.623,36 €	164	6,35 €	319	21,3	192.082,79 €	221.718,42 €	235.072,74 €
Lützschena	Leipzig	Lützschena-Stahmeln	2.822,77 €	133	6,64 €	63	35,4	334.003,32 €	385.535,26 €	408.756,45 €
Markt	Leipzig	Mitte	2.829,34 €	1183	8,18 €	5863	28,8	334.780,60 €	386.432,47 €	409.707,69 €
Stötteritz	Leipzig	Stötteritz	1.954,49 €	326	6,42 €	1187	25,4	231.264,41 €	266.945,20 €	283.023,58 €
Miltitzer Allee	Leipzig	West	1.538,35 €	86	5,26 €	1002	24,4	182.024,14 €	210.107,87 €	222.762,88 €
Leipzig Messe	Leipzig	Wiederitzsch	1.874,54 €	202	6,43 €	211	24,3	221.803,89 €	256.025,06 €	271.445,71 €

Anlage 3: Ausführliche Tabellen zu Leipzig

VEK p.P.	18.371 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	12,7%
Monatseinkommen	2.756 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Stadt	Stadtteil	monatl. Belastung (1 Ki.)	monatl. Belastung (2 Ki.)	monatl. Belastung (3 Ki.)	Bel. mit Bauki. (1 Ki.)	Bel. mit Bauki. (2 Ki.)	Bel. mit Bauki. (3 Ki.)
Connewitz	Leipzig	Connewitz	797,61 €	920,67 €	976,12 €	697,61 €	720,67 €	676,12 €
Engelsdorf	Leipzig	Engelsdorf	521,66 €	602,15 €	638,41 €	421,66 €	402,15 €	338,41 €
Lützschena	Leipzig	Lützschena-Stahmeln	829,51 €	957,49 €	1.015,16 €	729,51 €	757,49 €	715,16 €
Markt	Leipzig	Mitte	831,20 €	959,44 €	1.017,23 €	731,20 €	759,44 €	717,23 €
Stötteritz	Leipzig	Stötteritz	606,65 €	700,25 €	742,43 €	506,65 €	500,25 €	442,43 €
Miltitzer Allee	Leipzig	West	499,84 €	576,96 €	611,71 €	399,84 €	376,96 €	311,71 €
Leipzig Messe	Leipzig	Wiederitzsch	586,13 €	676,56 €	717,31 €	486,13 €	476,56 €	417,31 €

Anlage 3: Ausführliche Tabellen zu Leipzig

VEK p.P.	18.371 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	12,7%
Monatseinkommen	2.756 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Fahrzeit vom Hbf	Stadt	Stadtteil	Erschw. 1 Ki.	Erschw. 2 Ki.	Erschw. 3 Ki.	Erschw. Bauki. 1 Ki.	Erschw. Bauki. 2 Ki.	Erschw. Bauki. 3 Ki.
Connewitz	≤ 10 Min.	Leipzig	Connewitz	8%	4%	1%	12%	11%	12%
Engelsdorf	≤ 20 Min.	Leipzig	Engelsdorf	18%	15%	14%	22%	22%	25%
Lützschena	≤ 20 Min.	Leipzig	Lützschena-Stahmeln	7%	2%	0%	10%	9%	11%
Markt	≤ 10 Min.	Leipzig	Mitte	7%	2%	0%	10%	9%	11%
Stötteritz	≤ 20 Min.	Leipzig	Stötteritz	15%	12%	10%	19%	19%	21%
Miltitzer Allee	≤ 30 Min.	Leipzig	West	19%	16%	15%	22%	23%	26%
Leipzig Messe	≤ 10 Min.	Leipzig	Wiederitzsch	16%	12%	11%	19%	20%	22%

Anlage 4: Ausführliche Tabellen zu Nürnberg

VEK p.P.	22.749 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	12,7%
Monatseinkommen	3.412 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Stadt	Stadtteil	Kaufpreis/ m ²	Kauffälle 2017	Miete/ m ²	Mietfälle 2017	Kauf/Mietrelation	Kaufpreis Objekt (1 Ki.)	Kaufpreis Objekt (2 Ki.)	Kaufpreis Objekt (3 Ki.)
Rathaus*	Fürth	Innenstadt	3.212,80 €	12	9,42 €	14	28,4	380.153,50 €	438.805,76 €	465.235,48 €
Am Wegfeld	Nürnberg	Almoshof & Buch	3.367,13 €	34	9,42 €	31	29,8	398.413,62 €	459.883,15 €	487.582,38 €
Erlenstegen	Nürnberg	Erlenstegen	3.121,14 €	48	10,29 €	194	25,3	369.306,86 €	426.285,63 €	451.961,25 €
Gibitzenhof	Nürnberg	Gibitzenhof	2.158,46 €	189	8,22 €	353	21,9	255.398,81 €	294.803,20 €	312.559,50 €
Langwasser Süd	Nürnberg	Langwasser Südost & Südwest	2.858,72 €	84	8,91 €	99	26,8	338.257,19 €	390.445,44 €	413.962,37 €
Lorenzkirche	Nürnberg	Lorenz	3.170,53 €	45	9,87 €	360	26,8	375.151,24 €	433.031,71 €	459.113,66 €
Luitpoldhain	Nürnberg	Ludwigsfeld	2.972,73 €	78	9,05 €	157	27,4	351.747,28 €	406.016,86 €	430.471,67 €
Röthenbach	Nürnberg	Röthenbach West & Ost	3.175,59 €	141	9,31 €	171	28,4	375.750,23 €	433.723,12 €	459.846,71 €
Gustav-Adolf-Str.	Nürnberg	Sankt Leonhard	2.652,68 €	153	8,55 €	379	25,9	313.876,77 €	362.303,47 €	384.125,38 €
Siedlerstraße	Nürnberg	Schmausenbuckstraße	4.449,11 €	39	10,08 €	45	36,8	526.438,64 €	607.660,60 €	644.260,62 €
Nordwestring	Nürnberg	Schniegling	3.217,23 €	72	9,92 €	107	27,0	380.677,48 €	439.410,57 €	465.876,72 €
Nordostbahnhof	Nürnberg	Schoppershof	3.196,05 €	99	9,64 €	276	27,6	378.171,52 €	436.517,98 €	462.809,90 €
Worzeldorfer Str.	Nürnberg	Trierer Straße	3.177,06 €	20	9,84 €	24	26,9	375.924,48 €	433.924,25 €	460.059,95 €

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018

Anlage 4: Ausführliche Tabellen zu Nürnberg

VEK p.P.	22.749 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	12,7%
Monatseinkommen	3.412 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Stadt	Stadtteil	monatl. Belastung (1 Ki.)	monatl. Belastung (2 Ki.)	monatl. Belastung (3 Ki.)	Bel. mit Bauki. (1 Ki.)	Bel. mit Bauki. (2 Ki.)	Bel. mit Bauki. (3 Ki.)
Rathaus*	Fürth	Innenstadt	929,62 €	1.073,05 €	1.137,68 €	829,62 €	873,05 €	837,68 €
Am Wegfeld	Nürnberg	Almoshof & Buch	969,23 €	1.118,77 €	1.186,15 €	869,23 €	918,77 €	886,15 €
Erlenstegen	Nürnberg	Erlenstegen	906,09 €	1.045,89 €	1.108,88 €	806,09 €	845,89 €	808,88 €
Gibitzenhof	Nürnberg	Gibitzenhof	659,00 €	760,68 €	806,50 €	559,00 €	560,68 €	506,50 €
Langwasser Süd	Nürnberg	Langwasser Südost & Südwest	838,74 €	968,14 €	1.026,46 €	738,74 €	768,14 €	726,46 €
Lorenzkirche	Nürnberg	Lorenz	918,77 €	1.060,52 €	1.124,40 €	818,77 €	860,52 €	824,40 €
Luitpoldhain	Nürnberg	Ludwigsfeld	868,00 €	1.001,92 €	1.062,27 €	768,00 €	801,92 €	762,27 €
Röthenbach	Nürnberg	Röthenbach West & Ost	920,07 €	1.062,02 €	1.125,99 €	820,07 €	862,02 €	825,99 €
Gustav-Adolf-Str.	Nürnberg	Sankt Leonhard	785,85 €	907,10 €	961,73 €	685,85 €	707,10 €	661,73 €
Siedlerstraße	Nürnberg	Schmausenbuckstraße	1.246,94 €	1.439,32 €	1.526,01 €	1.146,94 €	1.239,32 €	1.226,01 €
Nordwestring	Nürnberg	Schniegling	930,76 €	1.074,36 €	1.139,07 €	830,76 €	874,36 €	839,07 €
Nordostbahnhof	Nürnberg	Schoppershof	925,32 €	1.068,08 €	1.132,41 €	825,32 €	868,08 €	832,41 €
Worzeldorfer Str.	Nürnberg	Trierer Straße	920,45 €	1.062,46 €	1.126,45 €	820,45 €	862,46 €	826,45 €

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018

Anlage 4: Ausführliche Tabellen zu Nürnberg

VEK p.P.	22.749 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	12,7%
Monatseinkommen	3.412 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Fahrzeit vom Hbf	Stadt	Stadtteil	Erschw. 1 Ki.	Erschw. 2 Ki.	Erschw. 3 Ki.	Erschw. Bauki. 1 Ki.	Erschw. Bauki. 2 Ki.	Erschw. Bauki. 3 Ki.
Rathaus*	≤ 20 Min.	Fürth	Innenstadt	17%	13%	11%	20%	19%	20%
Am Wegfeld	≤ 20 Min.	Nürnberg	Almoshof & Buch	16%	12%	10%	19%	18%	19%
Erlenstegen	≤ 20 Min.	Nürnberg	Erlenstegen	18%	14%	12%	21%	20%	21%
Gibitzenhof	≤ 20 Min.	Nürnberg	Gibitzenhof	25%	22%	21%	28%	28%	30%
Langwasser Süd	≤ 20 Min.	Nürnberg	Langwasser Südost & Südwest	20%	16%	15%	23%	22%	23%
Lorenzkirche	≤ 10 Min.	Nürnberg	Lorenz	18%	14%	12%	21%	20%	21%
Luitpoldhain	≤ 20 Min.	Nürnberg	Ludwigsfeld	19%	15%	14%	22%	21%	22%
Röthenbach	≤ 10 Min.	Nürnberg	Röthenbach West & Ost	18%	14%	12%	21%	19%	21%
Gustav-Adolf-Str.	≤ 10 Min.	Nürnberg	Sankt Leonhard	22%	18%	17%	25%	24%	25%
Siedlerstraße	≤ 20 Min.	Nürnberg	Schmausenbuckstraße	8%	3%	0%	11%	8%	9%
Nordwestring	≤ 10 Min.	Nürnberg	Schniegling	17%	13%	11%	20%	19%	20%
Nordostbahnhof	≤ 10 Min.	Nürnberg	Schoppershof	18%	13%	12%	21%	19%	20%
Worzeldorfer Str.	≤ 20 Min.	Nürnberg	Trierer Straße	18%	14%	12%	21%	19%	21%

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018

Anlage 5: Ausführliche Tabellen zu Krefeld

VEK p.P.	21.879 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	15,7%
Monatseinkommen	3.282 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Stadt	Stadtteil	Kaufpreis/ m ²	Kauffälle 2017	Miete/ m ²	Mietfälle 2017	Kauf/Mietrelation	Kaufpreis Objekt (1 Ki.)	Kaufpreis Objekt (2 Ki.)	Kaufpreis Objekt (3 Ki.)
Bockumer Platz	Krefeld	Bockum	2.487,61 €	322	7,74 €	518	26,8	302.181,58 €	348.803,88 €	369.812,69 €
KR-Grundend	Krefeld	Fischeln	1.937,08 €	182	7,11 €	375	22,7	235.306,13 €	271.610,50 €	287.969,88 €
Bellenweg	Krefeld	Forstwald	2.844,86 €	84	8,32 €	31	28,5	345.578,11 €	398.895,87 €	422.921,78 €
Hüls Betriebsbahnhof	Krefeld	Hüls	2.040,38 €	204	7,20 €	183	23,6	247.854,70 €	286.095,14 €	303.326,95 €
Kapuzinerkloster	Krefeld	Inrath	2.260,33 €	275	6,99 €	343	26,9	274.571,85 €	316.934,36 €	336.023,64 €
Rheinhafen	Krefeld	Linn	1.552,39 €	25	6,44 €	86	20,1	188.576,36 €	217.671,00 €	230.781,55 €
Oppum Bf	Krefeld	Oppum	1.887,68 €	83	6,63 €	188	23,7	229.305,17 €	264.683,68 €	280.625,85 €
Krefeld Hbf	Krefeld	Stadtmitte	1.105,10 €	281	6,61 €	1070	13,9	134.241,42 €	154.952,96 €	164.285,93 €
Traar Rathaus	Krefeld	Traar	2.895,45 €	83	7,82 €	73	30,8	351.723,78 €	405.989,73 €	430.442,91 €
Uerdingen Bf	Krefeld	Uerdingen	1.978,35 €	202	6,98 €	358	23,6	240.319,37 €	277.397,22 €	294.105,13 €
Wilhelmplatz*	Tönisvorst	Tönisvorst	2.612,77 €	26	8,24 €	24	26,4	317.385,51 €	366.353,56 €	388.419,41 €

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018

Anlage 5: Ausführliche Tabellen zu Krefeld

VEK p.P.	21.879 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	15,7%
Monatseinkommen	3.282 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Stadt	Stadtteil	monatl. Belastung (1 Ki.)	monatl. Belastung (2 Ki.)	monatl. Belastung (3 Ki.)	Bel. mit Bauki. (1 Ki.)	Bel. mit Bauki. (2 Ki.)	Bel. mit Bauki. (3 Ki.)
Bockumer Platz	Krefeld	Bockum	743,49 €	858,20 €	909,89 €	643,49 €	658,20 €	609,89 €
KR-Grundend	Krefeld	Fischeln	602,18 €	695,09 €	736,96 €	502,18 €	495,09 €	436,96 €
Bellenweg	Krefeld	Forstwald	835,18 €	964,04 €	1.022,10 €	735,18 €	764,04 €	722,10 €
Hüls Betriebsbahnhof	Krefeld	Hüls	628,70 €	725,70 €	769,41 €	528,70 €	525,70 €	469,41 €
Kapuzinerkloster	Krefeld	Inrath	685,15 €	790,86 €	838,49 €	585,15 €	590,86 €	538,49 €
Rheinhafen	Krefeld	Linn	503,45 €	581,12 €	616,12 €	403,45 €	381,12 €	316,12 €
Oppum Bf	Krefeld	Oppum	589,50 €	680,46 €	721,44 €	489,50 €	480,46 €	421,44 €
Krefeld Hbf	Krefeld	Stadtmitte	388,64 €	448,60 €	475,62 €	288,64 €	248,60 €	175,62 €
Traar Rathaus	Krefeld	Traar	848,17 €	979,03 €	1.037,99 €	748,17 €	779,03 €	737,99 €
Uerdingen Bf	Krefeld	Uerdingen	612,78 €	707,32 €	749,92 €	512,78 €	507,32 €	449,92 €
Wilhelmsplatz*	Tönisvorst	Tönisvorst	775,61 €	895,28 €	949,20 €	675,61 €	695,28 €	649,20 €

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018

Anlage 5: Ausführliche Tabellen zu Krefeld

VEK p.P.	21.879 €	Haushaltsgröße / Wohnfläche	Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Anzahl Verdiener	1,8	3 (1 Kind) / 105 m ²	Kaufnebenkosten	15,7%
Monatseinkommen	3.282 €	4 (2 Kinder) / 121 m ²	Bundesbankzins	1,67%
		5 (3 Kinder) / 129 m ²	Tilgungssatz	2,0%
			Aufschlag Eigentum pro m ²	1 €

Station	Fahrzeit vom Hbf	Stadt	Stadtteil	Erschw. 1 Ki.	Erschw. 2 Ki.	Erschw. 3 Ki.	Erschw. Bauki. 1 Ki.	Erschw. Bauki. 2 Ki.	Erschw. Bauki. 3 Ki.
Bockumer Platz	≤ 10 Min.	Krefeld	Bockum	9%	5%	4%	12%	12%	13%
KR-Grundend	≤ 10 Min.	Krefeld	Fischeln	13%	10%	9%	16%	17%	18%
Bellenweg	> 30 Min.	Krefeld	Forstwald	6%	2%	0%	9%	8%	10%
Hüls Betriebsbahnhof	≤ 30 Min.	Krefeld	Hüls	12%	10%	8%	16%	16%	17%
Kapuzinerkloster	≤ 20 Min.	Krefeld	Inrath	11%	8%	6%	14%	14%	15%
Rheinhafen	≤ 30 Min.	Krefeld	Linn	16%	14%	13%	19%	20%	22%
Oppum Bf	≤ 10 Min.	Krefeld	Oppum	14%	11%	10%	17%	17%	19%
Krefeld Hbf	0 Min.	Krefeld	Stadtmitte	20%	18%	17%	23%	24%	26%
Traar Rathaus	≤ 30 Min.	Krefeld	Traar	6%	2%	0%	9%	8%	9%
Uerdingen Bf	≤ 10 Min.	Krefeld	Uerdingen	13%	10%	9%	16%	16%	18%
Wilhelmplatz*	≤ 30 Min.	Tönisvorst	Tönisvorst	8%	4%	3%	11%	10%	12%

* Daten Immoscout Stichtag 04.06.2018



BERLIN

S Heiligensee

(> 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 34% / 37%
2 Kinder 29% / 36%
3 Kinder 27% / 37%

Kaufpreis 3311 €/m²
Mietpreis 10,01 €/m²
Multiplikator 27,6

U Alt-Tegel

(≤ 20 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 38% / 42%
2 Kinder 34% / 41%
3 Kinder 32% / 42%

Kaufpreis 2795 €/m²
Mietpreis 8,84 €/m²
Multiplikator 26,3

S+U Rathaus Spandau

(> 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 41% / 44%
2 Kinder 37% / 44%
3 Kinder 36% / 46%

Kaufpreis 2447 €/m²
Mietpreis 8,25 €/m²
Multiplikator 24,7

S Westkreuz

(≤ 20 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 31% / 35%
2 Kinder 26% / 33%
3 Kinder 24% / 34%

Kaufpreis 3587 €/m²
Mietpreis 10,75 €/m²
Multiplikator 27,8

S Wannsee

(≤ 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 24% / 28%
2 Kinder 18% / 25%
3 Kinder 15% / 25%

Kaufpreis 4405 €/m²
Mietpreis 11,19 €/m²
Multiplikator 32,8

S Babelsberg* (Potsdam)

(> 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 31% / 35%
2 Kinder 26% / 33%
3 Kinder 24% / 34%

Kaufpreis 3615 €/m²
Mietpreis 11,07 €/m²
Multiplikator 27,2

S Lichterfelde Süd

(≤ 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 30% / 34%
2 Kinder 25% / 32%
3 Kinder 23% / 32%

Kaufpreis 3714 €/m²
Mietpreis 9,80 €/m²
Multiplikator 31,6

S Lichtenrade

(≤ 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 37% / 40%
2 Kinder 32% / 39%
3 Kinder 30% / 40%

Kaufpreis 2961 €/m²
Mietpreis 8,48 €/m²
Multiplikator 29,1

S+U Friedrichstr.

(0 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 12% / 15%
2 Kinder 4% / 10%
3 Kinder 0% / 10%

Kaufpreis 5871 €/m²
Mietpreis 14,37 €/m²
Multiplikator 34,0

U Alt-Mariendorf

(≤ 20 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 38% / 41%
2 Kinder 33% / 40%
3 Kinder 31% / 41%

Kaufpreis 2853 €/m²
Mietpreis 9,01 €/m²
Multiplikator 26,4

S+U Wittenau

(≤ 20 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 38% / 42%
2 Kinder 34% / 41%
3 Kinder 32% / 42%

Kaufpreis 2771 €/m²
Mietpreis 8,27 €/m²
Multiplikator 27,9

S+U Gesundbrunnen

(≤ 10 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 21% / 24%
2 Kinder 14% / 21%
3 Kinder 11% / 21%

Kaufpreis 4814 €/m²
Mietpreis 11,34 €/m²
Multiplikator 35,4

S Südkreuz

(≤ 20 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 28% / 31%
2 Kinder 22% / 28%
3 Kinder 19% / 29%

Kaufpreis 4045 €/m²
Mietpreis 11,18 €/m²
Multiplikator 30,1

U Rudow

(≤ 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 37% / 40%
2 Kinder 33% / 39%
3 Kinder 31% / 41%

Kaufpreis 2931 €/m²
Mietpreis 8,55 €/m²
Multiplikator 28,6

S Buch

(≤ 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 38% / 41%
2 Kinder 34% / 40%
3 Kinder 32% / 42%

Kaufpreis 2815 €/m²
Mietpreis 8,70 €/m²
Multiplikator 27,0

S Wartenberg

(> 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 46% / 49%
2 Kinder 43% / 49%
3 Kinder 41% / 51%

Kaufpreis 1908 €/m²
Mietpreis 8,67 €/m²
Multiplikator 18,3

S Ahrensfelde

(> 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 38% / 42%
2 Kinder 34% / 41%
3 Kinder 32% / 42%

Kaufpreis 2783 €/m²
Mietpreis 7,40 €/m²
Multiplikator 31,3

S Ostkreuz

(≤ 20 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 24% / 28%
2 Kinder 18% / 25%
3 Kinder 15% / 25%

Kaufpreis 4411 €/m²
Mietpreis 12,17 €/m²
Multiplikator 30,2

S Mahlsdorf

(≤ 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 38% / 41%
2 Kinder 34% / 40%
3 Kinder 32% / 42%

Kaufpreis 2839 €/m²
Mietpreis 9,51 €/m²
Multiplikator 24,9

S Köpenick

(≤ 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 35% / 38%
2 Kinder 30% / 37%
3 Kinder 28% / 38%

Kaufpreis 3161 €/m²
Mietpreis 8,96 €/m²
Multiplikator 29,4

S Wilhelmshagen

(> 30 Min.)
Ohne / Mit Förderung
1 Kind 36% / 40%
2 Kinder 32% / 38%
3 Kinder 30% / 40%

Kaufpreis 3030 €/m²
Mietpreis 9,52 €/m²
Multiplikator 26,5

Station*

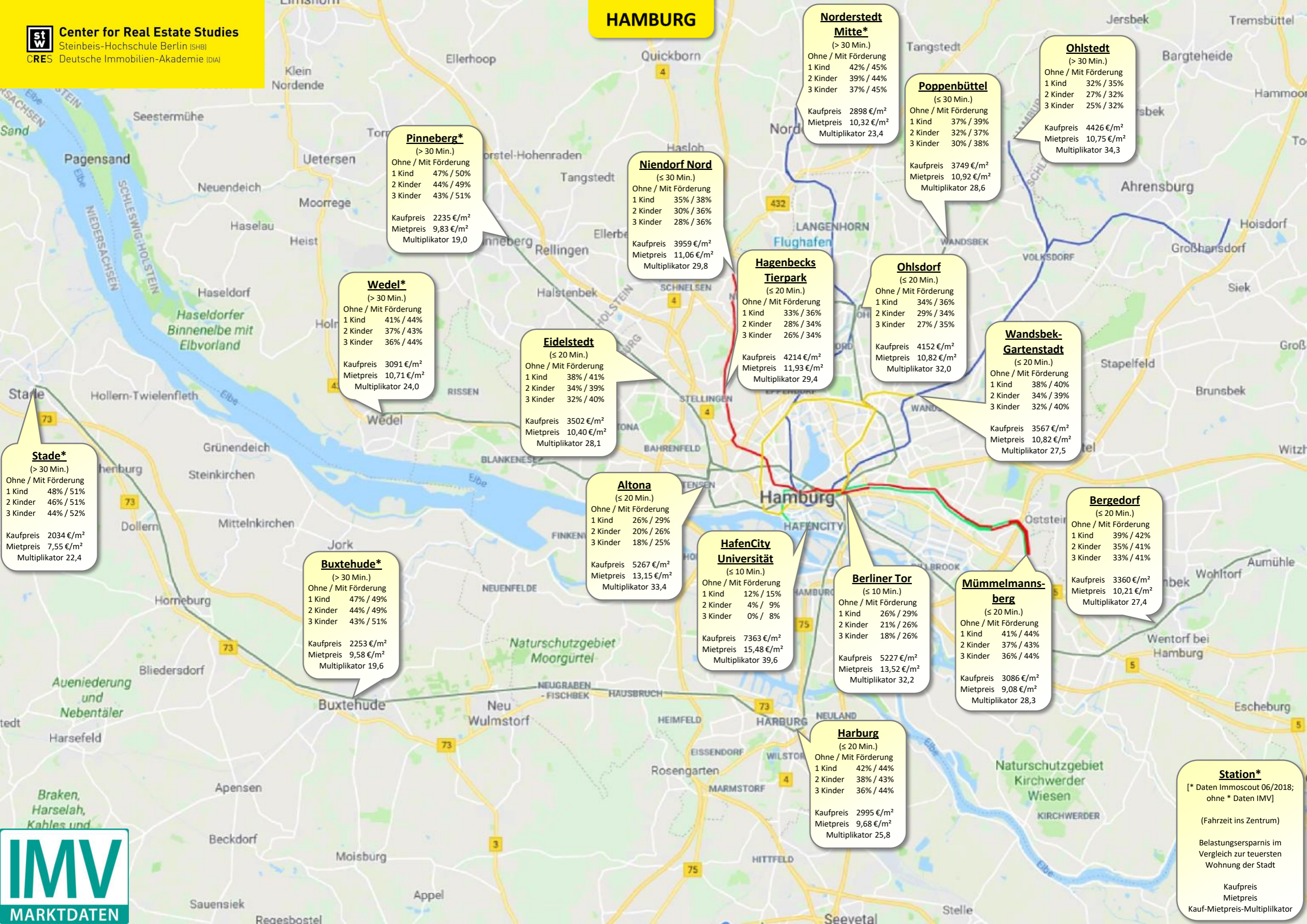
[* Daten Immoscout 06/2018; ohne * Daten IMV]

(Fahrzeit ins Zentrum)

Belastungersparnis im Vergleich zur teuersten Wohnung der Stadt

Kaufpreis
Mietpreis
Kauf-Mietpreis-Multiplikator

HAMBURG



**Norderstedt
Mitte***
 (> 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 42% / 45%
 2 Kinder 39% / 44%
 3 Kinder 37% / 45%
 Kaufpreis 2898 €/m²
 Mietpreis 10,32 €/m²
 Multiplikator 23,4

Ohlstedt
 (> 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 32% / 35%
 2 Kinder 27% / 32%
 3 Kinder 25% / 32%
 Kaufpreis 4426 €/m²
 Mietpreis 10,75 €/m²
 Multiplikator 34,3

Poppenbüttel
 (≤ 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 37% / 39%
 2 Kinder 32% / 37%
 3 Kinder 30% / 38%
 Kaufpreis 3749 €/m²
 Mietpreis 10,92 €/m²
 Multiplikator 28,6

Pinneberg*
 (> 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 47% / 50%
 2 Kinder 44% / 49%
 3 Kinder 43% / 51%
 Kaufpreis 2235 €/m²
 Mietpreis 9,83 €/m²
 Multiplikator 19,0

Niendorf Nord
 (≤ 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 35% / 38%
 2 Kinder 30% / 36%
 3 Kinder 28% / 36%
 Kaufpreis 3959 €/m²
 Mietpreis 11,06 €/m²
 Multiplikator 29,8

**Hagenbecks
Tierpark**
 (≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 33% / 36%
 2 Kinder 28% / 34%
 3 Kinder 26% / 34%
 Kaufpreis 4214 €/m²
 Mietpreis 11,93 €/m²
 Multiplikator 29,4

Ohlsdorf
 (≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 34% / 36%
 2 Kinder 29% / 34%
 3 Kinder 27% / 35%
 Kaufpreis 4152 €/m²
 Mietpreis 10,82 €/m²
 Multiplikator 32,0

**Wandsbek-
Gartenstadt**
 (≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 38% / 40%
 2 Kinder 34% / 39%
 3 Kinder 32% / 40%
 Kaufpreis 3567 €/m²
 Mietpreis 10,82 €/m²
 Multiplikator 27,5

Wedel*
 (> 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 41% / 44%
 2 Kinder 37% / 43%
 3 Kinder 36% / 44%
 Kaufpreis 3091 €/m²
 Mietpreis 10,71 €/m²
 Multiplikator 24,0

Eidelstedt
 (≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 38% / 41%
 2 Kinder 34% / 39%
 3 Kinder 32% / 40%
 Kaufpreis 3502 €/m²
 Mietpreis 10,40 €/m²
 Multiplikator 28,1

Altona
 (≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 26% / 29%
 2 Kinder 20% / 26%
 3 Kinder 18% / 25%
 Kaufpreis 5267 €/m²
 Mietpreis 13,15 €/m²
 Multiplikator 33,4

**HafenCity
Universität**
 (≤ 10 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 12% / 15%
 2 Kinder 4% / 9%
 3 Kinder 0% / 8%
 Kaufpreis 7363 €/m²
 Mietpreis 15,48 €/m²
 Multiplikator 39,6

Berliner Tor
 (≤ 10 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 26% / 29%
 2 Kinder 21% / 26%
 3 Kinder 18% / 26%
 Kaufpreis 5227 €/m²
 Mietpreis 13,52 €/m²
 Multiplikator 32,2

**Mümmelmanns-
berg**
 (≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 41% / 44%
 2 Kinder 37% / 43%
 3 Kinder 36% / 44%
 Kaufpreis 3086 €/m²
 Mietpreis 9,08 €/m²
 Multiplikator 28,3

Bergedorf
 (≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 39% / 42%
 2 Kinder 35% / 41%
 3 Kinder 33% / 41%
 Kaufpreis 3360 €/m²
 Mietpreis 10,21 €/m²
 Multiplikator 27,4

Buxtehude*
 (> 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 47% / 49%
 2 Kinder 44% / 49%
 3 Kinder 43% / 51%
 Kaufpreis 2253 €/m²
 Mietpreis 9,58 €/m²
 Multiplikator 19,6

Harburg
 (≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 42% / 44%
 2 Kinder 38% / 43%
 3 Kinder 36% / 44%
 Kaufpreis 2995 €/m²
 Mietpreis 9,68 €/m²
 Multiplikator 25,8

Stade*
 (> 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 48% / 51%
 2 Kinder 46% / 51%
 3 Kinder 44% / 52%
 Kaufpreis 2034 €/m²
 Mietpreis 7,55 €/m²
 Multiplikator 22,4

Station*
 [* Daten Immoscout 06/2018;
 ohne * Daten IMV]
 (Fahrzeit ins Zentrum)
 Belastungersparnis im
 Vergleich zur teuersten
 Wohnung der Stadt
 Kaufpreis
 Mietpreis
 Kauf-Mietpreis-Multiplikator



LEIPZIG

Leipzig Messe

(≤ 10 Min.)

Ohne / Mit Förderung

1 Kind	16% / 19%
2 Kinder	12% / 20%
3 Kinder	11% / 22%

Kaufpreis	1875 €/m ²
Mietpreis	6,43 €/m ²
Multiplikator	24,3

Lützschena

(≤ 20 Min.)

Ohne / Mit Förderung

1 Kind	7% / 10%
2 Kinder	2% / 9%
3 Kinder	0% / 11%

Kaufpreis	2823 €/m ²
Mietpreis	6,64 €/m ²
Multiplikator	35,4

Engelsdorf

(≤ 20 Min.)

Ohne / Mit Förderung

1 Kind	18% / 22%
2 Kinder	15% / 22%
3 Kinder	14% / 25%

Kaufpreis	1623 €/m ²
Mietpreis	6,35 €/m ²
Multiplikator	21,3

Miltitzer Allee

(≤ 30 Min.)

Ohne / Mit Förderung

1 Kind	19% / 22%
2 Kinder	16% / 23%
3 Kinder	15% / 26%

Kaufpreis	1538 €/m ²
Mietpreis	5,26 €/m ²
Multiplikator	24,4

Markt

(≤ 10 Min.)

Ohne / Mit Förderung

1 Kind	7% / 10%
2 Kinder	2% / 9%
3 Kinder	0% / 11%

Kaufpreis	2829 €/m ²
Mietpreis	8,18 €/m ²
Multiplikator	28,8

Stötteritz

(≤ 20 Min.)

Ohne / Mit Förderung

1 Kind	15% / 19%
2 Kinder	12% / 19%
3 Kinder	10% / 21%

Kaufpreis	1954 €/m ²
Mietpreis	6,42 €/m ²
Multiplikator	25,4

Connewitz

(≤ 10 Min.)

Ohne / Mit Förderung

1 Kind	8% / 12%
2 Kinder	4% / 11%
3 Kinder	1% / 12%

Kaufpreis	2698 €/m ²
Mietpreis	6,99 €/m ²
Multiplikator	32,2

Station

(Fahrzeit ins Zentrum)

Belastungersparnis im Vergleich zur teuersten Wohnung der Stadt

Kaufpreis
Mietpreis
Kauf-/Mietpreis-Multiplikator



NÜRNBERG

Am Wegfeld

(≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 16% / 19%
 2 Kinder 12% / 18%
 3 Kinder 10% / 19%

Kaufpreis 3367 €/m²
 Mietpreis 9,42 €/m²
 Multiplikator 29,8

Nordostbahnhof

(≤ 10 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 18% / 21%
 2 Kinder 13% / 19%
 3 Kinder 12% / 20%

Kaufpreis 3196 €/m²
 Mietpreis 9,64 €/m²
 Multiplikator 27,6

Rathaus* (Fürth)

(≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 17% / 20%
 2 Kinder 13% / 19%
 3 Kinder 11% / 20%

Kaufpreis 3213 €/m²
 Mietpreis 9,42 €/m²
 Multiplikator 28,4

Nordwestring

(≤ 10 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 17% / 20%
 2 Kinder 13% / 19%
 3 Kinder 11% / 20%

Kaufpreis 3217 €/m²
 Mietpreis 9,92 €/m²
 Multiplikator 27,0

Erlenstegen

(≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 18% / 21%
 2 Kinder 14% / 20%
 3 Kinder 12% / 21%

Kaufpreis 3121 €/m²
 Mietpreis 10,29 €/m²
 Multiplikator 25,3

Lorenzkirche

(≤ 10 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 18% / 21%
 2 Kinder 14% / 20%
 3 Kinder 12% / 21%

Kaufpreis 3171 €/m²
 Mietpreis 9,87 €/m²
 Multiplikator 26,8

Siedlerstraße

(≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 8% / 11%
 2 Kinder 3% / 8%
 3 Kinder 0% / 9%

Kaufpreis 4449 €/m²
 Mietpreis 10,08 €/m²
 Multiplikator 36,8

Gustav-Adolf-Str.

(≤ 10 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 22% / 25%
 2 Kinder 18% / 24%
 3 Kinder 17% / 25%

Kaufpreis 2653 €/m²
 Mietpreis 8,55 €/m²
 Multiplikator 25,9

Luitpoldhain

(≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 19% / 22%
 2 Kinder 15% / 21%
 3 Kinder 14% / 22%

Kaufpreis 2973 €/m²
 Mietpreis 9,05 €/m²
 Multiplikator 27,4

Gibitzenhof

(≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 25% / 28%
 2 Kinder 22% / 28%
 3 Kinder 21% / 30%

Kaufpreis 2158 €/m²
 Mietpreis 8,22 €/m²
 Multiplikator 21,9

Röthenbach

(≤ 10 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 18% / 21%
 2 Kinder 14% / 19%
 3 Kinder 12% / 21%

Kaufpreis 3176 €/m²
 Mietpreis 9,31 €/m²
 Multiplikator 28,4

Langwasser Süd

(≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 20% / 23%
 2 Kinder 16% / 22%
 3 Kinder 15% / 23%

Kaufpreis 2859 €/m²
 Mietpreis 8,91 €/m²
 Multiplikator 26,8

Worzeldorfer Str.

(≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 18% / 21%
 2 Kinder 14% / 19%
 3 Kinder 12% / 21%

Kaufpreis 3177 €/m²
 Mietpreis 9,84 €/m²
 Multiplikator 26,9

Station*

[* Daten Immoscout 06/2018; ohne * Daten IMV]

(Fahrzeit ins Zentrum)

Belastungersparnis im Vergleich zur teuersten Wohnung der Stadt

Kaufpreis

Mietpreis

Kauf-Mietpreis-Multiplikator

KREFELD

Hüls Betriebsbahnhof
 (≤ 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 12% / 16%
 2 Kinder 10% / 16%
 3 Kinder 8% / 17%

Kaufpreis 2040 €/m²
 Mietpreis 7,20 €/m²
 Multiplikator 23,6

Traar Rathaus
 (≤ 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 6% / 9%
 2 Kinder 2% / 8%
 3 Kinder 0% / 9%

Kaufpreis 2895 €/m²
 Mietpreis 7,82 €/m²
 Multiplikator 30,8

Uerdingen Bf
 (≤ 10 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 13% / 16%
 2 Kinder 10% / 16%
 3 Kinder 9% / 18%

Kaufpreis 1978 €/m²
 Mietpreis 6,98 €/m²
 Multiplikator 23,6

Kapuziner-kloster
 (≤ 20 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 11% / 14%
 2 Kinder 8% / 14%
 3 Kinder 6% / 15%

Kaufpreis 2260 €/m²
 Mietpreis 6,99 €/m²
 Multiplikator 26,9

Bockumer Platz
 (≤ 10 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 9% / 12%
 2 Kinder 5% / 12%
 3 Kinder 4% / 13%

Kaufpreis 2488 €/m²
 Mietpreis 7,74 €/m²
 Multiplikator 26,8

Wilhelmplatz* (Tönisvorst)
 (≤ 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 8% / 11%
 2 Kinder 4% / 10%
 3 Kinder 3% / 12%

Kaufpreis 2613 €/m²
 Mietpreis 8,24 €/m²
 Multiplikator 26,4

Rheinhafen
 (≤ 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 16% / 19%
 2 Kinder 14% / 20%
 3 Kinder 13% / 22%

Kaufpreis 1552 €/m²
 Mietpreis 6,44 €/m²
 Multiplikator 20,1

Oppum Bf
 (≤ 10 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 14% / 17%
 2 Kinder 11% / 17%
 3 Kinder 10% / 19%

Kaufpreis 1888 €/m²
 Mietpreis 6,63 €/m²
 Multiplikator 23,7

Krefeld Hbf
 (0 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 20% / 23%
 2 Kinder 18% / 24%
 3 Kinder 17% / 26%

Kaufpreis 1105 €/m²
 Mietpreis 6,61 €/m²
 Multiplikator 13,9

Bellenweg
 (> 30 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 6% / 9%
 2 Kinder 2% / 8%
 3 Kinder 0% / 10%

Kaufpreis 2845 €/m²
 Mietpreis 8,32 €/m²
 Multiplikator 28,5

KR-Grundend
 (≤ 10 Min.)
 Ohne / Mit Förderung
 1 Kind 13% / 16%
 2 Kinder 10% / 17%
 3 Kinder 9% / 18%

Kaufpreis 1937 €/m²
 Mietpreis 7,11 €/m²
 Multiplikator 22,7

Station*
 [* Daten Immoscout 06/2018; ohne * Daten IMV]
 (Fahrzeit ins Zentrum)
 Belastungersparnis im Vergleich zur teuersten Wohnung der Stadt

Kaufpreis
 Mietpreis
 Kauf-Mietpreis-Multiplikator