



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

(2. aktualisierte Version, September 2018)

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

Inhaltsverzeichnis

1. MANAGEMENT SUMMARY	1
2. EINLEITUNG.....	4
3. STATUS QUO.....	5
3.1 Aussagen zum Baukindergeld.....	5
3.2 Wahrscheinlicher Beschluss als Basis für die Studie	6
3.3 Fakten-Check und Stellungnahme	8
3.4 Erste Hochrechnungen zum Antragstellerpotential	14
4. HOCHRECHNUNGEN ZUM BAUKINDERGELD	17
4.1 Teilmärkte und Datengrundlage	17
4.2 Besondere Förderung im Land Bayern	22
5. AUSWERTUNGEN ZUR EINKOMMENSBELASTUNG AUF BASIS LOKALER PREISUNTERSCHIEDE.....	23
6. SCHLUSSFOLGERUNGEN.....	38
LITERATURVERZEICHNIS	39
ANLAGEN.....	42

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 von der Bundesregierung in der 19. Legislaturperiode beschlossenen Baukindergeldes.
- 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 bis 3 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.

- 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: Mehr als fünf Mal günstiger finanziert sich beispielsweise eine gleichgroße Wohnung in Stade im Vergleich zur HafenCity dank der Förderung – ohne Förderung wäre die Finanzierung schon 64% teurer.
- 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. Etwa 67% lassen sich in diesen Städten, auch dank des Baukindergeldes, für die Familien bei der monatlichen Finanzierung einsparen.
- 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.
- Mit Aktualisierung der Studie im September 2018 wurde neben der Stadt München auch das Bayerische Baukindergeld Plus und die Bayerische Eigenheimzulage berücksichtigt (siehe Kapitel 4.2). Diese Maßnahmen stellen sich insbesondere in einer sehr teuren Stadt wie München als beinahe notwendige Zusatzergänzung für Durchschnittsfamilien in diesen Städten heraus. Dennoch muss München bescheinigt werden, die mit Abstand teuerste der betrachteten Städte zu sein, wo Familien mit dem lokalen Durch-

schnittseinkommen nur wenige Möglichkeiten haben, sich Wohneigentum leisten zu können. Allerdings beschränkt sich die schlechte Bezahlbarkeit hier nicht nur auf das Wohneigentum: Eine Betrachtung der in den anhängenden Tabellen zu München ausgewiesenen kalten Angebotsmieten aus 2017 zeigt, dass das Mieten ähnlich teuer oder, sofern etwas mehr Eigenkapital aufgewendet werden könnte, bei gleicher Wohnungsgröße sogar schnell teurer als das Wohneigentum werden könnte. Hier lässt sich kein pauschaler Vergleich anstellen, sondern die individuellen Bedingungen müssen betrachtet werden. Mietfördernde Mittel wie Wohngeld bleiben ansonsten unberücksichtigt.

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 Einkommensbelastung 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 Antragstellerzahl 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:

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.

- Es muss sich um einen Neubau oder den Erwerb einer Bestandsimmobilie in Deutschland handeln.
- 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 Antragstellung ist bis Ende 2020 möglich.¹⁰ Somit wird der Erwerb von Eigenheimen im Zeitraum von 3 Jahren gefördert. Die Pressemitteilung stellt ferner eine Beispielrech-

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.

nung auf, mit der die obigen Darstellungen erweitert werden, so dass ein drittes Kind die Förderhöchstgrenze je Familie auf 120.000 € erhöht.

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

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.

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 Nachfragelücken der Vergangenheit nicht decken, sondern für das aktuelle Verhältnis von Angebot und Nachfrage gerade zu einem Ausgleich führen.

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

¹³ Witkowski et al. (2015), S. 24.

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

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.

Abbildung 2: Neubaubedarf nach Kreistypen 2015 bis 2030¹⁵

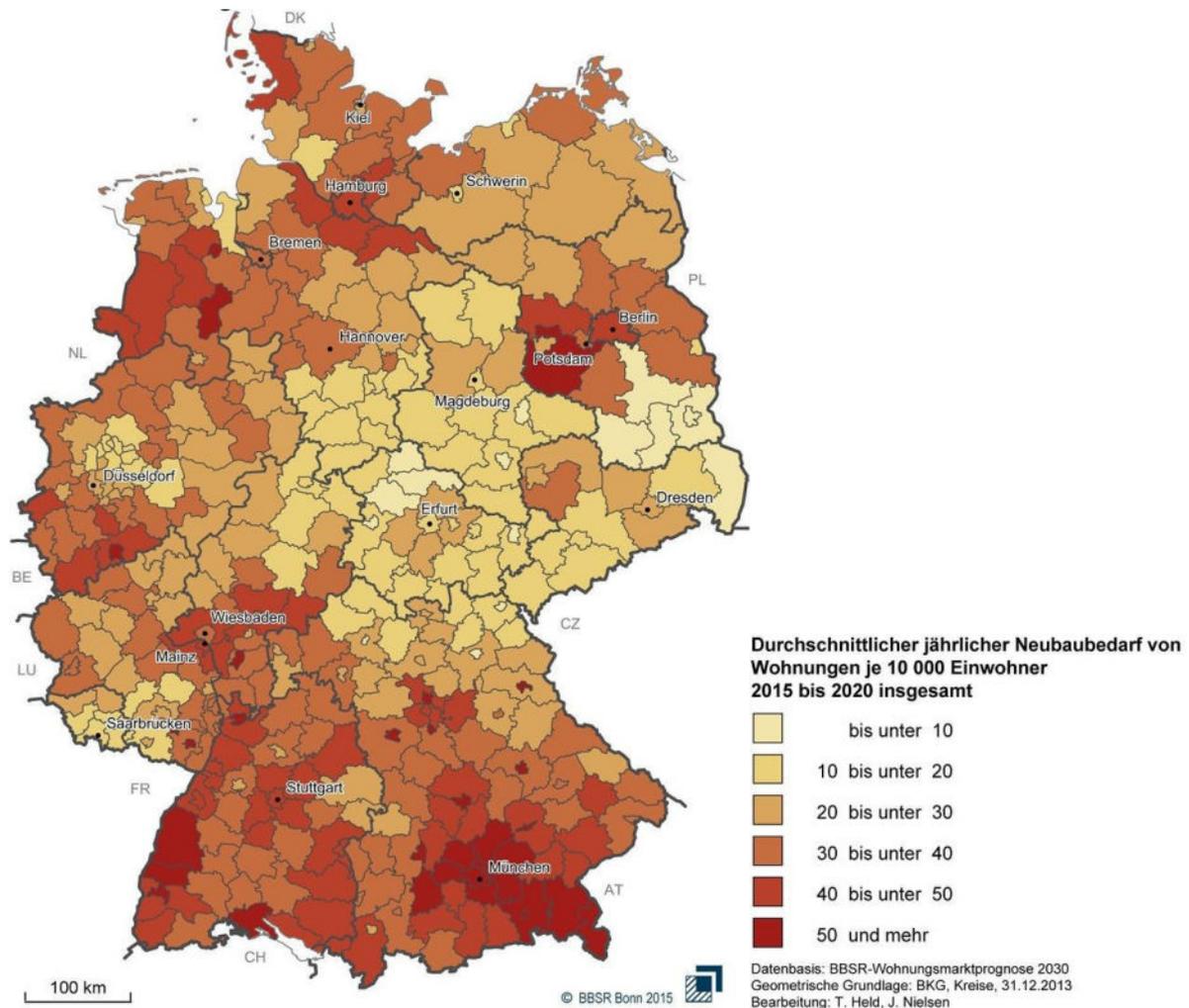


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030

© 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. Zu erwarten, 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.

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

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

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 Antragsteller 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 + 7,14% 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%)

¹⁷ Eigene Berechnungen.

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 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 ebenerer Märkte beitragen.

3.4 Erste Hochrechnungen zum Antragstellerpotential

Zur Beurteilung der Wirkung des Baukindergeldes ist eine Betrachtung der infrage kommenden Nutzer erforderlich. Nach Berechnungen des DIW gibt es zurzeit rund 3.851.800 Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren in Deutschland²¹, die bereits

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).

²¹ Vgl. Michelsen, Bach, Harnisch (2018), S. 3.

Wohneigentum besitzen. Daraus abgeleitet besitzen, unter Hinzunahme aktuellster Zahlen des Statistischen Bundesamtes für 2017, etwa 4.352.200 Familien mit Kindern unter 18 Jahren noch kein Wohneigentum in Deutschland. Das entspricht einer Wohneigentumsquote von 46,95%. Die Summe der verbleibenden Haushalte teilt sich in drei unbekannte Größen auf:

1. Die Haushalte, die abhängig von der Region und vom Eigenkapital, zu wenig verdienen, um sich Wohneigentum leisten zu können.
2. Die Haushalte, die solch hohe Einkommen haben, dass sie nicht förderberechtigt sind.
3. Die Haushalte dazwischen, die ausreichend verdienen (unter Berücksichtigung des vorhandenen Eigenkapitals) und sich mit ihrem Einkommen innerhalb der Fördergrenzen bewegen.

Anzunehmen ist, dass die Haushalte unter 2. eher unterrepräsentiert sein werden, sowohl insgesamt als auch, weil sich diese bereits vermehrt in der ersten Gruppe der Haushalte mit bestehendem Wohneigentum wiederfinden dürften. Die Haushalte unter Punkt 1 hingegen dürften einen größeren Anteil ausmachen. Es gab 2017 1.549.000 Haushalte mit alleinerziehenden Eltern von minderjährigen Kindern, diese können vermutlich größtenteils ausgeschlossen werden. Weiterhin fallen die Familien heraus, die Sozialhilfe empfangen. Somit dürfte nur ein geringer Anteil, vermutlich im Bereich zwischen 2 Mio. bis 3 Mio. Haushalte, förderberechtigt sein. Weiterhin hat das DIW festgestellt, dass binnen der Jahre 2011 bis 2016 jährlich im Schnitt 153.000 Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren und im Rahmen der förderberechtigten Einkommensgrenzen Wohneigentum erworben haben.²² Es können Überlegungen angestellt werden, dass es einige Gründe pro und contra einer verstärkenden Antragstellerzahl in den Jahren mit Förderung gegeben wird:

- Pro: Mehr Antragsteller, weil eine Förderung gewährt wird. Zusätzlicher Anreiz wird Familien zum Erwerb veranlassen. Weiterhin gab es in den Jahren 2016 und 2017 einen Babyboom (mehr Geburten als in den anderen Jahren dieses

²² Vgl. Michelsen, Bach, Harnisch (2018), S. 3.

Jahrhunderts)²³, was zu vielen Neufamilien mit Kindern geführt haben dürfte. Aus beiden Jahrgängen müssten sich im Jahr 2018 und 2019 viele Eltern nach einer Elternzeit wieder in die (Teilzeit-) Arbeit begeben, was bessere Voraussetzungen für eine Immobilienfinanzierung schafft.

- Contra: Die Preisentwicklung am Markt ist in vielen (Metropol-) Regionen sehr stark. Die Förderung fängt bei kleinen Familien (mit einfacher Förderung für ein Kind) die Marktpreissteigerungen der vergangenen Jahre nicht auf. Wer sich bislang kein Eigentum leisten konnte, wird dies jetzt auch nicht mit Baukindergeld können, wenn es keine zusätzlich sich ändernden Lebensumstände gibt.

Nach internen und nicht publizierten Aussagen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), bei der seit dem 18.09.2018 das Baukindergeld beantragt werden kann, gab es in den ersten drei Tagen über 8.000 Anträge. Die Zahl wurde seitens der KfW und von Branchenexperten als sehr hoch eingeschätzt. Jährlich müssten nach Interpretation des Haushaltsplanes der Bundesregierung für 2018²⁴ etwa 156.000 Anträge gestellt werden, demnach rund 470.000 Anträge bis zum Ende des Förderantragszeitraumes im Jahr 2020.²⁵ Die KfW rechnet nach eigener interner Aussage mit mehr Anträgen. Das entspräche etwa 1,1% der Haushalte in Deutschland und wären rund 30.000 Haushalte pro Jahr mehr, als gemäß Berechnung des DIW im Jahr 2017 theoretisch förderberechtigte Familien Eigentum erworben haben.²⁶

Eine abschließende Aussage zur absoluten Anzahl noch förderberechtigter Haushalte kann nicht getroffen werden. Durch die getroffenen Annahmen lässt sich aber feststellen, dass der förderberechtigte Kreis durchaus größer hätte sein dürfen und es fraglich ist, ob die Fördermaßnahme zu merklich mehr Familien im Wohneigentum führen wird, als ohne Fördermaßnahme. Ein großer Schritt zu den geplanten 1,5 Mio. neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode erscheint vor diesem Hintergrund eher als unwahrscheinlich.

²³ Vgl. <https://www.destatis.de>, Statistisches Bundesamt, Veränderung der Zahl der Lebendgeborenen zum jeweiligen Vorjahr, Abruf: 25.09.2018.

²⁴ Vgl. Deutscher Bundestag (2018b, 19. Wahlperiode), S. 575.

²⁵ Eigene Berechnungen unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Kinderanzahl von 1,6 Kindern je Familie.

²⁶ Vgl. Michelsen, Bach, Harnisch (2018), S. 3.

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, hier ausgedrückt anhand der monatlichen Einkommensbelastung, von Wohneigentum abbilden zu können.

4.1 Teilmärkte und Datengrundlage

Folgende Städte werden in die Untersuchung einbezogen:

- **Berlin** 3.520.031 Einwohner
- **Hamburg** 1.787.408 Einwohner
- **München** 1.450.381 Einwohner
- **Leipzig** 560.472 Einwohner
- **Nürnberg** 509.975 Einwohner
- **Krefeld** 225.144 Einwohner²⁷

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)²⁸ bezogen. Die IMV sammelt regelmäßig Informationen zu Immobilienangeboten der gängigen Portale wie Immobilienscout24, Immonet und Immowelt. Ergänzend werden weitere lokale Internetplatt-

²⁷ Einwohnerzahlen deutscher Großstädte Stand 2015; Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2017), S. 30.

²⁸ Weitere Informationen unter <http://www.immobiliien-marktdaten.de>.

formen, 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 Objektcharakteristika 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
- **München** Kauf: 17.932 / Miete: 30.821
- **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%
München	74,4%	25,6%	89,1%	10,9%
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 der 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 Hochrechnun-

gen für 2017 unter Zuhilfenahme der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder (VGRdL).²⁹ Das durchschnittliche, jährlich verfügbare Einkommen pro Kopf beträgt:

- **Berlin** 20.066 €
- **Hamburg** 25.076 €
- **München** 29.124 €
- **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.

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.³⁰ 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.³¹ 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 Mik-

²⁹ Weitere Informationen unter <https://www.statistik-bw.de>.

³⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018), S. 66.

³¹ Vgl. auch Demary M.; Voigtländer M. (2009).

rozensus³² 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 2% p.a. ergänzt, um eine monatliche Belastung für Immobilienkäufer zu bestimmen.³³

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 führt. 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 in Form der prozentualen Belastung in Abhängigkeit vom Einkommen ableiten.

$$\text{Einkommensbelastung} = \frac{\text{monatl. Belastung betrachtete Wohnung} * 100}{\text{monatl. verfügbares Haushaltseinkommen}}$$

³² Vgl. <https://www.destatis.de>, Statistisches Bundesamt, Wohnfläche nach Haushaltstyp, Mikrozensus 2011, Abruf: 01.06.2018.

³³ Vgl. <https://www.bundesbank.de>, Bundesbank Zeitreihe BBK01.SUD118, Abruf: 30.05.2018.

4.2 Besondere Förderung im Land Bayern³⁴

Zwar ist es Ziel dieser Studie, vorrangig den Wirkungsgrad des von der Bundesregierung beschlossenen Baukindergeldes zu betrachten, dennoch sollen der Vollständigkeit halber die weiteren Förderungen des Bundeslandes Bayern mit in die Betrachtungen einfließen.

Bayern hat, sicherlich nicht zuletzt wegen des besonders hohen Immobilienpreisniveaus in Städten wie München, beschlossen, die Landesbewohner mit zwei zusätzlichen Maßnahmen zu fördern.

- Als erstes gibt es die Maßnahme bzw. Förderung „Baukindergeld Plus“. Alle Empfänger des Baukindergeldes des Bundes erhalten vom Land Bayern zusätzliche 300 € pro Kind und Jahr in den 10 Jahren Förderzeitraum. Diese Förderung kann bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt beantragt werden.
- Als zweite Maßnahme gibt es eine Bayerische Eigenheimzulage in Form eines einmaligen Zuschusses in Höhe von 10.000 €.

Die Förderbedingungen bzw. Fördervoraussetzungen für Familien sind bei beiden Maßnahmen identisch. Im Vergleich zu den Voraussetzungen des Bundes gibt es nur eine ergänzende Einschränkung: Gefördert wird, wer entweder „seit mindestens einem Jahr seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Bayern hat oder seit mindestens einem Jahr dauerhaft einer Erwerbstätigkeit in Bayern nachgeht“.³⁵

Somit ergeben sich bei den Berechnungen der Bayerischen Städte folgende zusätzliche Betrachtungen: Zusätzliche Förderung mit 25 € pro Kind und Monat (Baukindergeld Plus) und zusätzliche 83,33 € pro Familie und Monat (Eigenheimzulage).

³⁴ Neuer Bestandteil der Studie seit September 2018, nicht Bestandteil der ersten Version der Studie vom Juli 2018.

³⁵ Bayern Labo (2018), S. 2; <http://www.baukindergeld.bayern.de>, Abruf: 26.09.2018.

5. Auswertungen zur Einkommensbelastung 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 der IMV stammen (siehe dazu Kapitel 4.1). Im Anhang sind ausführlichere Tabellen zu finden. Diese beinhalten neben den Kauf- und Mietpreisen, der monatlichen Belastung und den hier dargestellten Werten der prozentualen Einkommensbelastung 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. Eine Familienwohnung für Familien mit angesetztem durchschnittlichen Einkommen ist hier kaum denkbar. Die Einkommensbelastung betrüge bis zu 66%. Hier ist die Einkommensbelastung mit 1 Kind immerhin um 12% geringer; durch das Baukindergeld sinkt die Belastung bei 3 Kindern um 10%, bei 1 Kind um 16%. Schöne Effekte, die hier jedoch vielen Familien nicht ausreichen dürften.
- Werden jedoch 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 sinkt die Belastung teilweise auf bis zu 27%, durch das Baukindergeld sinkt die Belastung sogar bis auf 23%, das sind 43% weniger Belastung als im Zentrum. An all diesen Orten liegt die Belastungersparnis im zweistelligen Bereich (mind. 11%), was einer Einsparung von mindestens 330 € im Monat entspricht.

- Die stärkste Wirkung entfaltet das Baukindergeld in Wartenberg, wo sich bei 3 Kindern eine Belastung von lediglich 14% des Monatseinkommens 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 das zweithöchste Ersparnispotential.
- 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 Einkommenschichten in den östlichen und westlichen Berliner Randbezirken sollten sich wegen der Förderung intensiv mit der Eigentumbildung 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 4: Einkommensbelastung in Berlin

Station	Stadt	Stadtteil	Bel. 1 Ki.	Bel. 2 Ki.	Bel. 3 Ki.	Bel. BKG 1 Ki.	Bel. BKG 2 Ki.	Bel. BKG 3 Ki.
S Buch	Berlin	Buch	27%	32%	34%	24%	25%	24%
S Ostkreuz	Berlin	Friedrichshain	41%	47%	50%	38%	41%	40%
S+U Gesundbrunnen	Berlin	Gesundbrunnen	45%	51%	55%	41%	45%	45%
S Grünau	Berlin	Grünau	29%	33%	35%	25%	26%	25%
S Heiligensee	Berlin	Heiligensee	32%	37%	39%	28%	30%	29%
S Köpenick	Berlin	Köpenick	30%	35%	37%	27%	28%	27%
S Lichtenrade	Berlin	Lichtenrade	29%	33%	35%	25%	27%	25%
S Lichterfelde Süd	Berlin	Lichterfelde	35%	41%	43%	32%	34%	33%
U Mahlsdorf	Berlin	Mahlsdorf	28%	32%	34%	24%	25%	24%
U Alt-Mariendorf	Berlin	Mariendorf	28%	32%	34%	24%	25%	24%
S Ahrensfelde	Berlin	Marzahn	27%	31%	33%	24%	25%	23%
S+U Friedrichstr.	Berlin	Mitte	54%	62%	66%	50%	55%	56%
S+U Pankow	Berlin	Pankow	34%	39%	41%	31%	32%	31%
S Wilhelmshagen	Berlin	Rahnsdorf	29%	34%	36%	26%	27%	26%
U Rudow	Berlin	Rudow	28%	33%	35%	25%	26%	25%
S Südkreuz	Berlin	Schöneberg	38%	44%	46%	35%	37%	37%
S+U Rathaus Spandau	Berlin	Spandau	24%	28%	30%	21%	21%	20%
S+U Rathaus Steglitz	Berlin	Steglitz	33%	38%	40%	30%	31%	30%
U Alt-Tegel	Berlin	Tegel	27%	32%	33%	24%	25%	23%
S Wannsee	Berlin	Wannsee	41%	47%	50%	38%	41%	40%
S Wartenberg	Berlin	Wartenberg	20%	23%	24%	16%	16%	14%
S Westkreuz	Berlin	Westend	34%	39%	42%	31%	33%	32%
S+U Wittenau	Berlin	Wittenau	27%	31%	33%	24%	25%	23%
S Babelsberg*	Potsdam	Babelsberg	34%	40%	42%	31%	33%	32%

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 spart die Familie mit 1 Kind 12% des Einkommens; durch das Baukindergeld steigt die Ersparnis 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 sinkt die Belastung teilweise um bis zu 42% auf 23%, durch das Baukindergeld wird die Belastung auf 20% gedrückt. An all diesen Orten liegt die Ersparnis gegenüber der HafenCity im zweistelligen Bereich (mind. 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 Einkommensbelastung dank der Förderung bei unter 20% liegt. Demnach hat auch hier ein Käuferhaushalt über die Hälfte seines Nettoeinkommens mehr zur Verfügung im Vergleich zur HafenCity. Innerstädtisch lebt es sich mit Baukindergeld in Harburg oder Billstedt am günstigsten (20-22%).

Tabelle 5: Einkommensbelastung in Hamburg

Station	Stadt	Stadtteil	Bel. 1 Ki.	Bel. 2 Ki.	Bel. 3 Ki.	Bel. BKG 1 Ki.	Bel. BKG 2 Ki.	Bel. BKG 3 Ki.
Buxtehude*	Buxtehude		18%	21%	22%	16%	16%	14%
Altona	Hamburg	Altona	39%	45%	47%	36%	39%	39%
Bergedorf	Hamburg	Bergedorf	26%	30%	31%	23%	24%	23%
Mümmelmannsberg	Hamburg	Billstedt	24%	28%	29%	21%	22%	21%
Eidelstedt	Hamburg	Eidelstedt	27%	31%	33%	24%	25%	25%
HafenCity Universität	Hamburg	Hafencity	53%	61%	65%	50%	56%	57%
Harburg	Hamburg	Harburg	23%	27%	28%	21%	21%	20%
Niendorf Nord	Hamburg	Niendorf	30%	34%	36%	27%	29%	29%
Ohlsdorf	Hamburg	Ohlsdorf	31%	36%	38%	28%	31%	30%
Poppenbüttel	Hamburg	Poppenbüttel	28%	33%	35%	26%	27%	27%
Berliner Tor	Hamburg	Sankt Georg	38%	44%	47%	36%	39%	39%
Landungsbrücken	Hamburg	Sankt Pauli	43%	50%	52%	40%	44%	45%
Hagenbecks Tierpark	Hamburg	Stellingen	32%	36%	39%	29%	31%	31%
Wandsbek-Gartenstadt	Hamburg	Wandsbek	27%	31%	33%	24%	26%	25%
Ohlstedt	Hamburg	Wohldorf-Ohlstedt	33%	38%	40%	30%	33%	32%
Norderstedt Mitte*	Norderstedt		23%	26%	28%	20%	21%	20%
Pinneberg*	Pinneberg		18%	21%	22%	15%	16%	14%
Stade*	Stade		17%	19%	20%	14%	14%	12%
Wedel*	Wedel		24%	28%	29%	21%	22%	21%

München:

- Teuerste Lage in München ist aktuell die Maxvorstadt, jedoch liegen auch Altstadt-Lehel sowie Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt mit dem Hauptbahnhof sowohl geografisch als auch preislich nah an der teuersten Lage.
- Für einen Durchschnittsverdiener besteht zu den gegebenen Modellkonditionen gegenwärtig weder mit, geschweige denn ohne Förderung, eine Chance in den Zentrumslagen Wohneigentum zu erwerben. Hier würde die Finanzierungsrate selbst bei Inanspruchnahme aller Förderungen mit mindestens über 50% den Haushalt belasten.
- Jedoch: Auch in München ist Wohneigentum noch im Bereich des Möglichen und aufgrund einer sehr guten Anbindung durch den ÖPNV sind auch alle betrachteten Stationen in max. 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen. So stellen sich insbesondere Feldmoching-Hasenberg (Fahrzeit etwa 17 Minuten), Moosach (ca. 13 Minuten) und Ramersdorf-Perlach (ca. 17 Minuten) noch als einigermaßen bezahlbare Stadtteile heraus. Hier kann mithilfe aller Förderungen die Belastung zumindest noch bei maximal 37% des Einkommens gehalten werden. Unter Berücksichtigung der weiteren Kosten (z.B. Hausgeld, Wärme, Strom, Grundsteuer) werden sich aber auch hier die monatlichen Kosten auf über 40% des Einkommens aufsummieren.
- Insgesamt muss, sicherlich nicht sonderlich überraschend, München bescheinigt werden, dass es hier für eine Durchschnittsfamilie kaum möglich ist Eigentum ohne hohe Eigenmittel zu erwerben. Bei alternativer Betrachtung der Angebotsmieten aus 2017 würden Münchener Familien zur Miete wohnend etwas weniger belastet werden, jedoch findet dann hierdurch kein Beitrag zur Altersvorsorge statt.
- München birgt aufgrund der hohen Preise ein weiteres Risiko: Im Modell wurde eine relativ geringe anfängliche Tilgung (2%) angesetzt. Durch den noch geringeren Zinssatz und eine übliche annuitätische Bedienung des Darlehens valutiert auch nach Ablauf von 10 Jahren noch eine sehr hohe Restschuld. Nach 10 Jahren gibt es keine Förderungen mehr und in vielen Fällen wird eine

neue Zinsvereinbarung getroffen. Schon bei einer moderaten Zinserhöhung auf 3% würde die monatliche Belastung dann höher ausfallen als gegenwärtig mit Förderung (Annahme wieder 2% Tilgung).

- Letztlich darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass die Modellrechnungen für eine Durchschnittsfamilie gelten, die ein verfügbares Einkommen von etwa 52.400 € im Jahr hat. Das entspricht überschlägig einem Bruttoeinkommen von 85.000 €. Demnach ist alleine für die 1-Kind-Familie noch ein zusätzliches Bruttoeinkommen von wenigstens 5.000 € möglich (Fördergrundlage bildet nicht das Bruttoeinkommen, sondern das zu versteuernde Einkommen, welches darunter liegt), für Familien mit mehreren Kindern zusätzlich weitere 15.000 € pro Kind. Allerdings muss unter den Modellvoraussetzungen diese Einkommensgrenze schon nahezu ausgereizt werden, um nicht übermäßig mit der Finanzierung des Wohneigentums in München belastet zu werden und zumindest eine etwas größere Auswahl an Stadtteilen zum Wohnen zu haben, als die im dritten Punkt genannten günstigsten drei Stadtteile.

Tabelle 6: Einkommensbelastung in München, 1 Kind

Station	Stadtteil	Bel.	Bel BKG	Bel. BKG/+	Bel. alle Förd.
Marienplatz (S)	Altstadt-Lehel	57%	55%	54%	52%
Hauptbahnhof (S+U)	Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	58%	56%	55%	53%
Königsplatz (U)	Maxvorstadt	61%	59%	58%	56%
Münchener Freiheit (U)	Schwabing & Schwabing-West	51%	48%	48%	46%
Ostbahnhof (S+U)	Au-Haidhausen	54%	52%	51%	49%
Implerstraße (U)	Sendling & Sendling-Westpark	42%	39%	39%	37%
Heimeranplatz (S+U)	Schwanthalerhöhe	43%	41%	41%	39%
Donnersbergerbrücke (S)	Neuhausen-Nymphenburg	52%	50%	50%	48%
Moosach (S+U)	Moosach	38%	36%	35%	33%
Frankfurter Ring (U)	Milbertshofen-Am Hart	41%	38%	38%	36%
Freimann (U)	Schwabing-Freimann	44%	42%	41%	39%
Arbellapark (U)	Bogenhausen	48%	46%	46%	44%
Innsbrucker Ring (U)	Berg am Laim	40%	37%	37%	35%
Trudering (S+U)	Trudering-Riem	42%	40%	39%	37%
Neuperlach Süd (S+U)	Ramersdorf-Perlach	39%	37%	36%	34%
Fasangarten (S)	Obergiesing-Fasangarten	40%	38%	37%	35%
Mangfallplatz (U)	Untergiesing-Harlaching	47%	44%	44%	42%
Obersendling (U) / Siemenswerke (S)	Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln	43%	40%	40%	38%
Klinikum Großhadern (U)	Hadern	43%	41%	40%	38%
Pasing (S)	Pasing-Obermenzing	43%	41%	40%	38%
Langwied (S)	Aubing-Lochhausen-Langwied	40%	38%	37%	35%
Allach (S)	Allach-Untermenzing	41%	39%	38%	36%
Feldmoching (S+U)	Feldmoching-Hasenberg	38%	36%	35%	34%
Laimer Platz (U)	Laim	40%	37%	37%	35%

Tabelle 7: Einkommensbelastung in München, 2 Kinder

Station	Stadtteil	Bel.	Bel BKG	Bel. BKG/+	Bel. alle Förd.
Marienplatz (S)	Altstadt-Lehel	66%	61%	60%	58%
Hauptbahnhof (S+U)	Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	67%	62%	61%	59%
Königsplatz (U)	Maxvorstadt	70%	66%	65%	63%
Münchener Freiheit (U)	Schwabing & Schwabing-West	58%	54%	53%	51%
Ostbahnhof (S+U)	Au-Haidhausen	62%	58%	56%	55%
Implerstraße (U)	Sendling & Sendling-Westpark	48%	44%	42%	40%
Heimeranplatz (S+U)	Schwanthalerhöhe	50%	46%	44%	43%
Donnersbergerbrücke (S)	Neuhausen-Nymphenburg	60%	56%	55%	53%
Moosach (S+U)	Moosach	44%	39%	38%	36%
Frankfurter Ring (U)	Milbertshofen-Am Hart	47%	42%	41%	39%
Freimann (U)	Schwabing-Freimann	51%	46%	45%	43%
Arbellapark (U)	Bogenhausen	56%	51%	50%	48%
Innsbrucker Ring (U)	Berg am Laim	46%	41%	40%	38%
Trudering (S+U)	Trudering-Riem	48%	44%	43%	41%
Neuperlach Süd (S+U)	Ramersdorf-Perlach	45%	40%	39%	37%
Fasangarten (S)	Obergiesing-Fasangarten	46%	42%	41%	39%
Mangfallplatz (U)	Untergiesing-Harlaching	54%	49%	48%	46%
Obersendling (U) / Siemenswerke (S)	Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln	49%	45%	44%	42%
Klinikum Großhadern (U)	Hadern	50%	45%	44%	42%
Pasing (S)	Pasing-Obermenzing	50%	45%	44%	42%
Langwied (S)	Aubing-Lochhausen-Langwied	46%	42%	41%	39%
Allach (S)	Allach-Untermenzing	47%	43%	42%	40%
Feldmoching (S+U)	Feldmoching-Hasenberg	44%	40%	39%	37%
Laimer Platz (U)	Laim	46%	41%	40%	38%

Tabelle 8: Einkommensbelastung in München, 3 Kinder

Station	Stadtteil	Bel.	Bel BKG	Bel. BKG/+	Bel. alle Förd.
Marienplatz (S)	Altstadt-Lehel	70%	63%	61%	59%
Hauptbahnhof (S+U)	Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	71%	64%	62%	60%
Königsplatz (U)	Maxvorstadt	75%	68%	66%	64%
Münchener Freiheit (U)	Schwabing & Schwabing-West	62%	55%	53%	51%
Ostbahnhof (S+U)	Au-Haidhausen	66%	59%	57%	55%
Implerstraße (U)	Sendling & Sendling-Westpark	51%	44%	42%	40%
Heimeranplatz (S+U)	Schwanthalerhöhe	53%	46%	45%	43%
Donnersbergerbrücke (S)	Neuhausen-Nymphenburg	64%	57%	56%	54%
Moosach (S+U)	Moosach	47%	40%	38%	36%
Frankfurter Ring (U)	Milbertshofen-Am Hart	50%	43%	41%	39%
Freimann (U)	Schwabing-Freimann	54%	47%	45%	43%
Arabellapark (U)	Bogenhausen	59%	52%	51%	49%
Innsbrucker Ring (U)	Berg am Laim	49%	42%	40%	38%
Trudering (S+U)	Trudering-Riem	51%	45%	43%	41%
Neuperlach Süd (S+U)	Ramersdorf-Perlach	48%	41%	39%	37%
Fasangarten (S)	Obergiesing-Fasangarten	49%	42%	41%	39%
Mangfallplatz (U)	Untergiesing-Harlaching	57%	50%	49%	47%
Obersendling (U) / Siemenswerke (S)	Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln	52%	45%	44%	42%
Klinikum Großhadern (U)	Hadern	53%	46%	44%	42%
Pasing (S)	Pasing-Obermenzing	53%	46%	44%	42%
Langwied (S)	Aubing-Lochhausen-Langwied	49%	42%	41%	39%
Allach (S)	Allach-Untermenzing	50%	43%	42%	40%
Feldmoching (S+U)	Feldmoching-Hasenberg	47%	40%	38%	36%
Laimer Platz (U)	Laim	49%	42%	40%	38%

Leipzig:

- Auch in Leipzig ist die teuerste Lage der Bezirk Mitte mit seiner zentral gelegenen Haltestelle Markt. Sofern hier das Baukindergeld beansprucht wird, sinkt die Belastung 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 Belastung sinkt an den Stadträndern teilweise auf bis zu 11% (-26%) bei drei Kindern, dank Baukindergeld.
- Durch das vergleichsweise geringere 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 9: Einkommensbelastung in Leipzig

Station	Stadt	Stadtteil	Bel. 1 Ki.	Bel. 2 Ki.	Bel. 3 Ki.	Bel. BKG 1 Ki.	Bel. BKG 2 Ki.	Bel. BKG 3 Ki.
Connewitz	Leipzig	Connewitz	29%	33%	35%	25%	26%	25%
Engelsdorf	Leipzig	Engelsdorf	19%	22%	23%	15%	15%	12%
Lützschena	Leipzig	Lützschena-Stahmeln	30%	35%	37%	26%	27%	26%
Markt	Leipzig	Mitte	30%	35%	37%	27%	28%	26%
Stötteritz	Leipzig	Stötteritz	22%	25%	27%	18%	18%	16%
Miltitzer Allee	Leipzig	West	18%	21%	22%	15%	14%	11%
Leipzig Messe	Leipzig	Wiederitzsch	21%	25%	26%	18%	17%	15%

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% günstiger, wenn dieselbe Wohnung mit dem Baukindergeld finanziert wird.
- Um das Nürnberger Zentrum herum (max. ca. 10 Min. Fahrzeit) halten sich die Preise auf einem ähnlichen Niveau, lediglich in Sankt Leonhard liegt auch die teuerste Wohnung bereits unter der 30%-Marke.
- In Nürnberg sind nahezu alle Stadtteile sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen; mehr als 20 Min. Fahrzeit müssen hier selten zum Zentrum in Kauf genommen werden. Auch der Gibitzenhof als günstigster der betrachteten Stadtteile ist schnell erreicht. Dank Förderung muss hier nicht einmal ein Sechstel des Einkommens für die Finanzierung aufgewendet werden.
- Wer in Nürnberg arbeitet, aber seine Traumwohnung in Fürth gefunden hat, ist ebenfalls mit der Förderung gut bedient. Kaum 20 Min. Fahrzeit von Zentrum zu Zentrum und nur etwa ein Viertel Einkommensbelastung dank des Baukindergeldes.
- Mithilfe der zusätzlichen Fördermaßnahmen in Bayern rutscht auch die Schmausenbuckstraße noch in einen erschwinglichen Bereich. Hier müssen dann maximal 32,4% des Einkommens aufgewendet werden. Somit könnte sich die Gesamtbelastung noch unter 40% des Einkommens für das warme Wohnen bewegen.³⁶

³⁶ Ergänzend zur ersten Version der Studie wurden mit Veröffentlichung der aktualisierten Version im September 2018 auch die Tabellen zu Nürnberg im Anhang um die zusätzlichen Fördermaßnahmen in Bayern ergänzt.

Tabelle 10: Einkommensbelastung in Nürnberg

Station	Stadt	Stadtteil	Bel. 1 Ki.	Bel. 2 Ki.	Bel. 3 Ki.	Bel. BKG 1 Ki.	Bel. BKG 2 Ki.	Bel. BKG 3 Ki.
Rathaus*	Fürth	Innenstadt	27%	31%	33%	24%	26%	25%
Am Wegfeld	Nürnberg	Almoshof & Buch	28%	33%	35%	25%	27%	26%
Erlenstegen	Nürnberg	Erlenstegen	27%	31%	32%	24%	25%	24%
Gibitzenhof	Nürnberg	Gibitzenhof	19%	22%	24%	16%	16%	15%
Langwasser Süd	Nürnberg	Langwasser Südost & Südwest	25%	28%	30%	22%	23%	21%
Lorenzkirche	Nürnberg	Lorenz	27%	31%	33%	24%	25%	24%
Luitpoldhain	Nürnberg	Ludwigsfeld	25%	29%	31%	23%	24%	22%
Röthenbach	Nürnberg	Röthenbach West & Ost	27%	31%	33%	24%	25%	24%
Gustav-Adolf-Str.	Nürnberg	Sankt Leonhard	23%	27%	28%	20%	21%	19%
Siedlerstraße	Nürnberg	Schmausenbuckstraße	37%	42%	45%	34%	36%	36%
Nordwestring	Nürnberg	Schniegling	27%	31%	33%	24%	26%	25%
Nordostbahnhof	Nürnberg	Schoppershof	27%	31%	33%	24%	25%	24%
Worzeldorfer Str.	Nürnberg	Trierer Straße	27%	31%	33%	24%	25%	24%

Tabellarische Darstellungen zur Stadt Nürnberg, ähnlich derer der Stadt München, finden sich im Anhang. Dort werden die zusätzlichen Bayerischen Fördermaßnahmen berücksichtigt.

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 günstigsten, 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 – das spart noch einmal zusätzlich Geld.
- 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 11: Einkommensbelastung in Krefeld

Station	Stadt	Stadtteil	Bel. 1 Ki.	Bel. 2 Ki.	Bel. 3 Ki.	Bel. BKG 1 Ki.	Bel. BKG 2 Ki.	Bel. BKG 3 Ki.
Bockumer Platz	Krefeld	Bockum	23%	26%	28%	20%	20%	19%
KR-Grundend	Krefeld	Fischeln	18%	21%	22%	15%	15%	13%
Bellenweg	Krefeld	Forstwald	25%	29%	31%	22%	23%	22%
Hüls Betriebsbahnhof	Krefeld	Hüls	19%	22%	23%	16%	16%	14%
Kapuzinerkloster	Krefeld	Inrath	21%	24%	26%	18%	18%	16%
Rheinhafen	Krefeld	Linn	15%	18%	19%	12%	12%	10%
Oppum Bf	Krefeld	Oppum	18%	21%	22%	15%	15%	13%
Krefeld Hbf	Krefeld	Stadtmitte	12%	14%	14%	9%	8%	5%
Traar Rathaus	Krefeld	Traar	26%	30%	32%	23%	24%	22%
Uerdingen Bf	Krefeld	Uerdingen	19%	22%	23%	16%	15%	14%
Wilhelmplatz*	Tönisvorst	Tönisvorst	24%	27%	29%	21%	21%	20%

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.

6. 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 Senkungen der monatlichen Belastung und daher 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.

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), Gesetz über die Feststellung des Bundeshaushaltsplans für das Haushaltsjahr 2018 (Haushaltsgesetz 2018), Berlin.
- Empirica AG (Hrsg.) (2016), Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, Bonn.
- Michelsen, C.; Bach, S.; Harnisch, M. (2018), Baukindergeld: Einkommensstarke Haushalte profitieren in besonderem Maße, DIW Berlin, Berlin.
- 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.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Baukindergeld/Baukindergeld:MitZuschussinsEigenheim)
- <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.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Geburten/Tabellen/LebendgeboreneDifferenz.html>
Statistisches Bundesamt, Veränderung der Zahl der Lebendgeborenen zum jeweiligen Vorjahr.
- <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.

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Tabellen zu Berlin

Anlage 2: Ausführliche Tabellen zu Hamburg

Anlage 3: Ausführliche Tabellen zu München

Anlage 4: Ausführliche Tabellen zu Leipzig

Anlage 5: Ausführliche Tabellen zu Nürnberg

Anlage 6: Ausführliche Tabellen zu Krefeld

Anlage 7: Grafiken zu den Metropolen (ohne München)

Anlage 1 – Ausführliche Tabellen zu Berlin

Stadtteil	Stadt	Station	Fahrzeit zur Friedrichstr.
<i>Buch</i>	Berlin	S Buch	≤ 30 Min.
<i>Friedrichshain</i>	Berlin	S Ostkreuz Bhf	≤ 20 Min.
<i>Gesundbrunnen</i>	Berlin	S+U Gesundbrunnen Bhf	≤ 10 Min.
<i>Grünau</i>	Berlin	S Grünau	> 30 Min.
<i>Heiligensee</i>	Berlin	S Heiligensee	> 30 Min.
<i>Köpenick</i>	Berlin	S Köpenick	≤ 30 Min.
<i>Lichtenrade</i>	Berlin	S Lichtenrade	≤ 30 Min.
<i>Lichterfelde</i>	Berlin	S Lichterfelde Süd	≤ 30 Min.
<i>Mahlsdorf</i>	Berlin	S Mahlsdorf	≤ 30 Min.
<i>Mariendorf</i>	Berlin	U Alt-Mariendorf	≤ 20 Min.
<i>Marzahn</i>	Berlin	S Ahrensfelde Bhf	> 30 Min.
<i>Mitte</i>	Berlin	S+U Friedrichstr. Bhf	0 Min.
<i>Pankow</i>	Berlin	S+U Pankow	≤ 20 Min.
<i>Rahnsdorf</i>	Berlin	S Wilhelmshagen	> 30 Min.
<i>Rudow</i>	Berlin	U Rudow	≤ 30 Min.
<i>Schöneberg</i>	Berlin	S Südkreuz Bhf	≤ 20 Min.
<i>Spandau</i>	Berlin	S+U Rathaus Spandau	> 30 Min.
<i>Steglitz</i>	Berlin	S+U Rathaus Steglitz	≤ 20 Min.
<i>Tegel</i>	Berlin	U Alt-Tegel	≤ 20 Min.
<i>Wannsee</i>	Berlin	S Wannsee Bhf	≤ 30 Min.
<i>Wartenberg</i>	Berlin	S Wartenberg	> 30 Min.
<i>Westend</i>	Berlin	S Westkreuz	≤ 20 Min.
<i>Wittenau</i>	Berlin	S+U Wittenau	≤ 20 Min.
<i>Babelsberg</i>	Potsdam*	S Babelsberg	> 30 Min.

* Preisdaten von Immobilienscout24.de vom Stichtag 04.06.2018

Weitere Berechnungsvoraussetzung

Verfügbares Einkommen pro Person/Jahr	20.066 €
Anzahl angesetzter Einkommen	1,8 (1 Elternteil Vollzeit, 1 Elternteil Teilzeit)
Verfügbares Monatseinkommen	3.009,90 €
Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Kaufnebenkosten	15,1%
Bundesbankzins	1,667%
Tilgungssatz	2,0%
Aufschlag für Eigentum pro m ² /Monat	1 €

Anlage 1 – Ausführliche Tabellen zu Berlin

Haushaltsgröße (2 Erwachsene + x Kinder)	Wohnfläche in m ²
3 Personen	105,0
4 Personen	121,2
5 Personen	128,5

Berlin Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis	Preisdaten	Mietpreis	Preisdaten	Maklerfaktor
<i>Buch</i>	2.815 €	110	8,70 €	179	27,0
<i>Friedrichshain</i>	4.411 €	2482	12,17 €	3974	30,2
<i>Gesundbrunnen</i>	4.814 €	15	11,34 €	54	35,4
<i>Grünau</i>	2.935 €	223	9,96 €	283	24,6
<i>Heiligensee</i>	3.311 €	275	10,01 €	100	27,6
<i>Köpenick</i>	3.161 €	805	8,96 €	2138	29,4
<i>Lichtenrade</i>	2.961 €	562	8,48 €	665	29,1
<i>Lichterfelde</i>	3.714 €	1271	9,80 €	1698	31,6
<i>Mahlsdorf</i>	2.839 €	554	9,51 €	305	24,9
<i>Mariendorf</i>	2.853 €	448	9,01 €	730	26,4
<i>Marzahn</i>	2.783 €	155	7,40 €	1548	31,3
<i>Mitte</i>	5.871 €	1924	14,37 €	5127	34,0
<i>Pankow</i>	3.561 €	645	9,98 €	1694	29,7
<i>Rahnsdorf</i>	3.030 €	199	9,52 €	96	26,5
<i>Rudow</i>	2.931 €	414	8,55 €	497	28,6
<i>Schöneberg</i>	4.045 €	1687	11,18 €	2269	30,1
<i>Spandau</i>	2.447 €	1631	8,25 €	3848	24,7
<i>Steglitz</i>	3.458 €	1155	10,24 €	2124	28,2
<i>Tegel</i>	2.795 €	300	8,84 €	775	26,3
<i>Wannsee</i>	4.405 €	196	11,19 €	200	32,8
<i>Wartenberg</i>	1.908 €	74	8,67 €	40	18,3
<i>Westend</i>	3.587 €	342	10,75 €	237	27,8
<i>Wittenau</i>	2.771 €	295	8,27 €	503	27,9
<i>Babelsberg (Potsdam)</i>	3.615 €	16	11,07 €	14	27,2

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis: Durchschnittsangebotspreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter

Mietpreis: Durchschnittsangebotsmietpreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter und Monat kalt

Preisdaten: Anzahl der zugrunde liegenden Preisdaten für das Jahr 2017

Maklerfaktor: Gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum jährlichen Mietpreis wieder

Berlin Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis Objekt (1 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (2 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (3 Ki.)	Fremd- kapital
<i>Buch</i>	340.331 €	236.464 €	392.839 €	272.947 €	416.500 €	289.387 €
<i>Friedrichshain</i>	533.331 €	370.562 €	615.616 €	427.734 €	652.696 €	453.497 €
<i>Gesundbrunnen</i>	581.960 €	404.350 €	671.749 €	466.735 €	712.209 €	494.847 €
<i>Grünau</i>	354.868 €	246.565 €	409.620 €	284.606 €	434.291 €	301.748 €
<i>Heiligensee</i>	400.318 €	278.144 €	462.082 €	321.057 €	489.914 €	340.395 €
<i>Köpenick</i>	382.101 €	265.486 €	441.053 €	306.447 €	467.618 €	324.904 €
<i>Lichtenrade</i>	357.940 €	248.699 €	413.165 €	287.069 €	438.050 €	304.360 €
<i>Lichterfelde</i>	449.067 €	312.015 €	518.352 €	360.154 €	549.573 €	381.846 €
<i>Mahlsdorf</i>	343.195 €	238.454 €	396.145 €	275.244 €	420.006 €	291.823 €
<i>Mariendorf</i>	344.923 €	239.655 €	398.139 €	276.630 €	422.120 €	293.291 €
<i>Marzahn</i>	336.417 €	233.745 €	388.321 €	269.808 €	411.710 €	286.059 €
<i>Mitte</i>	709.736 €	493.129 €	819.238 €	569.211 €	868.581 €	603.496 €
<i>Pankow</i>	430.485 €	299.104 €	496.903 €	345.251 €	526.832 €	366.046 €
<i>Rahnsdorf</i>	366.354 €	254.545 €	422.878 €	293.818 €	448.348 €	311.515 €
<i>Rudow</i>	354.314 €	246.180 €	408.980 €	284.162 €	433.613 €	301.277 €
<i>Schöneberg</i>	489.034 €	339.784 €	564.485 €	392.208 €	598.485 €	415.831 €
<i>Spandau</i>	295.874 €	205.575 €	341.523 €	237.292 €	362.093 €	251.585 €
<i>Steglitz</i>	418.071 €	290.478 €	482.573 €	335.295 €	511.639 €	355.490 €
<i>Tegel</i>	337.963 €	234.819 €	390.106 €	271.048 €	413.602 €	287.374 €
<i>Wannsee</i>	532.580 €	370.040 €	614.750 €	427.132 €	651.777 €	452.859 €
<i>Wartenberg</i>	230.663 €	160.266 €	266.251 €	184.993 €	282.288 €	196.135 €
<i>Westend</i>	433.668 €	301.316 €	500.577 €	347.804 €	530.727 €	368.753 €
<i>Wittenau</i>	335.036 €	232.785 €	386.727 €	268.700 €	410.020 €	284.885 €
<i>Babelsberg (Potsdam)</i>	437.008 €	303.636 €	504.433 €	350.483 €	534.815 €	371.593 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis Objekt: Errechneter Gesamtkaufpreis unter hinzunahme der ermittelten Preisdaten sowie der angesetzten Modellbedingungen auf Seite 1 dieser Anlage in Abhängigkeit von der Familiengröße.

Fremdkapital: Gemäß Modellbedingungen 80% des Nettokaufpreises. Betrag der als Grundlage für die weiteren Berechnungen für die Aufnahme einer Immobilienfinanzierung dient.

Berlin: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 1 Kind

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Buch</i>	828 €	728 €	27 %	24 %
<i>Friedrichshain</i>	1.237 €	1.137 €	41 %	38 %
<i>Gesundbrunnen</i>	1.341 €	1.241 €	45 %	41 %
<i>Grünau</i>	858 €	758 €	29 %	25 %
<i>Heiligensee</i>	955 €	855 €	32 %	28 %
<i>Köpenick</i>	916 €	816 €	30 %	27 %
<i>Lichtenrade</i>	865 €	765 €	29 %	25 %
<i>Lichterfelde</i>	1.058 €	958 €	35 %	32 %
<i>Mahlsdorf</i>	834 €	734 €	28 %	24 %
<i>Mariendorf</i>	837 €	737 €	28 %	24 %
<i>Marzahn</i>	819 €	719 €	27 %	24 %
<i>Mitte</i>	1.612 €	1.512 €	54 %	50 %
<i>Pankow</i>	1.019 €	919 €	34 %	31 %
<i>Rahnsdorf</i>	883 €	783 €	29 %	26 %
<i>Rudow</i>	857 €	757 €	28 %	25 %
<i>Schöneberg</i>	1.143 €	1.043 €	38 %	35 %
<i>Spandau</i>	733 €	633 €	24 %	21 %
<i>Steglitz</i>	993 €	893 €	33 %	30 %
<i>Tegel</i>	823 €	723 €	27 %	24 %
<i>Wannsee</i>	1.236 €	1.136 €	41 %	38 %
<i>Wartenberg</i>	595 €	495 €	20 %	16 %
<i>Westend</i>	1.026 €	926 €	34 %	31 %
<i>Wittenau</i>	816 €	716 €	27 %	24 %
<i>Babelsberg (Potsdam)</i>	1.033 €	933 €	34 %	31 %

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 1 Kind gemindert.

Anteil (für alle Kategorien): Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Berlin.

Berlin: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 2 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Buch</i>	955 €	755 €	32 %	25 %
<i>Friedrichshain</i>	1.428 €	1.228 €	47 %	41 %
<i>Gesundbrunnen</i>	1.547 €	1.347 €	51 %	45 %
<i>Grünau</i>	991 €	791 €	33 %	26 %
<i>Heiligensee</i>	1.102 €	902 €	37 %	30 %
<i>Köpenick</i>	1.058 €	858 €	35 %	28 %
<i>Lichtenrade</i>	998 €	798 €	33 %	27 %
<i>Lichterfelde</i>	1.222 €	1.022 €	41 %	34 %
<i>Mahlsdorf</i>	962 €	762 €	32 %	25 %
<i>Mariendorf</i>	966 €	766 €	32 %	25 %
<i>Marzahn</i>	946 €	746 €	31 %	25 %
<i>Mitte</i>	1.860 €	1.660 €	62 %	55 %
<i>Pankow</i>	1.176 €	976 €	39 %	32 %
<i>Rahnsdorf</i>	1.019 €	819 €	34 %	27 %
<i>Rudow</i>	989 €	789 €	33 %	26 %
<i>Schöneberg</i>	1.320 €	1.120 €	44 %	37 %
<i>Spandau</i>	846 €	646 €	28 %	21 %
<i>Steglitz</i>	1.146 €	946 €	38 %	31 %
<i>Tegel</i>	949 €	749 €	32 %	25 %
<i>Wannsee</i>	1.426 €	1.226 €	47 %	41 %
<i>Wartenberg</i>	686 €	486 €	23 %	16 %
<i>Westend</i>	1.184 €	984 €	39 %	33 %
<i>Wittenau</i>	942 €	742 €	31 %	25 %
<i>Babelsberg (Potsdam)</i>	1.192 €	992 €	40 %	33 %

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 2 Kinder gemindert.

Anteil (für alle Kategorien): Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Berlin.

Berlin: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 3 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Buch</i>	1.013 €	713 €	34 %	24 %
<i>Friedrichshain</i>	1.514 €	1.214 €	50 %	40 %
<i>Gesundbrunnen</i>	1.641 €	1.341 €	55 %	45 %
<i>Grünau</i>	1.051 €	751 €	35 %	25 %
<i>Heiligensee</i>	1.169 €	869 €	39 %	29 %
<i>Köpenick</i>	1.121 €	821 €	37 %	27 %
<i>Lichtenrade</i>	1.058 €	758 €	35 %	25 %
<i>Lichterfelde</i>	1.295 €	995 €	43 %	33 %
<i>Mahlsdorf</i>	1.020 €	720 €	34 %	24 %
<i>Mariendorf</i>	1.025 €	725 €	34 %	24 %
<i>Marzahn</i>	1.003 €	703 €	33 %	23 %
<i>Mitte</i>	1.973 €	1.673 €	66 %	56 %
<i>Pankow</i>	1.247 €	947 €	41 %	31 %
<i>Rahnsdorf</i>	1.080 €	780 €	36 %	26 %
<i>Rudow</i>	1.049 €	749 €	35 %	25 %
<i>Schöneberg</i>	1.399 €	1.099 €	46 %	37 %
<i>Spandau</i>	897 €	597 €	30 %	20 %
<i>Steglitz</i>	1.215 €	915 €	40 %	30 %
<i>Tegel</i>	1.007 €	707 €	33 %	23 %
<i>Wannsee</i>	1.512 €	1.212 €	50 %	40 %
<i>Wartenberg</i>	728 €	428 €	24 %	14 %
<i>Westend</i>	1.255 €	955 €	42 %	32 %
<i>Wittenau</i>	999 €	699 €	33 %	23 %
<i>Babelsberg (Potsdam)</i>	1.264 €	964 €	42 %	32 %

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 3 Kinder gemindert.

Anteil (für alle Kategorien): Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Berlin.

Anlage 2 – Ausführliche Tabellen zu Hamburg

Stadtteil	Stadt	Station	Fahrzeit zum Hbf..
<i>Buxtehude</i>	Buxtehude*	Buxtehude	> 30 Min.
<i>Altona</i>	Hamburg	Altona	≤ 20 Min.
<i>Bergedorf</i>	Hamburg	Bergedorf	≤ 20 Min.
<i>Billstedt</i>	Hamburg	Mümmelmannsberg	≤ 20 Min.
<i>Eidelstedt</i>	Hamburg	Eidelstedt	≤ 20 Min.
<i>HafenCity</i>	Hamburg	HafenCity Universität	≤ 10 Min.
<i>Harburg</i>	Hamburg	Harburg	≤ 20 Min.
<i>Niendorf</i>	Hamburg	Niendorf Nord	≤ 30 Min.
<i>Ohlsdorf</i>	Hamburg	Ohlsdorf	≤ 20 Min.
<i>Poppenbüttel</i>	Hamburg	Poppenbüttel	≤ 30 Min.
<i>Sankt Georg</i>	Hamburg	Berliner Tor	≤ 10 Min.
<i>Sankt Pauli</i>	Hamburg	Landungsbrücken	≤ 10 Min.
<i>Stellingen</i>	Hamburg	Hagenbecks Tierpark	≤ 20 Min.
<i>Wandsbek</i>	Hamburg	Wandsbek-Gartenstadt	≤ 20 Min.
<i>Wohldorf-Ohlstedt</i>	Hamburg	Ohlstedt	> 30 Min.
<i>Norderstedt</i>	Norderstedt*	Norderstedt Mitte	> 30 Min.
<i>Pinneberg</i>	Pinneberg*	Pinneberg	> 30 Min.
<i>Stade</i>	Stade*	Stade	> 30 Min.
<i>Wedel</i>	Wedel*	Wedel	> 30 Min.

* Preisdaten von Immobilienscout24.de vom Stichtag 04.06.2018

Weitere Berechnungsvoraussetzung

Verfügbares Einkommen pro Person/Jahr	25.076 €
Anzahl angesetzter Einkommen	1,8 (1 Elternteil Vollzeit, 1 Elternteil Teilzeit)
Verfügbares Monatseinkommen	3.761,40 €
Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Kaufnebenkosten	13,6%
Bundesbankzins	1,667%
Tilgungssatz	2,0%
Aufschlag für Eigentum pro m ² /Monat	1 €

Haushaltsgröße (2 Erwachsene + x Kinder)

Wohnfläche in m²

3 Personen	105,0
4 Personen	121,2
5 Personen	128,5

Hamburg Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis	Preisdaten	Mietpreis	Preisdaten	Maklerfaktor
<i>Buxtehude</i>	2.253 €	15	9,58 €	36	19,6
<i>Altona</i>	5.267 €	41	13,15 €	181	33,4
<i>Bergedorf</i>	3.360 €	365	10,21 €	1138	27,4
<i>Billstedt</i>	3.086 €	451	9,08 €	816	28,3
<i>Eidelstedt</i>	3.502 €	367	10,40 €	734	28,1
<i>Hafencity</i>	7.363 €	122	15,48 €	320	39,6
<i>Harburg</i>	2.995 €	199	9,68 €	1132	25,8
<i>Niendorf</i>	3.959 €	606	11,06 €	976	29,8
<i>Ohlsdorf</i>	4.152 €	67	10,82 €	498	32,0
<i>Poppenbüttel</i>	3.749 €	472	10,92 €	468	28,6
<i>Sankt Georg</i>	5.227 €	88	13,52 €	519	32,2
<i>Sankt Pauli</i>	5.876 €	44	13,56 €	414	36,1
<i>Stellingen</i>	4.214 €	211	11,93 €	809	29,4
<i>Wandsbek</i>	3.567 €	262	10,82 €	1146	27,5
<i>Wohldorf-Ohlstedt</i>	4.426 €	179	10,75 €	86	34,3
<i>Norderstedt</i>	2.898 €	25	10,32 €	64	23,4
<i>Pinneberg</i>	2.235 €	31	9,83 €	40	19,0
<i>Stade</i>	2.034 €	8	7,55 €	43	22,4
<i>Wedel</i>	3.091 €	23	10,71 €	36	24,0

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis: Durchschnittsangebotspreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter

Mietpreis: Durchschnittsangebotsmietpreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter und Monat kalt

Preisdaten: Anzahl der zugrunde liegenden Preisdaten für das Jahr 2017

Maklerfaktor: Gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum jährlichen Mietpreis wieder

Hamburg Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis Objekt (1 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (2 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (3 Ki.)	Fremd- kapital
<i>Buxtehude</i>	268.822 €	189.245 €	310.298 €	218.443 €	328.987 €	231.600 €
<i>Altona</i>	628.430 €	442.400 €	725.387 €	510.656 €	769.078 €	541.414 €
<i>Bergedorf</i>	400.888 €	282.216 €	462.740 €	325.758 €	490.611 €	345.379 €
<i>Billstedt</i>	368.273 €	259.256 €	425.092 €	299.255 €	450.696 €	317.280 €
<i>Eidelstedt</i>	417.853 €	294.159 €	482.321 €	339.543 €	511.372 €	359.994 €
<i>Hafencity</i>	878.522 €	618.459 €	1.014.065 €	713.879 €	1.075.143 €	756.877 €
<i>Harburg</i>	357.336 €	251.557 €	412.468 €	290.368 €	437.311 €	307.857 €
<i>Niendorf</i>	472.452 €	332.596 €	545.345 €	383.911 €	578.192 €	407.034 €
<i>Ohlsdorf</i>	495.384 €	348.739 €	571.815 €	402.545 €	606.256 €	426.791 €
<i>Poppenbüttel</i>	447.341 €	314.918 €	516.359 €	363.505 €	547.460 €	385.399 €
<i>Sankt Georg</i>	623.679 €	439.056 €	719.903 €	506.796 €	763.264 €	537.321 €
<i>Sankt Pauli</i>	701.133 €	493.582 €	809.308 €	569.735 €	858.053 €	604.050 €
<i>Stellingen</i>	502.769 €	353.938 €	580.339 €	408.546 €	615.294 €	433.153 €
<i>Wandsbek</i>	425.639 €	299.640 €	491.309 €	345.870 €	520.901 €	366.703 €
<i>Wohldorf-Ohlstedt</i>	528.174 €	371.823 €	609.664 €	429.190 €	646.384 €	455.040 €
<i>Norderstedt</i>	345.799 €	243.434 €	399.150 €	280.993 €	423.192 €	297.917 €
<i>Pinneberg</i>	266.635 €	187.705 €	307.773 €	216.665 €	326.310 €	229.715 €
<i>Stade</i>	242.688 €	170.847 €	280.132 €	197.206 €	297.004 €	209.084 €
<i>Wedel</i>	368.789 €	259.619 €	425.688 €	299.675 €	451.327 €	317.724 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis Objekt: Errechneter Gesamtkaufpreis unter hinzunahme der ermittelten Preisdaten sowie der angesetzten Modellbedingungen auf Seite 1 dieser Anlage in Abhängigkeit von der Familiengröße.

Fremdkapital: Gemäß Modellbedingungen 80% des Nettokaufpreises. Betrag der als Grundlage für die weiteren Berechnungen für die Aufnahme einer Immobilienfinanzierung dient.

Hamburg: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 1 Kind

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Buxtehude</i>	683 €	583 €	18 %	16 %
<i>Altona</i>	1.457 €	1.357 €	39 %	36 %
<i>Bergedorf</i>	967 €	867 €	26 %	23 %
<i>Billstedt</i>	897 €	797 €	24 %	21 %
<i>Eidelstedt</i>	1.004 €	904 €	27 %	24 %
<i>HafenCity</i>	1.995 €	1.895 €	53 %	50 %
<i>Harburg</i>	874 €	774 €	23 %	21 %
<i>Niendorf</i>	1.121 €	1.021 €	30 %	27 %
<i>Ohlsdorf</i>	1.171 €	1.071 €	31 %	28 %
<i>Poppenbüttel</i>	1.067 €	967 €	28 %	26 %
<i>Sankt Georg</i>	1.447 €	1.347 €	38 %	36 %
<i>Sankt Pauli</i>	1.613 €	1.513 €	43 %	40 %
<i>Stellingen</i>	1.186 €	1.086 €	32 %	29 %
<i>Wandsbek</i>	1.021 €	921 €	27 %	24 %
<i>Wohldorf-Ohlstedt</i>	1.241 €	1.141 €	33 %	30 %
<i>Norderstedt</i>	849 €	749 €	23 %	20 %
<i>Pinneberg</i>	679 €	579 €	18 %	15 %
<i>Stade</i>	627 €	527 €	17 %	14 %
<i>Wedel</i>	898 €	798 €	24 %	21 %

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 1 Kind gemindert.

Anteil (für alle Kategorien): Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Hamburg.

Hamburg: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 2 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Buxtehude</i>	789 €	589 €	21 %	16 %
<i>Altona</i>	1.682 €	1.482 €	45 %	39 %
<i>Bergedorf</i>	1.117 €	917 €	30 %	24 %
<i>Billstedt</i>	1.036 €	836 €	28 %	22 %
<i>Eidelstedt</i>	1.159 €	959 €	31 %	25 %
<i>HafenCity</i>	2.302 €	2.102 €	61 %	56 %
<i>Harburg</i>	1.008 €	808 €	27 %	21 %
<i>Niendorf</i>	1.294 €	1.094 €	34 %	29 %
<i>Ohlsdorf</i>	1.351 €	1.151 €	36 %	31 %
<i>Poppenbüttel</i>	1.232 €	1.032 €	33 %	27 %
<i>Sankt Georg</i>	1.670 €	1.470 €	44 %	39 %
<i>Sankt Pauli</i>	1.862 €	1.662 €	50 %	44 %
<i>Stellingen</i>	1.370 €	1.170 €	36 %	31 %
<i>Wandsbek</i>	1.178 €	978 €	31 %	26 %
<i>Wohldorf-Ohlstedt</i>	1.433 €	1.233 €	38 %	33 %
<i>Norderstedt</i>	980 €	780 €	26 %	21 %
<i>Pinneberg</i>	783 €	583 €	21 %	16 %
<i>Stade</i>	724 €	524 €	19 %	14 %
<i>Wedel</i>	1.037 €	837 €	28 %	22 %

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 2 Kinder gemindert.

Anteil (für alle Kategorien): Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Hamburg.

Hamburg: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 3 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Buxtehude</i>	836 €	536 €	22 %	14 %
<i>Altona</i>	1.783 €	1.483 €	47 %	39 %
<i>Bergedorf</i>	1.184 €	884 €	31 %	23 %
<i>Billstedt</i>	1.098 €	798 €	29 %	21 %
<i>Eidelstedt</i>	1.228 €	928 €	33 %	25 %
<i>HafenCity</i>	2.441 €	2.141 €	65 %	57 %
<i>Harburg</i>	1.069 €	769 €	28 %	20 %
<i>Niendorf</i>	1.372 €	1.072 €	36 %	29 %
<i>Ohlsdorf</i>	1.433 €	1.133 €	38 %	30 %
<i>Poppenbüttel</i>	1.306 €	1.006 €	35 %	27 %
<i>Sankt Georg</i>	1.770 €	1.470 €	47 %	39 %
<i>Sankt Pauli</i>	1.974 €	1.674 €	52 %	45 %
<i>Stellingen</i>	1.452 €	1.152 €	39 %	31 %
<i>Wandsbek</i>	1.249 €	949 €	33 %	25 %
<i>Wohldorf-Ohlstedt</i>	1.519 €	1.219 €	40 %	32 %
<i>Norderstedt</i>	1.039 €	739 €	28 %	20 %
<i>Pinneberg</i>	830 €	530 €	22 %	14 %
<i>Stade</i>	767 €	467 €	20 %	12 %
<i>Wedel</i>	1.099 €	799 €	29 %	21 %

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 3 Kinder gemindert.

Anteil (für alle Kategorien): Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Hamburg.

Anlage 3 – Ausführliche Tabellen zu München

Stadtteil von München	Station	Fahrzeit zum Hbf
<i>Altstadt-Lehel</i>	Marienplatz (S)	3
<i>Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt</i>	Hauptbahnhof (S+U)	0
<i>Maxvorstadt</i>	Königsplatz (U)	1
<i>Schwabing & Schwabing-West</i>	Münchener Freiheit (U)	9
<i>Au-Haidhausen</i>	Ostbahnhof (S+U)	7
<i>Sendling & Sendling-Westpark</i>	Implerstraße (U)	8
<i>Schwanthalerhöhe</i>	Heimeranplatz (S+U)	4
<i>Neuhausen-Nymphenburg</i>	Donnersbergerbrücke (S)	3
<i>Moosach</i>	Moosach (S+U)	13
<i>Milbertshofen-Am Hart</i>	Frankfurter Ring (U)	10
<i>Schwabing-Freimann</i>	Freimann (U)	16
<i>Bogenhausen</i>	Arbellapark (U)	11
<i>Berg am Laim</i>	Innsbrucker Ring (U)	9
<i>Trudering-Riem</i>	Trudering (S+U)	15
<i>Ramersdorf-Perlach</i>	Neuperlach Süd (S+U)	17
<i>Obergiesing-Fasangarten</i>	Fasangarten (S)	17
<i>Untergiesing-Harlaching</i>	Mangfallplatz (U)	11
<i>Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln</i>	Obersendling (U) / Siemenswerke (S)	13
<i>Hadern</i>	Klinikum Großhadern (U)	19
<i>Pasing-Obermenzing</i>	Pasing (S)	10
<i>Aubing-Lochhausen-Langwied</i>	Langwied (S)	16
<i>Allach-Untermenzing</i>	Allach (S)	15
<i>Feldmoching-Hasenbergl</i>	Feldmoching (S+U)	17
<i>Laim</i>	Laimer Platz (U)	8

Förderungen in Bayern	Insgesamt	Monat (10 J.)
<i>Eigenheimzulage einmalig</i>	10.000 €	83 €
<i>Baukindergeld pro Kind</i>	12.000 €	100 €
<i>Baukindergeld plus pro Kind</i>	3.000 €	25 €

Weitere Berechnungsvoraussetzung

Verfügbares Einkommen pro Person/Jahr	29.124,42 €
Anzahl angesetzter Einkommen	1,8 (1 Elternteil Vollzeit, 1 Elternteil Teilzeit)
Verfügbares Monatseinkommen	4.368,66 €
Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Kaufnebenkosten	12,6%
Bundesbankzins	1,667%
Tilgungssatz	2,0%
Aufschlag für Eigentum pro m ² /Monat	1 €

Anlage 3 – Ausführliche Tabellen zu München

Haushaltsgröße (2 Erwachsene + x Kinder)	Wohnfläche in m ²
3 Personen	105,0
4 Personen	121,2
5 Personen	128,5

München Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis	Preisdaten	Anteil Neubau	Mietpreis	Preisdaten	Anteil Neubau	Maklerfaktor
<i>Altstadt-Lehel</i>	9.293 €	266	7,1%	20,51 €	1092	11,4%	37,8
<i>Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt</i>	9.440 €	553	9,6%	20,79 €	1494	7,0%	37,8
<i>Maxvorstadt</i>	9.964 €	458	7,2%	20,72 €	1694	5,5%	40,1
<i>Schwabing & Schwabing-West</i>	8.196 €	864	7,5%	20,97 €	2828	10,7%	32,6
<i>Au-Haidhausen</i>	8.754 €	630	25,4%	19,19 €	1510	9,8%	38,0
<i>Sendling & Sendling-Westpark</i>	6.682 €	835	17,1%	17,09 €	1570	6,4%	32,6
<i>Schwanthalerhöhe</i>	6.983 €	216	0,5%	17,74 €	607	2,0%	32,8
<i>Neuhausen-Nymphenburg</i>	8.506 €	681	15,4%	18,48 €	1925	10,8%	38,4
<i>Moosach</i>	6.090 €	395	15,9%	16,96 €	883	7,0%	29,9
<i>Milbertshofen-Am Hart</i>	6.506 €	776	12,2%	18,59 €	1162	15,1%	29,2
<i>Schwabing-Freimann</i>	7.057 €	251	9,6%	17,70 €	470	6,8%	33,2
<i>Bogenhausen</i>	7.830 €	1251	29,3%	18,21 €	2219	10,5%	35,8
<i>Berg am Laim</i>	6.345 €	412	20,4%	16,25 €	684	15,9%	32,5
<i>Trudering-Riem</i>	6.735 €	1271	41,8%	15,28 €	1368	13,5%	36,7
<i>Ramersdorf-Perlach</i>	6.224 €	1570	35,0%	15,35 €	2048	21,2%	33,8
<i>Obergiesing-Fasangarten</i>	6.422 €	434	22,1%	16,62 €	895	7,9%	32,2
<i>Untergiesing-Harlaching</i>	7.537 €	547	19,0%	16,91 €	1048	9,5%	37,2
<i>Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln</i>	6.872 €	2017	27,0%	6,31 €	2287	10,1%	35,1
<i>Hadern</i>	6.933 €	366	25,1%	15,79 €	662	10,9%	36,6
<i>Pasing-Obermenzing</i>	6.942 €	1485	32,9%	15,70 €	1680	12,7%	36,8
<i>Aubing-Lochhausen-Langwied</i>	6.429 €	1062	47,2%	14,82 €	600	20,5%	36,2
<i>Allach-Untermenzing</i>	6.589 €	773	36,7%	14,74 €	551	9,3%	37,3
<i>Feldmoching-Hasenbergl</i>	6.114 €	518	35,3%	15,07 €	605	12,6%	33,8
<i>Laim</i>	6.337 €	301	3,7%	17,01 €	939	11,6%	31,0

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis: Durchschnittsangebotspreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter

Mietpreis: Durchschnittsangebotsmietpreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter und Monat kalt

Preisdaten: Anzahl der zugrunde liegenden Preisdaten für das Jahr 2017

Anteil Neubau: Gibt an, wie viele der Preisdaten Angebote in einem Neubau (Erstbezug) waren

Maklerfaktor: Gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum jährlichen Mietpreis wieder

München Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis Objekt (1 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (2 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (3 Ki.)	Fremd- kapital
<i>Altstadt-Lehel</i>	1.099.084 €	780.600 €	1.268.657 €	901.035 €	1.345.070 €	955.305 €
<i>Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt</i>	1.116.537 €	792.995 €	1.288.803 €	915.343 €	1.366.429 €	970.475 €
<i>Maxvorstadt</i>	1.178.503 €	837.005 €	1.360.330 €	966.143 €	1.442.264 €	1.024.335 €
<i>Schwabing & Schwabing-West</i>	969.369 €	688.472 €	1.118.929 €	794.694 €	1.186.323 €	842.559 €
<i>Au-Haidhausen</i>	1.035.367 €	735.346 €	1.195.109 €	848.799 €	1.267.091 €	899.923 €
<i>Sendling & Sendling-Westpark</i>	790.332 €	561.315 €	912.269 €	647.918 €	967.216 €	686.943 €
<i>Schwantalerhöhe</i>	825.905 €	586.580 €	953.330 €	677.081 €	1.010.750 €	717.862 €
<i>Neuhausen-Nymphenburg</i>	1.005.971 €	714.468 €	1.161.178 €	824.701 €	1.231.117 €	874.373 €
<i>Moosach</i>	720.241 €	511.535 €	831.364 €	590.457 €	881.438 €	626.021 €
<i>Milbertshofen-Am Hart</i>	769.513 €	546.529 €	888.238 €	630.851 €	941.737 €	668.847 €
<i>Schwabing-Freimann</i>	834.616 €	592.767 €	963.385 €	684.222 €	1.021.411 €	725.434 €
<i>Bogenhausen</i>	926.036 €	657.696 €	1.068.911 €	759.170 €	1.133.292 €	804.895 €
<i>Berg am Laim</i>	750.378 €	532.939 €	866.150 €	615.164 €	918.320 €	652.216 €
<i>Trudering-Riem</i>	796.595 €	565.763 €	919.498 €	653.053 €	974.881 €	692.387 €
<i>Ramersdorf-Perlach</i>	736.098 €	522.797 €	849.667 €	603.457 €	900.844 €	639.804 €
<i>Obergiesing-Fasangarten</i>	759.536 €	539.443 €	876.721 €	622.671 €	929.527 €	660.176 €
<i>Untergiesing-Harlaching</i>	891.425 €	633.115 €	1.028.959 €	730.795 €	1.090.935 €	774.812 €
<i>Thalkirchen-Obersendling- Forstenried-Fürstenried-Solln</i>	812.711 €	577.209 €	938.100 €	666.264 €	994.603 €	706.394 €
<i>Hadern</i>	820.020 €	582.400 €	946.537 €	672.256 €	1.003.548 €	712.747 €
<i>Pasing-Obermenzing</i>	821.087 €	583.158 €	947.769 €	673.131 €	1.004.854 €	713.675 €
<i>Aubing-Lochhausen-Langwied</i>	760.384 €	540.046 €	877.701 €	623.367 €	930.565 €	660.913 €
<i>Allach-Untermenzing</i>	779.280 €	553.466 €	899.512 €	638.858 €	953.691 €	677.337 €
<i>Feldmoching-Hasenberg</i>	723.105 €	513.569 €	834.670 €	592.805 €	884.943 €	628.510 €
<i>Laim</i>	749.485 €	532.305 €	865.120 €	614.432 €	917.227 €	651.440 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis Objekt: Errechneter Gesamtkaufpreis unter hinzunahme der ermittelten Preisdaten sowie der angesetzten Modellbedingungen auf Seite 1 dieser Anlage in Abhängigkeit von der Familiengröße.

Fremdkapital: Gemäß Modellbedingungen 80% des Nettokaufpreises. Betrag der als Grundlage für die weiteren Berechnungen für die Aufnahme einer Immobilienfinanzierung dient.

München: Monatliche Belastungen, 1 Kind

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Altstadt-Lehel</i>	2.490 €	2.390 €	2.365 €	2.282 €
<i>Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt</i>	2.528 €	2.428 €	2.403 €	2.320 €
<i>Maxvorstadt</i>	2.663 €	2.563 €	2.538 €	2.454 €
<i>Schwabing & Schwabing-West</i>	2.209 €	2.109 €	2.084 €	2.000 €
<i>Au-Haidhausen</i>	2.352 €	2.252 €	2.227 €	2.144 €
<i>Sendling & Sendling-Westpark</i>	1.820 €	1.720 €	1.695 €	1.612 €
<i>Schwantalerhöhe</i>	1.897 €	1.797 €	1.772 €	1.689 €
<i>Neuhausen-Nymphenburg</i>	2.288 €	2.188 €	2.163 €	2.080 €
<i>Moosach</i>	1.668 €	1.568 €	1.543 €	1.460 €
<i>Milbertshofen-Am Hart</i>	1.775 €	1.675 €	1.650 €	1.567 €
<i>Schwabing-Freimann</i>	1.916 €	1.816 €	1.791 €	1.708 €
<i>Bogenhausen</i>	2.115 €	2.015 €	1.990 €	1.906 €
<i>Berg am Laim</i>	1.733 €	1.633 €	1.608 €	1.525 €
<i>Trudering-Riem</i>	1.834 €	1.734 €	1.709 €	1.625 €
<i>Ramersdorf-Perlach</i>	1.702 €	1.602 €	1.577 €	1.494 €
<i>Obergiesing-Fasangarten</i>	1.753 €	1.653 €	1.628 €	1.545 €
<i>Untergiesing-Harlaching</i>	2.040 €	1.940 €	1.915 €	1.831 €
<i>Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln</i>	1.869 €	1.769 €	1.744 €	1.660 €
<i>Hadern</i>	1.885 €	1.785 €	1.760 €	1.676 €
<i>Pasing-Obermenzing</i>	1.887 €	1.787 €	1.762 €	1.679 €
<i>Aubing-Lochhausen-Langwied</i>	1.755 €	1.655 €	1.630 €	1.547 €
<i>Allach-Untermenzing</i>	1.796 €	1.696 €	1.671 €	1.588 €
<i>Feldmoching-Hasenberg</i>	1.674 €	1.574 €	1.549 €	1.466 €
<i>Laim</i>	1.731 €	1.631 €	1.606 €	1.523 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 1 Kind gemindert.

Mit BKG und BKG Plus: Zusätzliche Berücksichtigung des Bayerischen Baukindergeldes Plus für 1 Kind.

Mit allen Förderungen: Zusätzliche Berücksichtigung der Bayerischen Eigenheimzulage.

München: Anteilige Belastung am Einkommen, 1 Kind

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Altstadt-Lehel</i>	57,0%	54,7%	54,1%	52,2%
<i>Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt</i>	57,9%	55,6%	55,0%	53,1%
<i>Maxvorstadt</i>	60,9%	58,7%	58,1%	56,2%
<i>Schwabing & Schwabing-West</i>	50,6%	48,3%	47,7%	45,8%
<i>Au-Haidhausen</i>	53,8%	51,5%	51,0%	49,1%
<i>Sendling & Sendling-Westpark</i>	41,7%	39,4%	38,8%	36,9%
<i>Schwantalerhöhe</i>	43,4%	41,1%	40,6%	38,7%
<i>Neuhausen-Nymphenburg</i>	52,4%	50,1%	49,5%	47,6%
<i>Moosach</i>	38,2%	35,9%	35,3%	33,4%
<i>Milbertshofen-Am Hart</i>	40,6%	38,3%	37,8%	35,9%
<i>Schwabing-Freimann</i>	43,9%	41,6%	41,0%	39,1%
<i>Bogenhausen</i>	48,4%	46,1%	45,5%	43,6%
<i>Berg am Laim</i>	39,7%	37,4%	36,8%	34,9%
<i>Trudering-Riem</i>	42,0%	39,7%	39,1%	37,2%
<i>Ramersdorf-Perlach</i>	39,0%	36,7%	36,1%	34,2%
<i>Obergiesing-Fasangarten</i>	40,1%	37,8%	37,3%	35,4%
<i>Untergiesing-Harlaching</i>	46,7%	44,4%	43,8%	41,9%
<i>Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln</i>	42,8%	40,5%	39,9%	38,0%
<i>Hadern</i>	43,1%	40,8%	40,3%	38,4%
<i>Pasing-Obermenzing</i>	43,2%	40,9%	40,3%	38,4%
<i>Aubing-Lochhausen-Langwied</i>	40,2%	37,9%	37,3%	35,4%
<i>Allach-Untermenzing</i>	41,1%	38,8%	38,3%	36,3%
<i>Feldmoching-Hasenbergl</i>	38,3%	36,0%	35,5%	33,6%
<i>Laim</i>	39,6%	37,3%	36,8%	34,9%

Erläuterungen zu den Kategorien

Für alle Kategorien: Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt München.

München: Monatliche Belastungen, 2 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Altstadt-Lehel</i>	2.874 €	2.674 €	2.624 €	2.541 €
<i>Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt</i>	2.918 €	2.718 €	2.668 €	2.585 €
<i>Maxvorstadt</i>	3.073 €	2.873 €	2.823 €	2.740 €
<i>Schwabing & Schwabing-West</i>	2.549 €	2.349 €	2.299 €	2.216 €
<i>Au-Haidhausen</i>	2.715 €	2.515 €	2.465 €	2.381 €
<i>Sendling & Sendling-Westpark</i>	2.101 €	1.901 €	1.851 €	1.768 €
<i>Schwanthalerhöhe</i>	2.190 €	1.990 €	1.940 €	1.857 €
<i>Neuhausen-Nymphenburg</i>	2.641 €	2.441 €	2.391 €	2.308 €
<i>Moosach</i>	1.925 €	1.725 €	1.675 €	1.592 €
<i>Milbertshofen-Am Hart</i>	2.049 €	1.849 €	1.799 €	1.715 €
<i>Schwabing-Freimann</i>	2.212 €	2.012 €	1.962 €	1.879 €
<i>Bogenhausen</i>	2.441 €	2.241 €	2.191 €	2.108 €
<i>Berg am Laim</i>	2.001 €	1.801 €	1.751 €	1.668 €
<i>Trudering-Riem</i>	2.117 €	1.917 €	1.867 €	1.783 €
<i>Ramersdorf-Perlach</i>	1.965 €	1.765 €	1.715 €	1.632 €
<i>Obergiesing-Fasangarten</i>	2.024 €	1.824 €	1.774 €	1.690 €
<i>Untergiesing-Harlaching</i>	2.354 €	2.154 €	2.104 €	2.021 €
<i>Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln</i>	2.157 €	1.957 €	1.907 €	1.824 €
<i>Hadern</i>	2.175 €	1.975 €	1.925 €	1.842 €
<i>Pasing-Obermenzing</i>	2.178 €	1.978 €	1.928 €	1.845 €
<i>Aubing-Lochhausen-Langwied</i>	2.026 €	1.826 €	1.776 €	1.693 €
<i>Allach-Untermenzing</i>	2.073 €	1.873 €	1.823 €	1.740 €
<i>Feldmoching-Hasenberg</i>	1.933 €	1.733 €	1.683 €	1.599 €
<i>Laim</i>	1.999 €	1.799 €	1.749 €	1.665 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 2 Kinder gemindert.

Mit BKG und BKG Plus: Zusätzliche Berücksichtigung des Bayerischen Baukindergeldes Plus für 2 Kinder.

Mit allen Förderungen: Zusätzliche Berücksichtigung der Bayerischen Eigenheimzulage.

München: Anteilige Belastung am Einkommen, 2 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Altstadt-Lehel</i>	65,8%	61,2%	60,1%	58,2%
<i>Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt</i>	66,8%	62,2%	61,1%	59,2%
<i>Maxvorstadt</i>	70,3%	65,8%	64,6%	62,7%
<i>Schwabing & Schwabing-West</i>	58,4%	53,8%	52,6%	50,7%
<i>Au-Haidhausen</i>	62,1%	57,6%	56,4%	54,5%
<i>Sendling & Sendling-Westpark</i>	48,1%	43,5%	42,4%	40,5%
<i>Schwantalerhöhe</i>	50,1%	45,6%	44,4%	42,5%
<i>Neuhausen-Nymphenburg</i>	60,5%	55,9%	54,7%	52,8%
<i>Moosach</i>	44,1%	39,5%	38,3%	36,4%
<i>Milbertshofen-Am Hart</i>	46,9%	42,3%	41,2%	39,3%
<i>Schwabing-Freimann</i>	50,6%	46,1%	44,9%	43,0%
<i>Bogenhausen</i>	55,9%	51,3%	50,1%	48,2%
<i>Berg am Laim</i>	45,8%	41,2%	40,1%	38,2%
<i>Trudering-Riem</i>	48,5%	43,9%	42,7%	40,8%
<i>Ramersdorf-Perlach</i>	45,0%	40,4%	39,3%	37,4%
<i>Obergiesing-Fasangarten</i>	46,3%	41,7%	40,6%	38,7%
<i>Untergiesing-Harlaching</i>	53,9%	49,3%	48,2%	46,3%
<i>Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln</i>	49,4%	44,8%	43,7%	41,7%
<i>Hadern</i>	49,8%	45,2%	44,1%	42,2%
<i>Pasing-Obermenzing</i>	49,9%	45,3%	44,1%	42,2%
<i>Aubing-Lochhausen-Langwied</i>	46,4%	41,8%	40,7%	38,7%
<i>Allach-Untermenzing</i>	47,5%	42,9%	41,7%	39,8%
<i>Feldmoching-Hasenbergl</i>	44,2%	39,7%	38,5%	36,6%
<i>Laim</i>	45,7%	41,2%	40,0%	38,1%

Erläuterungen zu den Kategorien

Für alle Kategorien: Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt München.

München: Monatliche Belastungen, 3 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Altstadt-Lehel</i>	3.047 €	2.747 €	2.672 €	2.589 €
<i>Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt</i>	3.094 €	2.794 €	2.719 €	2.636 €
<i>Maxvorstadt</i>	3.258 €	2.958 €	2.883 €	2.800 €
<i>Schwabing & Schwabing-West</i>	2.703 €	2.403 €	2.328 €	2.245 €
<i>Au-Haidhausen</i>	2.878 €	2.578 €	2.503 €	2.420 €
<i>Sendling & Sendling-Westpark</i>	2.227 €	1.927 €	1.852 €	1.769 €
<i>Schwantalerhöhe</i>	2.322 €	2.022 €	1.947 €	1.864 €
<i>Neuhausen-Nymphenburg</i>	2.800 €	2.500 €	2.425 €	2.342 €
<i>Moosach</i>	2.041 €	1.741 €	1.666 €	1.583 €
<i>Milbertshofen-Am Hart</i>	2.172 €	1.872 €	1.797 €	1.714 €
<i>Schwabing-Freimann</i>	2.345 €	2.045 €	1.970 €	1.887 €
<i>Bogenhausen</i>	2.588 €	2.288 €	2.213 €	2.130 €
<i>Berg am Laim</i>	2.121 €	1.821 €	1.746 €	1.663 €
<i>Trudering-Riem</i>	2.244 €	1.944 €	1.869 €	1.786 €
<i>Ramersdorf-Perlach</i>	2.083 €	1.783 €	1.708 €	1.625 €
<i>Obergiesing-Fasangarten</i>	2.146 €	1.846 €	1.771 €	1.687 €
<i>Untergiesing-Harlaching</i>	2.496 €	2.196 €	2.121 €	2.038 €
<i>Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln</i>	2.287 €	1.987 €	1.912 €	1.829 €
<i>Hadern</i>	2.306 €	2.006 €	1.931 €	1.848 €
<i>Pasing-Obermenzing</i>	2.309 €	2.009 €	1.934 €	1.851 €
<i>Aubing-Lochhausen-Langwied</i>	2.148 €	1.848 €	1.773 €	1.690 €
<i>Allach-Untermenzing</i>	2.198 €	1.898 €	1.823 €	1.740 €
<i>Feldmoching-Hasenberg</i>	2.049 €	1.749 €	1.674 €	1.591 €
<i>Laim</i>	2.119 €	1.819 €	1.744 €	1.661 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 3 Kinder gemindert.

Mit BKG und BKG Plus: Zusätzliche Berücksichtigung des Bayerischen Baukindergeldes Plus für 3 Kinder.

Mit allen Förderungen: Zusätzliche Berücksichtigung der Bayerischen Eigenheimzulage.

München: Anteilige Belastung am Einkommen, 3 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Altstadt-Lehel</i>	69,8%	62,9%	61,2%	59,3%
<i>Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt</i>	70,8%	64,0%	62,2%	60,3%
<i>Maxvorstadt</i>	74,6%	67,7%	66,0%	64,1%
<i>Schwabing & Schwabing-West</i>	61,9%	55,0%	53,3%	51,4%
<i>Au-Haidhausen</i>	65,9%	59,0%	57,3%	55,4%
<i>Sendling & Sendling-Westpark</i>	51,0%	44,1%	42,4%	40,5%
<i>Schwanthalerhöhe</i>	53,2%	46,3%	44,6%	42,7%
<i>Neuhausen-Nymphenburg</i>	64,1%	57,2%	55,5%	53,6%
<i>Moosach</i>	46,7%	39,9%	38,1%	36,2%
<i>Milbertshofen-Am Hart</i>	49,7%	42,9%	41,1%	39,2%
<i>Schwabing-Freimann</i>	53,7%	46,8%	45,1%	43,2%
<i>Bogenhausen</i>	59,2%	52,4%	50,7%	48,7%
<i>Berg am Laim</i>	48,6%	41,7%	40,0%	38,1%
<i>Trudering-Riem</i>	51,4%	44,5%	42,8%	40,9%
<i>Ramersdorf-Perlach</i>	47,7%	40,8%	39,1%	37,2%
<i>Obergiesing-Fasangarten</i>	49,1%	42,2%	40,5%	38,6%
<i>Untergiesing-Harlaching</i>	57,1%	50,3%	48,5%	46,6%
<i>Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln</i>	52,3%	45,5%	43,8%	41,9%
<i>Hadern</i>	52,8%	45,9%	44,2%	42,3%
<i>Pasing-Obermenzing</i>	52,9%	46,0%	44,3%	42,4%
<i>Aubing-Lochhausen-Langwied</i>	49,2%	42,3%	40,6%	38,7%
<i>Allach-Untermenzing</i>	50,3%	43,4%	41,7%	39,8%
<i>Feldmoching-Hasenbergl</i>	46,9%	40,0%	38,3%	36,4%
<i>Laim</i>	48,5%	41,6%	39,9%	38,0%

Erläuterungen zu den Kategorien

Für alle Kategorien: Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt München.

Anlage 4 – Ausführliche Tabellen zu Leipzig

Stadtteil	Stadt	Station	Fahrzeit zum Hbf
<i>Connewitz</i>	Leipzig	Connewitz	≤ 10 Min.
<i>Engelsdorf</i>	Leipzig	Engelsdorf	≤ 20 Min.
<i>Lützschena-Stahmeln</i>	Leipzig	Lützschena	≤ 20 Min.
<i>Mitte</i>	Leipzig	Markt	≤ 10 Min.
<i>Stötteritz</i>	Leipzig	Stötteritz	≤ 20 Min.
<i>West</i>	Leipzig	Miltitzer Allee	≤ 30 Min.
<i>Wiederitzsch</i>	Leipzig	Leipzig Messe	≤ 10 Min.

Weitere Berechnungsvoraussetzung

Verfügbares Einkommen pro Person/Jahr	18.371 €
Anzahl angesetztter Einkommen	1,8 (1 Elternteil Vollzeit, 1 Elternteil Teilzeit)
Verfügbares Monatseinkommen	2.755,65 €
Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Kaufnebenkosten	12,6%
Bundesbankzins	1,667%
Tilgungssatz	2,0%
Aufschlag für Eigentum pro m ² /Monat	1 €

Haushaltsgröße (2 Erwachsene + x Kinder)	Wohnfläche in m ²
3 Personen	105,0
4 Personen	121,2
5 Personen	128,5

Leipzig Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis	Preisdaten	Mietpreis	Preisdaten	Maklerfaktor
<i>Connewitz</i>	2.698 €	293	6,99 €	901	32,2
<i>Engelsdorf</i>	1.623 €	164	6,35 €	319	21,3
<i>Lützschena-Stahmeln</i>	2.823 €	133	6,64 €	63	35,4
<i>Mitte</i>	2.829 €	1183	8,18 €	5863	28,8
<i>Stötteritz</i>	1.954 €	326	6,42 €	1187	25,4
<i>West</i>	1.538 €	86	5,26 €	1002	24,4
<i>Wiederitzsch</i>	1.875 €	202	6,43 €	211	24,3

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis: Durchschnittsangebotspreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter

Mietpreis: Durchschnittsangebotsmietpreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter und Monat kalt

Preisdaten: Anzahl der zugrunde liegenden Preisdaten für das Jahr 2017

Maklerfaktor: Gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum jährlichen Mietpreis wieder

Leipzig Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis Objekt (1 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (2 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (3 Ki.)	Fremd- kapital
<i>Connewitz</i>	319.155 €	226.672 €	368.396 €	261.645 €	390.584 €	277.404 €
<i>Engelsdorf</i>	191.998 €	136.362 €	221.620 €	157.401 €	234.968 €	166.881 €
<i>Lützschena-Stahmeln</i>	333.855 €	237.113 €	385.364 €	273.696 €	408.575 €	290.181 €
<i>Mitte</i>	334.632 €	237.665 €	386.261 €	274.333 €	409.526 €	290.856 €
<i>Stötteritz</i>	231.162 €	164.177 €	266.827 €	189.508 €	282.898 €	200.922 €
<i>West</i>	181.943 €	129.221 €	210.015 €	149.158 €	222.664 €	158.142 €
<i>Wiederitzsch</i>	221.705 €	157.461 €	255.911 €	181.755 €	271.325 €	192.703 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis Objekt: Errechneter Gesamtkaufpreis unter hinzunahme der ermittelten Preisdaten sowie der angesetzten Modellbedingungen auf Seite 1 dieser Anlage in Abhängigkeit von der Familiengröße.

Fremdkapital: Gemäß Modellbedingungen 80% des Nettokaufpreises. Betrag der als Grundlage für die weiteren Berechnungen für die Aufnahme einer Immobilienfinanzierung dient.

Leipzig: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 1 Kind

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Connewitz</i>	798 €	698 €	29%	25%
<i>Engelsdorf</i>	522 €	422 €	19%	15%
<i>Lützschena-Stahmeln</i>	830 €	730 €	30%	26%
<i>Mitte</i>	831 €	731 €	30%	27%
<i>Stötteritz</i>	607 €	507 €	22%	18%
<i>West</i>	500 €	400 €	18%	15%
<i>Wiederitzsch</i>	586 €	486 €	21%	18%

Leipzig: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 2 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Connewitz</i>	921 €	721 €	33%	26%
<i>Engelsdorf</i>	602 €	402 €	22%	15%
<i>Lützschena-Stahmeln</i>	957 €	757 €	35%	27%
<i>Mitte</i>	959 €	759 €	35%	28%
<i>Stötteritz</i>	700 €	500 €	25%	18%
<i>West</i>	577 €	377 €	21%	14%
<i>Wiederitzsch</i>	677 €	477 €	25%	17%

Leipzig: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 3 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Connewitz</i>	976 €	676 €	35%	25%
<i>Engelsdorf</i>	638 €	338 €	23%	12%
<i>Lützschena-Stahmeln</i>	1.015 €	715 €	37%	26%
<i>Mitte</i>	1.017 €	717 €	37%	26%
<i>Stötteritz</i>	742 €	442 €	27%	16%
<i>West</i>	612 €	312 €	22%	11%
<i>Wiederitzsch</i>	717 €	417 €	26%	15%

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 1 Kind bzw. 2 oder 3 Kinder gemindert.

Anteil (für alle Kategorien): Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Leipzig.

Anlage 5 – Ausführliche Tabellen zu Nürnberg

Stadtteil	Stadt	Station	Fahrzeit zum Hbf
<i>Innenstadt</i>	Fürth*	Rathaus	≤ 20 Min.
<i>Almoshof & Buch</i>	Nürnberg	Am Wegfeld	≤ 20 Min.
<i>Erlenstegen</i>	Nürnberg	Erlenstegen	≤ 20 Min.
<i>Gibitzenhof</i>	Nürnberg	Gibitzenhof	≤ 20 Min.
<i>Langwasser Südost & Südwest</i>	Nürnberg	Langwasser Süd	≤ 20 Min.
<i>Lorenz</i>	Nürnberg	Lorenzkirche	≤ 10 Min.
<i>Ludwigsfeld</i>	Nürnberg	Luitpoldhain	≤ 20 Min.
<i>Röthenbach West & Ost</i>	Nürnberg	Röthenbach	≤ 10 Min.
<i>Sankt Leonhard</i>	Nürnberg	Gustav-Adolf-Str.	≤ 10 Min.
<i>Schmausenbuckstraße</i>	Nürnberg	Siedlerstraße	≤ 20 Min.
<i>Schniegling</i>	Nürnberg	Nordwestring	≤ 10 Min.
<i>Schoppershof</i>	Nürnberg	Nordostbahnhof	≤ 10 Min.
<i>Trierer Straße</i>	Nürnberg	Worzeldorfer Str.	≤ 20 Min.

* Preisdaten von Immobilienscout24.de vom Stichtag 04.06.2018

Förderungen in Bayern	Insgesamt	Monat (10 J.)
<i>Eigenheimzulage einmalig</i>	10.000 €	83 €
<i>Baukindergeld pro Kind</i>	12.000 €	100 €
<i>Baukindergeld plus pro Kind</i>	3.000 €	25 €

Weitere Berechnungsvoraussetzung

Verfügbares Einkommen pro Person/Jahr	22.749,00 €
Anzahl angesetzter Einkommen	1,8 (1 Elternteil Vollzeit, 1 Elternteil Teilzeit)
Verfügbares Monatseinkommen	3.412,35 €
Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Kaufnebenkosten	12,6%
Bundesbankzins	1,667%
Tilgungssatz	2,0%
Aufschlag für Eigentum pro m ² /Monat	1 €

Haushaltsgröße (2 Erwachsene + x Kinder)	Wohnfläche in m ²
3 Personen	105,0
4 Personen	121,2
5 Personen	128,5

Nürnberg Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis	Preisdaten	Mietpreis	Preisdaten	Maklerfaktor
<i>Innenstadt (Fürth)</i>	3.213 €	12	9,42 €	14	28,4
<i>Almoshof & Buch</i>	3.367 €	34	9,42 €	31	29,8
<i>Erlenstegen</i>	3.121 €	48	10,29 €	194	25,3
<i>Gibitzenhof</i>	2.158 €	189	8,22 €	353	21,9
<i>Langwasser Südost & Südwest</i>	2.859 €	84	8,91 €	99	26,8
<i>Lorenz</i>	3.171 €	45	9,87 €	360	26,8
<i>Ludwigsfeld</i>	2.973 €	78	9,05 €	157	27,4
<i>Röthenbach West & Ost</i>	3.176 €	141	9,31 €	171	28,4
<i>Sankt Leonhard</i>	2.653 €	153	8,55 €	379	25,9
<i>Schmausenbuckstraße</i>	4.449 €	39	10,08 €	45	36,8
<i>Schniegling</i>	3.217 €	72	9,92 €	107	27,0
<i>Schoppershof</i>	3.196 €	99	9,64 €	276	27,6
<i>Trierer Straße</i>	3.177 €	20	9,84 €	24	26,9

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis: Durchschnittsangebotspreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter

Mietpreis: Durchschnittsangebotsmietpreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter und Monat kalt

Preisdaten: Anzahl der zugrunde liegenden Preisdaten für das Jahr 2017

Maklerfaktor: Gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum jährlichen Mietpreis wieder

Nürnberg Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis Objekt (1 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (2 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (3 Ki.)	Fremd- kapital
<i>Innenstadt (Fürth)</i>	379.985 €	269.876 €	438.611 €	311.514 €	465.029 €	330.276 €
<i>Almoshof & Buch</i>	398.237 €	282.839 €	459.679 €	326.477 €	487.366 €	346.141 €
<i>Erlenstegen</i>	369.143 €	262.175 €	426.096 €	302.625 €	451.761 €	320.853 €
<i>Gibitzenhof</i>	255.285 €	181.311 €	294.672 €	209.284 €	312.421 €	221.890 €
<i>Langwasser Südost & Südwest</i>	338.107 €	240.133 €	390.272 €	277.182 €	413.779 €	293.877 €
<i>Lorenz</i>	374.985 €	266.324 €	432.840 €	307.414 €	458.910 €	325.930 €
<i>Ludwigsfeld</i>	351.591 €	249.710 €	405.837 €	288.236 €	430.281 €	305.597 €
<i>Röthenbach West & Ost</i>	375.584 €	266.750 €	433.531 €	307.905 €	459.643 €	326.451 €
<i>Sankt Leonhard</i>	313.738 €	222.825 €	362.143 €	257.204 €	383.955 €	272.695 €
<i>Schmausenbuckstraße</i>	526.205 €	373.725 €	607.391 €	431.386 €	643.975 €	457.368 €
<i>Schniegling</i>	380.509 €	270.248 €	439.216 €	311.943 €	465.670 €	330.732 €
<i>Schoppershof</i>	378.004 €	268.469 €	436.324 €	309.889 €	462.605 €	328.554 €
<i>Trierer Straße</i>	375.758 €	266.873 €	433.732 €	308.048 €	459.856 €	326.602 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis Objekt: Errechneter Gesamtkaufpreis unter hinzunahme der ermittelten Preisdaten sowie der angesetzten Modellbedingungen auf Seite 1 dieser Anlage in Abhängigkeit von der Familiengröße.

Fremdkapital: Gemäß Modellbedingungen 80% des Nettokaufpreises. Betrag der als Grundlage für die weiteren Berechnungen für die Aufnahme einer Immobilienfinanzierung dient.

Nürnberg: Monatliche Belastungen, 1 Kind

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Innenstadt (Fürth)</i>	930 €	830 €	805 €	721 €
<i>Almoshof & Buch</i>	969 €	869 €	844 €	761 €
<i>Erlenstegen</i>	906 €	806 €	781 €	698 €
<i>Gibitzenhof</i>	659 €	559 €	534 €	451 €
<i>Langwasser Südost & Südwest</i>	839 €	739 €	714 €	630 €
<i>Lorenz</i>	919 €	819 €	794 €	710 €
<i>Ludwigsfeld</i>	868 €	768 €	743 €	660 €
<i>Röthenbach West & Ost</i>	920 €	820 €	795 €	712 €
<i>Sankt Leonhard</i>	786 €	686 €	661 €	578 €
<i>Schmausenbuckstraße</i>	1.247 €	1.147 €	1.122 €	1.039 €
<i>Schniegling</i>	931 €	831 €	806 €	722 €
<i>Schoppershof</i>	925 €	825 €	800 €	717 €
<i>Trierer Straße</i>	920 €	820 €	795 €	712 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 1 Kind gemindert.

Mit BKG und BKG Plus: Zusätzliche Berücksichtigung des Bayerischen Baukindergeldes Plus für 1 Kind.

Mit allen Förderungen: Zusätzliche Berücksichtigung der Bayerischen Eigenheimzulage.

Nürnberg: Anteilige Belastung am Einkommen, 1 Kind

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Innenstadt (Fürth)</i>	27,2%	24,3%	23,6%	21,1%
<i>Almoshof & Buch</i>	28,4%	25,5%	24,7%	22,3%
<i>Erlenstegen</i>	26,6%	23,6%	22,9%	20,4%
<i>Gibitzenhof</i>	19,3%	16,4%	15,6%	13,2%
<i>Langwasser Südost & Südwest</i>	24,6%	21,6%	20,9%	18,5%
<i>Lorenz</i>	26,9%	24,0%	23,3%	20,8%
<i>Ludwigsfeld</i>	25,4%	22,5%	21,8%	19,3%
<i>Röthenbach West & Ost</i>	27,0%	24,0%	23,3%	20,9%
<i>Sankt Leonhard</i>	23,0%	20,1%	19,4%	16,9%
<i>Schmausenbuckstraße</i>	36,5%	33,6%	32,9%	30,4%
<i>Schniegling</i>	27,3%	24,3%	23,6%	21,2%
<i>Schoppershof</i>	27,1%	24,2%	23,5%	21,0%
<i>Trierer Straße</i>	27,0%	24,0%	23,3%	20,9%

Erläuterungen zu den Kategorien

Für alle Kategorien: Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Nürnberg.

Nürnberg: Monatliche Belastungen, 2 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Innenstadt (Fürth)</i>	1.073 €	873 €	823 €	740 €
<i>Almoshof & Buch</i>	1.119 €	919 €	869 €	785 €
<i>Erlenstegen</i>	1.046 €	846 €	796 €	713 €
<i>Gibitzenhof</i>	761 €	561 €	511 €	427 €
<i>Langwasser Südost & Südwest</i>	968 €	768 €	718 €	635 €
<i>Lorenz</i>	1.061 €	861 €	811 €	727 €
<i>Ludwigsfeld</i>	1.002 €	802 €	752 €	669 €
<i>Röthenbach West & Ost</i>	1.062 €	862 €	812 €	729 €
<i>Sankt Leonhard</i>	907 €	707 €	657 €	574 €
<i>Schmausenbuckstraße</i>	1.439 €	1.239 €	1.189 €	1.106 €
<i>Schniegling</i>	1.074 €	874 €	824 €	741 €
<i>Schoppershof</i>	1.068 €	868 €	818 €	735 €
<i>Trierer Straße</i>	1.062 €	862 €	812 €	729 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 2 Kinder gemindert.

Mit BKG und BKG Plus: Zusätzliche Berücksichtigung des Bayerischen Baukindergeldes Plus für 2 Kinder.

Mit allen Förderungen: Zusätzliche Berücksichtigung der Bayerischen Eigenheimzulage.

Nürnberg: Anteilige Belastung am Einkommen, 2 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Innenstadt (Fürth)</i>	31,4%	25,6%	24,1%	21,7%
<i>Almoshof & Buch</i>	32,8%	26,9%	25,5%	23,0%
<i>Erlenstegen</i>	30,7%	24,8%	23,3%	20,9%
<i>Gibitzenhof</i>	22,3%	16,4%	15,0%	12,5%
<i>Langwasser Südost & Südwest</i>	28,4%	22,5%	21,0%	18,6%
<i>Lorenz</i>	31,1%	25,2%	23,8%	21,3%
<i>Ludwigsfeld</i>	29,4%	23,5%	22,0%	19,6%
<i>Röthenbach West & Ost</i>	31,1%	25,3%	23,8%	21,4%
<i>Sankt Leonhard</i>	26,6%	20,7%	19,3%	16,8%
<i>Schmausenbuckstraße</i>	42,2%	36,3%	34,9%	32,4%
<i>Schniegling</i>	31,5%	25,6%	24,2%	21,7%
<i>Schoppershof</i>	31,3%	25,4%	24,0%	21,5%
<i>Trierer Straße</i>	31,1%	25,3%	23,8%	21,4%

Erläuterungen zu den Kategorien

Für alle Kategorien: Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Nürnberg.

Nürnberg: Monatliche Belastungen, 3 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Innenstadt (Fürth)</i>	1.138 €	838 €	763 €	679 €
<i>Almoshof & Buch</i>	1.186 €	886 €	811 €	728 €
<i>Erlenstegen</i>	1.109 €	809 €	734 €	651 €
<i>Gibitzenhof</i>	806 €	506 €	431 €	348 €
<i>Langwasser Südost & Südwest</i>	1.026 €	726 €	651 €	568 €
<i>Lorenz</i>	1.124 €	824 €	749 €	666 €
<i>Ludwigsfeld</i>	1.062 €	762 €	687 €	604 €
<i>Röthenbach West & Ost</i>	1.126 €	826 €	751 €	668 €
<i>Sankt Leonhard</i>	962 €	662 €	587 €	503 €
<i>Schmausenbuckstraße</i>	1.526 €	1.226 €	1.151 €	1.068 €
<i>Schniegling</i>	1.139 €	839 €	764 €	681 €
<i>Schoppershof</i>	1.132 €	832 €	757 €	674 €
<i>Trierer Straße</i>	1.126 €	826 €	751 €	668 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 3 Kinder gemindert.

Mit BKG und BKG Plus: Zusätzliche Berücksichtigung des Bayerischen Baukindergeldes Plus für 3 Kinder.

Mit allen Förderungen: Zusätzliche Berücksichtigung der Bayerischen Eigenheimzulage.

Nürnberg: Anteilige Belastung am Einkommen, 3 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	mit BKG und BKG Plus	mit allen Förderungen
<i>Innenstadt (Fürth)</i>	33,3%	24,5%	22,4%	19,9%
<i>Almoshof & Buch</i>	34,8%	26,0%	23,8%	21,3%
<i>Erlenstegen</i>	32,5%	23,7%	21,5%	19,1%
<i>Gibitzenhof</i>	23,6%	14,8%	12,6%	10,2%
<i>Langwasser Südost & Südwest</i>	30,1%	21,3%	19,1%	16,6%
<i>Lorenz</i>	33,0%	24,2%	22,0%	19,5%
<i>Ludwigsfeld</i>	31,1%	22,3%	20,1%	17,7%
<i>Röthenbach West & Ost</i>	33,0%	24,2%	22,0%	19,6%
<i>Sankt Leonhard</i>	28,2%	19,4%	17,2%	14,8%
<i>Schmausenbuckstraße</i>	44,7%	35,9%	33,7%	31,3%
<i>Schniegling</i>	33,4%	24,6%	22,4%	19,9%
<i>Schoppershof</i>	33,2%	24,4%	22,2%	19,8%
<i>Trierer Straße</i>	33,0%	24,2%	22,0%	19,6%

Erläuterungen zu den Kategorien

Für alle Kategorien: Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Nürnberg.

Anlage 6 – Ausführliche Tabellen zu Krefeld

Stadtteil	Stadt	Station	Fahrzeit zum Hbf
<i>Bockum</i>	Krefeld	Bockumer Platz	≤ 10 Min.
<i>Fischeln</i>	Krefeld	KR-Grundend	≤ 10 Min.
<i>Forstwald</i>	Krefeld	Bellenweg	> 30 Min.
<i>Hüls</i>	Krefeld	Hüls Betriebsbahnhof	≤ 30 Min.
<i>Inrath</i>	Krefeld	Kapuzinerkloster	≤ 20 Min.
<i>Linn</i>	Krefeld	Rheinhafen	≤ 30 Min.
<i>Oppum</i>	Krefeld	Oppum Bf	≤ 10 Min.
<i>Stadtmitte</i>	Krefeld	Krefeld Hbf	0 Min.
<i>Traar</i>	Krefeld	Traar Rathaus	≤ 30 Min.
<i>Uerdingen</i>	Krefeld	Uerdingen Bf	≤ 10 Min.
<i>Tönisvorst</i>	Tönisvorst*	Wilhelmsplatz	≤ 30 Min.

* Preisdaten von Immobilienscout24.de vom Stichtag 04.06.2018

Weitere Berechnungsvoraussetzung

Verfügbares Einkommen pro Person/Jahr	21.879 €
Anzahl angesetzter Einkommen	1,8 (1 Elternteil Vollzeit, 1 Elternteil Teilzeit)
Verfügbares Monatseinkommen	3.281,85 €
Fremdkapitalquote auf Objektpreis	80,0%
Kaufnebenkosten	15,6%
Bundesbankzins	1,667%
Tilgungssatz	2,0%
Aufschlag für Eigentum pro m ² /Monat	1 €

Haushaltsgröße (2 Erwachsene + x Kinder)	Wohnfläche in m ²
3 Personen	105,0
4 Personen	121,2
5 Personen	128,5

Krefeld Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis	Preisdaten	Mietpreis	Preisdaten	Maklerfaktor
<i>Bockum</i>	2.488 €	322	7,74 €	518	26,8
<i>Fischeln</i>	1.937 €	182	7,11 €	375	22,7
<i>Forstwald</i>	2.845 €	84	8,32 €	31	28,5
<i>Hüls</i>	2.040 €	204	7,20 €	183	23,6
<i>Inrath</i>	2.260 €	275	6,99 €	343	26,9
<i>Linn</i>	1.552 €	25	6,44 €	86	20,1
<i>Oppum</i>	1.888 €	83	6,63 €	188	23,7
<i>Stadtmitte</i>	1.105 €	281	6,61 €	1070	13,9
<i>Traar</i>	2.895 €	83	7,82 €	73	30,8
<i>Uerdingen</i>	1.978 €	202	6,98 €	358	23,6
<i>Tönisvorst (Tönisvorst)</i>	2.613 €	26	8,24 €	24	26,4

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis: Durchschnittsangebotspreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter

Mietpreis: Durchschnittsangebotsmietpreis im Jahr 2017 pro Quadratmeter und Monat kalt

Preisdaten: Anzahl der zugrunde liegenden Preisdaten für das Jahr 2017

Maklerfaktor: Gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum jährlichen Mietpreis wieder

Krefeld Preisdaten

Stadtteil	Kaufpreis Objekt (1 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (2 Ki.)	Fremd- kapital	Kaufpreis Objekt (3 Ki.)	Fremd- kapital
<i>Bockum</i>	302.051 €	208.960 €	348.653 €	241.199 €	369.653 €	255.727 €
<i>Fischeln</i>	235.204 €	162.715 €	271.493 €	187.820 €	287.845 €	199.132 €
<i>Forstwald</i>	345.429 €	238.968 €	398.723 €	275.838 €	422.739 €	292.452 €
<i>Hüls</i>	247.748 €	171.392 €	285.971 €	197.836 €	303.196 €	209.752 €
<i>Inrath</i>	274.453 €	189.867 €	316.797 €	219.161 €	335.878 €	232.361 €
<i>Linn</i>	188.495 €	130.401 €	217.577 €	150.520 €	230.682 €	159.586 €
<i>Oppum</i>	229.206 €	158.565 €	264.569 €	183.030 €	280.505 €	194.054 €
<i>Stadtmitte</i>	134.183 €	92.828 €	154.886 €	107.150 €	164.215 €	113.604 €
<i>Traar</i>	351.572 €	243.218 €	405.814 €	280.743 €	430.257 €	297.653 €
<i>Uerdingen</i>	240.216 €	166.182 €	277.277 €	191.821 €	293.978 €	203.375 €
<i>Tönisvorst (Tönisvorst)</i>	317.248 €	219.473 €	366.195 €	253.335 €	388.252 €	268.593 €

Erläuterungen zu den Kategorien

Kaufpreis Objekt: Errechneter Gesamtkaufpreis unter hinzunahme der ermittelten Preisdaten sowie der angesetzten Modellbedingungen auf Seite 1 dieser Anlage in Abhängigkeit von der Familiengröße.

Fremdkapital: Gemäß Modellbedingungen 80% des Nettokaufpreises. Betrag der als Grundlage für die weiteren Berechnungen für die Aufnahme einer Immobilienfinanzierung dient.

Krefeld: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 1 Kind

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Bockum</i>	743 €	643 €	23%	20%
<i>Fischeln</i>	602 €	502 €	18%	15%
<i>Forstwald</i>	835 €	735 €	25%	22%
<i>Hüls</i>	629 €	529 €	19%	16%
<i>Inrath</i>	685 €	585 €	21%	18%
<i>Linn</i>	503 €	403 €	15%	12%
<i>Oppum</i>	590 €	490 €	18%	15%
<i>Stadtmitte</i>	389 €	289 €	12%	9%
<i>Traar</i>	848 €	748 €	26%	23%
<i>Uerdingen</i>	613 €	513 €	19%	16%
<i>Tönisvorst (Tönisvorst)</i>	776 €	676 €	24%	21%

Krefeld: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 2 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Bockum</i>	858 €	658 €	26%	20%
<i>Fischeln</i>	695 €	495 €	21%	15%
<i>Forstwald</i>	964 €	764 €	29%	23%
<i>Hüls</i>	726 €	526 €	22%	16%
<i>Inrath</i>	791 €	591 €	24%	18%
<i>Linn</i>	581 €	381 €	18%	12%
<i>Oppum</i>	680 €	480 €	21%	15%
<i>Stadtmitte</i>	449 €	249 €	14%	8%
<i>Traar</i>	979 €	779 €	30%	24%
<i>Uerdingen</i>	707 €	507 €	22%	15%
<i>Tönisvorst (Tönisvorst)</i>	895 €	695 €	27%	21%

Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 1 Kind bzw. 2. Kinder gemindert.

Anteil (für alle Kategorien): Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Krefeld.

Krefeld: Monatliche Belastungen und anteilige Belastung am Einkommen, 3 Kinder

Stadtteil	ohne Förderung	mit BKG	Anteil: ohne Förderung	Anteil: mit BKG
<i>Bockum</i>	910 €	610 €	28%	19%
<i>Fischeln</i>	737 €	437 €	22%	13%
<i>Forstwald</i>	1.022 €	722 €	31%	22%
<i>Hüls</i>	769 €	469 €	23%	14%
<i>Inrath</i>	838 €	538 €	26%	16%
<i>Linn</i>	616 €	316 €	19%	10%
<i>Oppum</i>	721 €	421 €	22%	13%
<i>Stadtmitte</i>	476 €	176 €	14%	5%
<i>Traar</i>	1.038 €	738 €	32%	22%
<i>Uerdingen</i>	750 €	450 €	23%	14%
<i>Tönisvorst (Tönisvorst)</i>	949 €	649 €	29%	20%

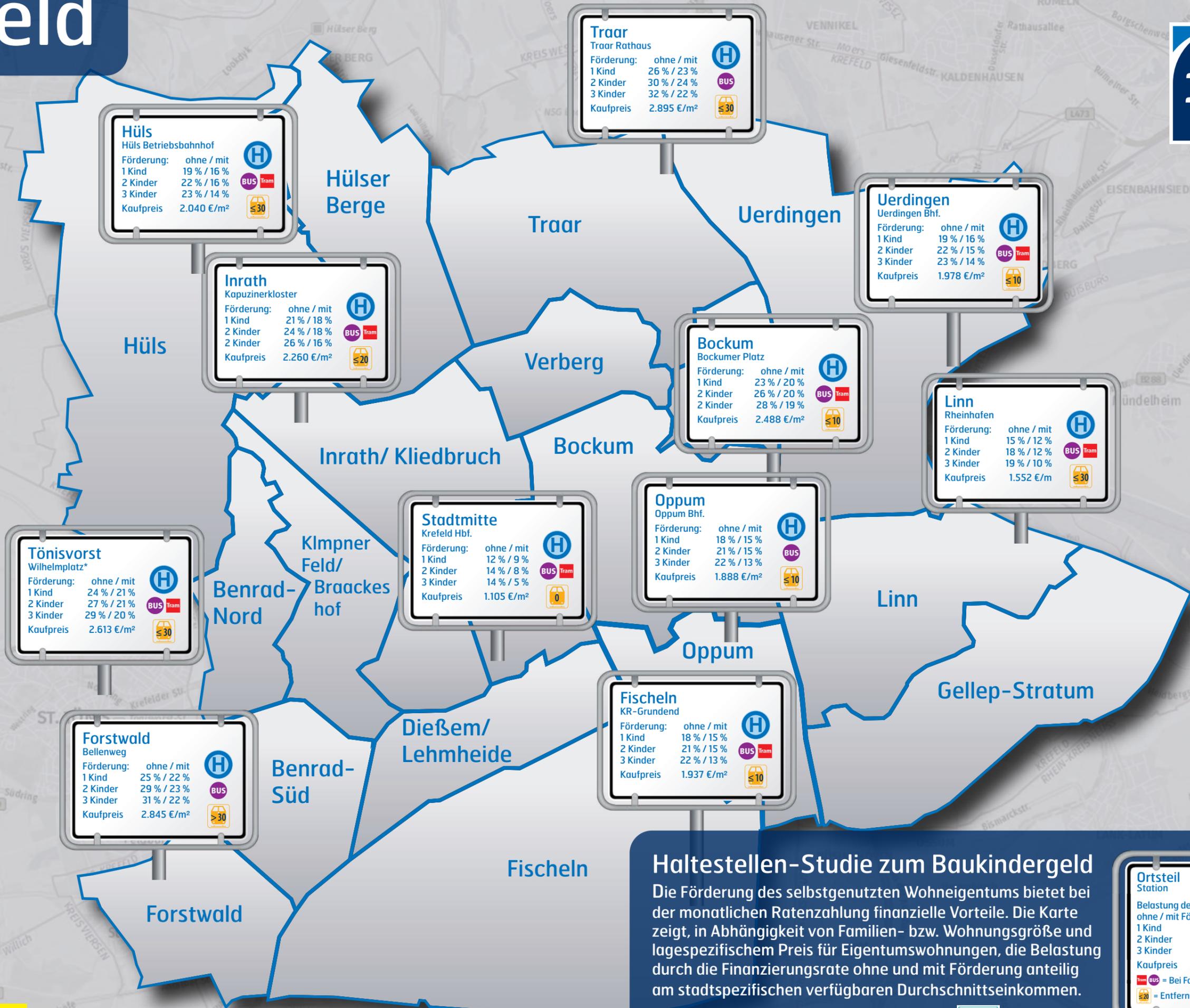
Erläuterungen zu den Kategorien

Ohne Förderung: Monatliche Annuität der Immobilienfinanzierung bei den auf Seite 1 dieser Anlage festgesetzten Zins- und Tilgungskonditionen.

Mit BKG: Annuität ohne Förderung um die Förderung mit Baukindergeld für 3 Kinder gemindert.

Anteil (für alle Kategorien): Anteil der zuvor ermittelten Annuitäten an dem auf Seite 1 dieser Anlage ermittelten Einkommen der Modellfamilie für die Stadt Krefeld.

Krefeld



Haltestellen-Studie zum Baukindergeld

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums bietet bei der monatlichen Ratenzahlung finanzielle Vorteile. Die Karte zeigt, in Abhängigkeit von Familien- bzw. Wohnungsgröße und lagespezifischem Preis für Eigentumswohnungen, die Belastung durch die Finanzierungsrate ohne und mit Förderung anteilig am stadtspezifischen verfügbaren Durchschnittseinkommen.

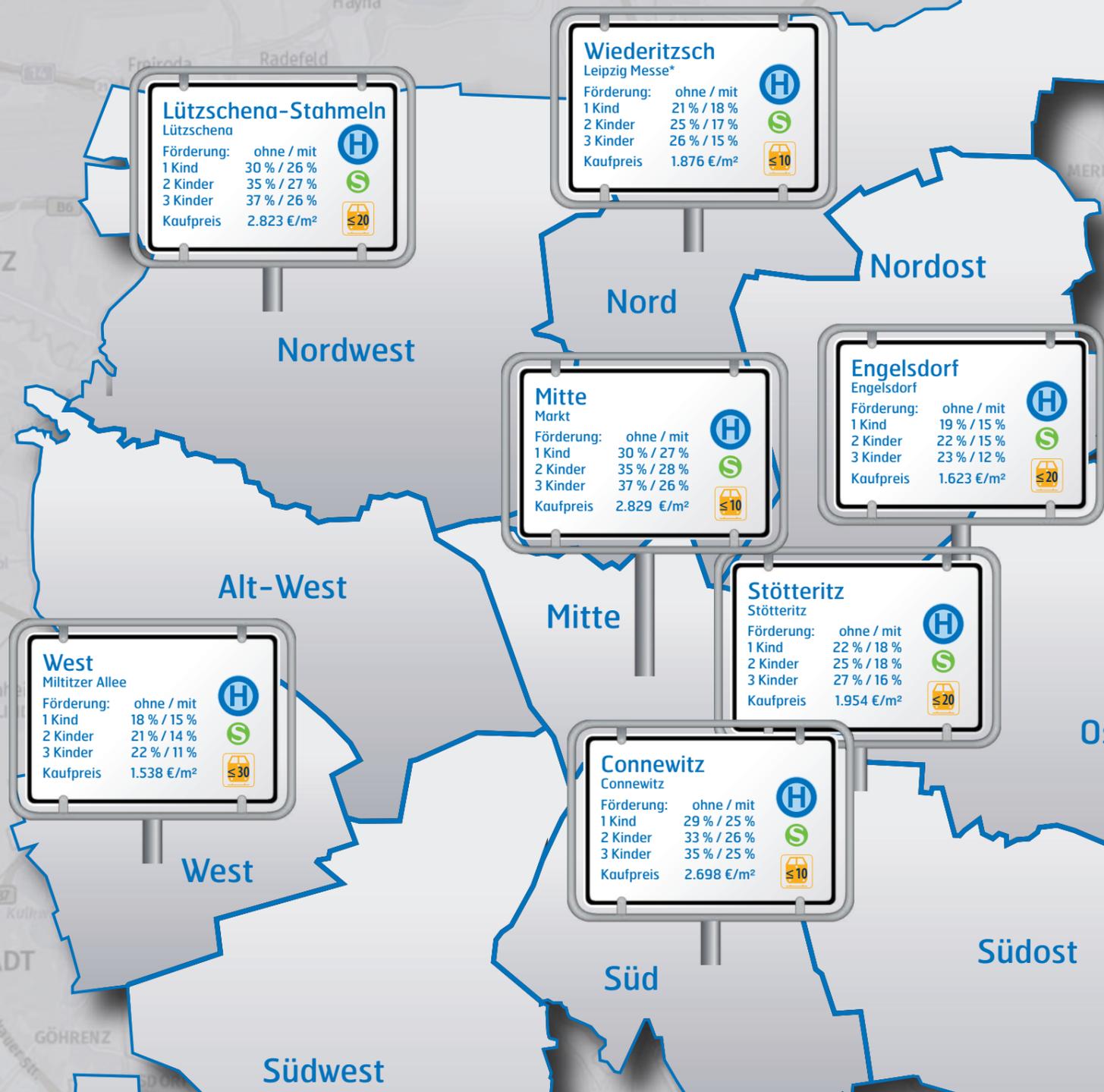
* Details siehe Studie

Kaufpreise aus dem Jahr 2017 von IMV Marktdaten



Ortsteil	Station	Belastung des Nettoeinkommens ohne / mit Förderung
1 Kind	% / %	(105,0 m²)
2 Kinder	% / %	(121,2 m²)
3 Kinder	% / %	(128,5 m²)
Kaufpreis	€/m²	

= Bei Fahrzeit berücksichtigte Anschlüsse
 = Entfernung zum Hbf. ca. in Minuten



Haltestellen-Studie zum Baukindergeld

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums bietet bei der monatlichen Ratenzahlung finanzielle Vorteile. Die Karte zeigt, in Abhängigkeit von Familien- bzw. Wohnungsgröße und lagespezifischem Preis für Eigentumswohnungen, die Belastung durch die Finanzierungsrate ohne und mit Förderung anteilig am stadtspezifischen verfügbaren Durchschnittseinkommen.

Ortsteil Station		Station
Belastung des Nettoeinkommens ohne / mit Förderung		
1 Kind	% / %	(105,0 m²)
2 Kinder	% / %	(121,2 m²)
3 Kinder	% / %	(128,5 m²)
Kaufpreis		€/m²
= Bei Fahrzeit berücksichtigte Anschlüsse = Entfernung zum Hbf. ca. in Minuten		

Kaufpreise aus dem Jahr 2017 von IMV Marktdaten

Hintergrundkarte: © mapz.com/Stadteilkarte; © Ingo Menhard, shutterstock.com/Ortsschilder; © PictUp, shutterstock.com

Nürnberg



Nordwestliche Außenstadt

Almoshof / Buch
Am Wegfeld

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	28 % / 25 %	H
2 Kinder	33 % / 27 %	Tram
3 Kinder	35 % / 26 %	≤20
Kaufpreis	3.367 €/m ²	

Nordöstliche Außenstadt

Schoppershof
Nordostbahnhof

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	27 % / 24 %	H
2 Kinder	31 % / 25 %	U
3 Kinder	33 % / 24 %	≤10
Kaufpreis	3.196 €/m ²	

Erlenstegen
Erlenstegen

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	27 % / 24 %	H
2 Kinder	31 % / 25 %	Tram
3 Kinder	32 % / 24 %	≤20
Kaufpreis	3.121 €/m ²	

Fürth
Rathaus*

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	27 % / 24 %	H
2 Kinder	31 % / 26 %	U
3 Kinder	33 % / 25 %	≤20
Kaufpreis	3.213 €/m ²	

Schniegling
Nordwestring

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	27 % / 24 %	H
2 Kinder	31 % / 26 %	U
3 Kinder	33 % / 25 %	≤10
Kaufpreis	3.217 €/m ²	

Schmausenbuckstraße
Siedlerstraße

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	37 % / 34 %	H
2 Kinder	42 % / 36 %	Tram
3 Kinder	45 % / 36 %	≤20
Kaufpreis	4.449 €/m ²	

Altstadt

Sankt Leonhard
Gustav-Adolf-Straße

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	23 % / 20 %	H
2 Kinder	27 % / 21 %	U
3 Kinder	28 % / 19 %	≤10
Kaufpreis	2.653 €/m ²	

Lorenz
Lorenzkirche

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	27 % / 24 %	H
2 Kinder	31 % / 25 %	U
3 Kinder	33 % / 24 %	≤10
Kaufpreis	3.171 €/m ²	

Ludwigsfeld
Luitpoldhäfen

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	25 % / 23 %	H
2 Kinder	29 % / 24 %	Tram
3 Kinder	31 % / 22 %	≤20
Kaufpreis	2.973 €/m ²	

Östliche Außenstadt

Westliche Außenstadt

Gibitzenhof
Gibitzenhof

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	19 % / 16 %	H
2 Kinder	22 % / 16 %	Tram
3 Kinder	24 % / 15 %	≤20
Kaufpreis	2.158 €/m ²	

Röthenbach West & Ost
Röthenbach

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	27 % / 24 %	H
2 Kinder	31 % / 25 %	U
3 Kinder	33 % / 24 %	≤10
Kaufpreis	3.176 €/m ²	

Trierer Straße
Worzeldorfer Straße

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	27 % / 24 %	H
2 Kinder	31 % / 25 %	Tram
3 Kinder	33 % / 24 %	≤20
Kaufpreis	3.177 €/m ²	

Langwasser Südost &-west
Langwasser Süd

Förderung:	ohne / mit	
1 Kind	25 % / 22 %	H
2 Kinder	28 % / 23 %	U
3 Kinder	30 % / 21 %	≤20
Kaufpreis	2.859 €/m ²	

Südwestliche Außenstadt

Südliche Außenstadt

Südöstliche Außenstadt

Haltestellen-Studie zum Baukindergeld

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums bietet bei der monatlichen Ratenzahlung finanzielle Vorteile. Die Karte zeigt, in Abhängigkeit von Familien- bzw. Wohnungsgröße und lagespezifischem Preis für Eigentumswohnungen, die Belastung durch die Finanzierungsrate ohne und mit Förderung anteilig am stadtspezifischen verfügbaren Durchschnittseinkommen.

* Details siehe Studie

Kaufpreise aus dem Jahr 2017 von IMV Marktdaten



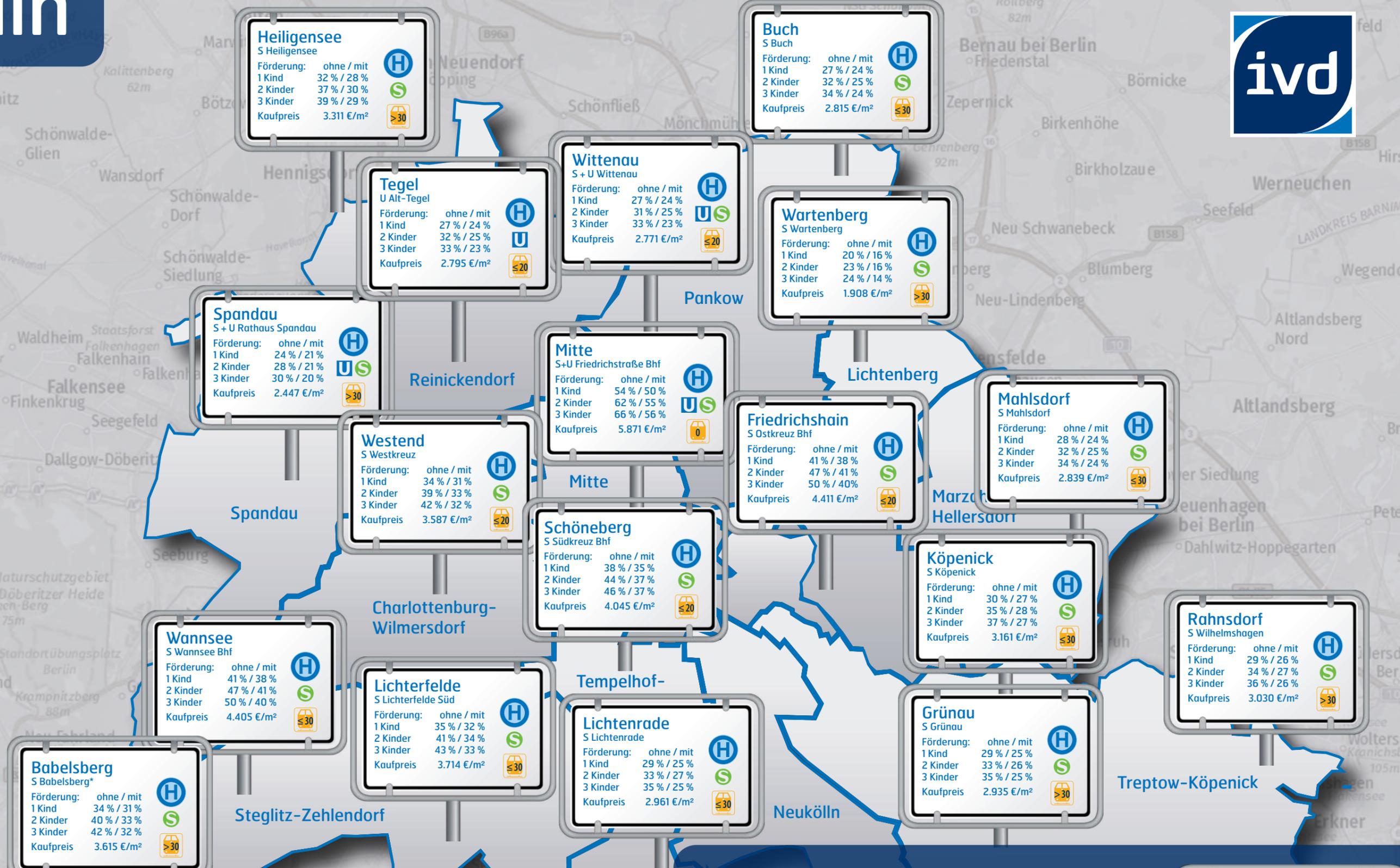
Ortsteil
Station

Belastung des Nettoeinkommens	
ohne / mit Förderung	
1 Kind	% / % (105,0 m ²)
2 Kinder	% / % (121,2 m ²)
3 Kinder	% / % (128,5 m ²)
Kaufpreis	€/m ²

U S = Bei Fahrzeit berücksichtigte Anschlüsse
≤20 = Entfernung zum Hbf. ca. in Minute

Hintergrundkarte: © mapz.com/Stadteilkarte: © Ingo Memhard, fotolia.com/Ortsschilder: © PictUp, shutterstock.com

Berlin



Haltestellen-Studie zum Baukindergeld

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums bietet bei der monatlichen Ratenzahlung finanzielle Vorteile. Die Karte zeigt, in Abhängigkeit von Familien- bzw. Wohnungsgröße und lagespezifischem Preis für Eigentumswohnungen, die Belastung durch die Finanzierungsrate ohne und mit Förderung anteilig am stadtspezifischen verfügbaren Durchschnittseinkommen.

* Details siehe Studie

Kaufpreise aus dem Jahr 2017 von IMV Marktdaten



Ortsteil Station	
Belastung des Nettoeinkommens ohne / mit Förderung	
1 Kind	% / % (105,0 m²)
2 Kinder	% / % (121,2 m²)
3 Kinder	% / % (128,5 m²)
Kaufpreis	€/m²

= Bei Fahrzeit berücksichtigte Anschlüsse
 = Entfernung zur Friedrichstraße ca. in Min.

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)
- Wirkungsgrad des Baukindergelds (No. 20)
- Ferienimmobilienmarkt Balearen 2018 (No. 21)
- Gutachten zum deutschen Mietspiegel (No. 22)

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.