



PRESSEMITTEILUNG

Baukindergeld macht Wohneigentum deutlich erschwinglicher

- **Mit Förderung sinkt Haushaltsbelastung bei Eigentumswohnungen bundesdurchschnittlich auf unter 8 Prozent**
- **Erschwinglichkeit im ersten Halbjahr 2019 leicht angestiegen**
- **Eigentumswohnungen in Kleinstädten immer bezahlbarer**

Berlin, 04. November 2019 – Das Baukindergeld macht den Erwerb von Wohneigentum deutlich erschwinglicher. Zum Beispiel erhöht sich die durchschnittliche Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen mit der Förderung durch das Baukindergeld bei einem Kind um rund 43,3 Prozent (314,8 Indexwert). Das entspricht einer Haushaltsbelastung von 7,9 Prozent oder 270,95 Euro im Monat. Bei zwei Kindern steigt die Erschwinglichkeit sogar um 91,2 Prozent (420,1 Indexwert). Damit würde der Haushalt der Erwerber zu 6,0 Prozent oder 205,78 Euro belastet. Zu diesen Ergebnissen kommt der vom Immobilienverband IVD erstellte Erschwinglichkeitsindex 2019.

Was sagt der Erschwinglichkeitsindex aus? Ein hoher Indexwert zeigt eine gute, ein niedriger Wert eine schlechte Erschwinglichkeit an. Ein Wert von 100 entspricht genau einer Haushaltbelastung von 25 Prozent durch die Finanzierungskosten. Der Index führt die Faktoren Immobilienpreise, Löhne und Gehälter (von einem Voll- und einem Teilzeitverdiener) sowie das Zinsniveau zusammen und gibt Auskunft darüber, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben. Zum ersten Mal



wird das Baukindergeld in der Analyse berücksichtigt. *(Eine ausführliche Erklärung zur Methodik finden Sie am Ende der Pressemitteilung.)*

Der Effekt des Baukindergelds auf die Erschwinglichkeit ist dabei umso größer, je günstiger die Kaufpreise sind. Beispielsweise erhöht sich die durchschnittliche Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert in den Top-7-Städten (129,5) bei einem Kind um rund 16,8 Prozent (151,3) und bei zwei Kindern um 40,9 Prozent (182,5). Noch deutlicher ist der Effekt der Förderung in den Mittelstädten. Der Erwerb einer Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert ist dort bereits ohne Baukindergeld sehr erschwinglich (324,9). Bei Förderung mit einem Kind steigt die Erschwinglichkeit um 57,2 Prozent auf 510,7, bei zwei Kindern verdoppelt sich die Erschwinglichkeit annähernd auf 632,7.

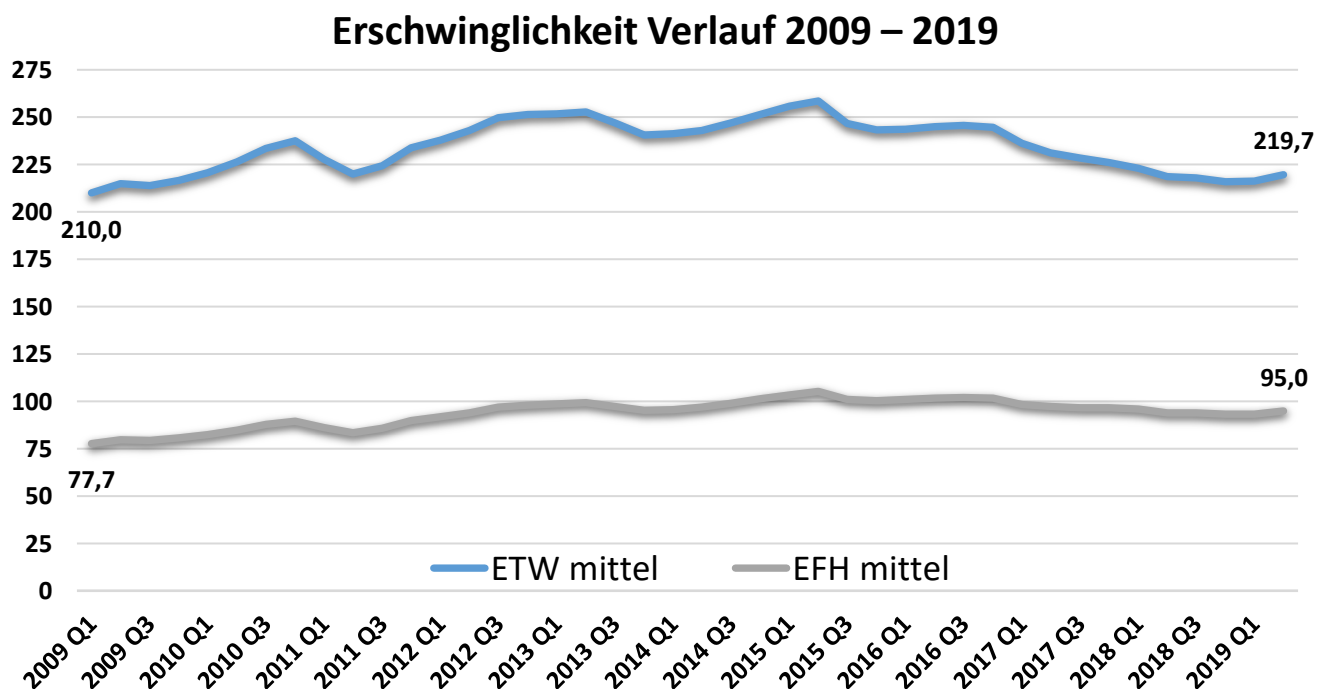
Bei Einfamilienhäusern ist der steigernde Effekt des Baukindergelds zwar nicht so groß wie bei Eigentumswohnungen, aber dennoch beachtlich. Für Einfamilienhäuser mit mittlerem Wohnwert steigt die durchschnittliche Erschwinglichkeit bei der Förderung mit einem Kind um rund 16,7 Prozent (110,8), für zwei Kinder um 44,1 Prozent (136,9). In den 13 größten Städten Deutschlands (Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern, mit Ausnahme von Essen) ist ein Einfamilienhaus mit mittlerem Wohnwert auch mit Baukindergeld für zwei Kinder jedoch eher unerschwinglich (nicht gefördert 71,2, mit Förderung mit zwei Kindern 86,2). In Mittelstädten sind Einfamilienhäuser mit mittlerem Wohnwert dagegen schon ungefordert erschwinglich (117,3). Die Baukindergeldförderung mit einem Kind erhöht die Erschwinglichkeit allerdings erheblich um 22,3 Prozent auf 143,5. Bei einer Förderung mit zwei Kindern steigt die Erschwinglichkeit sogar um 61,3 Prozent auf 189,2.

„Der Erschwinglichkeitsindex zeigt deutlich den Fördereffekt des Baukindergeldes. Angesichts der nach wie vor in weiten Teilen des Landes gegebenen Erschwinglichkeit von Wohneigentum sollte die Bundesregierung rasch Maßnahmen ergreifen, um mehr Menschen den Erwerb ihrer eigenen vier Wände zu ermöglichen. Das Problem ist, das beweist der Erschwinglichkeitsindex, nicht die Haushaltsbelastung durch die Immobilienfinanzierung. Die größte Hürde stellt das Eigenkapital dar. Die Bundesregierung muss hier ansetzen und versprochene Maßnahmen – wie die Einführung eines KfW-Bürgschaftsprogramms oder Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer – endlich umsetzen sowie weitere Förderinstrumente entwickeln“, fordert Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD.

Erschwinglichkeitsindex im ersten Halbjahr 2019 leicht angestiegen

Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland ist im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben, teilweise sogar leicht angestiegen. Der Erschwinglichkeitsindex weist für Eigentumswohnungen (80 Quadratmeter im Bestand, bezugsfrei) mit mittlerem Wohnwert einen aktuellen deutschlandweiten Indexwert von 219,7 (2. Quartal 2018: 218,6) aus. Das entspricht einer Haushaltsbelastung von 11,4 Prozent (391 Euro monatlich). Für Einfamilienhäuser (125 Quadratmeter im Bestand, bezugsfrei) mit mittlerem Wohnwert weist der Erschwinglichkeitsindex einen Indexwert von 95,0 (2. Quartal 2018: 94,0). Das entspricht einer Haushaltsbelastung von 26,3 Prozent (905 Euro monatlich).

„Die aktuellen Werte des Erschwinglichkeitsindex entsprechen bei Einfamilienhäusern dem Niveau von 2013, bei Eigentumswohnungen dem Niveau von 2011. Gegenüber dem Jahr 2015, als die eigenen vier Wände am erschwinglichsten waren, hat die Leistbarkeit von Wohneigentum zwar abgenommen. Langfristig, im Vergleich zum Jahr 2009, ist die Erschwinglichkeit allerdings gestiegen. Die Situation für Erwerber ist also weiterhin gut“, erläutert Schick.



Bundesweiter IVD-Erschwinglichkeitsindex für Einfamilienhäuser (EFH) und Eigentumswohnungen (ETW), Jahresdurchschnittswerte, Quelle: IVD Research.

Eigentumswohnungen

Im Durchschnitt der Top-7-Städte liegt der Erschwinglichkeitsindex für Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert bei 129,5. Das bedeutet, dass es für durchschnittlich verdienende Haushalte in den Metropolen möglich ist, Wohneigentum zu erwerben. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Indexwert leicht gesunken (2. Quartal 2018: 133,4). Gegenüber den Höchstwerten im vierten Quartal 2012 und ersten Quartal 2013 ist die Erschwinglichkeit allerdings um 25,3 Prozent gesunken. Die erschwinglichste Metropole ist Düsseldorf, der Indexwert beträgt dort 161,6. Berlin (136,5) und Hamburg (135,9) nehmen die Plätze zwei und drei ein. Am unerschwinglichsten erweist sich München (93,7).

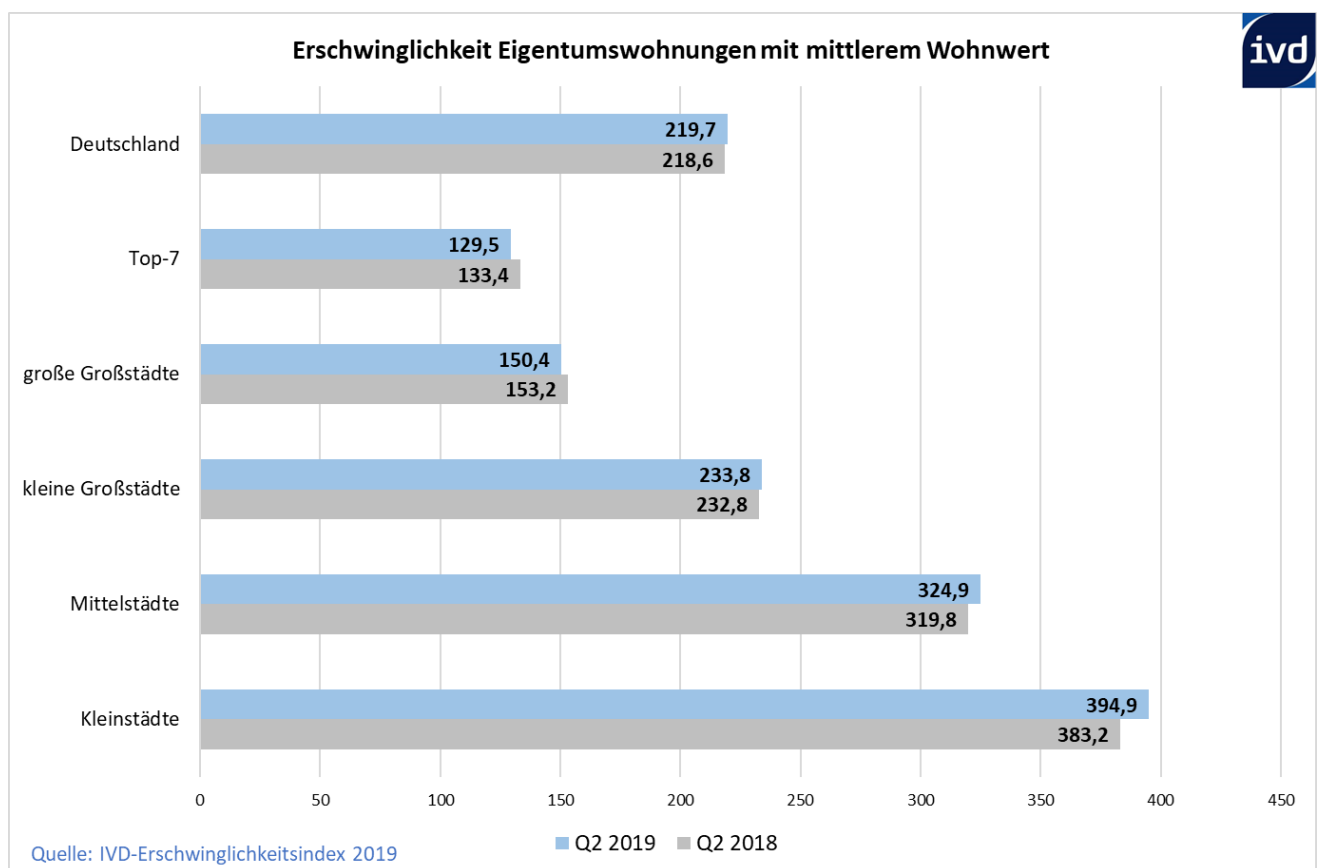
Erschwinglichkeit Eigentumswohnung mittlerer Wohnwert Top-7-Städte			
Stadt	Index	Belastung Haushalts-einkommen	Monatliche Belastung
Berlin	136,5	18,3%	595 €
Hamburg	135,9	18,4%	719 €
München	93,7	26,7%	1.280 €
Köln	128,0	19,5%	727 €
Frankfurt am Main	133,2	18,8%	757 €
Stuttgart	121,1	20,6%	831 €
Düsseldorf	161,6	15,5%	646 €

Bei den Top-13-Städten zeigen sich auf einem höheren Niveau parallele Verhältnisse. Der durchschnittliche Indexwert liegt bei 150,4 (2. Quartal 2018: 153,2), der relative Rückgang gegenüber dem Höchststand 2012 bei 23,5 Prozent. Allerdings sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Städten noch größer. So liegt der Erschwinglichkeitswert in Leipzig bei 229,9, in Bremen bei 198,0.

In den kleineren Großstädten (100.000 bis 500.000 Einwohner) beträgt die durchschnittliche Erschwinglichkeit 233,8. Allerdings bestehen zwischen den Städten erhebliche Unterschiede. So ist eine Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert in Freiburg im Breisgau mit einem Indexwert von 120,3 unerschwinglicher als in Bottrop mit einem Indexwert von 460,6. In Mittelstädten (zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern) sind Eigentumswohnungen im Schnitt wesentlich erschwinglicher (324,9 Prozent). Auch in dieser Städteklasse zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Mittelstädte in Nachbarschaft zu Metropolen wie beispielsweise Gießen (135,9) weisen unterdurchschnittliche Erschwinglichkeitswerte auf. Dagegen sind Eigentumswohnungen in

Mittelstädten in strukturschwächeren Regionen wie beispielsweise Gera (532,3) deutlich erschwinglicher als im Durchschnitt.

In den Kleinstädten (Städte mit weniger als 20.000 Einwohnern) liegt der durchschnittliche Erschwinglichkeitsindex bei 394,9, dem höchsten Wert aller Städteklassen. Dort ist der Wert, anders als in den anderen Städteklassen, in den vergangenen zwölf Monaten sogar deutlich gestiegen (2. Quartal 2018: 383,2). Eigentumswohnungen sind also in Kleinstädten noch erschwinglicher geworden.



Einfamilienhäuser

Die Erschwinglichkeitswerte für Einfamilienhäuser weisen im Vergleich zu den Eigentumswohnungen auffällige Unterschiede auf. In den Top-7-Städten liegt der durchschnittliche Indexwert bei 66,0. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind Einfamilienhäuser geringfügig unerschwinglicher geworden (2. Quartal 2018: 66,6). Im Zehnjahresvergleich zeigt sich ein geringfügiger Anstieg der Erschwinglichkeit um 3,2 Prozent.

Auch in den Top-13-Städten sind Einfamilienhäuser mit mittlerem Wohnwert unerschwinglicher. Der Indexwert beträgt 71,2, nur geringfügig weniger als im Vorjahreszeitraum mit 71,5. Auch in den kleinen Großstädten erweisen sich Einfamilienhäuser als tendenziell wenig erschwinglich (durchschnittlicher Erschwinglichkeitswert bei 92,7). Allerdings gibt es erhebliche Unterschiede zwischen den kleinen Großstädten. Am erschwinglichsten sind unter anderem Bremerhaven (171,6) und Cottbus (154,3), am unerschwinglichsten Freiburg im Breisgau (55,6) und Mannheim (59,5).

Die Erschwinglichkeit von Einfamilienhäusern in Mittelstädten, aktuell bei 138,9, ist dagegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2. Quartal 2018: 136,1) gestiegen. Mit wenigen Ausnahmen wie Rosenheim (49,1) und Lüneburg (75,1) sind Einfamilienhäuser in Mittelstädten erschwinglich. Auch in der Stadtklasse der Kleinstädte ist die Erschwinglichkeit in den vergangenen zwölf Monaten gestiegen. Betrug sie im zweiten Quartal 2018 noch 177,4, liegt der aktuelle Wert bei 184,2. Einfamilienhäuser in Kleinstädten waren im Schnitt in den vergangenen zehn Jahren nie erschwinglicher als heute.

