



LEUPHANA
UNIVERSITÄT LÜNEBURG

Bachelorarbeit

Eine ökonomische Analyse des Baukindergeldes

An economic analysis of the "Baukindergeld"

Verfasser: Immo Jannis Dirks Jüntsche
Matrikelnummer: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Major: Volkswirtschaftslehre
Minor: Nachhaltigkeitsnaturwissenschaften
Erstprüfer: Prof. Dr. Thomas Wein
Zweitprüfer: Prof. Dr. Mario Mechtel
Datum der Abgabe: 06.07.20

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	II
Tabellenverzeichnis.....	II
Abkürzungsverzeichnis.....	II
1 Einleitung.....	1
2 Subventionen.....	3
2.1 Eigenheimzulage.....	3
2.2 Baukindergeld.....	4
2.3 Exkurs: Sonderförderung in Bayern	6
2.4 Vergleich des Baukindergeldes mit der Eigenheimzulage.....	6
3 Wirkungsweise von Baukindergeld anhand der Eigenheimzulage.....	7
3.1 Wirkungsweise auf Ebene der empfangsberechtigten Personen.....	7
3.2 Wirkungsweise an den Märkten.....	11
3.3 Wirkung auf die Bauwirtschaft und Baupreise.....	20
3.4 Einfluss auf die Konjunktur.....	24
3.5 Verteilungspolitische Wirkungen inklusive Mitnahmeeffekte	27
4 Datenanalyse.....	32
4.1 Datengrundlage und Methode.....	32
4.2 Auswertung des verfügbaren Datenmaterials.....	37
4.3 Kritische Anmerkungen.....	39
5 Wissenschaftlicher und politischer Diskurs.....	42
6 Alternative zum Baukindergeld.....	52
7 Fazit.....	54
8 Literaturverzeichnis.....	59
9 Anhang.....	65
9.1 Anhang 1.....	65
9.2 Anhang 2.....	85
10 Eidesstattliche Erklärung.....	91

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Höherer Wohlstand – höhere Preise.....	10
Abbildung 2: Allgemeine Wirkungsweise einer Subvention.....	12
Abbildung 3: Wirkungsweise einer Subvention in verbundenen Märkten für Boden und Bauleistungen (Haus).....	15
Abbildung 4: Prozentuale Veränderung des realen BIP zum Vorjahr seit 1950.....	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baukindergeld auf einem Blick.....	5
Tabelle 2: Durchschnittlicher Bodenpreis in Euro pro Quadratmeter.....	37

Abkürzungsverzeichnis

RWI.....	Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung
BIP.....	Bruttoinlandsprodukt
BMI.....	Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
BORIS.NI.....	Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen
DiD.....	Differences-in-Differences
DIW.....	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
GAG.....	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
KfW.....	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LBS.....	Landesbausparkasse
SOEP.....	Sozio-oekonomische Panel
ZDB.....	Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

1 Einleitung

Die Bundesrepublik Deutschland ist ein sozialer Bundesstaat in dem staatliche Maßnahmen zur Absicherung der Bürger*innen und Minderung der Existenzrisiken eingesetzt werden.¹ Eine dieser Maßnahmen ist die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum, welche in Deutschland eine lange Historie aufweist.² Aktuell zählt das rückwirkend zum 1. Januar 2018 eingeführte Baukindergeld zu diesen Maßnahmen, welches die Familien bei dem Erwerb von Eigentum unterstützen soll. Dafür werden nach dem Kauf einer Immobilie 1.200 € jährlich pro Kind über einen Förderungszeitraum von zehn Jahren ausgezahlt. Für das Baukindergeld stellt die Bundesregierung Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 9,9 Mrd. € bereit.³ Angesichts dieser hohen Summe besitzt die detaillierte Betrachtung dieser Subvention eine enorme volkswirtschaftliche Relevanz. In Politik und Wissenschaft wird nach wie vor diskutiert, ob die beabsichtigte Wirkung dieser Subvention mit den zur Verfügung stehenden Mitteln erreicht wird und ob dadurch vielleicht ungewollte Reaktionen auf dem Immobilienmarkt entstehen. Eine perfekte Subvention zu entwickeln, scheint mir immer noch ein schwieriges politisches Unterfangen zu sein. Daher möchte ich mit dieser Arbeit die Auswirkungen von Subventionen im Baubereich verdeutlichen, um eine Orientierungshilfe für zukünftige Entscheidungen, über Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum geben zu können.

Schon vor der Einführung des Baukindergeldes erregte die kontrovers geführte Debatte Aufmerksamkeit im öffentlichen Diskurs. Im Alltag politisch und wirtschaftlich interessierter Menschen sind Medienberichte zu dieser Thematik seither präsent und haben mich auf das Thema aufmerksam gemacht. Wie sich bei der Recherche zu dieser Bachelorarbeit herausstellte, sind Studien, die sich mit den Wirkungen des Baukindergeldes beschäftigen, kaum vorhanden. Die vorliegende Arbeit entwickelt einen Ansatz, ebenjene Forschungslücke weiter zu schließen. Sie beleuchtet nicht nur die allgemeine Wirkungsweise des Baukindergeldes, sondern erweitert diese durch einen empirischen Teil, in dem speziell die Auswirkungen des Baukindergeldes auf die

1 Vgl. Artikel 20 Absatz 1 GG.

2 Für eine Chronik noch älterer Wohneigentumsförderung siehe:
Bartholmai, Bernd: *Wohnungsbau und Eigentumsbildung – Für eine einfachere und effizientere Wohneigentumsförderung*, in: DIW Wochenbericht, Jg. 69, Nr. 22, 2002, S. 356-357.

3 Vgl. BT-Drs. 19/9620, S. 8.

Immobilienpreise untersucht werden. Mit Hilfe vorangegangener Forschungsarbeiten zur Eigenheimzulage und aktuellen Studien zum Baukindergeld soll die vorliegende Bachelorarbeit Antworten auf die folgende Frage liefern: Wie wirkt das Baukindergeld? Dabei soll nicht nur eine ökonomische Analyse über die allgemeinen Wirkungsweisen des Baukindergeldes erstellt werden, sondern, anhand eines empirischen Teils, spezifischer die folgende Frage beantwortet werden: Wie wirkt sich das Baukindergeld auf Immobilienmärkte in Niedersachsen aus?

Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, einen zusammenfassenden Überblick über die Literatur zu geben, welche sich mit den Wirkungen des Baukindergeldes oder denen der Eigenheimzulage beschäftigt, sofern sich diese auf das Baukindergeld übertragen lassen. Ich hoffe damit, dem*der fachkundigen Leser*in Erkenntnisse bieten zu können, die hilfreich für zukünftige Entscheidungen über Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum sein könnten. Darüber hinaus sollen auch Alternativen zum Baukindergeld dargestellt werden. Das Ergebnis des empirischen Teils soll einen akademischen Beitrag zu dem Diskurs über die Auswirkungen des Baukindergeldes auf die Immobilienpreisentwicklungen liefern und im besten Fall neue Erkenntnisse und den Anstoß für weitere Fragen und Forschungen in dem Bereich geben.

Für die Beantwortung der Forschungsfrage „Wie wirkt das Baukindergeld?“ wird die Methode einer Literaturliteraturarbeit verwendet. Die spezifische Teilfrage zu den Immobilienpreisentwicklungen wird mittels einer möglichst reliablen und replizierbaren empirischen Vorgehensweise beantwortet. Dafür wird, nach einer Aufarbeitung von Daten aus der LSN-Online Datenbank des Landesamt für Statistik Niedersachsen und der darauf folgenden Stichprobenentnahme von baureifen Land aus dem Bodendatensystem Niedersachsen, die ökonometrische Methode des „Differenz-von-Differenzen-Ansatzes“ auf jene Stichprobe von letztendlich $n=72$ angewendet und anschließend quantitativ ausgewertet.

In dieser Bachelorarbeit wird zunächst erklärt, was die Eigenheimzulage und das Baukindergeld sind, um ihre Ähnlichkeit aufzuzeigen und um später Wirkungsweisen der Eigenheimzulage auf das Baukindergeld übertragen zu können. Danach folgt der empirische Teil der Arbeit, der aufgezeigt, welche Auswirkung das Baukindergeld auf die Immobilienmarktpreise in Niedersachsen hat. Dabei wird auch auf die

zugrundeliegenden Annahmen des angewendeten Verfahrens hingewiesen. Damit ist die Grundlage geschaffen, um in Kapitel 5 verschiedene Positionen zur Eigenheimzulage und zum Baukindergeld zusammenzuführen und zu diskutieren. Dabei können einige Kritikpunkte durch die Ergebnisse des empirischen Teils der vorherigen Datenanalyse gestützt werden. Da die Arbeit auch als Entscheidungshilfe gelten soll, wird, bevor ich zum Fazit komme, auf alternative Maßnahmen zum Baukindergeld eingegangen.

2 Subventionen

Die Bundesrepublik Deutschland kann auf eine lange Tradition des Förderns von Wohneigentum zurückblicken. Die erste Förderung gab es bereits 1952, bei der die selbstgenutzte Immobilie zunächst als Investitionsgut versteuert werden konnte.⁴ Wurde die Förderung, damals noch indirekt durch steuerliche Absetzungsmöglichkeiten von bestimmten Kosten des Immobilienerwerbs im Rahmen des § 7b EStG oder nach 1987 durch § 10e EStG, umgesetzt; wurde sie seit dem 1. Januar 1996 erstmalig durch direkte Finanzhilfen der Eigenheimzulage vollzogen.⁵ In diese direkten Finanzhilfen reiht sich seit dem 1. Januar 2018 auch das Baukindergeld ein.⁶ Für diese Arbeit sind die beiden zuletzt genannten Finanzhilfen von besonderer Bedeutung und werden daher im folgenden näher erläutert.

2.1 Eigenheimzulage

Die Eigenheimzulage stellte eine Förderung zur Wohneigentumsbildung dar. Sie beruhte auf dem Eigenheimzulagengesetz (EigZulG), welches von 1996 bis 2006 in Kraft war.⁷ Ziele der Förderung waren vor allem:

- „[...]Förderung der Vermögensbildung inkl. Altersvorsorge
- verstärkte Förderung der sog. Schwellenhaushalte; vorrangig von Familien mit Kindern
- Erhöhung der Wohneigentumsquote – insbesondere in den neuen Ländern

4 Vgl. Färber, Gisela / unter Mitarbeit von Renn, Sandra: *Wirkungen der Eigenheimzulage*, Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Bd. 192, Aufl. 1, Dortmund: Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen, 2003, S. 8.

5 Vgl. a.a.O., S. 93.

6 Vgl. KfW: *Merkblatt Baukindergeld – Zuschuss 424*, in: KfW, 17.05.2019, [online] [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Baukindergeld-\(424\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Baukindergeld-(424)/) [12.02.2020], S. 1.

7 Vgl. § 19 Absatz 9 EigZulG.

- Abkehr von der Progressionsabhängigkeit des § 10e EstG, damit auch Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen voll gefördert werden (sozial gerechter)
- Steuer- und Verwaltungsvereinfachungsaspekte
- leichte Berechenbarkeit für Bürger (Planungssicherheit).⁸

Für den Erwerb von Neubauten erhielten die Begünstigten maximal 2.556 € pro Jahr. Falls es sich bei dem Wohneigentum um Bestandsbauten handelte, wurde mit 1.278 € unterstützt. Die Förderung konnte über acht Jahre in Anspruch genommen werden und erhöhte sich pro zusätzlichem Kind in einem Haushalt jährlich um jeweils 767 €. ⁹ Die Anspruchsberechtigung hing vom zu versteuernden Einkommen ab, welche im Verlauf der Subvention mehrfach geändert wurde.¹⁰ In der letzten Fassung betragen die Einkommensgrenzen 70.000 € für Ledige und 140.000 € für Ehegatten. Allerdings konnten sich diese Grenzen um jeweils 30.000 € pro Kind erhöhen.¹¹

2.2 Baukindergeld

Das Baukindergeld ist eine milliardenschwere Subvention, die 2018 rückwirkend zum 1. Januar 2018 eingeführt wurde. Um die Kosten der Subvention einzugrenzen, kann die Fördermaßnahme nur bis Ende 2020 beantragt werden. Sie orientiert sich an der zum Jahresende 2005 abgeschafften Eigenheimzulage, jedoch mit einem Unterschied in der Finanzierung und bei einer kleineren Anzahl an förderberechtigten Personen. Während bei der Eigenheimzulage die Kosten auf Bund, Länder und Kommunen verteilt wurden, finanziert der Bund heutzutage komplett die Kosten des Baukindergeldes. Dadurch umgeht der Bund möglichen Widerstand der Länder, die zuvor an der Finanzierung beteiligt gewesen waren.¹²

Ziel des Baukindergeldes ist es, die Wohneigentumsquote von Familien in Deutschland, welche im europäischen Vergleich recht niedrig ist, zu erhöhen.¹³ Dafür werden den berechtigten Familien pro Jahr und pro Kind 1.200 € über einen Zeitraum von zehn Jahren ausgezahlt.¹⁴

8 Rohrbach, Iris: *Eigenheimzulage – Ex-post-Analysen zu ausgewählten Reformvorschlägen*, in: Informationen zur Raumentwicklung, (o. Jg.), Heft 6, 2003, S. 355-365.

9 Vgl. a.a.O., S. 355-356.

10 Vgl. § 19 EigZulG.

11 Vgl. § 5 EigZulG.

12 Vgl. BT-Drs. 19/5500, S. 102.

13 Vgl. KfW, 2019.

14 Vgl. ebd.

Tabelle 1: Baukindergeld auf einem Blick¹⁵

Anzahl Kinder	Einkommensgrenzen (75.000 € + 15.000 € pro Kind)	Gesamter Zuschuss in 10 Jahren (12.000 € pro Kind)
1	90.000 €	12.000 €
2	105.000 €	24.000 €
3	120.000 €	36.000 €
...

Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, liegt die Einkommensgrenze für eine Familie mit einem Kind bei 90.000 €, wobei sich diese um 15.000 € je weiterem Kind erhöhen würde.¹⁶ Alle, die unterhalb dieser Grenze liegen, Eigentümer*innen oder Mit-eigentümer*innen von selbstgenutztem Wohneigentum geworden sind, kindergeld-berechtigt und bei denen mindestens ein Kind lebt, welches unter 18 Jahren ist, können das Baukindergeld beantragen.¹⁷ Gefördert werden sowohl Neubauten, als auch der Erwerb von Wohneigentum unter der Voraussetzung, dass es sich um eine erstmalige Selbstnutzung in Deutschland handelt.¹⁸ Besitzt beispielsweise jemand bereits eine Wohnung, die er*sie selbst gekauft oder anderweitig wie zum Beispiel durch Erbschaft erlangt hat, bedeutet das, dass er*sie von der Förderung des Baukindergeldes ausgeschlossen ist. Abgewickelt wird die Förderung von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).¹⁹ Bis zum Ende des Förderungszeitraums im Jahr 2031 stellt der Bund für das Baukindergeld Haushaltsmittel von insgesamt 9,9 Mrd. € zur Verfügung.²⁰ Die Rechtsgrundlage für die Bereitstellung des Baukindergeldes durch die KfW bildet laut Bundesregierung § 2 Absatz 1 Nummer 1c des KfW-Gesetzes. Darauf aufbauend hat die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der KfW abgeschlossen. Die Bewilligung der Fördermittel aus Geldern des Bundes geschieht aufgrund einer Richtlinie sowie des dazu publizierten Merkblattes, das Bestandteil der Richtlinie und des Vertrages ist.²¹

15 Eigene Darstellung in Anlehnung an: KfW, 2019.

16 Vgl. KfW, 2019.

17 Vgl. ebd.

18 Vgl. ebd.

19 Vgl. ebd.

20 Vgl. BT-Drs. 19/9620, S. 8.

21 Vgl. BT-Drs. 19/5479, S. 2.

2.3 Exkurs: Sonderförderung in Bayern

Obwohl in dieser Arbeit hauptsächlich das Baukindergeld der Bundesregierung thematisiert wird, soll der Vollständigkeit halber die bayrische Förderung auch kurz erwähnt werden. Die „Bayerische Eigenheimzulage“ gilt seit September 2018. Hier können Alleinstehende oder kinderlose Ehepaare einen einmaligen Festbetrag für Eigenwohnraum zur Selbstnutzung in Höhe von 10.000 € erhalten.²² Des Weiteren erhöht der Freistaat Bayern das Baukindergeld des Bundes mit einem bayrischen Baukindergeld um 300 € pro Jahr und Kind.²³ Die Fördervoraussetzungen in Bayern und für das Baukindergeld des Bundes sind nahezu identisch. Lediglich in Bayern werden sie durch zwei Zusätze ergänzt. Die bayrische Förderung erhält nur jemand, dessen*deren Wohnsitz sich seit mindestens einem Jahr in Bayern befindet und der*die bereits für ein Jahr einer dauerhaften Erwerbstätigkeit in Bayern nachgeht.²⁴

2.4 Vergleich des Baukindergeldes mit der Eigenheimzulage

Das Prestigeprojekt der Regierung im Jahr 2018 war das Baukindergeld.²⁵ Da es bis dato eine relativ neue Förderung ist, können die Auswirkungen noch nicht rückblickend analysiert werden. Um dennoch Auswirkungen prognostizieren zu können, wird versucht, die Auswirkungen der Eigenheimzulage auf das aktuelle Baukindergeld zu übertragen. Es ähneln sich nicht nur die Ziele der beiden Förderungen.²⁶ Auch deren Einkommensgrenzen und Förderungssummen bewegen sich in ähnlichen Dimensionen. So wurde beispielsweise eine vierköpfige Familie bei der Eigenheimzulage damals mit 32.000 € gefördert und heute mit 24.000 €.²⁷ Aus diesem Grund sind die Auswirkungen der vergangen Eigenheimzulage aktuell noch relevant und werden für diese Arbeit immer wieder zu einem Vergleich herangezogen.

22 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: *Willkommen auf unserer Internetseite 'Bayerische Eigenheimzulage'*, in: eigenheimzulage.bayern, (o. J.), [online] <http://www.eigenheimzulage.bayern.de/> [12.02.2020].

23 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: *Bayerisches Baukindergeld*, in: eigenheimzulage.bayern, (o. J.), [online] <https://www.eigenheimzulage.bayern.de/baukindergeld/index.php> [12.02.2020].

24 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: *Voraussetzungen*, in: eigenheimzulage.bayern, (o. J.), [online] <https://www.eigenheimzulage.bayern.de/voraussetzungen/index.php> [12.02.2020].

25 Vgl. Michelsen, Claus / Bach, Stefan / Harnisch, Michelle: *Baukindergeld: Einkommensstarke Haushalte profitieren in besonderem Maße*, in: DIW aktuell, (o. Jg.), Nr. 14, Korrigierte Fassung vom 11. Juli 2018, S. 2.

26 Vgl. ebd.

27 Vgl. Hentze, Tobias / et al.: *Fiskalische Effekte des Koalitionsvertrags 2018*, in: IW-Policy Paper, (o. Jg.), Nr. 5, 2018, S. 23.

3 Wirkungsweise von Baukindergeld anhand der Eigenheimzulage

Nachdem aufgezeigt wurde, dass sich die Eigenheimzulage und das Baukindergeld in ihrer Struktur stark ähneln, soll im folgenden Kapitel die Wirkungsweise des Baukindergeldes näher untersucht und dargestellt werden. Dafür sollen, sofern möglich, bereits festgestellte Wirkungsweisen der Eigenheimzulage auf das aktuelle Baukindergeld übertragen werden, denn umfangreiche Literatur über die Wirkung des Baukindergeldes ist noch nicht vorhanden. Das Baukindergeld kann in den verschiedensten Bereichen einer Volkswirtschaft wirken, jedoch würde eine ökonomische Analyse aller Bereiche nicht dem Rahmen dieser Bachelorarbeit entsprechen. Daher ist dieses Kapitel auf fünf Bereiche beschränkt.

3.1 Wirkungsweise auf Ebene der empfangsberechtigten Personen

Die Wirkungsweise auf der Ebene der empfangsberechtigten Personen bildet den Startpunkt in jeder ökonomischen Analyse einer Subvention; sowohl die Eigenheimzulage als auch das Baukindergeld sind zweckgebundene Mittel, bei denen die privaten Haushalte das Geld nur für selbstgenutzte Immobilien verwenden dürfen.²⁸

Gerade weil bei den genannten Subventionen die Gelder nicht auf einmal ausgezahlt werden, sondern sich der Zeitraum der Auszahlung über acht beziehungsweise zehn Jahre erstreckt, können sie nicht als einfacher Eigenkapitalersatz angesehen werden, der direkt in eine Finanzierungslücke eingebracht werden kann. Vielmehr greifen diese Subventionen in längerfristige Finanzierungsprozesse und müssen daher auch unter diesem Aspekt analysiert werden.²⁹ Um in diesem Prozess in keine Finanzierungsprobleme zu geraten, wird typischerweise sowohl vor dem Erwerb von selbstgenutzten Immobilien „vorgespärt“ als auch danach etwas „nachgespart“. Damit soll einer möglichen Zwangsversteigerung durch unerwartet steigende Zinsen (beim Enden der ersten Hypothekenkredite oder bei Einkommensausfällen) entgegen gewirkt werden. Daher sollten am besten nur etwa 60 Prozent des Kaufpreises mit Krediten finanziert werden. Die restlichen 40 Prozent sollten durch angespartes Eigenkapital gedeckt werden.³⁰ „Als Daumenregel gilt, dass ein Haushalt mindestens die Kaufnebenkosten –

28 Vgl. Färber, 2003, S. 26.

29 Vgl. ebd.

30 Vgl. ebd.

bestehend aus Maklergebühren, Notarkosten und Grunderwerbsteuer – selbst stemmen können muss, besser noch weitere 15 Prozent des Immobilienwerts.“³¹ In Deutschland gibt es verschiedene Prämien, um das „Vorsparen“ zu fördern. Die Eigenheimzulage und das Baukindergeld sind indes Subventionen, die das „Nachsparen“ in den ersten acht beziehungsweise zehn Jahren nach dem Erwerb einer Immobilie betreffen. Hypothekenkredite haben üblicherweise eine Laufzeit von fünf bis zehn Jahren und werden mit nominal gleichbleibenden Annuitäten bedient. Diese setzen sich zunächst aus einem sehr kleinen Teil für Tilgung und einem großen Zinsanteil zusammen. Über die Jahre steigt der Anteil für die Tilgung an, während üblicherweise das Einkommen des Haushaltes zumindest nominal ansteigt. Somit nimmt die relative Belastung durch die Annuitäten über die Jahre ab.³² Diese Gegebenheiten berücksichtigend, zeigen Färber und Renn, wie die Eigenheimzulage die Erwerber*innen eines Eigenheims in den ersten acht Jahren beeinflusst. Sie stellen fest, dass die Erwerber*innen vor allem in den ersten Jahren, in denen Kredite besonders hohe Anteile des verfügbaren Einkommens absorbieren, entlastet werden. Damit könnten besonders diejenigen Haushalte, deren Nettoeinkommen relativ gering sind, in die Lage versetzt werden, Eigentum zu erwerben.³³

Die Annahmen, welche dieser Feststellung zu Grunde liegen, sollten kritisch betrachtet werden. Unter anderem wird davon ausgegangen, dass sich die Eigenheim-erwerber*innen rational verhalten; sie also nur genau so viel ihres Einkommens aufwenden, wie es mit ihren Präferenzen hinsichtlich Wohnens übereinstimmt, beziehungsweise ein genau so großes Objekt gekauft hätten, welches sie gleichermaßen belasten würde, wie das Objekt, welches sie statt eines Kaufs gemietet hätten.³⁴ Hierbei wird auch unterstellt, dass kein Preisunterschied zwischen Mietobjekten und Eigenheimen besteht. Ebenso wenig wird eine unterschiedliche steuerliche Behandlung zwischen diesen Wohnformen berücksichtigt. In der Realität beeinflusst eine Subvention wie die Eigenheimzulage aber auch die Größe und Art der Immobilie. Normalerweise wird eine größere oder aufwendigere Wohnung oder ein Haus gekauft als vorher angemietet war.³⁵ Das bedeutet, dass bei der Planung zum Erwerb einer

31 Michelsen, Claus: *Erwerb von Wohneigentum: Eigenkapitalschwelle für immer mehr Haushalte zu hoch*, in: DIW aktuell, (o. Jg.), Nr. 2, Korrigierte Fassung vom 8. September 2017, S. 2.

32 Vgl. Färber, 2003, S. 26.

33 Vgl. a.a.O., S. 26-29.

34 Vgl. a.a.O., S. 29.

35 Vgl. ebd.

selbstgenutzten Immobilie die Eigenheimzulage als eine Rahmenbedingung angesehen wird, die es ermöglicht eine teurere Immobilie zu erwerben. Damit wirkt die Eigenheimzulage wie ein Hebel, der angibt, wie viel wertmäßige Mehrnachfrage maximal ermöglicht werden kann.³⁶ Dieser Hebel muss nicht zwingend von jedem Individuum komplett ausgenutzt werden, das hängt von der Risikobereitschaft ab. So wird ein*e risikoaverser Nachfrager*in nur einen kleinen Teil des maximalen Hebels nutzen, wohingegen ein risikofreudiger echter Schwellenhaushalt den gesamten Hebel ausnutzen wird – vor diesem Hintergrund ist der maximale Hebel die zusätzliche Kapitalsumme, die ein Individuum mit Hilfe der Eigenheimzulage darüber hinaus generieren kann.³⁷

Die Größe des Hebels ist daher nicht nur von der Erscheinungsform des Objekts abhängig, sondern ebenfalls von der Höhe der jeweiligen Hypothekenzinsen. Färber und Renn zeigen auf, wie die maximalen Hebelwirkungen der Eigenheimzulage in Abhängigkeit des jahresdurchschnittlichen Zinses für zehnjährige Hypotheken ausfallen. Sie kommen zu der Erkenntnis: „Je niedriger die Zinssätze sind, desto größer wird der Hebel.“³⁸ Wenn dieser Grundsatz immer noch gültig ist, müssten die Hebelwirkungen heutzutage beim Baukindergeld noch deutlich größer sein. Denn die durchschnittlichen Zinsen von Wohnungsbaukrediten von über zehn Jahren an private Haushalte sind zur Zeit der Einführung der Eigenheimzulage von 7,46 Prozent p.a. (Sep. 1996) auf inzwischen 1,19 Prozent p.a. (Dez. 2019) gesunken.³⁹

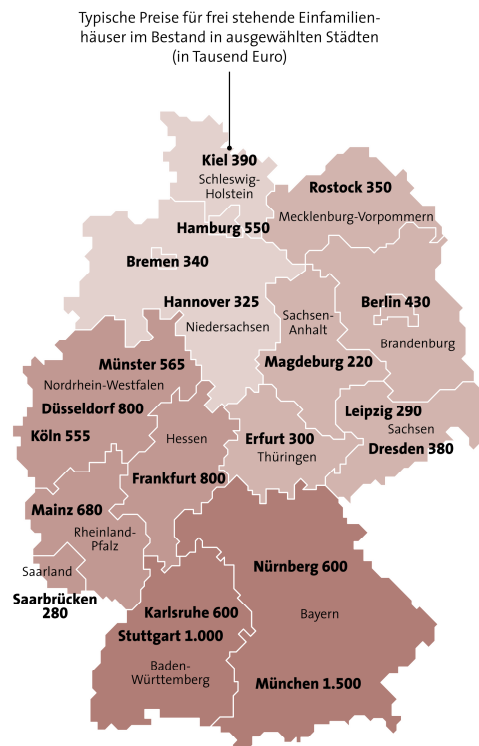
36 Vgl. ebd.

37 Vgl. ebd.

38 Vgl. ebd.

39 Vgl. Deutsche Bundesbank: *Wohnungsbaukredite an private Haushalte / Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke*, in: Bundesbank, 04.02.2020, [Dataset] <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036> [27.02.2020].

Abbildung 1: Höherer Wohlstand – höhere Preise⁴⁰



Mit Blick auf Abbildung 1 lässt sich schnell feststellen, dass sich die Preise für Einfamilienhäuser im Jahr 2019 in Deutschland stark unterscheiden. Zu erkennen ist, dass mit dem erhöhten Wohlstand einer Region auch erhöhte Preise einhergehen. So steigen die Preise vom Osten Deutschlands über den Norden und den Westen bis in den Süden immer weiter an. Ebenso gilt die Faustregel, dass ein Haus in den Hauptstädten meist teurer ist, als auf dem Land.⁴¹ Dadurch kann eine deutschlandweite einheitlich ausgeschüttete Subvention wie das Baukindergeld oder die Eigenheimzulage, nur unterschiedliche Anteile der jeweiligen Kaufpreise abdecken. Eine Familie, die sich vergleichsweise in München ein Einfamilienhaus kaufen möchte, wird relativ gesehen, viel weniger von der Subvention unterstützt, als eine, die in Magdeburg eine ähnliche Immobilie kauft. Durch den geringeren Grundstücksanteil einer Eigentumswohnung sind diese meist noch günstiger als Ein- oder Zweifamilienhäuser, daher können Subventionen wie das Baukindergeld hier noch stärker unterstützend wirken.⁴² Bezogen auf die Jahre 2015 bis 2030, werden sich die Immobilienpreise noch weiter auseinander entwickeln; sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen

40 Landesbausparkassen (LBS): *2019 Markt für Wohnimmobilien*, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.), Berlin: Deutscher Sparkassen Verlag, 2019, S.9.

41 Vgl. a.a.O., S. 8.

42 Vgl. Färber, 2003, S. 30.

werden in einigen Teilen Deutschlands voraussichtlichen Preisänderungen von weniger als -50 Prozent bis hin zu mehr als +50 Prozent ausgesetzt sein.⁴³ Das könnte in Zukunft den Effekt einer unterschiedlichen Kaufpreisabdeckung durch die Subvention noch weiter verstärken.

Insgesamt wurde also schon mit der Eigenheimzulage während der anfänglichen Phase mit hohem Zinsanteil in den Annuitäten ein beträchtlicher Kapitalhebel gewährt.⁴⁴ Diese Hebelwirkung kann sich durch die derzeitig niedrigeren Zinsen beim Baukindergeld noch stärker bemerkbar machen. Jedoch kann es zu starken regionalen Unterschieden in den jeweiligen Kapitalabdeckungen kommen, da sich die Immobilienpreise in Deutschland von Region zu Region beträchtlich unterscheiden.

3.2 *Wirkungsweise an den Märkten*

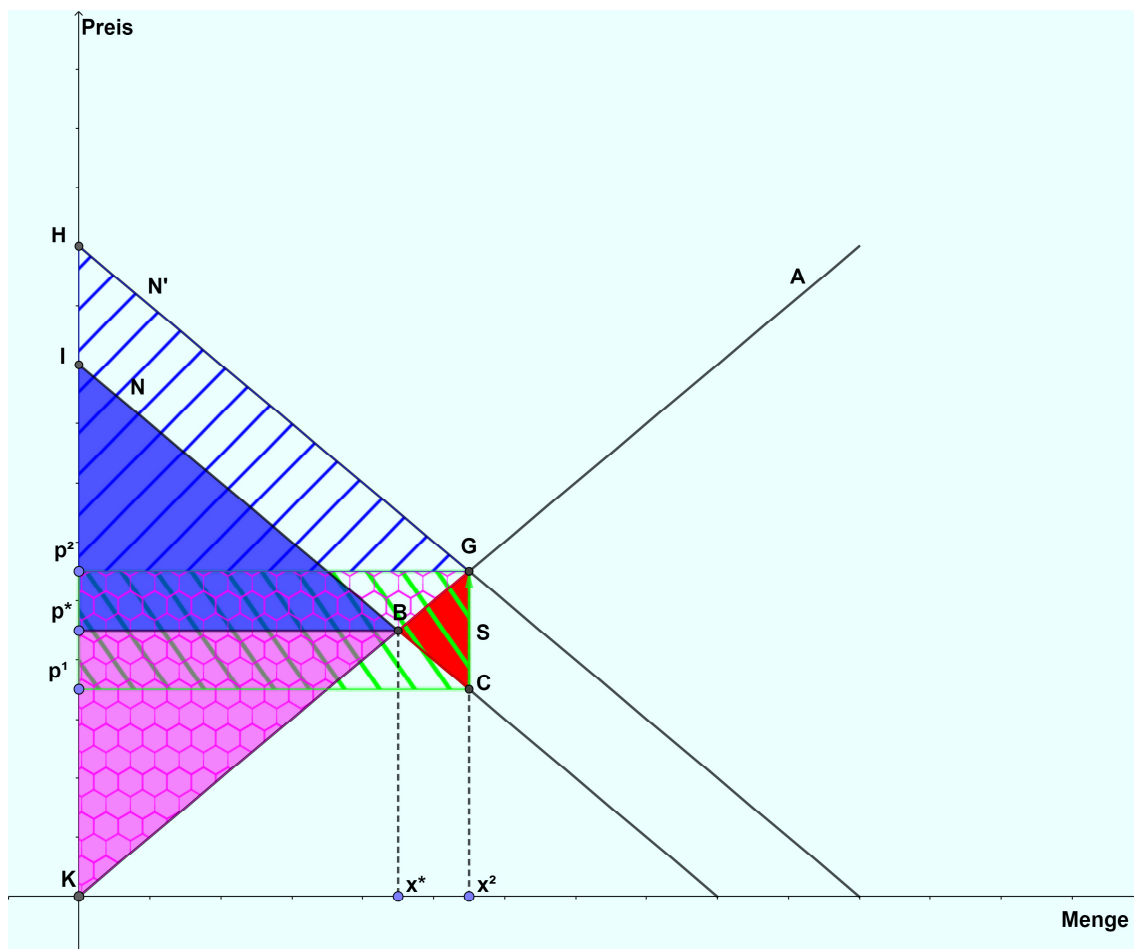
Nachdem geklärt ist, wie sich die Subvention auf Seite der Empfänger*innen auswirkt und dass diese regional unterschiedlich wirkt, werden im folgenden Abschnitt die allgemeinen Wirkungen einer solchen Subvention, genau wie bei Färber und Renn, zunächst anhand von Abbildung 2 dargestellt. Die Abbildung 2 lehnt sich dabei nur an die Fassung von Färber und Renn an, da bei ihnen die Abbildung und die dazugehörige Beschreibung im Text teilweise nicht übereinstimmen.⁴⁵

43 Vgl. Westermeier, Christian / Grabka, Markus M.: *Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030*, in: DIW Wochenbericht, (o. Jg.), Nr. 23, 2017, S. 458-459.

44 Vgl. Färber, 2003, S. 30.

45 Vgl. a.a.O., S. 30-31.

Abbildung 2: Allgemeine Wirkungsweise einer Subvention⁴⁶



Bei Abbildung 2 handelt es sich zunächst um einen beliebigen Markt in einem Preis-Mengen-Diagramm. Ohne Subvention besteht in dem Markt ein Gleichgewicht in Punkt B, in dem sich die Nachfragekurve N und die Angebotskurve A schneiden, also die angebotene und nachgefragte Menge gleich sind. Damit ergibt sich ein Gleichgewichtspreis von p^* und eine Gleichgewichtsmenge x^* . Die Konsumentenrente wird in der Abbildung als ein blaues Dreieck mit den Eckpunkten p^*BI dargestellt. Das pinkere Dreieck p^*BK zeigt die Produzentenrente an. Von diesem sich im Gleichgewicht befindenden Markt ausgehend, wird nun eine Subvention eingeführt, welche die Nachfrage anregt. Durch die Anregung verschiebt sich die Nachfragekurve von N auf ein höheres Niveau N' . Wenn nun das neue Marktgleichgewicht betrachtet wird, der Schnittpunkt der Angebots- und neuen Nachfragekurve, fällt eine Erhöhung auf Punkt G auf. In diesem neuen Gleichgewicht ist nicht nur der Preis von p^* auf p^2 gestiegen, sondern auch die Menge hat sich von x^* auf x^2 ausgeweitet. Damit einhergehend gibt es

46 Eigene Darstellung in Anlehnung an: Färber, 2003, S. 31.

nun eine neue Konsumenten- und Produzentenrente. Die neue Konsumentenrente p^2GK (pinkes Wabenmuster) und die Produzentenrente p^2GH (blaue Schraffur) sind nun größer und beide Seiten profitieren von der erhöhten Nachfrage. Für eine gesamtwirtschaftliche Betrachtungsweise müssen allerdings die Kosten der Subvention p^1CGp^2 (grüne Schraffur) mit einbezogen werden. Werden die Kosten der Subvention von den neu gestiegenen Produzenten- und Konsumentenrenten subtrahiert, lässt sich ein gesamtwirtschaftlicher Verlust erkennen. Die Fläche BCG (rotes Dreieck) zeigt genau diesen Wohlfahrtsverlust an. Kommt es also zu einer Subvention und wird vorausgesetzt, dass die Nachfrage nicht komplett unelastisch ist, sie also eine ähnliche Steigung wie in der Skizze in Abbildung 2 hat, führt eine Subvention jedes Mal zu einem ineffizienten Marktergebnis. Während Volkswirte immer wieder unverfroren auf diesen Wohlfahrtsverlust hinweisen, wissen sie jedoch auch, dass eine Subvention aus sozialpolitischer Sicht durchaus Sinn machen kann.⁴⁷ Für Politiker*innen könnte beispielsweise ein erstrebenswertes Ziel sein, einkommensschwache Haushalte bei dem Erwerb von Eigentum mit einer Subvention zu unterstützen. Wenn der Politik das Ziel der Umverteilung durch die Subvention wichtig genug ist, kann eine Subvention daher durchaus angebracht sein. Letztlich bleiben die Zielvorstellungen ein Werturteil der Politik. Bestenfalls sollten sich diese Ziele überprüfen lassen, um anschließend herausfinden zu können, ob die gewählten Maßnahmen erfolgreich wirkten. Idealerweise wären alle benötigten Informationen vorhanden. Wäre dies gegeben, könnte der allgemeine Fall aus Abbildung 2, auf ein explizites Beispiel, wie das Baukindergeld, übertragen werden und die exakte Wirkungsweise der Subvention berechnet werden. In der Praxis sind indessen nicht alle Daten für eine solche Ermittlung vorhanden und ermöglichen keine genaue Berechnung der Wirkung des Baukindergeldes. Zudem stehen hinter dem Modell Annahmen wie quasilineare Präferenzen, die solche Modelle ein weiteres Stück von der Realität entfernen. Von den hier geschätzten Steigungen der Angebotskurve und Nachfragekurve beziehungsweise den Elastizitäten, hängen sowohl der Gleichgewichtspreis als auch die jeweiligen Renten ab. Würden sie anders geschätzt, würden die Renten ebenfalls unterschiedlich ausfallen.⁴⁸ Dennoch hilft dieses Modell zum Verständnis einer allgemeinen Wirkungsweise von Subventionen wie dem Baukindergeld oder der Eigenheimzulage, auch wenn keine exakte Wirkungsweise berechnet werden kann. Aus Abbildung 2 lässt sich zum Beispiel

47 Vgl. Nechyba, Thomas J.: *Microeconomics: An Intuitive Approach with Calculus*, Joe Sabatino (Hrsg.), Mason, USA: South-Western, Cengage Learning, 2011, S. 700.

48 Für eine ausführliche Beschreibung des Modells siehe: Nechyba, 2011, S. 632-710.

folgende Schlussfolgerungen ziehen: je größer die Subvention, desto größer ist die Nachfrageerhöhung und desto höher ist der neue Gleichgewichtspreis.

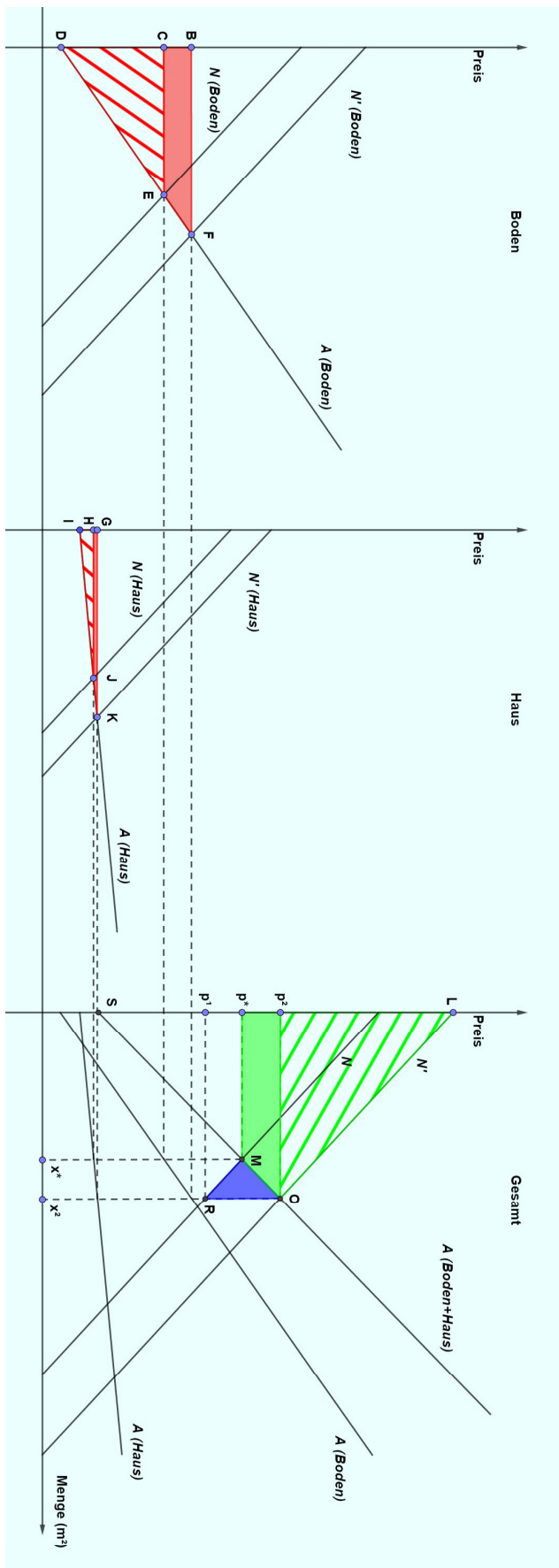
Einen Punkt auf den Färber und Renn in Bezug auf ihr Modell aufmerksam machen, ist die „doppelte Umverteilung“⁴⁹. Wie in Abbildung 2 zu sehen ist, steigt der Preis durch die Subvention auf ein höheres Preisniveau p^2 . Angenommen, bei dem in Abbildung 2 dargestellten Markt handele es sich um einen Markt für Grundstücke und als Subvention wäre das Baukindergeld gesetzt, dann würde durch die Einkommensgrenzen in der Subvention nicht jede Person, die sich ein Baugrundstück kauft, von der Subvention unterstützt werden. Allerdings müssten alle Personen, nachdem die Subvention eingeführt wurde, ob sie nun gefördert werden oder nicht, den höheren Preis p^2 zahlen. Durch Einkommensobergrenzen beim Baukindergeld und dem deutschen progressiven Steuertarif, sind besser Verdienende nicht nur von der Subvention ausgeschlossen, sondern finanzieren diese auch im besonderen Maße mit.⁵⁰ Dieses Phänomen wird als doppelte Umverteilung bezeichnet.

Um noch spezifischere Schlussfolgerungen ziehen zu können und um darzustellen, wer wie viel von einer Subvention, wie dem Baukindergeld oder der Eigenheimzulage, profitiert, entschließen sich Färber und Renn nach der allgemeinen Wirkungsweise, ähnlich wie in Abbildung 2, die Wirkungsweise der Eigenheimzulage in verbundenen Märkten zu beschreiben. Auch wenn es fraglich ist, ob die gewählten Märkte ihres Modells miteinander verbunden werden können, wird das Modell an dieser Stelle der Arbeit dennoch aufgegriffen, da es sich eignet, um eine Beziehung zwischen den Produzentenrenten aufzuzeigen. Um diese Beziehung übersichtlicher darstellen zu können, werden in Abbildung 3, anders als bei Färber und Renn, die Produzentenrenten in separaten Koordinatensystemen dargestellt.

49 Färber, 2003, S. 31.

50 Vgl. ebd.

Abbildung 3: Wirkungsweise einer Subvention in verbundenen Märkten für Boden und Bauleistungen (Haus)⁵¹



⁵¹ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Färber, 2003, S. 32.

Abbildung 3 zeigt die Auswirkungen einer nachfrageerhöhenden Subvention, wie der Eigenheimzulage oder dem Baukindergeld, wenn sie auf zwei miteinander verbundene Märkte trifft. Als Beispiel werden hier die Märkte für Bauleistungen (abgekürzt: Haus) und Baugrundstücke (Boden) gewählt, denn ein Haus oder eine Wohnung kann nicht ohne einen zugewiesenen Grund und Boden existieren.⁵² Ebenso ist davon auszugehen, dass die Angebotskurve für bebaubare Grundstücke steiler beziehungsweise unelastischer im Vergleich zu der Angebotskurve für Bauleistungen ist, da Grundstücke nur begrenzt vorhanden sind.⁵³ Sie ist jedoch nicht vollkommen unelastisch, da Gemeinden, zumindest in einem begrenzten Rahmen, neues Bauland als Flächen ausweisen können, auf denen gebaut werden darf – aber selbst wenn Gemeinden nicht mehr in der Lage sind, neue Baugrundstücke ausweisen zu können, ist die Preiselastizität immer noch nicht unendlich, sondern hängt von den Opportunitätskosten ab.⁵⁴ Dies sind die Kosten, die anfallen würden, um bereits bebaute Grundstücke nutzbar zu machen (z.B. Abrisskosten) oder den Grundstückskosten in Nachbargemeinden zuzüglich der Kosten, die anfallen würden, um entsprechende Entfernungen überwinden zu müssen.⁵⁵

Die dritte Angebotskurve stellt die gemeinsame Angebotskurve dar und wird durch die Addition der beiden Angebotskurven A (Haus) und A (Boden) errechnet. Die Nachfrage N soll hier die Nachfrage nach neuem Wohneigentum darstellen und steigt durch die nachfrageerhöhende Subvention auf N' an.⁵⁶ Dadurch kommt es zu einer Preissteigerung von „Boden+Haus“. Diese Preissteigerung lässt sich auf beide Komponenten aufteilen. Um diesen Schritt übersichtlich darstellen zu können, werden die beiden Teilangebotskurven in zwei zusätzliche Koordinatensysteme kopiert und dort mit den jeweiligen Teilnachfragen dargestellt. Im ersten Teil befindet sich der Markt für Boden, gefolgt vom Markt für Bauleistungen im zweiten Teil. Werden die Preissteigerungen in den beiden Teilmärkten miteinander verglichen, ist ein deutlicher Unterschied zu erkennen. Während der Preis von Bauleistungen durch die geringe Elastizität des Angebots nur im geringen Maße von H auf G ansteigt, steigt der Preis für Boden durch seine hohe Elastizität von C auf B stark an. Durch diesen ungleichen Anstieg kommt es zu einer unterschiedlichen Verteilung der Produzentenrente. Die rot schraffierten Flächen zeigen die Produzentenrente vor der Subvention an und die rot

52 Vgl. Färber, 2003, S. 31.

53 Vgl. ebd.

54 Vgl. ebd.

55 Vgl. ebd.

56 Vgl. ebd.

gefüllte Fläche die zusätzliche Produzentenrente nach der Subvention. Nach dem Vergleich der roten Flächen CEFB und HJKG ist hier ebenfalls ein viel größerer Anstieg im Bereich des Bodenmarktes auszumachen. Anbieter*innen von Boden profitieren also in einem erheblich größeren Umfang von einer Subvention, wie der Eigenheimzulage, als die Anbieter*innen von Bauleistungen. Die grün schraffierte Fläche p^2OL entspricht der Konsumentenrente vor der Subvention, während die grün gefüllte Fläche p^*MOp^2 dem Zuwachs an Konsumentenrente nach der Subvention entspricht; die blaue Fläche MRO entspricht dem gesamtwirtschaftlichem Wohlfahrtsverlust.

In der Abbildung als auch in der Beschreibung von Färber und Renn sind weder die Abszisse noch die Ordinate betitelt.⁵⁷ Daraus entsteht folgendes Problem: Während die Ordinate in jedem Teilmarkt in Abbildung 3 den Preis darstellt und leicht in eine Einheit wie Euro übertragen werden kann, ist dies bei der Abszisse fraglicher. Die Einheit der gewählten Menge muss ebenfalls in allen Teilmärkten die gleiche sein. Hier wurde dafür die Einheit Quadratmeter gewählt. Während dies bei dem Kauf von Baufläche logisch erscheint, stellt sich jedoch die Frage, inwiefern Quadratmeter eine sinnvolle Einheit bei dem Kauf von Bauleistungen ist. Dennoch hören die Schwierigkeiten an dieser Stelle nicht auf.

Eine genaue empirische Bestimmung der Preiswirkungen der Subvention stößt ebenfalls auf Probleme. Für eine umfassende Analyse müssten alle Nachfrager*innen ermittelt werden. Diese können für die Eigenheimzulage nicht aus den amtlichen Statistiken herausgezogen werden.⁵⁸ Es existieren ausschließlich Daten über die Anzahl der verkauften Objekte und deren Fläche, mit denen aber zumindest indirekt Aussagen getroffen werden können.⁵⁹ Ebenso muss in dem Modell die durch die Subvention erhöhte Nachfrage nach Boden auch in dem selben Ausmaß zu einer Nachfrageerhöhung von Bauleistungen führen. Denkbar wären auch Möglichkeiten, in denen ein Individuum durch die Subvention entweder nur ein größeres Grundstück kauft, aber ein gleich großes Haus darauf setzt, oder umgekehrt, sich ein größeres Haus auf ein gleich großes Grundstück baut, wodurch die Annahme des gleichmäßigen Anstieges verletzt wäre. Nichtsdestotrotz sind Färber und Renn davon überzeugt, dass es schon bei der

57 Vgl. ebd.

58 Vgl. a.a.O., S. 32.

59 Vgl. ebd.

Eigenheimzulage durch die großzügige Subvention zu einem Preiseffekt gekommen ist.⁶⁰

Nachdem Färber und Renn festgestellt haben, dass die Preise von baureifem Land zur Zeit der Eigenheimzulage zugenommen haben, kommen sie schließlich zu der Frage, ob es einen Zusammenhang zwischen der Inanspruchnahme der Eigenheimzulage und der Preisentwicklung für baureifes Land gibt.⁶¹ Dafür überprüfen sie „[...] die Korrelation zwischen den Preissteigerungen für baureifes Land zwischen 1994 (vor Eigenheimzulage) und 2000 mit den Förderbeiträgen der Eigenheimzulage je Einwohner im Zeitraum 1995-2000“⁶², wobei die Stadtstaaten aufgrund ihrer Extremwerte ausgenommen wurden; zudem wird zwischen dem Gesamtvolumen der Eigenheimzulage und dem Volumen für Neubauten (inkl. Kinderzulagen) unterschieden.⁶³

Da für diese Arbeit der Zusammenhang zwischen Baukindergeld und Immobilienpreisen ebenfalls von zentraler Bedeutung ist, ist nach ausführlicher Literaturrecherche darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Studie von Färber und Renn um die einzige Studie handelt, die versucht ebenjene Korrelation zwischen Eigenheimzulage und Preissteigerungen empirisch zu untersuchen. Dies könnte einer der Gründe sein, warum in der Fachliteratur im Zusammenhang mit der Eigenheimzulage, aber auch mit dem Baukindergeld, immer wieder auf jene Studie verwiesen wird.⁶⁴ Deswegen wird in dieser Analyse, wie schon zuvor, ein besonders kritischer Blick auf die Aussagen der Studie geworfen. Dabei fällt auf, dass erneut ein Unterschied zwischen der Beschreibung der Daten im Text und den Werten in ihrer Abbildung vorhanden ist.⁶⁵ Färber und Renn sprechen zunächst davon, Korrelationskoeffizienten in Höhe von 0,135 bei der Eigenheimzulage insgesamt und von 0,183 bei den Neubauten herausgefunden zu haben. Mit Blick auf die entsprechende Abbildung lassen sich besagte Korrelationskoeffizienten jedoch nicht finden. Die genannten Werte stimmen aber mit

60 Vgl. ebd.

61 Vgl. a.a.O., S. 32-35.

62 A.a.O., S. 35.

63 Vgl. ebd.

64 Vgl. BT-Drs. 19/2684, 2018, S. 4 und vgl. Deutscher Bundestag - Wissenschaftliche Dienste: *Dokumentation - Frage nach einem möglichen Zusammenhang zwischen der früheren Eigenheimzulage des Bundes und der Immobilienpreis-Entwicklung*, Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 093/18, Berlin: Deutscher Bundestag, 2018, S. 6.

65 Vgl. Färber, 2003, S. 35-36.

den Werten von R-square, also dem Bestimmtheitsmaß, überein.⁶⁶ Das Bestimmtheitsmaß gibt Auskunft über die Anpassungsgüte eines Modells und liegt zwischen Eins und Null.⁶⁷ Mit dem linearen Regressionsmodell im univariaten Fall von Färber und Renn können in beiden Fällen also nur unter 20 Prozent der Streuung erklärt werden. Da die beschriebenen Werte der Korrelationskoeffizienten im Text mit dem Bestimmtheitsmaßen in der Abbildung übereinstimmen, könnte ein Übertragungsfehler nahe liegen. Allerdings werden die Korrelationskoeffizienten im Text weder durch die Quadrierung der besagten *Korrelationskoeffizienten* auf die Bestimmtheitsmaße in der Abbildung noch durch das Wurzelziehen der Bestimmtheitsmaße aus der Abbildung erreicht. Daher müssen entweder die Werte der Bestimmtheitsmaße in der Abbildung oder die der Korrelationskoeffizienten im Text falsch sein. Trotz des Fehlers lässt sich die getroffene Schlussfolgerung aus der Regression nachvollziehen, denn ein streng statistischer Zusammenhang zwischen der Eigenheimförderung und den Preissteigerungen wird nicht nachgewiesen.⁶⁸ Eine weitere Untersuchung der Daten mittels einer nichtlinearen Regression, welche den Zusammenhang möglicherweise besser beschreiben könnte, bleibt an dieser Stelle aus. Trotz der geringen statistischen Stärke des Zusammenhangs, erkennen Färber und Renn einen positiven Trend zwischen den beiden Größen.⁶⁹

Keine preissteigernde Wirkung der Eigenheimzulage auf die Baulandpreise kann anhand der niedrigen Korrelationskoeffizienten auch nicht ausgeschlossen werden, denn im untersuchten Zeitraum stellte die Eigenheimzulage nur einen Teil der gesamten nachfrageerhöhenden Subventionen dar.⁷⁰ Vor allem in den neuen Bundesländern wurden weitere Subventionen für den Mietwohnungsbau ausgeschüttet.⁷¹ Außerdem kann in den Daten der Analyse nicht zwischen privaten oder gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten unterschieden werden.⁷² Somit treibt die gewerbliche Nutzung von Bürogebäuden in den Innenstädten die Bodenpreise zusätzlich an.⁷³ Darüber hinaus fehlen in dieser Analyse Statistiken von den Gemeinden über den Umfang von neu

66 Vgl. Welc, Jacek / Esquerdo, Pedro J. Rodriguez: *Applied Regression Analysis for Business*, Cham, Schweiz: Springer Nature, 2018 S. 4-6.

67 Vgl. ebd.

68 Vgl. Färber, 2003, S. 35.

69 Vgl. ebd.

70 Vgl. ebd.

71 Vgl. a.a.O., S. 35-36.

72 Vgl. a.a.O., S. 36.

73 Vgl. ebd.

ausgewiesenen Baulandflächen.⁷⁴ Besonders in den neuen Bundesländern sind neben der preiserhöhenden Eigenheimzulage auch andere Einflussfaktoren auf die Bodenpreise vorhanden.⁷⁵ So sind Neuausweisungen von Wohnbauflächen und die demographische Entwicklung, sei es durch den Rückgang der Geburten zu Beginn der 90er Jahre oder die Abwanderung von Jahrgängen, die im Visier der Subvention stehen, als preissenkende Einflussfaktoren anzusehen⁷⁶.

In jedem Fall hat die Eigenheimzulage und deren Mitwirkung bei der Steigerung der Bodenpreise dazu geführt, dass Grundstücksbesitzer*innen höhere Produzentenrenten einfahren konnten.⁷⁷ In dem untersuchten Zeitraum verteuerten sich baureife Grundstücke im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten stärker. Damit kann eine bestimmte und immer stärker werdende Umverteilung der Subvention von den Subventionsempfängern*innen hin zu den Grundstückseigentümern*innen nicht verneint werden.⁷⁸ Darüber hinaus führt eine Erhöhung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen insgesamt dazu, dass sich die Mietobjekte auch verteuern, was sich wiederum bei positiver Konjunkturlage in steigenden Mieten niederschlagen wird.⁷⁹

3.3 Wirkung auf die Bauwirtschaft und Baupreise

Eine klare Ursachen-Wirkung-Beziehung lässt sich, wie bereits beschrieben, in Bezug auf die Bodenpreise nicht aufstellen. Gleiches gilt für die Baupreise im Zusammenhang mit der Eigenheimzulage.⁸⁰ Gründe dafür sind die unterschiedlichen Nachfragergruppen und der anders gearteten Subventionierung, welche Aussagen über die Wirkung der Eigenheimzulage auf die Preisentwicklung von Wohnbauleistungen erschweren.⁸¹ Im Gegensatz zu Grundstückstransaktionen werden Bauleistungen bei so gut wie jedem Eigentumserwerb nachgefragt, während Grundstücke schon vor der Einführung der Eigenheimzulage hätten gekauft oder geerbt werden können, fallen praktisch bei jedem Eigentumserwerb oder dem Ausbau beziehungsweise der Erweiterung Bauleistungen,

74 Vgl. ebd.

75 Vgl. ebd.

76 Vgl. ebd.

77 Vgl. ebd.

78 Vgl. ebd.

79 Vgl. ebd.

80 Vgl. a.a.O., S. 37-43 und vgl. BT-Drs. 19/2684, 2018, S. 2.

81 Vgl. Färber, 2003, S. 36-37.

wie Instandsetzungen, Modernisierungen oder Umbauten, an.⁸² Dadurch ergaben sich viele Daten von Bauleistungen im Zeitraum der Eigenheimzulage, welche Färber und Renn genauer untersuchen konnten.⁸³

Wird ein Blick darauf geworfen, wie viel Geld für Wohnungsbau ausgegeben wird und wer wie viel dazu beisteuert, waren die privaten Haushalte in den 90er Jahren neben den Unternehmen und der öffentlichen Hand von größter Bedeutung. Ihr Anteil lag in dem Zeitraum, sowohl beim Wohnungsbau gesamt als auch beim Wohnungsneubau, insgesamt mit geringen Schwankungen bei knapp unter 70 Prozent. Zudem hatten die privaten Bauherr*innen eine besonders große Präferenz für den Neubau, welcher bis zu 95 Prozent ihrer Wohnungsbaunachfrage ausmachte.⁸⁴

Würde davon ausgegangen werden, dass der gesamte finanzielle Hebel der Eigenheimzulage ausgenutzt worden und in die Bauleistungen geflossen wäre, hätten mit der Eigenheimzulage 35 Prozent aller Wohnungsbauleistungen an gebauten Wohnungen abgedeckt werden können. Unter der Annahme, dass Bauleistungen und Bodenwert jeweils zu 50 Prozent in die Erwerbskosten einfließen, hätte die Eigenheimzulage im Jahr 1999 17,5 Prozent der gesamten Bauleistungen des Wohnungsbaus abdecken können und bei den Neubauten sogar 21,8 Prozent.⁸⁵ Derartige Zahlen müssen als nachfragerrelevante Dimensionen angesehen werden. Indessen kann die Schlussfolgerung, dass es ohne Eigenheimzulage nicht zu so großen Bauvolumina gekommen wäre, nicht gezogen werden.⁸⁶

Eine weitere Kennzahl, die die Auswirkungen der Eigenheimzulage beschreibt, wird durch folgende Kreuzung erhalten:

„Kreuzt man nämlich die effektiven Fallzahlen der Eigenheimzulage (Grundförderung) aus der Neubauförderung mit der Zahl der fertiggestellten Wohnungen, erhält man den Anteil der in einem Jahr fertiggestellten Wohnungen, die subventioniert wurden.“⁸⁷

Diese Förderquote ist in dem untersuchten Zeitraum, von der Einführung der Eigenheimzulage 1996 bis zum Jahr 2000, in Deutschland im Mittel bis zum Jahr 1999 immer weiter gestiegen. Zunächst war die Quote im Bundesdurchschnitt im Jahr 1996 mit ca. 16 Prozent noch gering, was an einem Informationsproblem gelegen haben

82 Vgl. ebd.

83 Vgl. a.a.O., S. 37-43.

84 Vgl. a.a.O., S. 40.

85 Vgl. ebd.

86 Vgl. ebd.

87 Ebd.

könnte. Viele Bauherr*innen wussten eventuell nicht, dass sie förderberechtigt sind oder Marketingkampagnen griffen erst richtig bei den Unentschlossenen, nachdem die ersten Objekte schon gefördert worden sind. Die Quoten stiegen in den folgenden Jahren im Bundesdurchschnitt auf ca. 65 Prozent im Jahr 1999, in Niedersachsen bis 1998 sogar auf über 90 Prozent.⁸⁸ Anschließend gingen in allen Bundesländern die Förderungsquoten wieder zurück. Im Jahr 2000 wurden die Einkommensgrenzen der Eigenheimzulage abgesenkt. Ob diese Absenkung einen Einfluss auf die Förderungsquoten und den Rückgang der Fertigstellungen von Wohnungen hatte, diskutieren Färber und Renn wie folgt: Der Rückgang der Bautätigkeit könnte durch die Eigenheimzulage geringfügig verzögert worden sein, da es sicherlich gewisse Haushalte gab, die sich ohne die Subvention kein Eigenheim geleistet hätten; obwohl zu dem Zeitpunkt die Baukosten stagnierten, teilweise sogar gesunken sind, dürfte ein großer Anteil der Eigenheimzulage durch Rentensteigerungen „in den Taschen“ der Grundstückseigner gelandet sein.⁸⁹ Einen viel größeren Einfluss auf die Entscheidung bezüglich des Wohneigentums dürfte der Hypothekenzins im untersuchten Zeitraum haben. Dieser war so stark gesunken, dass die jährliche Ersparnis in den Annuitäten bereits das Volumen der Eigenheimzulage überstieg, dennoch sind die Wohnungsbauaktivitäten von 1997 bis 2000 gesunken.⁹⁰

Die Absenkung der Einkommensgrenzen muss nicht der Grund für die rückläufigen Baufertigstellungen sein, denn demgegenüber steht, dass die Einkommensgrenzen pro Kind im gleichen Zeitraum verdoppelt wurden und einem negativen Effekt auf die Bauaktivitäten entgegenwirken müssten. Das Gesetz wurde erst in der zweiten Hälfte des Jahres 1999 umgesetzt, weshalb es zeitlich gesehen kaum Auswirkungen auf das Volumen der in 2000 fertiggestellten Wohnungen hätte haben können.⁹¹ Schon 1995 wurde erkennbar, dass vor dem Wechsel von § 10e EStG, zu der Eigenheimzulage und der damit einhergehenden Verschlechterung der Förderbedingungen, Erwerbsvorgänge vorgezogen wurden. Der gleiche Effekt hätte auch bei der Änderung des Eigenheimzulagengesetzes im Jahr 2000 eintreten können.⁹²

88 Vgl. a.a.O., S. 40-42.

89 Vgl. a.a.O., S. 42.

90 Vgl. ebd.

91 Vgl. ebd.

92 Vgl. a.a.O., S. 42-43.

In Anbetracht der Ausmaße der Eigenheimzulage wird oft als Argument für dieselbige eine stabilisierende Wirkung der Subvention auf die Bauwirtschaft genannt.⁹³ Die Furcht vor dem Wegfall der Subvention und den damit einhergehenden Arbeitsplatzverlusten der Betroffenen ist nachvollziehbar, da beim Wegfall einer solchen Subvention auch Arbeitsplätze entfallen.⁹⁴ Trotzdem rät bei einer Größenordnung von ungefähr 100.000 wegfallenden Arbeitsplätzen der Sachverständigenrat zu Skepsis.⁹⁵ Bei einem Ausbleiben der Eigenheimzulage sind nicht alle Eigentumserwerber*innen entscheidend, sondern lediglich diejenigen, die ohne Zulage nun kein Eigentum mehr erwerben würden. Diese sogenannten Schwellenhaushalte sind in ihrer Anzahl deutlich geringer, als die Gesamtanzahl aller Eigenheimzulagebezieher*innen.⁹⁶ Selbst wenn ein Teil der Arbeitsplätze wegfallen würde, greift eine Partialbetrachtung der gesamtwirtschaftlichen Beschäftigungseffekte zu kurz.⁹⁷ Wenn es durch die Abschaffung der Eigenheimzulage zu Steuersenkungen käme, so ergäben sich positive Rückwirkungen auf die restliche Wirtschaft und neue Arbeitsplätze würden entstehen. Das Problem einer Marktwirtschaft ist an dieser Stelle, dass von vornherein nicht zu ermitteln ist, wo und in welchem Umfang diese neuen Arbeitsplätze entstehen. Sie funktioniert nicht über Einsatzpläne, sondern viel mehr als ein Entdeckungsverfahren.⁹⁸ Der Ungewissheit über potentielle neue Arbeitsplätze steht das Wissen über Arbeitsplatzverluste in der Baubranche gegenüber. Das führt dazu, dass Konsolidierungen schwer durchzusetzen sind und Besitzstandswahrer ihre Privilegien leichter verteidigen können.⁹⁹ Dieses Prinzip hat nicht nur bei der Eigenheimzulage gegolten, sondern lässt sich auch auf andere Finanzhilfen und Steuervergünstigungen, wie beispielsweise auf das Baukinder-geld, übertragen.¹⁰⁰

93 Vgl. a.a.O., S. 38.

94 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: *Staatsfinanzen konsolidieren – Steuersystem reformieren*, Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2003, S. 286-287.

95 Vgl. ebd.

96 Vgl. a.a.O., S. 287.

97 Vgl. ebd.

98 Vgl. ebd.

99 Vgl. ebd.

100 Vgl. ebd.

3.4 Einfluss auf die Konjunktur

Über die Konjunktur haben sich Ökonomen schon lange Gedanken gemacht und die verschiedensten Konjunkturtheorien aufgestellt.¹⁰¹ Dadurch ergeben sich unterschiedliche konjunkturpolitische Maßnahmen. Unterteilt werden diese Maßnahmen in Einkommenspolitik, Geldpolitik und Fiskalpolitik. Im Fokus dieses Kapitels soll die Fiskalpolitik mit ihren speziellen Maßnahmen stehen. In Deutschland sind Bund und Länder mittels des Gesetzes zur Förderung der Stabilität und des Wachstums der Wirtschaft dazu verpflichtet, ihre Maßnahmen im Rahmen der marktwirtschaftlichen Ordnung so zu wählen, dass sie zu Preisstabilität, einem hohen Beschäftigungsstand, angemessenem Wirtschaftswachstum und einem außenwirtschaftlichen Gleichgewicht führen.¹⁰² Um diese Ziele des sogenannten „magischen Vierecks“ zu erreichen, wurden seit den 1960er Jahren vor allem direkte und indirekte Investitionen in das Baugewerbe getätigt.¹⁰³ Denn mit 145,5 Mrd. € beziehungsweise 4,9 Prozent der Bruttowertschöpfung im Jahr 2017, gehört das Baugewerbe zu den wesentlichen Komponenten der deutschen Volkswirtschaft.¹⁰⁴ Mit 323 Mrd. € machen Bauten ca. die Hälfte der Bruttoanlageinvestitionen aus beziehungsweise ca. 10 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP).¹⁰⁵ Allein für Baumaßnahmen wurden im Jahr 2017 in Deutschland knapp 37 Mrd. € des öffentlichen Gesamthaushalts ausgegeben.¹⁰⁶ Und mit 2,5 Millionen Erwerbstätigen arbeiten 5,6 Prozent aller Erwerbstätigen im Baugewerbe.¹⁰⁷

Ökonomen nutzen das Verfahren der Input-Output-Analyse, um mögliche Maßnahmen besser bewerten zu können. Mittels solcher Analysen lassen sich Interdependenzen innerhalb einer Volkswirtschaft untersuchen. Die zugrunde liegenden Daten stammen oftmals aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, wodurch sich die ermittelten Ergebnisse praktischerweise gleich in einen gesamtwirtschaftlichen Kontext einordnen

101 Vgl. Otto, Jens / Ditzen, Michael: *Konjunkturprogramme in der Bauindustrie: Grundlagen - Durchführung - Auswirkungen*, Wiesbaden: Springer Vieweg, 2019, S. 4-13.

102 Vgl. StabG, § 1.

103 Vgl. Brömer, Katrin: *Bauwirtschaft und Konjunktur: Bedeutung und Auswirkung staatlicher Nachfragesteuerung auf die Bauwirtschaft*, Dieter Jacob (Hrsg.), Wiesbaden: Springer Gabler, 2015, S. 70 und S. 81.

104 Vgl. Destatis – Statistisches Bundesamt: *Datenreport 2018. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland*, in: destatis, 14.11.2018, [online] <https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2018.html> [12.02.2020], S. 132-133.

105 Vgl. a.a.O., S. 134.

106 Vgl. a.a.O., S. 139.

107 Vgl. a.a.O., S. 153.

lassen.¹⁰⁸ Innerhalb der Input-Output-Analyse stehen Multiplikatoren im Fokus. Sie geben an, wie sich „[...] das Verhältnis des Gesamteffekts auf eine Variable (z.B. der Produktion) zur direkten Veränderung dieser Variablen [...]“¹⁰⁹ verhält. Wurde beispielsweise ein Multiplikator von 2,5 ermittelt, so würde das BIP bei einer Investition in Höhe von 10 Mio. € um das Zweieinhalbfache, also um 25 Mio. €, steigen.¹¹⁰ 15 Mio. € würden somit allein durch den Multiplikatoreffekt entstehen. Um die Effekte von Bauinvestitionen zu untersuchen, wurde das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit einer Studie beauftragt. Darin wird untersucht, wie sich eine fiktive Erhöhung der Nachfrage nach Bauleistungen um 1 Mrd. € auswirkt.¹¹¹ Dabei wurden Multiplikatoren für die Produktionswirkungen von rund 2,4 bei Wohnbauten und öffentlichen Hochbauten sowie ca. 2,6 bei gewerblichen Hochbauten und Tiefbauten konstatiert.¹¹² Daraus lässt sich schließen, dass die Produktion allein durch den Multiplikatoreffekt um 1,4 beziehungsweise 1,6 Mrd. € bei einer Bauinvestition von 1 Mrd. € gesteigert werden kann. Die Multiplikatoren für die Beschäftigung liegen zwischen 1,95 und 2,49 je nach Bauart. Das bedeutet, dass für jede*n Erwerbstätige*n, die*der durch die Bauinvestition Arbeit gefunden hat, ein beziehungsweise eineinhalb zusätzliche erwerbstätige Personen in der Gesamtwirtschaft arbeiten. Die Unterschiede in den Multiplikatoren werden in der Studie durch verschiedene Vorleistungsverflechtungen und ungleiche Arbeitsproduktivitäten begründet.¹¹³

108 Vgl. Barabas, György / et al.: *Zukunft Bau – Multiplikator- und Beschäftigungseffekte von Bauinvestitionen*, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.), Essen: Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2011, S. 20.

109 A.a.O., S. 26.

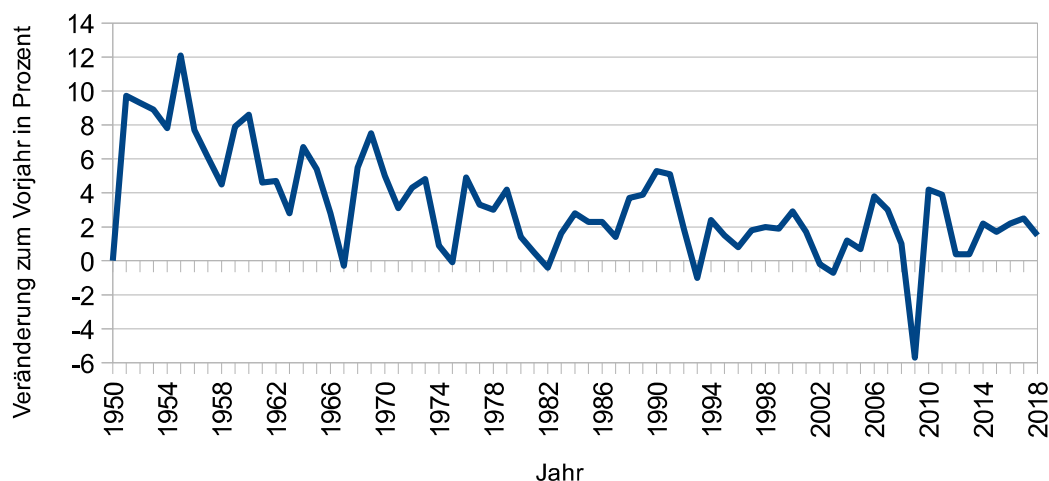
110 Vgl. Otto / Ditzen, 2019, S. 39.

111 Vgl. Barabas, György / et al., 2011, S. 13.

112 Vgl. a.a.O., S. 74.

113 Vgl. a.a.O., S. 75-76.

Abbildung 4: Prozentuale Veränderung des realen BIP zum Vorjahr seit 1950¹¹⁴



Eine Investition in das deutsche Baugewerbe sieht zunächst wie eine sehr verlockende wirtschaftspolitische Maßnahme aus. Eine lange Historie von Fördermaßnahmen überrascht daher nicht.¹¹⁵ Als konjunkturpolitische Maßnahme ist die Notwendigkeit einer Investition, wie sie nun erneut beim Baukindergeld, zumindest bei denjenigen, die die Fördermittel für einen Neubau nutzen, getätigt wird, fraglich.¹¹⁶ Wie in der Abbildung 4 zu erkennen ist, sind Rezessionsjahre in Deutschland ein seltenes Ereignis. In dem betrachteten Zeitraum gab es nur sechs Jahre in denen das reale BIP zum Vorjahr negativ war, wovon lediglich 2009, während der Weltwirtschaftskrise, mit einer Abnahme von 5,7 Prozent heraussticht. Selbst wenn es durch die Corona-Pandemie zu einer Rezession in 2020 kommt, so geht der Sachverständigenrat in seinem Sondergutachten sowohl in seinem Basisszenario als auch in den Risikoszenarien von einem positiven Wachstum für das folgende Jahr aus.¹¹⁷

114 Eigene Darstellung auf Grundlage von: Destatis – Statistisches Bundesamt: *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen - Bruttoinlandsprodukt, Bruttonationaleinkommen, Volkseinkommen - Lange Reihen ab 1925*, in: destatis, 27.08.2019, [Dataset] <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-volkseinkommen-1925-xls.html> [23.02.2020].

115 Vgl. Färber, 2003, S. 8.

116 Vgl. Gornig, Martin / Michelsen, Claus / Pagenhardt, Laura: *Bauwirtschaft wichtige Stütze der Konjunktur – Investitionsförderung beginnt zu wirken*, in: DIW Wochenbericht, Jg. 87, Nr. 1+2, 2020, S. 5.

117 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: *Die gesamtwirtschaftliche Lage angesichts der Corona-Pandemie*, Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Hrsg.), Sondergutachten, Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2020, S. 2.

Unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands müssen die Ergebnisse der RWI Studie mit Vorsicht betrachtet werden. Die der Studie zugrunde liegenden Annahmen, wie beispielsweise vollständig ausgelastete Kapazitäten, die stetig erweitert werden können, und ein Arbeitsmarkt, auf dem ausschließlich Inländer arbeiten, sind in der Realität nicht zu finden. Zudem beziehen sich die Ergebnisse auf das Jahr 2007, womit es zu einer erschwerten Übertragbarkeit der Ergebnisse auf vergangene oder zukünftige Sachverhalte kommt.¹¹⁸

Ein weiterer Aspekt, der gerne von Lobbyist*innen der Baubranche vernachlässigt wird und den schon Färber und Renn bei einer älteren, ähnlichen RWI Studie angemerkt haben.¹¹⁹ Die 1 Mrd. € für die Investition „fallen nicht einfach vom Himmel“, sondern müssen über Steuern oder Neuverschuldung finanziert werden. Die dadurch generierten Entzugseffekte bremsen das Wachstum und müssten daher eigentlich den positiven Multiplikatoreffekten der Bauinvestition entgegen gerechnet werden.¹²⁰

3.5 Verteilungspolitische Wirkungen inklusive Mitnahmeeffekte

Der Staat ist grundsätzlich berechtigt in die soziale Marktwirtschaft einzugreifen. Durch einen Eingriff kommt es dabei immer zu Verzerrungen der Märkte. Daher sollte der Eingriff derartig gestaltet werden, dass die negativen Einkommenseffekte und die negativen allokativen Verwerfungen, die durch die notwendige Steuermehrbelastung der Finanzierung der Subvention auftreten, geringer sind als der Gewinn an politisch gewollter Verteilungsgerechtigkeit. Überwiegt dementsprechend der Gewinn, wurden die Ziele der Maßnahme und die zu fördernden Personengruppen erfolgreich gewählt.¹²¹

Ob es sich beim Baukindergeld um eine erfolgreiche Maßnahme handeln wird, kann erst rückwirkend betrachtet werden. Kritische Stimmen gab es schon im Vorfeld. Als Grundlage der Kritik dienen die Effekte der Eigenheimzulage. Ein massives Problem der Eigenheimzulage waren sogenannte Mitnahmeeffekte. Diese waren letztendlich sogar so schwerwiegend, dass sie als ein wesentlicher Grund für die Abschaffung der Eigenheimzulage galten.¹²² Von Mitnahmeeffekten wird gesprochen, wenn mit der

118 Vgl. Barabas, György / et al., 2011, S. 83-86.

119 Vgl. Färber, 2003, S. 43.

120 Vgl. a.a.O., S.44-45 und S. 49.

121 Vgl. a.a.O., S. 50.

122 Vgl. Michelsen / et al., 2018, S. 2.

Förderung keine Schwellenhaushalte erreicht werden. Schwellenhaushalte sind diejenigen Haushalte, die beispielsweise bei der Eigenheimzulage ohne die Subvention kein Wohneigentum erworben hätten, jedoch durch Subvention dazu angeregt wurden.¹²³ Bei der Eigenheimzulage wurden auch Haushalte gefördert, die ohnehin Wohneigentum erworben hätten. Diese Haushalte werden zu Mitnehmern der Subvention beziehungsweise durch sie kommt es zu den Mitnahmeeffekten.¹²⁴ Eine allgemeingültige Einkommensschwelle zu finden, bei der alle Schwellenhaushalte angeregt werden, ist indes nicht möglich. Denn jeder Haushalt hat seine ganz eigene Einkommensschwelle, welche von den individuellen Präferenzen für Wohneigentum abhängt. Es kann durchaus einkommensstarke Haushalte geben, die ohne Subvention kein Wohneigentum erwerben würden, mit Subvention jedoch schon. Sie würden damit per Definition auch zu den Schwellenhaushalten zählen. Aus sozialpolitischer Sicht dürfte diese Art von Subventionsnutzung nicht als Argument für Subventionen wie dem Baukindergeld oder der Eigenheimzulage gelten, denn im Fokus der Eigenheimzulage standen einkommensschwächere Haushalte.¹²⁵

Mitnahmeeffekte im Baubereich werden nicht erst seit der geplanten Einführung des Baukindergeldes diskutiert. Schon zu Zeiten der Eigenheimzulage waren Mitnahmeeffekte den Politiker*innen bekannt. Zum Beispiel sagte Staatssekretär Volker Halsch, 2004, in der Debatte des Bundesrates:

„Wir alle wissen, dass Subventionen in der Regel zu Mitnahmeeffekten sowie zu Verzerrungen bei der Preisbildung führen. Beides ist – das ist durch wissenschaftliche Untersuchungen nachgewiesen – im Bereich des Wohnungsbaus extrem der Fall.“¹²⁶

Um solche Mitnahmeeffekte herauszuarbeiten, haben Färber und Renn mittels Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) die aufsteigend geordneten Haushaltsnettoeinkommen einer Stichprobe in Dezile eingeteilt.¹²⁷ In jedem Dezil befinden sich demnach zehn Prozent aller Haushalte. Anschließend kann untersucht werden, wie viel Prozent der Eigenheimzulagebezieher*innen sich in jedem Dezil befinden. Würde die Eigenheimzulage von jeder Einkommensklasse gleich stark in Anspruch genommen werden, befänden sich demnach auch zehn Prozent aller Bezieher*innen der Zulage in jedem Dezil. Zu erkennen ist hingegen eine ungleiche Verteilung. Unter den reichsten

123 Vgl. Färber, 2003, S. 64-65.

124 Vgl. a.a.O., S. 64.

125 Vgl. a.a.O., S. 64-65.

126 Bundesrat: *Stenografischer Bericht - 806. Sitzung*, Plenarprotokoll 806, Berlin: Bundesrat, 2004, S.595(B).

127 Vgl. Färber, 2003, S. 62.

20 Prozent befinden sich ca. die Hälfte aller Bezieh*innen der Eigenheimzulage. Bis zum Medianeinkommen befinden sich lediglich 15 Prozent aller Eigenheimzulagebezieher*innen. Drastischer wird es noch, wenn das erste Dezil dem zehnten Dezil gegenüber gestellt wird. Im Ersten befinden sich lediglich 0,1 Prozent, während sich im Zehnten fast 30 Prozent aller Zulageempfänger*innen befinden.¹²⁸

Eine genaue Interpretation der einzelnen Werte muss äußerst kritisch durchgeführt werden, da der Stichprobenumfang nur aus 636 Fällen besteht.¹²⁹ In einigen Einkommensklassen befindet sich eine geringe Anzahl von Haushalten; damit sinkt die Aussagekraft der Dezile mit geringen Prozentwerten stark, denn eine Varianz von einem Haushalt in diesen Dezilen ändert diesen Wert relativ stark im Vergleich zu den anderen. Abgesehen davon sind erneut Fehler in den Berechnungen aufgetreten, denn bei einer Betrachtung von 636 Haushalten in der Stichprobe, ist die geringste Anzahl, die sich absolut in einem Dezil der Eigenheimzulagebezieher*innen befinden kann, ein Haushalt. Nach der Tabelle von Färber und Renn befinden sich jedoch 0,1 Prozent aller Eigenheimzulagebezieher*innen in der ersten Einkommensklasse von bis zu 1.550 DM. Dies würde bedeuten, dass sich 0,636 Haushalte in der ersten Einkommensklasse befinden müssten. Dies kann nicht möglich sein, da es nur ganzzahlige Haushalte geben kann. Rein rechnerisch kann der Wert auch nicht durch eine Rundung entstanden sein. Die Prozentzahl von genau einem Haushalt von 636 entspricht 0,1572 Prozent und muss daher, bei einer Rundung auf eine Nachkommastelle, auf 0,2 Prozent aufgerundet werden. Mit einem einmaligen fälschlichen Ab- anstatt Aufrunden wären die einzelnen Werte der Tabelle immer noch nicht konsistent. Da in der zweiten Hälfte der Tabelle die kumulierten Fälle angegeben sind, müsste der erste Wert aus der oberen Tabellenhälfte mit dem ersten Wert der unteren Tabellenhälfte übereinstimmen. In der ersten Spalte liegt der Wert beispielsweise unten bei 0,3 Prozent und unterscheidet sich deutlich von den 0,1 Prozent oben. Eine noch größere Diskrepanz entsteht, wenn man die oberen Daten kumuliert und die Ergebnisse mit denen der abgebildeten Werte in der unteren Hälfte der Tabelle von Färber und Renn vergleicht.¹³⁰ Beide Tabellen kommen beispielsweise in der ersten Spalte auf 100 Prozent im zehnten Dezil, jedoch unterscheiden sie sich bis zum achten Dezil teilweise sogar um bis zu 0,9 Prozent.

128 Vgl. ebd.

129 Vgl. a.a.O., S. 52.

130 Vgl. a.a.O., S. 62.

Diese Inkonsistenz der beiden Tabellenhälften erschwert die Interpretation der einzelnen Werte. Ein übergeordneter Trend lässt sich dennoch aus den Daten erkennen: Von einer Subvention, wie der Eigenheimzulage, profitieren im besonderen Maße einkommensstarke Haushalte. Auch wenn der Studie von Färber und Renn nur Daten bis 1999 vorliegen und deren Stichprobe somit noch in den Zeitraum vor der ersten Einkommensgrenzenreduzierung der Eigenheimzulage fiel und es, wie oben beschrieben, zu Problemen mit einzelnen Werten kommt, scheint der übergeordnete Trend Bestand zu haben. Bestärkt wird diese Aussage unter anderem durch den „Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 – 2000“, welcher anhand einer repräsentativen Befragung von 1.700 Haushalten zu übereinstimmenden Ergebnissen kommt.¹³¹ Darüber hinaus kann nicht nur die getroffene Trendannahme an dieser Stelle weiter bekräftigt werden, sondern auch die Ähnlichkeit zwischen der Eigenheimzulage und dem Baukindergeld. Eine neuere Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) aus dem Jahr 2015, welche ebenfalls mittels Daten des SOEP arbeitete, kam in Bezug auf das Baukindergeld zu der gleichen Schlussfolgerung, dass einkommensstarke Haushalte im besonderen Maße von der Subvention profitieren.¹³²

Um bewerten zu können, ob die Ziele der Eigenheimzulage erreicht wurden, haben Färber und Renn zusätzlich untersucht, ob die Subvention vorrangig an junge Familien ausgezahlt wurde und sich damit beschäftigt, wie alt die Bezieher*innen waren und wie viele Kinder sie hatten.¹³³ Aus verteilungspolitischer Sicht sind diese Untersuchungen bezüglich der Eigenheimzulage sicherlich von Interesse. Eine genauere Analyse diesbezüglich ist für das Baukindergeld allerdings nicht von Bedeutung, da eine der Grundvoraussetzungen des Baukindergeldes besagt, dass in jedem geförderten Haushalt mindestens ein Kind unter 18 Jahren leben muss.¹³⁴ Diese Voraussetzung wurde bei der Ausgestaltung laut Bundesregierung gezielt so gewählt, um Mitnahmeeffekte von vornherein zu begrenzen.¹³⁵

131 Vgl. Arbeitsgruppe „Wirkungsanalyse Eigenheimzulage“ des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU: *Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 – 2000*, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Bonn: (o. V.), 2002, S. 13-15.

132 Vgl. Bach, Stefan / Grabka, Markus / Tomasch, Erik: *Steuer- und Transfersystem: Hohe Umverteilung vor allem über die Sozialversicherung*, in: DIW Wochenbericht, Jg. 82, Nr. 8, 2015, S. 154-155.

133 Vgl. Färber, 2003, S. 52-59.

134 Vgl. KFW, 2020, S. 1.

135 Vgl. BT-Drs. 19/5479, S. 3.

Auf Grundlage der Ergebnisse der genannten Studien, muss aus verteilungspolitischer Sicht überlegt werden, ob es gerechtfertigt ist, mit einer Subvention dieser Art vornehmlich einkommensstarke Haushalte zu fördern. Insbesondere, wenn daran gedacht wird, dass durch die Besteuerung einkommensschwache Haushalte doppelt belastet werden. Einerseits profitieren sie nicht sonderlich stark von der Subvention und andererseits müssen sie durch ihr Steueraufkommen diese Subvention mitfinanzieren.¹³⁶ In Situationen, in denen sich Entscheidungsträger*innen des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung fragen, ob angedachte Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll sind, können sie als beratende Institution den Bundesrechnungshof hinzuziehen. Er steht nicht nur beratend zur Seite, sondern ist als staatliche Finanzkontrolle dafür zuständig Fehlentwicklungen von vornherein zu vermeiden.¹³⁷ In seinem letzten Jahresbericht, Ende 2018, berichtet dieser, dass es zu erheblichen Mitnahmeeffekten und teilweise zu Immobilienpreissteigerungen durch die Eigenheimzulage kam. Mit Kommentaren zum Baukindergeld ist der Bundesrechnungshof jedoch noch zurückhaltend und möchte erst einmal abwarten, ob diese Effekte hier ebenfalls eintreten werden.¹³⁸

Weniger zurückhaltend hingegen sind die Aussagen des DIW im Bezug auf das Baukindergeld. In einer Studie von 2018 wird vermutet, dass auch bei dem Baukindergeld vor allem die oberen Einkommensschichten in besonderem Maße von der Subvention profitieren. Anders als bei der Eigenheimzulage befinden sich die meisten Profiteure der neuen Förderung in den Einkommensdezilen fünf bis sieben. Im geringeren Umfang profitieren hier die einkommensstärksten 30 Prozent, allerdings in ihrer Summe immer noch mehr als die einkommensschwächsten 40 Prozent. Und eine zusätzliche Verschiebung in der Anzahl der Geförderten zu Gunsten der einkommensstärkeren Haushalte tritt ein, wenn betrachtet wird, wie viele Kinder in den jeweiligen Dezilen leben.¹³⁹ Die Gefahr von Mitnahmeeffekten bestand also nicht nur bei der Eigenheimzulage, sondern besteht aktuell immer noch beim Baukindergeld, was von der Bundesregierung auch nicht bestritten wird. Darauf verweist sie in einer Antwort auf die

136 Vgl. Bundesrechnungshof: *Bemerkungen 2018 zur Haushalts- und Wirtschaftsführung des Bundes*, Bundesrechnungshof (Hrsg.), Bonn: (o. V.), 2018, S. 102-103.

137 Vgl. Bundesrechnungshof: *Informationsbroschüre "Der Bundesrechnungshof"*, in: Bundesrechnungshof, Mai 2020, [online] <https://www.bundesrechnungshof.de/de/ueber-uns/informationsbroschuere/> [12.02.2020], S. 1.

138 Vgl. Bundesrechnungshof, 2018, S. 102-103.

139 Vgl. Michelsen / et al., 2018, S. 4-5.

„Kleine Anfrage von Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Lisa Paus, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN“.¹⁴⁰ Das Baukindergeld sei nur eine Maßnahme in einem umfassenden Instrumentenmix, wodurch die Gefahr nur als begrenzt anzusehen sei.

4 Datenanalyse

Nachdem mit Hilfe der Eigenheimzulage allgemein dargelegt wurde, wie das Baukindergeld in verschiedenen Bereichen der Wirtschaft wirkt, folgt nun der empirische Teil dieser Arbeit, in dem speziell herausgefunden werden soll, wie das Baukindergeld die Immobilienmärkte in Niedersachsen beeinflusst. Die gewonnenen Ergebnisse sollen bei der Wiedergabe des Diskurses über die Wirkungsweise des Baukindergeldes im nächsten Kapitel, eine Datengrundlage bilden, um einzelne Positionen damit weiter fundieren zu können.

4.1 Datengrundlage und Methode

Die Datengrundlage für die Analyse des Einflusses des Baukindergeldes bilden zwei Quellen, die zum besseren Verständnis der Ergebnisse im Folgenden kurz beschrieben werden. Die erste Quelle stammt aus der LSN-Online Datenbank des Landesamtes für Statistik Niedersachsen. Diese ist Deutschlands größte regionalstatistische Datenbank mit mehr als 90 Millionen, teils der Geheimhaltung unterliegender, Statistikdaten.¹⁴¹ Die Datenbank ist für die vorliegende Analyse besonders geeignet, da sie Auswertungsmöglichkeiten nicht nur auf Ebene des Landes Niedersachsen, statistischen Regionen, Kreisen und Samtgemeinden bietet, sondern darüber hinaus bis auf die Gemeindeebene reicht.¹⁴² Damit bietet sie in Schritt zwei eine möglichst feingliedrige Eingrenzung der auszuwählenden Gebiete aus der Stichprobe. Aus der Datenbank werden speziell die Paneldaten der „Tabelle Z9280111“ aus dem Bereich „Kaufwerte für Bauland in Niedersachsen“ verwendet.

140 Vgl. BT-Drs. 19/2684, 2018, S. 1.

141 Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen: *LSN-Online-Datenbank*, in: statistik.niedersachsen, (o. D.), [online] <https://www.statistik.niedersachsen.de/datenangebote/lsnonlinedatenbank/> [12.02.2020].

142 Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen: *LSN-Online - die kostenfreie Regionaldatenbank für Niedersachsen*, in: statistik.niedersachsen, (o. D.), [online] <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp> [12.02.2020].

Die zweite Quelle bildet das Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (BORIS.NI). Dieses Portal stellt online interessierten Nutzern Bodenrichtwerte für Bauland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft zur Verfügung. Die Bodenrichtwerte werden jedes Jahr vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (GAG) aus den gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Zu entnehmen sind diese aus Bodenrichtwertkarten, die auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten beruhen.¹⁴³ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für Boden. In bebauten Gebieten wird er so berechnet, als befänden sich keine Gebäude darauf.¹⁴⁴ Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeterpreis einer abgegrenzten Gruppe von Grundstücken, die sich in ihren Eigenschaften der Nutzungs- und Wertverhältnisse ähneln. Ein solches Gebiet heißt Bodenrichtwertzone.¹⁴⁵ Die benötigten Bodenrichtwerte wurden an den Stichtagen 31.12.2017 und 31.12.2018 entnommen.

Um beantworten zu können, wie sich das Baukindergeld auf den Bodenpreis in angespannten und entspannten Immobilienmärkten auswirkt, wird in dieser Arbeit mittels des Differenz-von-Differenzen-Ansatzes (DiD englisch: differences-in-differences¹⁴⁶) gearbeitet.¹⁴⁷ Für dieses Verfahren werden zwei Gruppen benötigt, die zu zwei Zeitpunkten beobachtet werden. Diese beiden Gruppen entsprechen in dieser Arbeit den angespannten und entspannten Immobilienmärkten in den Jahren 2017 und 2018. In der Ökonometrie wird beim DiD-Ansatz in der zweiten Zeitperiode eine Gruppe einer politischen Maßnahme unterworfen und die andere Gruppe bildet die Kontrollgruppe, welche der politischen Maßnahme nicht unterworfen wird.¹⁴⁸ An dieser Stelle unterscheidet sich die folgende Analyse hinsichtlich der üblichen Vorgehensweise, da beide Gruppen im Jahr 2018 von der politischen Maßnahme, also der Subvention Baukindergeld, beeinflusst werden könnten.

143 Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen: *Bodenrichtwerte im Internet*, in: gag.niedersachsen, (o. D.), [online] https://www.gag.niedersachsen.de/bodenrichtwerte/allgemeine_infos/bodenrichtwerte-im-internet-88303.html [12.02.2020].

144 Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen: *Legende zur Bodenrichtwertkarte Bauland*, in: gag.niedersachsen, (o. D.), [online] https://www.gag.niedersachsen.de/bodenrichtwerte/legende_bauland/legende-zur-bodenrichtwertkarte-bauland-88020.html [12.02.2020] und vgl. BauGB § 196.

145 Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, 2020.

146 Vgl. Kugler, Franziska / Schwerdt, Guido / Wößmann, Ludger: *Ökonometrische Methoden zur Evaluierung kausaler Effekte der Wirtschaftspolitik*, in: IZA Standpunkte, (o. Jg.), Nr. 69, 2014, S. 28.

147 Für eine detaillierte Darstellung und Diskussion der Schätzmethodik siehe:

Angrist, Joshua D. / Krueger, Alan B.: *Empirical Strategies in Labor Economics*, in: Orley Ashenfelter / David Card (Hrsg.), *Handbook of Labor Economics – Volume 3*, Amsterdam, Niederlande: Elsevier, 1999, S. 1277-1366 oder Kugler / et. al., 2014, S. 28-33.

148 Vgl. Kugler / et. al., 2014, S. 28.

Um Daten für diesen Methode auswählen zu können, muss zuvor definiert werden, was angespannte und entspannte Immobilienmärkte sind, um zu ermitteln wie sich die Märkte in Niedersachsen in diese Gruppen einteilen lassen und wo sie sich befinden. Die Anhänge 1 und 2 sind für diese Vorgehensweise von unterschiedlicher Bedeutung und werden daher im Folgenden kurz beschrieben.

In Anhang 1 werden alle 79 Gebiete aus der LSN-Online Datenbank für die Jahre 2012 bis 2017 mit Daten zu baureifem Bauland in Niedersachsen aufgelistet. In der ersten Spalte werden Gebiete mit ihrem amtlichen Gemeindeschlüssel¹⁴⁹ angegeben. Hier wird zwischen Regierungsbezirken und ehemaligen Regierungsbezirken, kreisfreien Städten und Landkreisen bis hin zu Gemeinden unterschieden. Die ersten beiden Ziffern geben dabei Auskunft über das entsprechende Bundesland.¹⁵⁰ Da es sich in dieser Analyse ausschließlich um Daten des Bundeslandes Niedersachsens handelt, werden die ersten beiden Ziffern der Übersichtlichkeit halber in der Tabelle nicht dargestellt. In der zweiten Spalte wird das Jahr und in der dritten die Fallzahl angegeben, also wie viele Grundstücke in dem entsprechenden Jahr verkauft wurden. In den darauffolgenden Spalten werden die Fläche, angegeben in 1000 m², die Kaufsumme, in 1000 €, und schließlich der durchschnittliche Kaufwert, in Euro pro Quadratmeter, aufgelistet. Bis einschließlich zur sechsten Spalte befinden sich die Daten vom Landesamt für Statistik. Anschließend folgen zwei Spalten aus eigener Berechnung, die die Preisänderung zum Vorjahr und den Durchschnitt der Preisänderung über die Jahre 2013 bis 2017 angeben. Nach dieser letzten Spalte ist die gesamte Tabelle aufsteigend sortiert. Somit sind ganz oben diejenigen Gebiete gelistet, bei denen es in den letzten fünf Jahren vor 2018 zu der durchschnittlich geringsten Preissteigerung beziehungsweise sogar zu einem Preisverfall kam. Am unteren Ende sind diejenigen Gebiete, die die größte durchschnittliche Preissteigerung erfahren haben. Um die Tabelle einfacher sortieren zu können ist, der Wert für die durchschnittliche Preisänderung in Spalte acht für jedes Jahr wiederholt angegeben.

In Anhang 1 befinden sich einige Zellen, die nur mit einem Punkt gefüllt sind. Dies ist der Geheimhaltung einiger Daten geschuldet. Bei einer geringen Fallzahl werden die

149 Für eine ausführliche Beschreibung des amtlichen Gemeindeschlüssels siehe:

Krack-Roberg, Elle / Krajzar, Harry: *Regionale Abgrenzungen für Deutschland*, in: GESIS – Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften / Arbeitsgruppe Regionale Standards (Hrsg.), Regionale Standards, Köln: GESIS – Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften, 2019, S. 95-112.

150 Vgl. Krack-Roberg / Krajzar, 2019, S. 97.

Daten normalerweise nicht zur Verfügung gestellt, um Rückschlüsse auf konkret verkaufte Grundstücke zu vermeiden. Für die Analyse sind hauptsächlich die durchschnittlichen Kaufwerte in Euro pro Quadratmeter entscheidend, um die eigenen Berechnungen, die daraus folgen, durchführen zu können. Daher war das Landesamt für Statistik auf persönliche Nachfrage hin bereit die 62 Lücken der Spalte sechs wieder mit Daten aufzufüllen. Nur für „159016 Göttingen,Stadt“ sind die Daten der Zeitreihe nicht vollständig und fallen somit aus der Analyse heraus und sind durch „#WERT!“ gekennzeichnet. Selbst wenn an dieser Stelle die durchschnittliche Preisänderung nur über die vorhandenen vier von den fünf Werten gebildet wird, würde die durchschnittliche Preissteigerung von 9,03 Prozent dazu führen, dass das Gebiet im folgenden Schritt keinen entscheidenden Einfluss nehmen würde. Im nächsten Schritt werden aus allen 79 zuvor aufsteigend sortierten Gebieten nur die 12 obersten und 12 untersten Gebiete ausgewählt beziehungsweise die 12 Gebiete mit den niedrigsten und die mit den höchsten durchschnittlichen Preisänderungen von 2013 bis 2017. Damit kann beantwortet werden, welche Gebiete den zuvor genannten angespannten und entspannten Immobilienmärkten zuzuordnen sind. Für diese Arbeit wird definiert, dass ein entspannter Markt ein Markt ist, der sich unter den 12 Gebieten, mit den durchschnittlich kleinsten Preissteigerungen über die Jahre 2013 bis 2017, befindet und ein angespannter Markt ist ein Markt aus den 12 Gebieten mit den durchschnittlich höchsten Preissteigerungen. Diese 24 Gebiete werden in Anhang 2 aufgegriffen. Im nächsten Schritt werden aus den ermittelten 24 Gebieten jeweils 3 Stichproben pro Gebiet aus den Karten von BORIS.NI entnommen.

Der Anhang 2 besteht aus neun Spalten, wobei die erste Spalte angibt, welcher Gruppe von Märkten die Stichprobe zugeordnet wird. Dann folgen die zuvor ausgewählten Gebiete dreimal, da jedem Gebiet drei Stichproben entnommen werden. In Spalte drei und vier folgt der genaue Ort der Stichprobe, denn in den Bodenrichtwerten befinden sich zwar die jeweiligen Zonennummern, jedoch ist es nicht möglich über BORIS.NI nach genau dieser Zonennummer zu suchen. Um die Reproduzierbarkeit dieser Analyse zu gewährleisten, wird die genaue Adresse des jeweiligen Stichprobenortes zusätzlich mit angegeben. In Spalte fünf befinden sich alle Bodenrichtwerte, wie sie auch in BORIS.NI am entsprechenden Ort zu einem der beiden Stichtage zu finden sind. Die erste Zahl in jeder Zeile dieser Spalte gibt immer den Bodenrichtwert am entsprechenden Ort an, plus einige Zusatzinformationen, die zum besseren Verständnis

kurz erläutert werden. Nach dem Bodenrichtwert folgt ein „B“. Dieses gibt an, in welchem Entwicklungszustand sich das Gebiet befindet. Das „B“ steht hier für baureifes Land. In diese Analyse wird nur baureifes Land aufgenommen, um eine bestmögliche Vergleichbarkeit zwischen den Stichproben zu ermöglichen. Ferner wird bei Bauflächen zwischen den verschiedenen Arten der Nutzung unterschieden, zum Beispiel gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen. Für diese Analyse werden nur Wohnbauflächen ausgewählt, zu erkennen an dem „W“ nach der Zahl in der Klammer, welches die Bodenrichtwertzone angibt. Teilweise wird das „W“ noch durch weitere Buchstaben ergänzt. So steht „WA“ für ein allgemeines Wohngebiet, „WR“ für ein reines Wohngebiet und der Zusatz „EFH“ für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für genauere Erläuterungen kann die Legende der Plattform herangezogen werden.¹⁵¹

Die unterschiedliche Kennzeichnung der Bodenrichtwerten in Spalte fünf sind dem Datenmaterial und der Methode geschuldet. In den 24 zuvor ausgewählten angespannten und entspannten Märkten gibt es eine große Anzahl von möglichen Bauflächen beziehungsweise Wohnbauflächen in BORIS.NI. Da es in BORIS.NI nicht möglich ist alle Gebiete tabellarisch aufzulisten, können die Stichproben nicht rein zufällig ausgewählt, sondern nur händisch dem Kartenmaterial entnommen werden. Es werden spezielle Bauflächen, im Rahmen des zuvor definierten Gebietes auf der Karte gesucht, die mindestens eine Wohnbaufläche sind, besser jedoch ein Gebiet, welches speziell für die Bezieher*innen des Baukindergeldes interessanter erscheinen könnte. Wenn möglich werden also Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern für die Stichproben bevorzugt. In vielen Bereichen von BORIS.NI werden die Bodenrichtwerte aber nicht mit solchen genauen Spezifika angegeben, daher variiert die Art der Nutzung der Bauflächen in den Stichproben geringfügig.

In Spalte sechs und sieben stehen nur die Bodenrichtwerte in Euro pro Quadratmeter für die Jahre 2017 und 2018, gefolgt von deren Differenzen in der achten Spalte. Und die letzte Spalte bildet die prozentuale Änderung bezogen auf das Jahr 2017 ab.

In der Analyse werden, soweit dies möglich ist, immer „EFH“ Gebiete ausgewählt, also Gebiete mit hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Grund dafür ist die Annahme, dass diese Gebiete wahrscheinlich in besonderem Maße von Bezieher*innen des Bau-

¹⁵¹ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, 2020.

kindergeldes nachgefragt und somit von der Subvention am meisten betroffen werden. Damit wird der Fokus auf die Daten gelegt, die eine Rolle für die Analyse spielen und die Daten herausgenommen, die wahrscheinlich irrelevant sind.

Mit den Daten aus Anhang 2 kann nun im dritten Schritt die finale Berechnung beziehungsweise der eigentliche DiD-Ansatz stattfinden. Dieser wird in Tabelle 2 dargestellt. Hier wird zum einen der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller 36 Stichproben, des jeweiligen Marktes, aus den Spalten sechs und sieben aus Anhang 2 gelistet. Zum anderen werden die aus den Durchschnitten gebildeten Differenzen aufgezeigt. Die Differenz im entspannten Markt von 2017 auf 2018 beträgt Markt 2,78 €/m² und im angespannten Markt 23,78 €/m². Anschließend werden von beiden Differenzen eine weitere Differenz gebildet, wodurch es zu einem Endergebnis von 21,00 €/m² kommt. Dieses Ergebnis soll unter anderem im nächsten Abschnitt erläutert werden.

Tabelle 2: Durchschnittlicher Bodenpreis in Euro pro Quadratmeter¹⁵²

	Durchschnittlicher Bodenpreis in €/m ²		
	Entspannter Markt	Angespannter Markt	Differenz
2017	96,86	186,69	89,83
2018	99,64	210,47	110,83
Differenz	2,78	23,78	21,00

4.2 Auswertung des verfügbaren Datenmaterials

Die 21,00 €/m² aus Tabelle 2 bedeuten zunächst einmal nur, dass sich die Bodenpreise in den Jahren 2017 auf 2018 unterschiedlich stark entwickelt haben. Wenn allerdings die Ceteris-paribus-Klausel zu Hilfe genommen wird, also angenommen wird, dass es keine anderen Einflussfaktoren im Bezugszeitraum auf die Bodenpreise, abgesehen vom Baukindergeld, gab, kann dieser Wert noch weiter interpretiert werden.¹⁵³ Im untersuchten Zeitraum kam es in beiden Märkten zu Preissteigerungen. Unter der Annahme, dass die Subvention auf beide Märkte einen gleich starken Einfluss gehabt hätte, müsste

¹⁵² Eigene Darstellung und Berechnungen auf Grundlage von Anhang 1 und 2.

¹⁵³ Vgl. Schlicht, Ekkehart: *Grundlagen der ökonomischen Analyse: Mit Anhängen über Keynes und die ökonometrische Methodik und ausgewählten Studentexten*, Reinbek bei Hamburg: Rowohlt, 1977, S. 16-17.

es mittels des DiD-Ansatzes zu einem Wert von 0 kommen. Da es dazu nicht gekommen ist, muss das Baukindergeld, als einziger Einflussfaktor in den beiden Märkten unterschiedlich stark auf den Bodenpreis gewirkt haben. Da der Wert positiv ist, bedeutet dies, dass das Baukindergeld dazu geführt hat, dass sich die Bodenpreise in bereits angespannten Immobilienmärkten in Niedersachsen stärker verteuert haben. Genauer gesagt: Die Bodenpreise in Niedersachsen sind durch das Baukindergeld in angespannten Märkten um 21,00 €/m² stärker angestiegen als in entspannten Märkten.

Anhand eines Rechenbeispiels soll die Interpretation des Wertes deutlicher gemacht werden: Eine Familie mit 2 Kindern, welche subventionsberechtigt ist, möchte ein Grundstück erwerben, das 700 Quadratmeter groß ist. Dann erhält sie für die zwei Kinder 24.000 € innerhalb von 10 Jahren. Würde sie sich für ein Grundstück in einem angespannten Markt entscheiden, verpuffen 61,25 Prozent (14700/24000) des Baukindergeldes durch den ermittelten Preiseffekt von 21,00 €/m², da sich die Immobilienpreise durch die Subvention entsprechend verteuert haben. Die effektive Unterstützung, welche die Familie durch die Subvention erfährt, beläuft sich somit lediglich auf 38,75 Prozent. Wie stark der Verpuffungseffekt ist, hängt davon ab, wie groß das zu erwerbende Grundstück der Familie ist. Je größer das Grundstück sein soll, desto geringer ist die Wirkung der Subvention. Mindestens 50 Prozent verpuffen allerdings immer noch an jenem Preiseffekt, wenn die Familie ein mindestens 570 Quadratmeter großes Grundstück erwerben will. Die durchschnittliche Grundstücksfläche für ein freistehendes Einfamilienhaus in Deutschland beträgt 600 Quadratmeter, damit wären also immer noch die meisten Käufer*innen in Niedersachsen von einem erheblichen Preiseffekt betroffen.¹⁵⁴

Wie bereits in Kapitel 3.5 erwähnt, muss die Politik entscheiden, ob eine Subvention und die damit einhergehende Umverteilung in der Gesellschaft gerechtfertigt ist. Um eine solche Frage diskutieren beziehungsweise beantworten zu können, macht beispielsweise das DIW auf die Profiteure in den jeweiligen Einkommensschichten aufmerksam.¹⁵⁵ Aus den Ergebnissen solcher Studien lassen sich dann für die politische Diskussion präzisere Fragen stellen, wie zum Beispiel: Ist die Subvention gerechtfertigt, wenn doch eher einkommensstarke Haushalte vom Baukindergeld profitieren?

154 Vgl. Korda, Martin: *Grundlagen für die städtebauliche Planung*, in: Martin Korda (Hrsg.), Städtebau: Technische Grundlagen, Stuttgart / Leipzig / Wiesbaden: Teubner, 2005, S. 102.

155 Vgl. Michelsen / et al., 2018, S. 8.

Genau so kann die Auswertung der Datenanalyse dieser Arbeit dafür genutzt werden, um Fragestellungen in einer sozialpolitischen Diskussion zu präzisieren und damit die Diskussion weiter voran zu treiben. Die Bodenpreise sind in angespannten Märkten um 21,00 €/m² stärker angestiegen. Damit könnte also weiter gefragt werden, ob es gerechtfertigt ist, dass Baukindergeldempfänger*innen in angespannten Märkten in Niedersachsen weniger von der Subvention profitieren, als Empfänger*innen in entspannten Märkten. Wenn dem nicht so ist, könnte überlegt werden ob das Baukindergeld je nach Region unterschiedlich hoch ausfallen sollte. Auch kann überlegt werden, ob das Baukindergeld effektiv genug ist, wenn eine Familie, wie im oben beschriebenen Beispiel, nur zu ca. 39 Prozent von der Subvention profitiert und der Rest als Bodenrente an Grundstücksbesitzer*innen fließt und ob das Baukindergeld daher, in angespannten Märkten, nicht eher Grundstücksbesitzer*innen anstatt Familien mit Kindern fördert.

4.3 Kritische Anmerkungen

Um zu den Ergebnissen in Tabelle 2 zu kommen, waren wie beschrieben einige Schritte zuvor nötig. Diese sollen im Folgenden kritisch betrachten werden.

Zunächst musste definiert werden, was angespannte und entspannte Märkte für die durchgeführte Analyse sind. Bei der Betrachtung der Daten, die für diese Definition notwendig waren, fällt auf, dass die Preisänderungen zu den Vorjahren in Spalte sieben des Anhangs 1 sehr stark variieren. Während sich die durchschnittlichen Preisänderungen nur zwischen -11 Prozent und 43 Prozent bewegen, gibt es in einzelnen Jahren Ausreißer mit Preisänderungen von bis zu 138 Prozent. Beispielsweise liegt die Preisänderung bei „454 Emsland“ von 2014 auf 2015 bei 136,69 Prozent und im nächsten Jahr bei -64,06 Prozent. Diese starken Schwankungen können durch einen geringen Stichprobenumfang erklärt werden. Die geringste Anzahl von verkauften Grundstücken pro Jahr, die im Datensatz angegeben wurde, sind 12 Fälle. Das heißt in den Jahren, in denen an der Stelle nur ein Punkt steht, wurden noch weniger Grundstücke pro Jahr verkauft. Diese geringe Anzahl von Fällen pro Jahr schmälert die Aussagekraft über den durchschnittlichen Kaufwert in der Region und damit auch die Berechnung der Preisänderung zum Vorjahr.

Ein weiteres Problem entsteht durch die begrenzte Differenzierungsmöglichkeit von Grundstücken in den Daten des Landesamts für Statistik Niedersachsen. Zwar wird zwischen Bauland insgesamt, baureifem Land, Rohbauland und sonstigem Bauland unterschieden, aber eine weitere Untergliederung, wie beispielsweise in Nutzungsmöglichkeiten, ist nicht möglich.¹⁵⁶ Der durchschnittliche Kaufwert in Anhang 1 bezieht sich also auf alle Arten von baureifen Grundstücken, die in dem genannten Zeitraum verkauft wurden. Für die anschließende Analyse der angespannten und entspannten Märkte sind ausschließlich Grundstücke in Wohngebieten relevant. Durch die unterschiedliche Zusammensetzung der Datengrundlage in Anhang 1 kann es daher zu einer Verzerrung kommen. Beispielsweise könnte eine erhöhte Nachfrage nach Büroflächen in einer Region dazu geführt haben, dass dort der durchschnittliche Gesamtpreis von Grundstücken stark angestiegen ist, während die Preise für Wohnbauflächen in dieser Region gleich geblieben sind. Somit würde diese Region als ein angespannter Markt definiert und daraufhin weiter analysiert werden, obwohl sich der Anstieg nicht auf Wohnbauflächen bezog.

Ein weiteres Problem in Bezug auf Anhang 1 ist der untersuchte Zeitraum. Die Daten des Landesamts für Statistik Niedersachsens liegen nur bis zum Jahr 2017 vor. Für die Definition der angespannten und entspannten Märkte konnte daher lediglich die durchschnittliche Preisänderung bis zum Jahr 2017 gebildet werden. Eine Region, die damals als ein angespannter oder entspannter Markt gegolten hat, muss es in dem untersuchten Zeitraum für das Baukindergeld von 2018 auf 2019 nicht mehr sein. Aus diesen Gründen wurde für die Definition von angespannten und entspannten Märkten zusätzlich noch ein Durchschnitt der Preisänderung über fünf Jahre gebildet. Dieser reduziert zwar die beschriebenen Probleme, jedoch lässt sich eine mögliche Verzerrung in den Daten dadurch nicht ganz ausschließen. Eventuell wurden so unter den 24 ausgewählten angespannten und entspannten Märkten diejenigen ausgewählt, die bei einer besseren Datengrundlage nicht ausgewählt worden wären. Ein Beispiel, welches aus den beschriebenen Problemen resultiert, könnte die Region „402 Emden,Stadt“ sein, die in Anhang 1 mit einer durchschnittlichen Preisänderung von -5,74 Prozent mit zu den 12 entspanntesten Märkten gehört. In Anhang 2 allerdings wies sie dann in allen

¹⁵⁶ Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen: *Kaufwertestatistiken Niedersachsen*, in: statistik.niedersachsen, (o. D.), [online] https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/preisstatisiken/kaufwertestatistiken_niedersachsen/kaufwertestatistiken-niedersachsen-uebersicht-178384.html [12.02.2020].

drei Stichproben jeweils mindestens eine Preissteigerung von 20 Prozent auf und bildet damit einen deutlichen Ausreißer in der Gruppe der entspannten Märkte. Dagegen könnte die Region „405 Wilhelmshaven,Stadt“ als Beispiel im umgekehrten Fall gelten, welche zunächst mit einer durchschnittlichen Preisänderung von 31,72 Prozent in Anhang 1 zuvor als ein angespannter Markt definiert wurde, in Anhang 2 jedoch eine durchschnittliche Preissteigerung von 5 Prozent über die drei Stichproben bildet.

Ein weiterer kritischer Punkt, um auf die Endergebnisse der Tabelle 2 zu gelangen, ist die Methode, die zuvor für die Erstellung der Tabelle in Anhang 2 benutzt wurde. Wie bereits beschrieben, konnte auf Grundlage der Art und Weise wie die Bodenrichtwerte zu Verfügung stehen, keine Randomisierung in der Auswahl der Stichproben vorgenommen werden. Vielmehr musste in den zuvor festgelegten Gebieten händisch in dem Kartenmaterial nach Bodenrichtwertzonen gesucht werden, die den Kriterien für eine Analyse des Baukindergeldes genügen. Auch wenn jeweils drei Stichproben aus einem Gebiet ausgewählt wurden und diese bewusst nicht alle an der gleichen Straße liegen, sondern möglichst aus drei Arealen unterschiedlicher Himmelsrichtung des Gebietes stammen, kann eine vom Unterbewusstsein beeinflusste Selektion von bestimmten Bodenrichtwertzonen nicht ausgeschlossen werden. Damit könnten die ermittelten Endergebnisse einem Bias unterliegen.

Kritisch ist ebenfalls die Ceteris-paribus-Klausel, die für eine weitere Interpretation der Ergebnisse notwendig ist. Die Annahme, dass es keine weiteren Einflussfaktoren im untersuchten Zeitraum auf die Bodenpreise gab, ist nicht sehr realistisch. Wahrscheinlich gibt es weitere Einflussfaktoren ähnlich wie denen der Korrelation von Färber und Renn in Kapitel 3.2.

Der letzte kritische Punkt ist die verwendete Methode des DiD-Ansatzes. Wie bereits beschrieben, unterscheidet sich der DiD-Ansatz in dieser Analyse von der normalen Vorgehensweise in der Ökonometrie, da beide untersuchten Gruppen von Märkten der Maßnahme des Baukindergeldes unterworfen sind. Wenn an dieser Stelle jedoch keine anständige Kontrollgruppe gebildet werden kann, dann ist die Kausalität der Ergebnisse fraglich und die damit einhergehenden Schlussfolgerungen der Interpretation der Ergebnisse.

5 Wissenschaftlicher und politischer Diskurs

Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum in Deutschland hat eine lange Historie.¹⁵⁷ Damit einhergehend können Diskussion über die Wirkungen, der Effektivität und dem Kreis der förderberechtigten Personen solcher Subventionen ebenfalls auf eine lange Geschichte zurückblicken und sind keinesfalls erst mit der Idee des neuen Baukindergeldes entstanden. Es folgt ein Überblick über die bis heute andauernden Diskussionen.

Bereits 1992 wurde an der Wohneigentumsförderung nach § 10e EStG kritisiert, dass sie ihre Ziele aus familien- und verteilungspolitischer Sicht verfehle und überwiegend „in die Taschen“ der oberen Einkommensschichten fließe.¹⁵⁸ Schon zu dem Zeitpunkt ist den Wissenschaftlern*innen aufgefallen, dass es unter anderem eine Diskrepanz gab zwischen Behauptungen der Politik beziehungsweise des zuständigen Ministeriums, bezüglich der Wirkungsweise der Subvention und den in der Wissenschaft gemessenen Effekten.¹⁵⁹ Ein Grund für diese Diskrepanz könnte an der Art und Weise liegen, wie die Grundlage für solch eine Förderung geschaffen wird. Beispielsweise werden in dem Gesetzentwurf der Bundesregierung hinsichtlich der Einführung der Eigenheimzulage Ziele aufgeführt, die sehr allgemein gehalten sind.¹⁶⁰ Es fehlen sowohl quantitative Zielvorgaben als auch messbare Kriterien, anhand derer die Notwendigkeit der Förderung, als auch deren Erfolg abgeleitet werden können.¹⁶¹ Zudem fehlte der Eigenheimzulage eine Aussage über ihre Befristung.¹⁶² Auch der Bundesrechnungshof verwies auf jene Probleme, denn um die Qualität der Gesetze verbessern zu können, sei eine Untersuchung der Auswirkungen unumgänglich.¹⁶³ Die Diskussionen und die Kritik stoppte an dieser Stelle nicht. Ob dies der Grund für die Abschaffung der Eigenheimzulage in 2006 war, bleibt offen. Auch ohne umfassende Evaluation haben es Kritikpunkte des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in die Begründung der Abschaffung geschafft. Sowohl Mitnahmeeffekte

157 Vgl. Bartholmai, 2002, S. 356-357.

158 Vgl. Oberhauser, Alois / Rüschi, Christian: *Wohneigentumsförderung an den Familien vorbei*, in: Wirtschaftsdienst, Jg. 72, Heft 6, 1992, S. 319.

159 Vgl. ebd.

160 Vgl. BT-Drs. 13/2235, 1995.

161 Vgl. Bundesrechnungshof: *Bericht nach § 99 BHO über die Transparenz von Steuersubventionen*, Bonn: 2008, S. 21 und vgl. Deutsche Bundesbank: *Die Entwicklung der Subventionen in Deutschland seit Beginn der neunziger Jahre*, in: Monatsbericht, Jg. 52, Dezemberbericht, 2000, S. 27.

162 Vgl. BT-Drs. 16/3200, S. 210.

163 Vgl. a.a.O., S. 211.

als auch die allokatonsverzerrende Wirkung der Eigenheimzulage auf den Mietwohnungsneubau sollen Gründe der Abschaffung sein.¹⁶⁴ Der Hauptgrund für die Abschaffung dürfte die angespannte Finanzlage von Bund, Ländern und Kommunen und die daraus folgenden Konsolidierungsanstrengungen der Bundesregierung gewesen sein.¹⁶⁵ Ob es mit einer umfassenden Evaluation früher zu einer Abschaffung der Eigenheimzulage gekommen wäre, bleibt Spekulation. Obwohl inzwischen viele Subventionen im Subventionsbericht der Bundesregierung evaluiert wurden, hat immer noch keine Evaluierung der Eigenheimzulage stattgefunden.¹⁶⁶

Was die Diskussion und die Probleme der Ausgestaltung der Eigenheimzulage angeht, so lassen sich diese nicht alle auf das Baukindergeld übertragen. Zumindest das Fehlen einer Evaluation soll beim Baukindergeld nicht wiederholt werden. Zwar wurde bis jetzt noch keine Evaluation durchgeführt, sie ist jedoch noch vor Ablauf des Antragszeitraumes geplant.¹⁶⁷ Ebenfalls soll sich die Zielgestaltung des Baukindergeldes im Vergleich zur Eigenheimzulage präzisiert haben. Indem nur Familien mit Kindern zu den förderberechtigten Personen zählen, soll das Baukindergeld laut Bundesregierung zielgerichteter und damit auch effizienter sein.¹⁶⁸

Selbst wenn es bis dato keine Evaluation der Eigenheimzulage gibt, bedeutet dies nicht, dass diese Subvention nicht mehr von Interesse ist. Mit der Einführung des Baukindergeldes entfachte das Interesse an den Wirkungen der Eigenheimzulage erneut.¹⁶⁹ Bezüglich ihrer Wirkungen gibt es bis heute trotzdem nur wenige Studien. Bezogen auf die Immobilienpreise gibt es sogar nur die Studie von Prof. Dr. Gisela Färber aus dem Jahr 2003, welche daher in dieser Arbeit bereits ausführlich untersucht wurde.¹⁷⁰ Schlussendlich stellt sie fest, dass die Subvention zu erheblichen Einkommenseffekten geführt hat, welche zum großen Teil der Bauwirtschaft zugute kamen und sogar über Grundstückspreissteigerungen auch zum Teil in die Kassen des Baufinanzierungsgewerbes, der Makler*innen, der Notar*innen und anderer am Baugeschäft verdienenden

164 Vgl. BT-Drs. 16/108, S. 3.

165 Vgl. ebd. und vgl. BT-Drs. 19/2684, S. 2.

166 Vgl. Bundesregierung: *27. Subventionsbericht des Bundes*, Bundesministerium der Finanzen (Hrsg.), 2019, Anlage 8, Nr.: 91.

167 Vgl. Bundesregierung, 2019, Anlage 7, Nr.: 92 und vgl. BT-Drs. 19/6940, S. 7.

168 Vgl. a.a.O., S. 6.

169 Vgl. Wissenschaftliche Dienste: *Dokumentation – Frage nach einem möglichen Zusammenhang zwischen der früheren Eigenheimzulage des Bundes und der Immobilienpreis-Entwicklung*, Deutscher Bundestag (Hrsg.), (o. O): (o. V), 2018, S. 3.

170 Vgl. a.a.O., S. 6.

Gewerbe floss. Auch aus wachstumspolitischer und allokativer Sichtweise ist das Ziel der Eigenheimzulage, externe Erträge am Markt durch Preissenkungen von Wohnen im Eigenheim zu generieren, gescheitert und daher riet Färber zu einer Abschaffung der Subvention. Ebenfalls soll das Ziel, vor allem Schwellenhaushalte mit der Förderung zu erreichen, nicht erfüllt worden sein. Darüber hinaus wurden mit der Eigenheimzulage im besonderen Maße Schichten höheren Einkommens unterstützt, als wäre sie regelrecht so konzipiert worden, dass sie zu einer missbräuchlichen nicht zielkonformen Inanspruchnahme eingeladen hätte.¹⁷¹ Insgesamt sei die Eigenheimzulage laut Färber als „Flop“ zu bezeichnen.¹⁷²

Während Färber in ihrer Studie zu einer eindeutigen politischen Position gekommen ist und sich Gegner*innen der Subvention gerne darauf beziehen, haben sich die Befürworter*innen stärker auf die zweite große Studie zu der Zeit, dem ARGEBAU-Bericht bezogen, welche unterschiedliche Ergebnisse beinhaltet, ohne dabei einen politischen Standpunkt einzunehmen.¹⁷³ Daran lässt sich erkennen, wie wichtig fundiertes, empirisches Material ist, welches beiden Studien fehlte, um daran Wirkungsweisen ausreichend gut analysieren und bewerten zu können.¹⁷⁴

Ein Institut, welches immer wieder Kritik an der Eigenheimzulage äußert, ist das DIW Berlin. Im Jahr 2002 kritisierte es, dass aus ökonomischer Sicht, die verteilungspolitischen Aspekte der Subvention nicht einleuchtend sind. Außerdem gäbe es eine Fehlleitung der Subvention, welche nicht ausschließlich die Primär-Empfänger*innen begünstigen würde, hinzu käme ein zu großer Finanzierungsaufwand.¹⁷⁵ Ein Jahr später äußerte das DIW erneut Unverständnis gegenüber der Umstellung der Eigenheimzulage, da die Ziele in der Änderung der Eigenheimzulage keinesfalls klar wären und es nach der Umstellung vor allem zu einer Bevorteilung von gutsituierten Familien kommen würde.¹⁷⁶ Später hebt das DIW von den kritischen Punkten fehlende Zielgenauigkeit der

171 Vgl. Färber, 2003, S. 90-91.

172 Vgl. a.a.O., S. 92.

173 Vgl. Sigismund, Markus: *Wirkungsanalysen zur Eigenheimzulage zielgenau?*, in: vhw Forum Wohneigentum – Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, (o. Jg.), Heft 1 Februar/März, 2003, S. 1.

174 Vgl. Rohrbach, 2003, S. 358 und S. 365.

175 Vgl. Bartholmai, 2002, S. 360-361.

176 Vgl. Bach, Stefan / Bartholmai, Bernd: *Stellungnahme des DIW Berlin zur Anhörung durch den Finanzausschusses des Deutschen Bundestages zum Entwurf eines Gesetzes zum Abbau von Steuervergünstigungen und Ausnahmeregelungen (Steuervergünstigungsabbaugesetz) am 15. Januar 2003*, in: DIW Berlin, 15.03.2003, [online] https://www.diw.de/documents/dokumentenarchiv/17/diw_01.c.42848.de/20030115_bt-anhstvgabbau.pdf [03.01.2020], S. 8.

Subvention, eine versäumte Bedürftigkeitsprüfung und den daraus folgenden Profit der oberen Einkommensschichten hervor.¹⁷⁷ Der Kritik schließt sich Iris Rohbach an, die die Eigenheimzulage als ein nicht geeignetes Instrument bezeichnet.¹⁷⁸ Drastischer formuliert es der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, indem er zu dem Ergebnis kommt, dass die Eigenheimzulage komplett gestrichen werden sollte.¹⁷⁹ Zu einer ähnlichen Schlussfolgerung kommt auch das Institut für Weltwirtschaft im Kieler Subventionsbericht, indem behauptet wird, dass sich die Eigenheimzulage aus ökonomischer Sicht nicht begründen ließe.¹⁸⁰

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung äußerte sich in seinem Jahresgutachten 2003/04 zu den ökonomischen und verteilungspolitischen Wirkungen der Eigenheimzulage. Dabei wirft er die Frage auf, warum die Wohnform des selbstgenutzten Eigentums, dem der Miete zu bevorzugen sei. Durch ein rein rationales Kalkül, würde ein Individuum immer diejenige Kapitalanlageform wählen, bei der es den meisten Ertrag erziele. Wenn in dieses Opportunitätskostenkalkül mit Hilfe einer Förderung durch den Staat eingegriffen würde, käme es zu einer Verzerrung zu der entsprechenden Seite hin. Ein Eingriff, wie die Eigenheimzulage, sei nur dann begründet, wenn bereits eine Verzerrung vorliegen würde. In den neunziger Jahren lag eine solche Verzerrung vor, wodurch sich die Eigenheimzulage als ein Instrument gegen die Verzerrung ökonomisch begründen ließe. 2003 lag diese Verzerrung nicht mehr vor, wodurch der Eigenheimzulage die Grundlage fehlte.¹⁸¹ Würde jene Grundlage heute auf das Baukindergeld übertragen, so wäre das Baukindergeld ebenfalls nur ökonomisch zu begründen, wenn heute wieder eine Verzerrung zwischen den Wohnformen, von selbstgenutztem Eigentum und zur Miete wohnen, vorliegen würde.

Ein weiteres Thema, welches der Sachverständigenrat aufgreift, beschäftigt sich mit der Familienpolitik. In der Diskussion zur staatlichen Wohneigentumsförderung werden nicht selten positive externe Effekte von selbstgenutztem Wohneigentum genannt oder

177 Vgl. Bach / et al., 2015, S. 154-155.

178 Vgl. Rohbach, 2003, S. 365.

179 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2003, S. 292.

180 Vgl. Boss, Alfred / Rosenschon, Astrid: *Der Kieler Subventionsbericht: Grundlagen, Ergebnisse, Schlussfolgerungen*, in: Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel) (Hrsg.), *Kieler Diskussionsbeiträge* 423, Kiel: Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel), 2006, S. 23.

181 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2003, S. 291-292.

meritorische¹⁸² Argumente angeführt.¹⁸³ Diese Argumente fielen in besonderem Maße, wenn über Familienpolitik diskutiert wurde. Wohneigentumsförderung sei auch Familienförderung und käme daher Kindern zugute, was zu positiven, externen Effekten in der Gesellschaft führen würde. Dahinter steckt die Annahme, dass Kinder in Wohneigentum bessere Bedingungen für das Aufwachsen hätten. Genau diese Annahme wird vom Sachverständigenrat in Frage gestellt. Aus welchem Grund sollte von zwei Familien, mit gleichen Einkommen und gleicher Zusammensetzung, die ihre Kinder in vergleichbaren Reihenhäusern aufziehen, wobei die eine das Reihenhaus gekauft hat und die andere Familie zur Miete wohnt, diejenige mit Eigentum gefördert werden und die andere nicht?¹⁸⁴ Wenn als Argument angeführt wird, dass sich Kinder besser entwickeln, wenn der Wohnraum nicht so beengt ist, sollte auch daran gedacht werden, dass mit dem Erwerb von Eigentum in der Regel auch Konsumverzicht einhergeht, der sich wiederum dieser Entwicklung entgegensetzen kann. Doch selbst wenn dieser Gedanke ausgeklammert wird, hält der Sachverständigenrat die Eigenheimförderung für bedenklich. Da für Kinder in Familien mit geringerem Einkommen, welche sich kein Eigentum leisten können, ausreichend Wohnraum nicht minder wichtig ist. Kinderkomponenten in der Eigenheimzulage seien daher ein falsches Instrument.¹⁸⁵ Würden jene Argumente in der Diskussion um das Baukindergeld wieder auftauchen, würden die Gegenargumente des Sachverständigenrats immer noch zutreffen.

Nachdem die Eigenheimzulage bereits abgeschafft worden war, äußerte sich der Kronberger Kreis 2006 positiv darüber: Die Eigenheimzulage sei unbegründet und intransparent gewesen und die Abschaffung derselben als größte Steuervergünstigung sei zu begrüßen.¹⁸⁶

In Anbetracht der in diesem Kapitel genannten Kritikpunkten, aber auch jener in den Kapiteln zuvor, fällt es leichter diese Argumente in dem Diskurs über das Baukindergeld wiederzuerkennen und dadurch eine Ähnlichkeit in ihren Wirkungsweisen anzu-

182 Für eine genaue Definition meritorischer Güter siehe:

Eggert, Wolfgang / Minter, Steffen: *Meritorische Güter*, in: Gabler Wirtschaftslexikon, 19.02.2018, [online] <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/meritorische-gueter-41616/version-264979> [03.01.2020].

183 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2003, S. 292.

184 Vgl. ebd.

185 Vgl. ebd.

186 Vgl. Stiftung Marktwirtschaft / Kronberger Kreis: *Den Subventionsabbau umfassend voranbringen*, Bd. 44, Berlin: Stiftung Marktwirtschaft, 2006, S. 36 und S. 41.

nehmen. Dadurch wiederum erlangen die folgenden Punkte beim Baukindergeld mehr Gewicht.

In einer Zeit vor der Einführung des Baukindergeldes, veröffentlichte 2017 C. Michelsen vom DIW ein Paper, in welchem er Bezug auf Wahlprogramme und Vorschläge der Politik nimmt. Den Vorschlägen und deren Wirkungsweise, einschließlich des Baukindergeldes, tritt er skeptisch gegenüber. Entscheidend für die Förderung sei die Zielgenauigkeit. Werde eine Maßnahme zu allgemein gefasst, würde sie in steigenden Preisen verpuffen.¹⁸⁷ Mit dieser Aussage von Michelsen könnte also auch ein Grund für die festgestellte Preissteigerung in Tabelle 2 dieser Arbeit gefunden worden sein. Sei die Maßnahme jedoch zu eng gefasst, dürfte es zu keinem nennenswerten Effekt kommen. Außerdem seien sich die meisten Marktbeobachter*innen darin einig, dass es in dem damaligen Zinsumfeld kaum möglich war, zusätzliche Anreize zum Eigentumserwerb zu schaffen. Entscheidend seien weniger die laufenden Belastungen, sondern vielmehr das fehlende Eigenkapital in der Anfangsphase der Eigentumbildung. Selbst auf die regional unterschiedliche Wirkung des Baukindergeldes wurde bereits hingewiesen. In Regionen wie München dürfte das Baukindergeld wie ein Tropfen auf dem heißen Stein wirken, in Regionen mit niedrigen Immobilienpreisen jedoch überproportional. Trotz seiner Warnung eine pauschale Förderung bürge das Risiko, Fehlinvestitionen zu erhöhen, kam es schlussendlich zu dem pauschalen Baukindergeld.¹⁸⁸

Im IW-Policy Paper 5/2018 wird darauf hingewiesen, dass es generell richtig sei, Wohneigentum wieder mehr in den Fokus der Politik zu rücken, eine Förderung wie das Baukindergeld aber die teuerste Möglichkeit sei. Zudem würde das Baukindergeld, dazu führen, dass die Bauträger in angespannten Märkten das Baukindergeld einpreisen würden. Ebenso wird auf die unterschiedliche Effektivität des Baukindergeldes, welche in entspannten Märkten viel größer sei, hingewiesen, wodurch etwaige Leerstandsprobleme in den Gebieten noch weiter verstärkt werden könnten.¹⁸⁹

In dem Jahresgutachten 2018/19 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, wird ebenfalls auf Mitnahmeeffekte beim

187 Vgl. Michelsen, 2017, S. 5.

188 Vgl. ebd.

189 Vgl. Hentze / et al., 2018, S. 23-24.

Baukindergeld hingewiesen. Durch die rückwirkende Einführung der Subvention träte sie mit vollumfänglichen Mitnahmeeffekten auf. Zudem wird auf die Umlage der Förderung auf die Verkaufspreise und die enormen fiskalischen Kosten hingewiesen. Auch bestätigt der Sachverständigenrat, im Gegensatz zur Bundesregierung¹⁹⁰, die Annahme von parallelen Wirkungen zwischen der Eigenheimzulage und dem Baukindergeld und empfiehlt die Eigenheimzulage als eine Orientierung bezüglich der Mitnahmeeffekte des Baukindergeldes zu verwenden.¹⁹¹ Ebenso wird der Bundesregierung, bezüglich ihrer Aussage¹⁹², Mitnahmeeffekte seien nur in begrenzten Ausmaßen vorhanden, widersprochen.¹⁹³ Außerdem wird auf eine mögliche Überhitzung der Immobilienpreise durch die aktuell hohe Kapazitätsauslastung im Bausektor verwiesen. Letztendlich sei das Baukindergeld also zu unsystematisch und nicht zielgerichtet genug, um die Kosten würden den Nutzen nicht rechtfertigen zu können.¹⁹⁴

In 2018 erschien eine weitere Studie des DIW zum Thema Baukindergeld. In diesem wird unter anderem erneut auf die Ähnlichkeit des Baukindergeldes zur Eigenheimzulage hinwiesen.¹⁹⁵ Im Fokus der Kritik stehen vier Punkte des Baukindergeldes. Erstens, die großzügig bemessenen Einkommensgrenzen, die sogar der Gruppe der einkommensstärksten zehn Prozent aller Haushalte ermöglicht, das Baukindergeld zu beantragen. Doch nicht nur in dieser Gruppe sei mit Mitnahmeeffekten zu rechnen, viel mehr seien über alle Gruppen hinweg mit großen Mitnahmeeffekten zu rechnen.¹⁹⁶ Eben jene Mitnahmeeffekte, welche schon bei der Eigenheimzulage kritisiert wurden, wurden erneut vom DIW untersucht und bestätigt.¹⁹⁷ Zweitens steht der Zeitpunkt der Subvention und die Befristung der Förderung bis Ende 2020 in der Kritik. Aktuell würde das Baukindergeld in vielen Städten auf bereits rasant steigende Bau-, Boden- und Immobilienpreise treffen und damit lediglich die Umsätze der in den jeweiligen Märkten agierenden Branchen erhöhen. Die Befristung würde diesen Effekt noch weiter verstärken, sodass eher von einem Bauträgergeld als von einem Baukindergeld

190 Vgl. BT-Drs. 19/2684, S. 4.

191 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: *Vor wichtigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen*, Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Hrsg.), Bd. 55, Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2018, S. 373-374.

192 Vgl. BT-Drs. 19/2684, S. 1.

193 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2018, S. 374.

194 Vgl. ebd.

195 Vgl. Michelsen / et al., 2018, S. 2.

196 Vgl. ebd.

197 Vgl. a.a.O., S. 8.

gesprochen werden kann.¹⁹⁸ Drittens stößt die regional unterschiedlichen Wirkungen des Baukindergeldes auf Kritik. Auf dem Land kommt es durch ein größeres Angebot an freien Bauplätzen zu moderaten Preisen, was zu einer merklichen Belastungssenkung der Bezieher*innen von Baukindergeld beim Eigentumserwerb führt. In den Städten werden die Wirkungen des Baukindergeldes dahingegen wieder mit dem Tropfen auf dem heißen Stein verglichen. Das Baukindergeld würde also als eine Bleibeprämie für den ländlichen Raum fungieren. Jene unterschiedliche Wirkungsweise hat Vor- und Nachteile. Die stärkeren Entlastungswirkungen des Baukindergeldes auf dem Land würden dazu führen, dass weniger Menschen auf den städtischen Wohnungsmarkt drängen und diesen somit entlasten.¹⁹⁹ Dieser Trend hat sich, laut DIW, in vielen Städten allerdings inzwischen umgekehrt, da wieder mehr Menschen aus der Stadt aufs Land ziehen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich an diesem Trend durch das Baukindergeld etwas ändern würde. Außerdem würde der Verbleib auf dem Land weitere negative Effekte mit sich ziehen. Die Pendlerwege würden sich verlängern, der Flächenverbrauch würde steigen und Investitionen würden in strukturschwache Regionen gelenkt, die in absehbarer Zeit vom demografischen Wandel betroffen sein werden, was das Ziel von Vermögensbildung zur Alterssicherung in diesen Regionen zumindest in Frage stellt.²⁰⁰ Viertens, wird auf die aktuelle Zinslage hingewiesen, durch die viele Haushalte die laufenden Kosten einer Finanzierung von Eigentum stemmen können. Das Problem heutzutage ist also vielmehr die gestiegene Markteinstiegsbarriere durch gestiegene Immobilienpreise und Kaufnebenkosten.²⁰¹ Zudem ist nach der Finanzkrise die Bonitätsprüfung für die Wohnimmobilienkreditrichtlinie gründlicher geworden, was ebenfalls die Hürde von ausreichend Kapital vor dem Erwerb erhöht. Dem DIW bleiben daher, vor allem mit Blick auf die Mitnahmeeffekte, enorme Zweifel an der Notwendigkeit und Wirkung des Baukindergeldes.²⁰²

Den Kritikpunkten des DIW, also der preistreibenden Wirkung, der Mitnahmeeffekte und der Umleitung der Gelder „in die Taschen“ der Baubranchen stimmt auch der empirica Endbericht zum Potential des Baukindergeldes, im Auftrag der Landesbausparkasse (LBS), überein. Jedoch steht die Studie der Wirkung des Baukindergeldes als Bleibeprämie weniger differenziert gegenüber. Laut empirica Endbericht könne die

198 Vgl. a.a.O., S. 2.

199 Vgl. ebd.

200 Vgl. ebd.

201 Vgl. a.a.O., S. 3.

202 Vgl. ebd.

Wirkung der Bleibeprämie gar nicht hoch genug eingeschätzt werden, da jede Familie, die nicht oder eventuell erst später in die Schwarmstädte zieht, den dortigen Wohnungsmarkt entlasten würde.²⁰³ Da sich zwischen den beiden Studien nur ein Zeitraum von einem halben Jahr liegt, dürfte sich der Trend bezüglich der Bevölkerungswanderungen innerhalb Deutschlands zwischen dem Land und den urbanen Räumen kaum geändert haben. Somit ist entweder die Schlussfolgerung des empirica Endberichts falsch beziehungsweise sie hat diese Trendwende nicht berücksichtigt oder die Annahme über die Trendwende seitens des DIW ist nicht korrekt.²⁰⁴ Auch wenn der Endbericht ein wenig positiver über die Wirkungen des Baukindergeldes endet, indem er auf das erhöhte Ersterwerber*innenpotential in vielen Regionen Deutschlands eingeht, stimmen beide Studien trotzdem in den meisten Kritikpunkten überein.²⁰⁵

Während die Bundesregierung 2018 die positive Wirkung des Baukindergeldes verteidigte²⁰⁶ und auf Widerspruch des Sachverständigenrats traf, wird die Bundesregierung ein Jahr später mit den Ergebnissen der zuvor beschriebenen DIW Studie konfrontiert und versucht erneut ein positives Bild vom Baukindergeld zu zeichnen. Die Bundesregierung begrüße unabhängige Studien, wie die des DIW Berlin, widerspricht aber, auf Grundlage der Maßnahmenpakete der Wohnraumoffensive, den Kritikpunkten zu Mitnahmeeffekten.²⁰⁷ Mit dem Kritikpunkt des DIW bezüglich Preissteigerungen konfrontiert, antwortet die Bundesregierung unter anderem mit einer Analyse von den bis zum 31.03.19 knapp 8.000 Anträgen. Dabei stellt sie fest, dass 58 Prozent der Haushalte ein Haushaltseinkommen bis 40.000 € haben.²⁰⁸

Auch 2019 findet der Bundesminister des BMI keine kritischen Worte. In seinen Augen sei das Baukindergeld eine echte Erfolgsgeschichte, die sogar den Mietwohnungsmarkt entlasten würde.²⁰⁹ Eine rein positive Sichtweise über das Baukindergeld einzunehmen, wie es beispielsweise die LBS 2019 tat, indem sie nur darüber schreibt, dass das Baukindergeld wichtig für die Stärkung der Wohneigentumsbildung sei, oder auch wie

203 Vgl. Braun, Reiner / Weiden, Lukas / Fuchs, Lukas: *Potential des Baukindergeldes – Endbericht*, Berlin: Empirica Institut, 2018, S. 3.

204 Vgl. Michelsen / et al., 2018, S. 2.

205 Vgl. Braun / et al., 2018, S. 3.

206 Vgl. BT-Drs. 19/2684, S. 1-9.

207 Vgl. BT-Drs. 19/9620, S. 8-9.

208 Vgl. a.a.O., S. 3.

209 Vgl. Seehofer, Horst: *Bilanz seit März 2018*, in: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 13.03.2019, [online] https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/bilanz.pdf?__blob=publicationFile&v=4 [05.01.2020], S. 6.

es der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) tut, welcher das Baukindergeld lediglich als begrüßenswert bezeichnete, greift zu kurz.²¹⁰ Die Wirkungsweisen des Baukindergeldes sind zu komplex, um sie, wie Horst Seehofer, der ZDB oder die LBS, aus einem rein positiven Blickwinkel darstellen zu können. Ebenso wenig sollte eine rein negative Darstellung des Baukindergeldes eingenommen werden. Vielmehr gibt es sowohl positive als auch negative Folgen, wie es beispielsweise in einer Studie des „center for real estate studies“ aufgezeigt wird. So werden hier die positiven Unterstützungswirkungen beim Erwerb von Wohneigentum und die monatlichen Entlastungen genannt, welche selten prozentual gesehen unter einen zweistelligen Bereich fallen.²¹¹ Aber auch Schwächen des Baukindergeldes, wie ein eingegrenzter Förderkreis von 2,4 Millionen Familien, was nicht dem Anspruch einer breit angelegten Fördermaßnahme entspräche, werden benannt. Die Kritikpunkte enden hier nicht, denn neben der Befristung des Baukindergeldes und Mitnahmeeffekten, sei ein weiteres Problem der Subvention, dass nicht das gesamte Förderungsvolumen für den Neubau genutzt würde. Auch wird behauptet, dass das Baukindergeld, dem selbstgesetzten Ziel, von 1.5 Millionen Neubauwohnungen in der 19. Legislaturperiode zu errichten, nur zu einem geringen Teil beiträgt.²¹²

Die Diskussion im Bundestag ist selbst nach der Einführung des Baukindergeldes nicht beendet. Die Parteien streiten sich immer noch und ein gemeinsamer Konsens ist bei dem Thema Baukindergeld nicht zu erkennen. Die FDP und die Linke fordern die Abschaffung des Baukindergeldes, AFD und Bündnis 90/Die Grünen stehen auch dahinter, fordern jedoch gleichzeitig einen Ersatz.²¹³ Die AFD empfiehlt das Baukindergeld durch zielgerichtete Steuererleichterungen zu ersetzen und Bündnis 90/Die Grünen drängen darauf, in die Initiative Neue Wohngemeinnützigkeit zu investieren, um damit langfristig günstige Mietwohnungen entstehen zu lassen.²¹⁴

210 Vgl. Landesbausparkassen (LBS), 2019, S. 58 und Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB): *ZDB-Positionen zum Koalitionsvertrag*, in: ZDB Baustein, (o. Jg.), Nr. 31, 2018, S. 2.

211 Vgl. Wölfe, Marco / Götting, Julian: *Wirkungsgrad des Baukindergelds auf verschiedene Mikrolagen in ausgewählten deutschen Großstädten*, Aufl. 2, Freiburg: Center for Real Estate Studies (CRES), 2018, S. 38.

212 Vgl. ebd. und vgl. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung: *Was tut die Bundesregierung für den Wohnungsmarkt?*, in: Bundesregierung, 07.01.2020, [online] <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/bauen-und-wohnen-1654766> [08.01.2020].

213 Vgl. BT-Drs. 19/15472, S. 2 und vgl. BT-Drs. 19/15492, S. 10.

214 Vgl. BT-Drs. 19/15514, S. 4 und vgl. BT-Drs. 19/15493, S. 9.

Zum Abschluss des Diskurses sei das empirica-Paper Nr. 247 zu erwähnen. In diesem wird auf die schlechte Situation für junge Familien hingewiesen, welche sich galoppierenden Preissteigerungen von Wohnimmobilien, bei gleichzeitig geringeren Einkommenssteigerungen und den damit steigenden Kaufnebenkosten durch immer höhere Grunderwerbsteuern und Maklerkosten, entgegensetzen müssen.²¹⁵ Auch das geringe Zinsniveau helfe den Sparer*innen kaum, um genügend Eigenkapital anzusparen. Dagegen könne der Bund nicht viel unternehmen, das Baukindergeld funktioniere an dieser Stelle eher wie das „rechte-Tasche-linke-Tasche Prinzip“, bei dem er durch die Grunderwerbsteuer Steuereinnahmen generiert und durch das Baukindergeld an anderer Stelle wieder verteilt.²¹⁶ Dem wahren Problem von knappem Bauland kann der Bund ebenso wenig entgegensetzen, da Baugrundstücke von den Kommunen ausgewiesen werden. Trotz dieser schlechten Ausgangssituation für junge Familien sollte der Staat seine Finanzen möglichst effizient einsetzen. Durch Mitnahmeeffekte und die Befristung der Subvention gehen dennoch einige Familien leer aus, weil sie zu spät kommen. Somit würde zu viel Geld aus dem Fenster geworfen, weil das Baukindergeld die Zielgruppe nur in geringem Ausmaß erreicht. Als einzig Gutes am Baukindergeld wird auch hier der Haltefaktor bezeichnet beziehungsweise die zuvor betitelte Bleibeprämie; die in Schrumpfungsregionen einen besonders großen Teil der Finanzierung von Wohneigentum ausmache und somit den Wegzug verhindert sowie den Wohnungsmarkt in den Schwarmstädten entlaste.²¹⁷ Trotzdem wird über das Baukindergeld abschließend folgender Vergleich gezogen. „Baukindergeld ist wie Coffee-to-go: Man nimmt es mit, aber es ist teuer“²¹⁸.

6 Alternative zum Baukindergeld

Nach der Analyse und dem Diskurs über die Wirkung des Baukindergeldes stellt sich die Frage, wie eine Förderung für die Eigentumbildung besser oder zumindest anders funktionieren könnte. Im Zusammenhang mit dem Diskurs zum Baukindergeld werden daher teilweise auch Verbesserungsvorschläge oder alternative Methoden genannt, von denen im Folgenden einige kurz aufgeführt werden.

215 Vgl. Braun, Reiner: *Filterkaffee statt Coffee-to-go – Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld*, in: empirica-Paper, (o. Jg.), Nr. 247, 2019, S. 1.

216 Vgl. ebd.

217 Vgl. a.a.O., S. 1-3.

218 A.a.O., S. 1.

Einen Teil der Kosten beim Eigentumserwerb machen die Nebenkosten aus. Und auf eben diese Kosten hat der Staat durch die Grunderwerbsteuer einen direkten Einfluss. Durch eine Reform der Steuer könnte diese reduziert werden, wodurch die Nebenkosten sinken und der Eigentumserwerb erleichtert werden könnte.²¹⁹ Mit dieser Methode könnten die problematischen Mitnahmeeffekte des Baukindergeldes sogar von vornherein ausgeschlossen werden. Genügt ein solches Instrument nicht, wäre eine andere Möglichkeit, das Eigenkapital der gewünschten Zielgruppe zu erhöhen. Dadurch könnte die in den letzten Jahren immer weiter gestiegene Markteinstiegsbarriere und der damit verbundene erhöhte Eigenkapitalbedarf leichter überwunden werden.²²⁰ Den einfachsten Weg würden hier direkte Investitionszuschüsse bilden, wobei bei dieser Methode ebenfalls mit großen Mitnahmeeffekten zu rechnen wäre.²²¹ Eine deutlich zielgenauere Möglichkeit der Förderung würden Bürgschaften und Nachrangdarlehen bilden, welche dem Eigenkapital der Haushalte hinzugerechnet werden könnten.²²² Kann ein Haushalt beispielsweise die Annuitäten eines Kredites ohne Probleme stemmen, aber die Finanzierung des Eigenheimes würde am fehlenden Eigenkapital scheitern, könnte ein Nachrangdarlehen diese Lücke füllen.²²³ Mit solch einem Instrument verleiht der Staat Geld, stellt sich in der Reihe der Gläubiger*innen jedoch an die letzte Stelle, wodurch Geschäftsbanken diesen Kredit als Eigenkapitaläquivalent anerkennen können.²²⁴ Eine Obergrenze würde dafür sorgen, dass es zu keiner Überschuldung der Haushalte kommt.²²⁵ Wenn beispielsweise festgelegt würde, dass ein Drittel des Eigenkapitals durch das Nachrangdarlehen gewährt würde, so käme es bei einem Kauf von einem Reihenhaus in Leipzig, zu einer Förderung von maximal 13.000 €. Unter gleichen Voraussetzungen würde es durch höhere Immobilienpreise des Reihenhauses in München zu einem Förderungsvolumen von 38.000 € kommen.²²⁶ Durch die unterschiedlichen Immobilienpreise, hätte diese Art der Förderung, automatisch eine regional unterschiedliche Komponente.²²⁷ Die räumlich verzerrende Wirkung des Baukindergeldes wäre damit umgangen worden.²²⁸

219 Vgl. Hentze / et al., 2018, S. 24.

220 Vgl. Michelsen / et al., 2018, S. 3.

221 Vgl. a.a.O., S. 8.

222 Vgl. ebd.

223 Vgl. a.a.O., S. 8.

224 Vgl. Michelsen, 2017, S. 6.

225 Vgl. Michelsen / et al., 2018, S. 8.

226 Vgl. Michelsen, 2017, S. 6.

227 Vgl. Michelsen / et al., 2018, S. 8.

228 Vgl. ebd.

Diese Kreditvergabe darf nur nach einer bestandenen Bonitätsprüfung vollzogen werden, welche eine Bank ohnehin durchführen müsste.²²⁹ Dadurch würde sich die Kreditvergabe vor allem an Haushalte mit mittlerem Einkommen richten, die aber nicht über genügend Eigenkapital verfügen.²³⁰ Das wäre der entscheidende Unterschied zu den Rahmenbedingungen der Subprime-Krise in den USA. Dort wurde die Kreditvergabe nämlich auch auf die Geringverdiener*innen ausgedehnt, welche im Laufe der Rückzahlungsphase nicht mehr in der Lage waren ihre Raten zu begleichen.²³¹

Eine andere Lösung schlägt der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vor, in der es zu keiner Diskriminierung zwischen Anlageformen käme. Die Lösung für eine allokatonsneutrale Förderung sei in der Schweiz zu finden.²³² Dort können aus der betrieblichen Altersvorsorge Mittel abgezogen werden und für den Erwerb von selbstgenutztem Eigentum aufgewendet werden. Dies kann über zwei Wege funktionieren. Einerseits könne, über den sogenannten Vorbezug, angesparte Mittel aus dem Altersvorsorgekapital entnommen werden; andererseits könne eine Verpfändung von zukünftigen Rentenansprüchen als Sicherheit genutzt werden.²³³ Damit gibt es aktuell mehrere Alternativen, wie die Ziele des Baukindergeldes auf anderen Wegen erreicht werden könnten.

7 Fazit

Mit dieser Arbeit wurde die Absicht verfolgt, die Wirkungen des Baukindergeldes unter ökonomischen Gesichtspunkten zu analysieren und die Forschungslücke in dem Bereich weiter zu schließen. Der volle Umfang der Auswirkungen des Baukindergeldes kann erst in einigen Jahren rückwirkend analysiert werden. Darum nimmt die Eigenheimzulage in dieser Arbeit eine wichtige Funktion ein. Nachdem aufgezeigt wurde, wie die Subventionen strukturiert sind, konnte eine Ähnlichkeit zwischen der abgeschafften Eigenheimzulage und dem aktuellen Baukindergeld aufgezeigt werden. Damit wurden Wirkungsweisen bezüglich der Eigenheimzulage auch auf das neue Baukindergeld übertragen. Jedoch musste dies mit Vorsicht geschehen, da es in Bezug auf die

229 Vgl. Michelsen, 2017, S. 6.

230 Vgl. ebd

231 Vgl. ebd.

232 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2018, S. 375.

233 Für weitere Informationen zur Schweizer Wohneigentumsförderung siehe Kasten 21:

Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2018, S. 375-376.

Eigenheimzulage nur wenige Studien gibt, bei denen darüber hinaus eine unzureichende Datengrundlage für ihre Auswertungen zugrunde liegt und wovon eine zum Teil mit Fehlern behaftet ist. Dennoch konnten durch die Studien zur Eigenheimzulage gezeigt werden, dass der Zinssatz schon damals eine entscheidende Rolle für den Erwerb von Wohneigentum gespielt hat. Je niedriger dieser ist, desto größer sind Hebelwirkungen, die durch eine Subvention erreicht werden können. Da das Zinsniveau heutzutage wesentlich niedriger ist, als zur Zeit der Eigenheimzulage, kann angenommen werden, dass die Hebelwirkung des Baukindergeldes in dem aktuell niedrigen Zinsumfeld deutlich größer ausfallen müsste. Die vorangegangenen Studien waren hilfreich, um die Wirkungsweise des Baukindergeldes auf Anbieter*innen und Nachfrager*innen in einem Preis-Mengen-Diagramm darzustellen zu können. Dabei konnte festgestellt werden, dass nachfrageerhöhende Subventionen, wie die Eigenheimzulage oder das Baukindergeld, eine preistreibende Wirkung haben. Zudem kommt es aus volkswirtschaftlicher Sicht durch eine Subvention immer zu einem Wohlfahrtsverlust. Nur die einzelnen Renten variieren dabei oder anders gesagt, aus gesamtwirtschaftlicher Sichtweise kommt es zu einer ineffizienten Umverteilung. Durch das Baukindergeld fließen nach der Umverteilung die Renten zum Großteil „in die Taschen“ der Bodenbesitzer*innen, da das Angebot von Grundstücken relativ unelastisch ist. Eine genaue empirische Bestimmung ist dafür nicht möglich. Gleiches gilt für eine Bestimmung der Wirkungen auf die Baupreise. Über die Bautätigkeit lässt sich feststellen, dass sie zu Zeiten der Eigenheimzulage stark zugenommen hat. Das ist jedoch kein Beweis dafür ist, dass es ohne Subvention nicht zu jener erhöhten Bautätigkeit gekommen wäre. Andere Einflussfaktoren, wie beispielsweise ein fallendes Zinsniveau, könnten hier einen größeren Einfluss gehabt haben. Analog dazu muss das Baukindergeld in der Zukunft nicht zwangsläufig einen Einfluss auf die Bautätigkeit nehmen. In diesem Zusammenhang wird gern von einer stabilisierenden Wirkung der Subventionen auf die Bauwirtschaft gesprochen. Solche Argumente greifen aber meist zu kurz. Eine Marktwirtschaft benötigt keinen Eingriff des Staates, solange keine Verzerrung vorliegt. Vielmehr kommt es erst durch solche Subventionen zu Verzerrungen. Auch wenn das Baugewerbe zu den wesentlichen Komponenten der deutschen Volkswirtschaft zählt, gilt gleiches, wenn in dem Zusammenhang mit Multiplikatoreffekten argumentiert wird. Eine Investition in die Baubranche durch Subventionen wie das Baukindergeld, abgesehen von den kritischen Annahmen, die für derartige Berechnung zugrunde gelegt werden, könnte Multiplikatoreffekte von bis zu 2,5 nach

sich ziehen. Dabei dürfen die Entzugseffekte, die durch das Bereitstellen der Fördermittel durch Steuereinnahmen oder Neuverschuldung entstehen, welche das Wachstum bremsen, in jener Argumentation nicht ausgeblendet werden. Wesentlich leichter für das Baukindergeld zu argumentieren, gelingt aus verteilungspolitischer Sicht. Selbst hier wird oft auf massive Mitnahmeeffekte sowohl bei der Eigenheimzulage als auch bei dem Baukindergeld hingewiesen. Jene Mitnahmeeffekte waren letztendlich einer der Hauptgründe, weswegen es zu der Abschaffung der Eigenheimzulage kam. Die Bundesregierung kann diese Effekte beim Baukindergeld auch nicht ausschließen.

Um die Argumente über die Wirkung, Notwendigkeit oder Effektivität des Baukindergeldes besser, breiter und tiefer diskutieren zu können, sind wissenschaftliche Studien notwendig. Genau dafür sind die Ergebnisse des empirischen Teils dieser Arbeit als Impuls von Wichtigkeit. Durch das Baukindergeld kommt es in bereits angespannten Immobilienmärkten in Niedersachsen zu einer um 21 €/m² höheren Preissteigerung der Bodenpreise, als in den entspannten Immobilienmärkten. Dieses Ergebnis gilt jedoch nur unter der Ceteris-paribus-Klausel, es also keine weiteren Einflussfaktoren neben dem Baukindergeld auf die Bodenpreise gab. Auch eine Abweichung der üblichen Vorgehensweise im DiD-Ansatz, in dem beide untersuchten Gruppen in dieser Analyse der politischen Maßnahme Baukindergeld unterworfen wurden, schränken die Aussagekraft der Ergebnisse weiter ein. Dieser Abschnitt der Bachelorarbeit legt einen ersten Grundstein für eine weiterführende Forschung in dem Bereich. Trotz der Einschränkungen können Aussagen über die Effektivität des Baukindergeldes in den entsprechenden Märkten getroffen werden. Wenn über 50 Prozent der Fördersumme des Baukindergeldes einer Familie beim Erwerb eines durchschnittlich 600 Quadratmeter großen Grundstückes für ein Einfamilienhaus in einem angespannten Immobilienmarkt durch die Preissteigerung verpuffen, ist es nicht verwunderlich, wenn das Baukindergeld teilweise stattdessen als „Bauträgergeld“ bezeichnet wird. Selbst unter Berücksichtigung der Kritikpunkte an der Methode, scheint das Baukindergeld aus volkswirtschaftlicher Sicht nicht effizient genug zu sein, um die allokativen Verwerfungen und den gesamtwirtschaftlichen Wohlfahrtsverlust zu rechtfertigen. Eine preistreibende Wirkung des Baukindergeldes ist nicht erst in dieser Arbeit ermittelt worden. In der Diskussion über das Baukindergeld wurden bereits etliche kritische Äußerungen getätigt. Viele davon kritisieren eben jene preistreibende Wirkung durch die Befristung der Subvention, aber auch die Mitnahmeeffekte, die durch die geltenden Einkommens-

grenzen des Baukindergeldes entstehen. Ebenso gerät die Zielgenauigkeit der Subvention immer wieder in den Fokus der Kritik. Bei der aktuell niedrigen Zinslage kann mit dem Baukindergeld ohnehin kaum ein zusätzlicher Anreiz für Wohneigentum generiert werden, wodurch die Notwendigkeit des Baukindergeldes weiter in Frage gestellt wird. Ein zusätzlicher Kritikpunkt ist der eingeschränkte Förderkreis, der dem Anspruch einer breit angelegten Fördermaßnahme widerspricht. Während sich bei den zuvor genannten Kritikpunkten ein Konsens abzeichnen lässt, herrscht indessen keine Einigkeit über die Bewertung der Wirkung des Baukindergeldes als Bleibeprämie oder Haltefaktor. Das Baukindergeld wirkt regional unterschiedlich, was auch den Ergebnissen der eigenen Analyse entspricht. Auf dem Land gibt es ein größeres Angebot von freien Bauplätzen zu moderaten Preisen, als in der Stadt, wodurch das Baukindergeld auf dem Land eine weitreichendere Wirkung erzielen kann. Es hält die Leute demgemäß davon ab in die Schwarmstädte zu ziehen. Wenn die meisten Leute das Bestreben haben, nicht in die Stadt ziehen zu wollen, ist dies positiv zu bewerten. Ob dieser Trend vorliegt wird diskutiert, wodurch die Bewertung dieser Wirkung, je nach Trendannahme, wechselt. Ein weiteres Problem, welches mit der regional unterschiedlichen Auswirkung des Baukindergeldes daher kommt, ist, dass das Argument von Alterssicherung durch Wohneigentum entkräftet wird. Durch das Baukindergeld werden Investitionen auch, oder sogar vor allem, in strukturschwache Räume gelenkt, in denen Eigentum nicht zwingend zur Alterssicherung verwendet werden kann. Die Immobilienmärkte sind in Deutschland zu unterschiedlich, als dass eine einheitliche Subvention wie das Baukindergeld überall zielgenau wirken kann.

Trotz der vielen kritischen Stimmen in der Diskussion um die Wirkung des Baukindergeldes sind einige positive Stimmen zu vernehmen, welche das Baukindergeld verteidigen, wie die der LBS, des BMI, dem ZDB oder der Bundesregierung, da die Bezieher*innen des Baukindergeldes in der Tat entlastet werden. Doch selbst im Bundestag steht die Bundesregierung mit ihrer Position alleine. Die gesamte Opposition ist dem Baukindergeld gegenüber negativ eingestellt und schlägt eine Abschaffung oder zumindest eine Änderung vor. Dies ist nicht sonderlich überraschend, denn dem grundlegenden Problem von einem zu geringen Angebot beziehungsweise knappem Bauland kann die Bundesregierung nichts entgegensetzen, da Bauland von den Kommunen ausgewiesen wird. Wenn die Bundesregierung dennoch die Eigentumsbildung in Deutschland voran treiben möchte, sind Maßnahmen wie Grunderwerbsteuer

zu senken, Nachrangdarlehen zu verteilen, oder dem Vorbild einer allokatonsneutralen Förderung aus der Schweiz folgend, Mittel aus der betrieblichen Altersvorsorge für den Erwerb von selbstgenutztem Eigentum verwenden zu dürfen, dem Baukindergeld gegenüber zu bevorzugen. Damit wäre jungen Familien, welche den galoppierenden Preissteigerungen von Wohnimmobilien und den damit steigenden Kaufnebenkosten durch immer höhere Grunderwerbsteuern und Maklerkosten ausgesetzt sind, bei gleichzeitig nur geringeren Einkommenssteigerungen, mehr und effizienter geholfen.

Nach den hier geäußerten kritischen Ausführungen zum Baukindergeld, lässt sich zumindest ein positiver Ausblick für die Zukunft zeichnen. Die Festschreibung der Evaluierung des Baukindergeldes nach Ablauf des Förderungszeitraums im Gesetz ist zu begrüßen. Während dies bei der Eigenheimzulage noch versäumt wurde, kann die Evaluation beim Baukindergeld zu einer besseren Datengrundlage führen und damit eine kritische ökonomische Debatte über Subventionen wie dem Baukindergeld und ihren Wirkungsweisen weiter voran treiben. Dadurch gelingt es der Politik in Zukunft eventuell effizientere Maßnahmen zu ergreifen, die Ursachen anstelle von Symptomen bekämpfen.

8 Literaturverzeichnis

- Angrist, Joshua D. / Krueger, Alan B.: *Empirical Strategies in Labor Economics*, in: Orley Ashenfelter / David Card (Hrsg.), *Handbook of Labor Economics – Volume 3*, Amsterdam: Elsevier, 1999, S. 1277-1366.
- Arbeitsgruppe „Wirkungsanalyse Eigenheimzulage“ des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU: *Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 – 2000*, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Bonn: (o. V.), 2002.
- Bach, Stefan / Bartholmai, Bernd: *Stellungnahme des DIW Berlin zur Anhörung durch den Finanzausschusses des Deutschen Bundestages zum Entwurf eines Gesetzes zum Abbau von Steuervergünstigungen und Ausnahmeregelungen (Steuervergünstigungsabbaugesetz) am 15. Januar 2003*, in: DIW Berlin, 15.03.2003, [online] https://www.diw.de/documents/dokumentenarchiv/17/diw_01.c.42848.de/20030115_bt-anhstvgabbau.pdf [03.01.2020].
- Bach, Stefan / Grabka, Markus / Tomasch, Erik: *Steuer- und Transfersystem: Hohe Umverteilung vor allem über die Sozialversicherung*, in: DIW Wochenbericht, Jg. 82, Nr. 8, 2015, S. 147-156.
- Barabas, György / et al.: *Zukunft Bau – Multiplikator- und Beschäftigungseffekte von Bauinvestitionen*, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.), Essen: Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2011.
- Bartholmai, Bernd: *Wohnungsbau und Eigentumsbildung – Für eine einfachere und effizientere Wohneigentumsförderung*, in: DIW Wochenbericht, Jg. 69, Nr. 22, 2002, S. 355-361.
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: *Bayerisches Baukindergeld*, in: [eigenheimzulage.bayern](http://eigenheimzulage.bayern.de), (o. J.), [online] <https://www.eigenheimzulage.bayern.de/baukindergeld/index.php> [12.02.2020].
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: *Voraussetzungen*, in: [eigenheimzulage.bayern](http://eigenheimzulage.bayern.de), (o. J.), [online] <https://www.eigenheimzulage.bayern.de/voraussetzungen/index.php> [12.02.2020].
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: *Willkommen auf unserer Internetseite 'Bayerische Eigenheimzulage'*, in: [eigenheimzulage.bayern](http://eigenheimzulage.bayern.de), (o. J.), [online] <http://www.eigenheimzulage.bayern.de/> [12.02.2020].
- Boss, Alfred / Rosenschon, Astrid: *Der Kieler Subventionsbericht: Grundlagen, Ergebnisse, Schlussfolgerungen*, in: Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel) (Hrsg.), *Kieler Diskussionsbeiträge 423*, Kiel: Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel), 2006, S. 1-37.
- Braun, Reiner / Weiden, Lukas / Fuchs, Lukas: *Potential des Baukindergeldes – Endbericht*, Berlin: Empirica Institut, 2018.

Braun, Reiner: *Filterkaffee statt Coffee-to-go – Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld*, in: empirica-Paper, (o. Jg.), Nr. 247, 2019, S. 1-6.

Brömer, Katrin: *Bauwirtschaft und Konjunktur: Bedeutung und Auswirkung staatlicher Nachfragesteuerung auf die Bauwirtschaft*, Dieter Jacob (Hrsg.), Wiesbaden: Springer Gabler, 2015.

BT-Drs. 13/2235.

BT-Drs. 16/108.

BT-Drs. 16/3200.

BT-Drs. 19/15472.

BT-Drs. 19/15492.

BT-Drs. 19/15493.

BT-Drs. 19/15514.

BT-Drs. 19/2684.

BT-Drs. 19/5479.

BT-Drs. 19/5500.

BT-Drs. 19/6940.

BT-Drs. 19/9620.

Bundesrat: *Stenografischer Bericht - 806. Sitzung*, Plenarprotokoll 806, Berlin: Bundesrat, 2004.

Bundesrechnungshof: *Bericht nach § 99 BHO über die Transparenz von Steuersubventionen*, Bonn: 2008.

Bundesrechnungshof: *Bemerkungen 2018 zur Haushalts- und Wirtschaftsführung des Bundes*, Bundesrechnungshof (Hrsg.), Bonn: (o. V.), 2018.

Bundesrechnungshof: *Informationsbroschüre "Der Bundesrechnungshof"*, in: Bundesrechnungshof, Mai 2020, [online] <https://www.bundesrechnungshof.de/de/ueber-uns/informationsbroschuere/> [12.02.2020].

Bundesregierung: *27. Subventionsbericht des Bundes*, Bundesministerium der Finanzen (Hrsg.), 2019.

- Destatis – Statistisches Bundesamt: *Datenreport 2018. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland*, in: destatis, 14.11.2018, [online] <https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2018.html> [12.02.2020].
- Destatis – Statistisches Bundesamt: *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen - Bruttoinlandsprodukt, Bruttonationaleinkommen, Volkseinkommen - Lange Reihen ab 1925*, in: destatis, 27.08.2019, [Dataset] <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-volkseinkommen1925-xls.html> [23.02.2020].
- Deutsche Bundesbank: *Die Entwicklung der Subventionen in Deutschland seit Beginn der neunziger Jahre*, in: Monatsbericht, Jg. 52, Dezemberbericht, 2000, S. 15-29.
- Deutsche Bundesbank: *Wohnungsbaukredite an private Haushalte / Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke*, in: Bundesbank, 04.02.2020, [Dataset] <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036> [27.02.2020].
- Deutscher Bundestag - Wissenschaftliche Dienste: *Dokumentation - Frage nach einem möglichen Zusammenhang zwischen der früheren Eigenheimzulage des Bundes und der Immobilienpreis-Entwicklung*, Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 093/18, Berlin: Deutscher Bundestag, 2018.
- Eggert, Wolfgang / Minter, Steffen: *Meritorische Güter*, in: Gabler Wirtschaftslexikon, 19.02.2018, [online] <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/meritorische-gueter-41616/version-264979> [03.01.2020].
- Färber, Gisela / unter Mitarbeit von Renn, Sandra: *Wirkungen der Eigenheimzulage*, Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Bd. 192, Aufl. 1, Dortmund: Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen, 2003.
- Gornig, Martin / Michelsen, Claus / Pagenhardt, Laura: *Bauwirtschaft wichtige Stütze der Konjunktur – Investitionsförderung beginnt zu wirken*, in: DIW Wochenbericht, Jg. 87, Nr. 1+2, 2020, S. 3-13.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen: *Bodenrichtwerte im Internet*, in: gag.niedersachsen, (o. D.), [online] https://www.gag.niedersachsen.de/bodenrichtwerte/allgemeine_infos/bodenrichtwerte-im-internet-88303.html [12.02.2020].
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen: *Legende zur Bodenrichtwertkarte Bauland*, in: gag.niedersachsen, (o. D.), [online] https://www.gag.niedersachsen.de/bodenrichtwerte/legende_bauland/legende-zur-bodenrichtwertkarte-bauland-88020.html [12.02.2020].

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen: *Legende zur Bodenrichtwertkarte Bauland*, in: gag.niedersachsen, (o. D.), [online] https://www.gag.niedersachsen.de/bodenrichtwerte/legende_bauland/legende-zur-bodenrichtwertkarte-bauland-88020.html [12.02.2020].
- Hentze, Tobias / et al.: *Fiskalische Effekte des Koalitionsvertrags 2018*, in: IW-Policy Paper, (o. Jg.), Nr. 5, 2018, S. 1-34.
- KfW: *Merkblatt Baukindergeld – Zuschuss 424*, in: KfW, 17.05.2019, [online] [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Baukindergeld-\(424\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Baukindergeld-(424)/) [12.02.2020].
- Korda, Martin: *Grundlagen für die städtebauliche Planung*, in: Martin Korda (Hrsg.), *Städtebau: Technische Grundlagen*, Stuttgart / Leipzig / Wiesbaden: Teubner, 2005, S. 133-170.
- Krack-Roberg, Elle / Krajzar, Harry: *Regionale Abgrenzungen für Deutschland*, in: GESIS – Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften / Arbeitsgruppe Regionale Standards (Hrsg.), *Regionale Standards*, Köln: GESIS – Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften, 2019, S. 95-112.
- Kugler, Franziska / Schwerdt, Guido / Wößmann, Ludger: *Ökonometrische Methoden zur Evaluierung kausaler Effekte der Wirtschaftspolitik*, in: IZA Standpunkte, (o. Jg.), Nr. 69, 2014, S. 1-46.
- Landesamt für Statistik Niedersachsen: *Kaufwertestatistiken Niedersachsen*, in: statistik.niedersachsen, (o. D.), [online] https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/preisstatistiken/kaufwertestatistiken_niedersachsen/kaufwertestatistiken-niedersachsen-uebersicht-178384.html [12.02.2020].
- Landesamt für Statistik Niedersachsen: *LSN-Online - die kostenfreie Regionaldatenbank für Niedersachsen*, in: statistik.niedersachsen, (o. D.), [online] <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp> [12.02.2020].
- Landesamt für Statistik Niedersachsen: *LSN-Online-Datenbank*, in: statistik.niedersachsen, (o. D.), [online] <https://www.statistik.niedersachsen.de/datenangebote/lsnonlinedatenbank/> [12.02.2020].
- Landesbausparkassen (LBS): *2019 Markt für Wohnimmobilien*, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.), Berlin: Deutscher Sparkassen Verlag, 2019.
- Michelsen, Claus: *Erwerb von Wohneigentum: Eigenkapitalschwelle für immer mehr Haushalte zu hoch*, in: DIW aktuell, (o. Jg.), Nr. 2, Korrigierte Fassung vom 8. September 2017, S. 1-7.
- Michelsen, Claus / Bach, Stefan / Harnisch, Michelle: *Baukindergeld: Einkommensstarke Haushalte profitieren in besonderem Maße*, in: DIW aktuell, (o. Jg.), Nr. 14, Korrigierte Fassung vom 11. Juli 2018, S. 1-8.

- Nechyba, Thomas J.: *Microeconomics: An Intuitive Approach with Calculus*, Joe Sabatino (Hrsg.), Mason, USA: South-Western, Cengage Learning, 2011.
- Oberhauser, Alois / Rüscher, Christian: *Wohneigentumsförderung an den Familien vorbei*, in: Wirtschaftsdienst, Jg. 72, Heft 6, 1992, S. 315-319.
- Otto, Jens / Ditzgen, Michael: *Konjunkturprogramme in der Bauindustrie: Grundlagen - Durchführung - Auswirkungen*, Wiesbaden: Springer Vieweg, 2019.
- Presse- und Informationsamt der Bundesregierung: *Was tut die Bundesregierung für den Wohnungsmarkt?*, in: Bundesregierung, 07.01.2020, [online] <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/bauen-und-wohnen-1654766> [08.01.2020].
- Rohrbach, Iris: *Eigenheimzulage – Ex-post-Analysen zu ausgewählten Reformvorschlägen*, in: Informationen zur Raumentwicklung, (o. Jg.), Heft 6, 2003, S. 355-365.
- Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: *Staatsfinanzen konsolidieren – Steuersystem reformieren*, Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2003.
- Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: *Vor wichtigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen*, Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Hrsg.), Bd. 55, Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2018.
- Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: *Die gesamtwirtschaftliche Lage angesichts der Corona-Pandemie*, Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Hrsg.), Sondergutachten, Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2020, S. 2.
- Schlicht, Ekkehart: *Grundlagen der ökonomischen Analyse: Mit Anhängen über Keynes und die ökonometrische Methodik und ausgewählten Studientexten*, Reinbek bei Hamburg: Rowohlt, 1977.
- Seehofer, Horst: *Bilanz seit März 2018*, in: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 13.03.2019, [online] <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/bilanz.pdf?> [05.01.2020].
- Sigismund, Markus: *Wirkungsanalysen zur Eigenheimzulage zielgenau?*, in: vhw Forum Wohneigentum – Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, (o. Jg.), Heft 1 Februar/März, 2003, S. 2-7.
- Stiftung Marktwirtschaft / Kronberger Kreis: *Den Subventionsabbau umfassend voranbringen*, Bd. 44, Berlin: Stiftung Marktwirtschaft, 2006.
- Welc, Jacek / Esquerdo, Pedro J. Rodriguez: *Applied Regression Analysis for Business*, Cham, Schweiz: Springer Nature, 2018.

Westermeier, Christian / Grabka, Markus M.: *Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030*, in: DIW Wochenbericht, (o. Jg.), Nr. 23, 2017, S. 451-459.

Wissenschaftliche Dienste: *Dokumentation – Frage nach einem möglichen Zusammenhang zwischen der früheren Eigenheimzulage des Bundes und der Immobilienpreis-Entwicklung*, Deutscher Bundestag (Hrsg.), (o. O): (o. V), 2018.

Wölfe, Marco / Götting, Julian: *Wirkungsgrad des Baukindergelds auf verschiedene Mikrolagen in ausgewählten deutschen Großstädten*, Aufl. 2, Freiburg: Center for Real Estate Studies (CRES), 2018.

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB): *ZDB-Positionen zum Koalitionsvertrag*, in: ZDB Baustein, (o. Jg.), Nr. 31, 2018, S. 1-4.

10 Anhang
10.1 Anhang 1

1 Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Große Stadt*	2 Jahr	3 Fälle	4 Fläche in 1000 qm	5 Kaufsumme in 1000 Euro
254 Hildesheim	2012	272	268	30 763
254 Hildesheim	2013	246	197	16 514
254 Hildesheim	2014	255	174	21 459
254 Hildesheim	2015	295	245	21 916
254 Hildesheim	2016	249	225	20 752
254 Hildesheim	2017	310	590	25 607
359038 Stade,Hansestadt	2012	59	76	12 335
359038 Stade,Hansestadt	2013	90	89	9 214
359038 Stade,Hansestadt	2014	51	75	9 791
359038 Stade,Hansestadt	2015	143	127	12 950
359038 Stade,Hansestadt	2016	61	60	4 987
359038 Stade,Hansestadt	2017	.	.	.
351006 Celle,Stadt	2012	46	45	3 473
351006 Celle,Stadt	2013	65	58	5 673
351006 Celle,Stadt	2014	34	41	2 799
351006 Celle,Stadt	2015	.	.	.
351006 Celle,Stadt	2016	49	53	3 454
351006 Celle,Stadt	2017	.	.	.
402 Emden,Stadt	2012	91	57	5 195
402 Emden,Stadt	2013	60	40	3 216
402 Emden,Stadt	2014	.	.	.
402 Emden,Stadt	2015	65	83	4 111
402 Emden,Stadt	2016	97	75	5 592
402 Emden,Stadt	2017	42	80	3 602
255 Holzminden	2012	49	62	2 205
255 Holzminden	2013	.	.	.
255 Holzminden	2014	.	.	.
255 Holzminden	2015	.	.	.
255 Holzminden	2016	.	.	.
255 Holzminden	2017	.	.	.
454032 Lingen (Ems),Stadt	2012	102	70	8 175
454032 Lingen (Ems),Stadt	2013	.	.	.
454032 Lingen (Ems),Stadt	2014	105	96	11 364
454032 Lingen (Ems),Stadt	2015	134	125	13 263
454032 Lingen (Ems),Stadt	2016	64	81	7 439
454032 Lingen (Ems),Stadt	2017	109	107	9 789
257 Schaumburg	2012	168	169	9 495
257 Schaumburg	2013	.	.	.
257 Schaumburg	2014	.	.	.
257 Schaumburg	2015	.	.	.
257 Schaumburg	2016	.	.	.
257 Schaumburg	2017	307	414	20 373

6	7	8
Durchschn. Kaufwert in Euro/qm	Preisänderung Zum Vorjahr	Durchschn. Preisänderung von 2013 bis 2017
114,74		-11,42%
83,66	-27,09%	-11,42%
123,28	47,36%	-11,42%
89,35	-27,52%	-11,42%
92,09	3,07%	-11,42%
43,37	-52,90%	-11,42%
162,7		-7,79%
103,5	-36,39%	-7,79%
130,59	26,17%	-7,79%
101,58	-22,21%	-7,79%
82,74	-18,55%	-7,79%
92,67	12,00%	-7,79%
76,36		-6,53%
97,23	27,33%	-6,53%
68,11	-29,95%	-6,53%
62,78	-7,83%	-6,53%
64,73	3,11%	-6,53%
48,36	-25,29%	-6,53%
90,69		-5,74%
80,13	-11,64%	-5,74%
97,06	21,13%	-5,74%
49,58	-48,92%	-5,74%
74,81	50,89%	-5,74%
44,78	-40,14%	-5,74%
35,36		-5,16%
44	24,43%	-5,16%
42,1	-4,32%	-5,16%
38,98	-7,41%	-5,16%
31,3	-19,70%	-5,16%
25,42	-18,79%	-5,16%
117,12		-4,19%
100,8	-13,93%	-4,19%
118,04	17,10%	-4,19%
105,87	-10,31%	-4,19%
92,2	-12,91%	-4,19%
91,36	-0,91%	-4,19%
56,02		-1,80%
49,82	-11,07%	-1,80%
54,86	10,12%	-1,80%
59,63	8,69%	-1,80%
62,02	4,01%	-1,80%
49,15	-20,75%	-1,80%

1 Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Große Stadt*	2 Jahr	3 Fälle	4 Fläche in 1000 qm	5 Kaufsumme in 1000 Euro
351 Celle	2012	268	252	13 762
351 Celle	2013	301	265	16 788
351 Celle	2014	267	310	14 209
351 Celle	2015	304	353	16 179
351 Celle	2016	304	336	15 554
351 Celle	2017	470	693	32 689
154 Helmstedt	2012	136	111	6 475
154 Helmstedt	2013	232	211	15 571
154 Helmstedt	2014	204	156	12 059
154 Helmstedt	2015	318	267	18 243
154 Helmstedt	2016	178	162	10 649
154 Helmstedt	2017	150	158	8 322
157 Peine	2012	218	199	16 364
157 Peine	2013	301	276	21 339
157 Peine	2014	283	229	20 690
157 Peine	2015	374	439	30 788
157 Peine	2016	312	335	26 537
157 Peine	2017	392	456	34 474
359 Stade	2012	443	436	41 809
359 Stade	2013	508	493	44 007
359 Stade	2014	384	420	39 334
359 Stade	2015	543	525	45 625
359 Stade	2016	413	451	35 494
359 Stade	2017	578	629	57 766
2 Hannover	2012	2 331	2 357	237 448
2 Hannover	2013	2 400	2 233	225 368
2 Hannover	2014	2 255	2 033	228 578
2 Hannover	2015	2 422	2 309	239 700
2 Hannover	2016	2 431	2 488	267 297
2 Hannover	2017	2 560	3 074	303 704
252 Hameln-Pyrmont	2012	108	109	6 513
252 Hameln-Pyrmont	2013	111	89	5 231
252 Hameln-Pyrmont	2014	118	112	6 361
252 Hameln-Pyrmont	2015	124	95	5 576
252 Hameln-Pyrmont	2016	152	144	8 324
252 Hameln-Pyrmont	2017	167	150	8 902
462 Wittmund	2012	114	110	9 071
462 Wittmund	2013	135	173	5 795
462 Wittmund	2014	165	161	8 205
462 Wittmund	2015	210	174	8 127
462 Wittmund	2016	197	174	8 814
462 Wittmund	2017	.	.	.

6	7	8
Durchschn. Kaufwert in Euro/qm	Preisänderung Zum Vorjahr	Durchschn. Preisänderung von 2013 bis 2017
54,53		-1,71%
63,43	16,32%	-1,71%
45,86	-27,70%	-1,71%
45,82	-0,09%	-1,71%
46,29	1,03%	-1,71%
47,17	1,90%	-1,71%
58,36		-0,79%
73,82	26,49%	-0,79%
77,51	5,00%	-0,79%
68,39	-11,77%	-0,79%
65,87	-3,68%	-0,79%
52,7	-19,99%	-0,79%
82,1		-0,61%
77,24	-5,92%	-0,61%
90,41	17,05%	-0,61%
70,18	-22,38%	-0,61%
79,14	12,77%	-0,61%
75,53	-4,56%	-0,61%
95,98		-0,41%
89,27	-6,99%	-0,41%
93,69	4,95%	-0,41%
86,94	-7,20%	-0,41%
78,72	-9,45%	-0,41%
91,82	16,64%	-0,41%
100,73		-0,13%
100,93	0,20%	-0,13%
112,44	11,40%	-0,13%
103,82	-7,67%	-0,13%
107,44	3,49%	-0,13%
98,79	-8,05%	-0,13%
59,61		-0,04%
58,93	-1,14%	-0,04%
56,8	-3,61%	-0,04%
58,4	2,82%	-0,04%
57,99	-0,70%	-0,04%
59,41	2,45%	-0,04%
82,58		-0,02%
33,43	-59,52%	-0,02%
50,91	52,29%	-0,02%
46,64	-8,39%	-0,02%
50,78	8,88%	-0,02%
54,15	6,64%	-0,02%

1 Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Große Stadt*	2 Jahr	3 Fälle	4 Fläche in 1000 qm	5 Kaufsumme in 1000 Euro
159016 Göttingen,Stadt	2012	.	.	.
159016 Göttingen,Stadt	2013	37	65	8 250
159016 Göttingen,Stadt	2014	57	71	8 458
159016 Göttingen,Stadt	2015	37	49	7 617
159016 Göttingen,Stadt	2016	.	.	.
159016 Göttingen,Stadt	2017	.	.	.
459 Osnabrück	2012	516	481	33 952
459 Osnabrück	2013	760	762	51 164
459 Osnabrück	2014	661	637	42 182
459 Osnabrück	2015	718	846	60 180
459 Osnabrück	2016	567	557	48 573
459 Osnabrück	2017	594	908	61 121
358 Heidekreis	2012	210	262	11 534
358 Heidekreis	2013	271	329	14 919
358 Heidekreis	2014	.	.	.
358 Heidekreis	2015	337	470	21 333
358 Heidekreis	2016	.	.	.
358 Heidekreis	2017	320	497	21 273
159 Göttingen	2012	337	419	26 869
159 Göttingen	2013	264	315	19 682
159 Göttingen	2014	278	296	19 751
159 Göttingen	2015	.	.	.
159 Göttingen	2016	.	.	.
159 Göttingen	2017	276	484	31 769
3 Lüneburg	2012	3 667	4 456	311 308
3 Lüneburg	2013	3 536	4 409	293 887
3 Lüneburg	2014	3 154	4 198	276 504
3 Lüneburg	2015	3 832	4 660	345 656
3 Lüneburg	2016	3 684	4 776	327 602
3 Lüneburg	2017	3 989	5 406	408 717
455 Friesland	2012	.	.	.
455 Friesland	2013	231	234	15 409
455 Friesland	2014	203	175	13 002
455 Friesland	2015	306	291	17 620
455 Friesland	2016	241	229	14 643
455 Friesland	2017	261	239	17 624
151 Gifhorn	2012	479	501	35 453
151 Gifhorn	2013	598	601	40 490
151 Gifhorn	2014	443	450	30 668
151 Gifhorn	2015	424	536	32 068
151 Gifhorn	2016	576	570	46 625
151 Gifhorn	2017	447	493	37 158

6	7	8
Durchschn. Kaufwert in Euro/qm	Preisänderung Zum Vorjahr	Durchschn. Preisänderung von 2013 bis 2017
141,54		#WERT!
127,89	-9,64%	#WERT!
119,88	-6,26%	#WERT!
155,13	29,40%	#WERT!
190,25	22,64%	#WERT!
.	#WERT!	#WERT!
70,63		0,17%
67,14	-4,94%	0,17%
66,17	-1,44%	0,17%
71,15	7,53%	0,17%
87,2	22,56%	0,17%
67,28	-22,84%	0,17%
43,96		0,96%
45,36	3,18%	0,96%
34,86	-23,15%	0,96%
45,35	30,09%	0,96%
46,76	3,11%	0,96%
42,81	-8,45%	0,96%
64,1		1,02%
62,54	-2,43%	1,02%
66,84	6,88%	1,02%
79,02	18,22%	1,02%
75,12	-4,94%	1,02%
65,64	-12,62%	1,02%
69,87		1,90%
66,66	-4,59%	1,90%
65,86	-1,20%	1,90%
74,17	12,62%	1,90%
68,59	-7,52%	1,90%
75,6	10,22%	1,90%
69,2		2,07%
65,75	-4,99%	2,07%
74,16	12,79%	2,07%
60,46	-18,47%	2,07%
63,92	5,72%	2,07%
73,7	15,30%	2,07%
70,79		2,58%
67,35	-4,86%	2,58%
68,09	1,10%	2,58%
59,85	-12,10%	2,58%
81,78	36,64%	2,58%
75,35	-7,86%	2,58%

1 Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Große Stadt*	2 Jahr	3 Fälle	4 Fläche in 1000 qm	5 Kaufsumme in 1000 Euro
0 Niedersachsen	2012	13 787	14 161	1 062 505
0 Niedersachsen	2013	14 058	14 676	1 068 606
0 Niedersachsen	2014	12 548	13 166	1 011 911
0 Niedersachsen	2015	14 589	15 650	1 225 189
0 Niedersachsen	2016	13 845	15 392	1 232 633
0 Niedersachsen	2017	14 126	16 756	1 448 873
251 Diepholz	2012	421	425	25 788
251 Diepholz	2013	415	401	24 736
251 Diepholz	2014	422	443	29 870
251 Diepholz	2015	532	528	35 191
251 Diepholz	2016	490	498	33 894
251 Diepholz	2017	522	605	42 522
456 Grafschaft Bentheim	2012	425	284	24 266
456 Grafschaft Bentheim	2013	402	288	23 898
456 Grafschaft Bentheim	2014	298	241	17 131
456 Grafschaft Bentheim	2015	299	351	19 897
456 Grafschaft Bentheim	2016	382	429	26 477
456 Grafschaft Bentheim	2017	348	292	26 181
352 Cuxhaven	2012	378	438	28 896
352 Cuxhaven	2013	420	531	22 404
352 Cuxhaven	2014	363	380	19 253
352 Cuxhaven	2015	457	653	28 028
352 Cuxhaven	2016	447	554	22 950
352 Cuxhaven	2017	529	585	37 101
361 Verden	2012	395	417	33 856
361 Verden	2013	385	361	32 053
361 Verden	2014	320	262	26 271
361 Verden	2015	331	292	29 947
361 Verden	2016	350	329	36 239
361 Verden	2017	237	260	25 799
4 Weser-Ems	2012	5 877	5 482	368 698
4 Weser-Ems	2013	6 159	6 078	406 820
4 Weser-Ems	2014	5 273	5 140	353 927
4 Weser-Ems	2015	5 940	6 222	444 755
4 Weser-Ems	2016	5 588	6 004	448 787
4 Weser-Ems	2017	5 509	5 811	485 603
356 Osterholz	2012	199	202	12 684
356 Osterholz	2013	216	228	15 724
356 Osterholz	2014	276	301	20 784
356 Osterholz	2015	244	226	18 498
356 Osterholz	2016	280	325	25 642
356 Osterholz	2017	.	.	.

6	7	8
Durchschn. Kaufwert in Euro/qm	Preisänderung Zum Vorjahr	Durchschn. Preisänderung von 2013 bis 2017
75,03		2,95%
72,81	-2,96%	2,95%
76,86	5,56%	2,95%
78,29	1,86%	2,95%
80,08	2,29%	2,95%
86,47	7,98%	2,95%
60,72		3,01%
61,72	1,65%	3,01%
67,5	9,36%	3,01%
66,59	-1,35%	3,01%
68,01	2,13%	3,01%
70,23	3,26%	3,01%
85,44		3,37%
83,02	-2,83%	3,37%
71,16	-14,29%	3,37%
56,71	-20,31%	3,37%
61,75	8,89%	3,37%
89,79	45,41%	3,37%
65,94		3,69%
42,19	-36,02%	3,69%
50,68	20,12%	3,69%
42,89	-15,37%	3,69%
41,45	-3,36%	3,69%
63,44	53,05%	3,69%
81,14		4,41%
88,87	9,53%	4,41%
100,22	12,77%	4,41%
102,59	2,36%	4,41%
110,22	7,44%	4,41%
99,15	-10,04%	4,41%
67,25		4,51%
66,93	-0,48%	4,51%
68,86	2,88%	4,51%
71,48	3,80%	4,51%
74,75	4,57%	4,51%
83,56	11,79%	4,51%
62,92		4,85%
69,07	9,77%	4,85%
69,04	-0,04%	4,85%
81,92	18,66%	4,85%
78,96	-3,61%	4,85%
78,53	-0,54%	4,85%

1 Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Große Stadt*	2 Jahr	3 Fälle	4 Fläche in 1000 qm	5 Kaufsumme in 1000 Euro
357 Rotenburg (Wümme)	2012	281	396	14 411
357 Rotenburg (Wümme)	2013	322	333	16 839
357 Rotenburg (Wümme)	2014	343	384	18 152
357 Rotenburg (Wümme)	2015	478	543	26 047
357 Rotenburg (Wümme)	2016	446	592	28 194
357 Rotenburg (Wümme)	2017	473	683	29 711
102 Salzgitter,Stadt	2012	89	71	5 581
102 Salzgitter,Stadt	2013	65	61	4 021
102 Salzgitter,Stadt	2014	39	31	2 528
102 Salzgitter,Stadt	2015	90	82	7 769
102 Salzgitter,Stadt	2016	76	65	6 482
102 Salzgitter,Stadt	2017	67	50	4 910
456015 Nordhorn,Stadt	2012	126	74	11 159
456015 Nordhorn,Stadt	2013	132	88	11 226
456015 Nordhorn,Stadt	2014	64	47	6 507
456015 Nordhorn,Stadt	2015	65	55	6 830
456015 Nordhorn,Stadt	2016	105	86	10 022
456015 Nordhorn,Stadt	2017	73	65	11 507
1 Braunschweig	2012	1 912	1 866	145 051
1 Braunschweig	2013	1 963	1 957	142 531
1 Braunschweig	2014	1 866	1 795	152 903
1 Braunschweig	2015	2 395	2 459	195 079
1 Braunschweig	2016	2 142	2 124	188 948
1 Braunschweig	2017	2 068	2 464	250 848
155 Northeim	2012	97	74	3 663
155 Northeim	2013	99	129	5 687
155 Northeim	2014	107	160	6 686
155 Northeim	2015	.	.	.
155 Northeim	2016	137	138	10 094
155 Northeim	2017	186	180	10 736
404 Osnabrück,Stadt	2012	200	154	25 775
404 Osnabrück,Stadt	2013	242	184	33 976
404 Osnabrück,Stadt	2014	101	100	21 428
404 Osnabrück,Stadt	2015	95	96	18 806
404 Osnabrück,Stadt	2016	57	47	8 734
404 Osnabrück,Stadt	2017	58	80	17 749
354 Lüchow-Dannenberg	2012	.	.	.
354 Lüchow-Dannenberg	2013	.	.	.
354 Lüchow-Dannenberg	2014	.	.	.
354 Lüchow-Dannenberg	2015	.	.	.
354 Lüchow-Dannenberg	2016	.	.	.
354 Lüchow-Dannenberg	2017	.	.	.

6	7	8
Durchschn. Kaufwert in Euro/qm	Preisänderung Zum Vorjahr	Durchschn. Preisänderung von 2013 bis 2017
36,43		4,87%
50,49	38,59%	4,87%
47,24	-6,44%	4,87%
47,97	1,55%	4,87%
47,63	-0,71%	4,87%
43,51	-8,65%	4,87%
79,14		5,48%
66,06	-16,53%	5,48%
81,3	23,07%	5,48%
94,87	16,69%	5,48%
99,48	4,86%	5,48%
98,8	-0,68%	5,48%
151,74		5,56%
126,92	-16,36%	5,56%
138,91	9,45%	5,56%
125,1	-9,94%	5,56%
117,17	-6,34%	5,56%
176,89	50,97%	5,56%
77,72		6,07%
72,85	-6,27%	6,07%
85,19	16,94%	6,07%
79,34	-6,87%	6,07%
88,96	12,13%	6,07%
101,8	14,43%	6,07%
49,75		6,11%
44,13	-11,30%	6,11%
41,83	-5,21%	6,11%
51,51	23,14%	6,11%
73,36	42,42%	6,11%
59,77	-18,53%	6,11%
167,14		6,28%
184,3	10,27%	6,28%
214,09	16,16%	6,28%
195,89	-8,50%	6,28%
186,43	-4,83%	6,28%
220,53	18,29%	6,28%
14,23		6,31%
12,94	-9,07%	6,31%
16,32	26,12%	6,31%
18,3	12,13%	6,31%
15,66	-14,43%	6,31%
18,29	16,79%	6,31%

1 Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Große Stadt*	2 Jahr	3 Fälle	4 Fläche in 1000 qm	5 Kaufsumme in 1000 Euro
459024 Melle,Stadt	2012	72	69	4 842
459024 Melle,Stadt	2013	80	63	5 583
459024 Melle,Stadt	2014	98	99	6 155
459024 Melle,Stadt	2015	88	89	6 557
459024 Melle,Stadt	2016	64	61	5 047
459024 Melle,Stadt	2017	109	116	10 088
153017 Goslar,Stadt	2012	12	17	1 486
153017 Goslar,Stadt	2013	.	.	.
153017 Goslar,Stadt	2014	.	.	.
153017 Goslar,Stadt	2015	13	19	739
153017 Goslar,Stadt	2016	.	.	.
153017 Goslar,Stadt	2017	38	46	3 516
241005 Garbsen,Stadt	2012	.	.	.
241005 Garbsen,Stadt	2013	59	57	9 012
241005 Garbsen,Stadt	2014	33	27	4 046
241005 Garbsen,Stadt	2015	43	34	5 824
241005 Garbsen,Stadt	2016	36	33	4 787
241005 Garbsen,Stadt	2017	23	22	3 317
241010 Langenhagen,Stadt	2012	124	73	11 419
241010 Langenhagen,Stadt	2013	.	.	.
241010 Langenhagen,Stadt	2014	.	.	.
241010 Langenhagen,Stadt	2015	23	21	4 192
241010 Langenhagen,Stadt	2016	26	28	5 240
241010 Langenhagen,Stadt	2017	88	48	10 128
457 Leer	2012	637	546	25 840
457 Leer	2013	460	405	18 451
457 Leer	2014	539	490	22 243
457 Leer	2015	526	501	24 914
457 Leer	2016	509	472	26 955
457 Leer	2017	450	419	27 495
401 Delmenhorst,Stadt	2012	91	77	7 441
401 Delmenhorst,Stadt	2013	56	55	4 649
401 Delmenhorst,Stadt	2014	73	64	6 566
401 Delmenhorst,Stadt	2015	75	72	7 832
401 Delmenhorst,Stadt	2016	68	69	6 512
401 Delmenhorst,Stadt	2017	47	55	7 041
452 Aurich	2012	589	552	26 417
452 Aurich	2013	625	551	26 324
452 Aurich	2014	562	505	27 430
452 Aurich	2015	601	584	31 647
452 Aurich	2016	445	440	33 371
452 Aurich	2017	406	389	25 049

6	7	8
Durchschn. Kaufwert in Euro/qm	Preisänderung Zum Vorjahr	Durchschn. Preisänderung von 2013 bis 2017
70,3		6,46%
89,25	26,96%	6,46%
62,1	-30,42%	6,46%
73,47	18,31%	6,46%
82,15	11,81%	6,46%
86,78	5,64%	6,46%
85,64		6,46%
101,58	18,61%	6,46%
43,62	-57,06%	6,46%
38,95	-10,71%	6,46%
60,31	54,84%	6,46%
76,36	26,61%	6,46%
116,59		6,55%
157,78	35,33%	6,55%
150,67	-4,51%	6,55%
172,61	14,56%	6,55%
145,92	-15,46%	6,55%
150,08	2,85%	6,55%
156,13		6,64%
174,9	12,02%	6,64%
186,94	6,88%	6,64%
200,48	7,24%	6,64%
185,53	-7,46%	6,64%
212,44	14,50%	6,64%
47,34		7,05%
45,53	-3,82%	7,05%
45,4	-0,29%	7,05%
49,76	9,60%	7,05%
57,05	14,65%	7,05%
65,66	15,09%	7,05%
96,66		7,57%
84,54	-12,54%	7,57%
103,18	22,05%	7,57%
108,42	5,08%	7,57%
93,76	-13,52%	7,57%
128,26	36,80%	7,57%
47,9		7,59%
47,74	-0,33%	7,59%
54,32	13,78%	7,59%
54,18	-0,26%	7,59%
75,77	39,85%	7,59%
64,34	-15,09%	7,59%

1 Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Große Stadt*	2 Jahr	3 Fälle	4 Fläche in 1000 qm	5 Kaufsumme in 1000 Euro
256 Nienburg (Weser)	2012	168	228	7 823
256 Nienburg (Weser)	2013	178	179	8 409
256 Nienburg (Weser)	2014	203	241	9 098
256 Nienburg (Weser)	2015	240	239	9 719
256 Nienburg (Weser)	2016	244	278	10 291
256 Nienburg (Weser)	2017	.	.	.
241 Hannover,Region	2012	1 145	1 095	154 861
241 Hannover,Region	2013	1 161	995	152 240
241 Hannover,Region	2014	1 008	820	149 293
241 Hannover,Region	2015	928	872	148 997
241 Hannover,Region	2016	905	888	168 439
241 Hannover,Region	2017	925	941	191 285
254021 Hildesheim,Stadt	2012	64	121	18 127
254021 Hildesheim,Stadt	2013	32	27	3 597
254021 Hildesheim,Stadt	2014	46	39	8 452
254021 Hildesheim,Stadt	2015	42	41	5 315
254021 Hildesheim,Stadt	2016	27	34	7 291
254021 Hildesheim,Stadt	2017	64	76	10 466
355 Lüneburg	2012	495	602	48 258
355 Lüneburg	2013	309	561	46 529
355 Lüneburg	2014	312	442	36 534
355 Lüneburg	2015	317	377	45 711
355 Lüneburg	2016	372	608	46 538
355 Lüneburg	2017	284	407	39 964
453 Cloppenburg	2012	511	467	23 943
453 Cloppenburg	2013	505	471	27 672
453 Cloppenburg	2014	527	471	26 873
453 Cloppenburg	2015	590	562	39 598
453 Cloppenburg	2016	584	644	45 916
453 Cloppenburg	2017	616	555	41 789
460 Vechta	2012	411	370	25 513
460 Vechta	2013	392	368	27 971
460 Vechta	2014	252	221	17 069
460 Vechta	2015	432	396	32 486
460 Vechta	2016	382	332	30 959
460 Vechta	2017	558	470	49 559
252006 Hameln,Stadt	2012	31	30	1 750
252006 Hameln,Stadt	2013	.	.	.
252006 Hameln,Stadt	2014	36	34	2 602
252006 Hameln,Stadt	2015	26	19	1 488
252006 Hameln,Stadt	2016	28	27	1 913
252006 Hameln,Stadt	2017	53	43	3 558

6	7	8
Durchschn. Kaufwert in Euro/qm	Preisänderung Zum Vorjahr	Durchschn. Preisänderung von 2013 bis 2017
34,3		7,73%
47,04	37,14%	7,73%
37,73	-19,79%	7,73%
40,75	8,00%	7,73%
36,97	-9,28%	7,73%
45,32	22,59%	7,73%
141,41		7,85%
153,03	8,22%	7,85%
182,05	18,96%	7,85%
170,82	-6,17%	7,85%
189,67	11,04%	7,85%
203,36	7,22%	7,85%
150,35		8,06%
134,33	-10,66%	8,06%
214,79	59,90%	8,06%
128,11	-40,36%	8,06%
214,83	67,69%	8,06%
136,85	-36,30%	8,06%
80,12		8,27%
82,89	3,46%	8,27%
82,57	-0,39%	8,27%
121,2	46,78%	8,27%
76,52	-36,86%	8,27%
98,22	28,36%	8,27%
51,22		8,42%
58,76	14,72%	8,42%
57,02	-2,96%	8,42%
70,51	23,66%	8,42%
71,25	1,05%	8,42%
75,26	5,63%	8,42%
68,96		8,97%
75,99	10,19%	8,97%
77,4	1,86%	8,97%
81,96	5,89%	8,97%
93,16	13,67%	8,97%
105,51	13,26%	8,97%
58,01		9,00%
82,89	42,89%	9,00%
75,57	-8,83%	9,00%
77,12	2,05%	9,00%
69,98	-9,26%	9,00%
82,67	18,13%	9,00%

1 Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Große Stadt*	2 Jahr	3 Fälle	4 Fläche in 1000 qm	5 Kaufsumme in 1000 Euro
158 Wolfenbüttel	2012	165	135	12 455
158 Wolfenbüttel	2013	149	130	12 022
158 Wolfenbüttel	2014	246	178	23 602
158 Wolfenbüttel	2015	203	168	16 217
158 Wolfenbüttel	2016	198	150	15 892
158 Wolfenbüttel	2017	172	148	19 503
353 Harburg	2012	.	.	.
353 Harburg	2013	584	969	76 998
353 Harburg	2014	507	824	74 636
353 Harburg	2015	.	.	.
353 Harburg	2016	524	823	87 497
353 Harburg	2017	523	925	122 224
158037 Wolfenbüttel,Stadt	2012	65	57	6 607
158037 Wolfenbüttel,Stadt	2013	71	59	7 499
158037 Wolfenbüttel,Stadt	2014	152	106	16 679
158037 Wolfenbüttel,Stadt	2015	99	69	10 232
158037 Wolfenbüttel,Stadt	2016	89	60	9 836
158037 Wolfenbüttel,Stadt	2017	.	.	.
451 Ammerland	2012	396	441	35 114
451 Ammerland	2013	452	489	33 492
451 Ammerland	2014	318	300	26 264
451 Ammerland	2015	194	191	17 953
451 Ammerland	2016	265	247	27 249
451 Ammerland	2017	247	219	28 078
153 Goslar	2012	56	65	3 073
153 Goslar	2013	54	56	2 876
153 Goslar	2014	63	71	2 891
153 Goslar	2015	78	152	4 266
153 Goslar	2016	.	.	.
153 Goslar	2017	104	112	6 826
360 Uelzen	2012	91	156	4 206
360 Uelzen	2013	.	.	.
360 Uelzen	2014	89	171	4 557
360 Uelzen	2015	95	127	4 943
360 Uelzen	2016	141	200	8 413
360 Uelzen	2017	183	225	10 160
461 Wesermarsch	2012	.	.	.
461 Wesermarsch	2013	115	123	5 824
461 Wesermarsch	2014	84	74	3 678
461 Wesermarsch	2015	144	130	7 002
461 Wesermarsch	2016	139	138	7 365
461 Wesermarsch	2017	193	172	11 174

6	7	8
Durchschn. Kaufwert in Euro/qm	Preisänderung Zum Vorjahr	Durchschn. Preisänderung von 2013 bis 2017
92		10,16%
92,58	0,63%	10,16%
132,53	43,15%	10,16%
96,75	-27,00%	10,16%
106,27	9,84%	10,16%
131,95	24,16%	10,16%
82,67		10,37%
79,46	-3,88%	10,37%
90,56	13,97%	10,37%
107,08	18,24%	10,37%
106,37	-0,66%	10,37%
132,12	24,21%	10,37%
116,17		10,93%
127,01	9,33%	10,93%
156,65	23,34%	10,93%
148,35	-5,30%	10,93%
164,19	10,68%	10,93%
191,46	16,61%	10,93%
79,56		11,00%
68,53	-13,86%	11,00%
87,49	27,67%	11,00%
93,93	7,36%	11,00%
110,25	17,37%	11,00%
128,4	16,46%	11,00%
47,44		11,77%
51,19	7,90%	11,77%
40,66	-20,57%	11,77%
28,06	-30,99%	11,77%
51,73	84,35%	11,77%
61,13	18,17%	11,77%
27,04		12,20%
29,89	10,54%	12,20%
26,68	-10,74%	12,20%
38,85	45,61%	12,20%
42,1	8,37%	12,20%
45,14	7,22%	12,20%
37,21		12,28%
47,19	26,82%	12,28%
49,67	5,26%	12,28%
53,86	8,44%	12,28%
53,45	-0,76%	12,28%
65,03	21,67%	12,28%

1 Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Große Stadt*	2 Jahr	3 Fälle	4 Fläche in 1000 qm	5 Kaufsumme in 1000 Euro
403 Oldenburg(Oldb),Stadt	2012	346	255	43 740
403 Oldenburg(Oldb),Stadt	2013	252	247	44 552
403 Oldenburg(Oldb),Stadt	2014	218	196	42 267
403 Oldenburg(Oldb),Stadt	2015	217	280	55 384
403 Oldenburg(Oldb),Stadt	2016	214	270	67 357
403 Oldenburg(Oldb),Stadt	2017	241	252	75 476
458 Oldenburg	2012	250	317	17 559
458 Oldenburg	2013	334	476	29 490
458 Oldenburg	2014	276	254	21 725
458 Oldenburg	2015	333	320	29 661
458 Oldenburg	2016	332	354	30 834
458 Oldenburg	2017	250	247	23 939
241001 Hannover, Landeshauptstadt	2012	213	295	60 182
241001 Hannover, Landeshauptstadt	2013	232	260	56 045
241001 Hannover, Landeshauptstadt	2014	168	160	50 501
241001 Hannover, Landeshauptstadt	2015	127	173	50 015
241001 Hannover, Landeshauptstadt	2016	108	180	70 065
241001 Hannover, Landeshauptstadt	2017	107	248	90 723
101 Braunschweig,Stadt	2012	220	178	23 904
101 Braunschweig,Stadt	2013	104	85	12 438
101 Braunschweig,Stadt	2014	165	169	26 405
101 Braunschweig,Stadt	2015	101	98	18 805
101 Braunschweig,Stadt	2016	144	134	24 299
101 Braunschweig,Stadt	2017	184	242	63 372
352011 Cuxhaven,Stadt	2012	49	90	14 883
352011 Cuxhaven,Stadt	2013	54	96	6 878
352011 Cuxhaven,Stadt	2014	47	54	5 935
352011 Cuxhaven,Stadt	2015	57	221	9 441
352011 Cuxhaven,Stadt	2016	53	69	5 566
352011 Cuxhaven,Stadt	2017	104	105	13 216
454 Emsland	2012	.	.	.
454 Emsland	2013	.	.	.
454 Emsland	2014	930	1 149	51 379
454 Emsland	2015	.	.	.
454 Emsland	2016	.	.	.
454 Emsland	2017	.	.	.

6	7	8
Durchschn. Kaufwert in Euro/qm	Preisänderung Zum Vorjahr	Durchschn. Preisänderung von 2013 bis 2017
171,72		12,53%
180,16	4,91%	12,53%
215,38	19,55%	12,53%
197,98	-8,08%	12,53%
249,56	26,05%	12,53%
299,94	20,19%	12,53%
55,38		12,70%
61,92	11,81%	12,70%
85,46	38,02%	12,70%
92,68	8,45%	12,70%
87,17	-5,95%	12,70%
96,9	11,16%	12,70%
204,03		14,45%
215,86	5,80%	14,45%
315,52	46,17%	14,45%
288,49	-8,57%	14,45%
388,98	34,83%	14,45%
365,69	-5,99%	14,45%
134,19		15,49%
146,95	9,51%	15,49%
156,41	6,44%	15,49%
191,95	22,72%	15,49%
181,64	-5,37%	15,49%
261,84	44,15%	15,49%
164,56		15,79%
71,38	-56,62%	15,79%
108,98	52,68%	15,79%
42,81	-60,72%	15,79%
80,3	87,57%	15,79%
125,29	56,03%	15,79%
43,44		17,93%
43,17	-0,62%	17,93%
44,73	3,61%	17,93%
105,87	136,69%	17,93%
38,05	-64,06%	17,93%
43,39	14,03%	17,93%

1 Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Große Stadt*	2 Jahr	3 Fälle	4 Fläche in 1000 qm	5 Kaufsumme in 1000 Euro
157006 Peine,Stadt	2012	.	.	.
157006 Peine,Stadt	2013	32	24	1 914
157006 Peine,Stadt	2014	39	51	4 806
157006 Peine,Stadt	2015	70	150	5 479
157006 Peine,Stadt	2016	41	42	3 654
157006 Peine,Stadt	2017	.	.	.
103 Wolfsburg,Stadt	2012	115	114	11 214
103 Wolfsburg,Stadt	2013	97	93	8 405
103 Wolfsburg,Stadt	2014	38	56	7 623
103 Wolfsburg,Stadt	2015	334	268	36 108
103 Wolfsburg,Stadt	2016	101	110	16 919
103 Wolfsburg,Stadt	2017	90	142	33 778
405 Wilhelmshaven,Stadt	2012	.	.	.
405 Wilhelmshaven,Stadt	2013	.	.	.
405 Wilhelmshaven,Stadt	2014	.	.	.
405 Wilhelmshaven,Stadt	2015	.	.	.
405 Wilhelmshaven,Stadt	2016	.	.	.
405 Wilhelmshaven,Stadt	2017	.	.	.
355022 Lüneburg,Hansestadt	2012	.	.	.
355022 Lüneburg,Hansestadt	2013	.	.	.
355022 Lüneburg,Hansestadt	2014	.	.	.
355022 Lüneburg,Hansestadt	2015	.	.	.
355022 Lüneburg,Hansestadt	2016	.	.	.
355022 Lüneburg,Hansestadt	2013	273	269	31 763

* Goslar, Stadt (153017) von 1991 - 2013 ohne den Ortsteil Vienenburg.

© Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019.

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

LSN-Online: Tabelle Z9280111

Landesamt für Statistik Niedersachsen

Kaufwerte für Bauland in Niedersachsen (Gebietsstand: 1.7.2017)

Grundstücksart: Baureifes Land

6	7	8
Durchschn. Kaufwert in Euro/qm	Preisänderung Zum Vorjahr	Durchschn. Preisänderung von 2013 bis 2017
77,68		20,33%
79,1	1,83%	20,33%
94,79	19,84%	20,33%
36,57	-61,42%	20,33%
86,11	135,47%	20,33%
91,22	5,93%	20,33%
98,71		22,10%
90,24	-8,58%	22,10%
137,11	51,94%	22,10%
134,55	-1,87%	22,10%
154,04	14,49%	22,10%
238,03	54,52%	22,10%
58,4		31,72%
82,75	41,70%	31,72%
48,31	-41,62%	31,72%
104,48	116,27%	31,72%
83,71	-19,88%	31,72%
135,74	62,16%	31,72%
80,12		43,34%
190,95	138,33%	43,34%
125,79	-34,12%	43,34%
217,67	73,04%	43,34%
94,26	-56,70%	43,34%
115,74		88,58%

10.2 Anhang 2

1 Marktlage	2 Amtlicher Gemeindeschlüssel	3 Unterordnung
Entspannt	254 Hildesheim	Duingen
Entspannt	254 Hildesheim	Neuhof
Entspannt	254 Hildesheim	Elze
Entspannt	359038 Stade,Hansestadt	Stade,Hansestadt
Entspannt	359038 Stade,Hansestadt	Stade,Hansestadt
Entspannt	359038 Stade,Hansestadt	Stade,Hansestadt
Entspannt	351006 Celle,Stadt	Celle,Stadt
Entspannt	351006 Celle,Stadt	Celle,Stadt
Entspannt	351006 Celle,Stadt	Celle,Stadt
Entspannt	402 Emden,Stadt	Emden,Stadt
Entspannt	402 Emden,Stadt	Emden,Stadt
Entspannt	402 Emden,Stadt	Emden,Stadt
Entspannt	255 Holzminden	Deensen
Entspannt	255 Holzminden	Reileitzen
Entspannt	255 Holzminden	Rühle
Entspannt	454032 Lingen (Ems),Stadt	Lingen (Ems),Stadt
Entspannt	454032 Lingen (Ems),Stadt	Lingen (Ems),Stadt
Entspannt	454032 Lingen (Ems),Stadt	Lingen (Ems),Stadt
Entspannt	257 Schaumburg	Stadthagen
Entspannt	257 Schaumburg	Rehren
Entspannt	257 Schaumburg	Hagenburg
Entspannt	351 Celle	Faßberg
Entspannt	351 Celle	Wietze
Entspannt	351 Celle	Eschede
Entspannt	154 Helmstedt	Büddenstedt
Entspannt	154 Helmstedt	Klein Twülpstedt
Entspannt	154 Helmstedt	Beienrode
Entspannt	359 Stade	Dornbusch
Entspannt	359 Stade	Oldendorf
Entspannt	359 Stade	Bargstedt
Entspannt	2 Hannover	Diepholz
Entspannt	2 Hannover	Holzminden
Entspannt	2 Hannover	Nienburg/Weser

4 Straße, Hausnummer	5 Bodenrichtwert	6 €/m ² 2017	7 €/m ² 2018	8 Differenz	9 Prozentuale Änderung
Im Hollen 3	50 B (05601401) W	50	50	0	0,00%
An der Sieke 3	34 B (05600612) W	34	35	1	2,94%
Tulpenweg 5	80 B (05601200) WA	80	80	0	0,00%
Am Wegen 14	72 B (03500925) W EFH f800	70	72	2	2,86%
Adlerhorst 58	105 B (03502006) W EFH f700	98	105	7	7,14%
Am Schwarzen Berg 2	110 B (03502186) W EFH f1000	110	110	0	0,00%
August-Sagebiel- Straße 10	130 B (08200090) WA	130	130	0	0,00%
Tulpenweg 5	90 B (08200115) W ed	90	90	0	0,00%
Hügelstraße 10	150 B (08200036) W EFH	150	150	0	0,00%
Bentinksweg 20	150 B (02200028) WA o II WGFZ0,8 f600	150	180	30	20,00%
Jachtweg 23	120 B (02200012) WA o I WGFZ0,4 f700	95	120	25	26,32%
Pillauer Straße 2	90 B (02200031) WR o I WGFZ0,4 f600	90	110	20	22,22%
Humboldtstraße 2	37 B (05700645) W	37	37	0	0,00%
Weserblick 9	21 B (05700860) W	21	21	0	0,00%
Am Weinberg 38	39 B (05700570) W	39	39	0	0,00%
Wolfseck 1	265 B (07500219) WR	265	265	0	0,00%
Sonnenweg 1	300 B (07500227) WA	300	300	0	0,00%
Elisabethstraße 28	380 B (07500295) WA	380	380	0	0,00%
An der Sandkuhle 39	105 B (04601768) WR	105	105	0	0,00%
Ortheide 28	46 B (04601673) W	46	46	0	0,00%
Vorm Tore 10	96 B (04601616) W	96	96	0	0,00%
Marktweg 21	35 B (08202200) W	35	35	0	0,00%
Timmenweg 2	60 B (08204107) WA	55	60	5	9,09%
Poststraße 6	40 B (08202403) WA	40	40	0	0,00%
Oststraße 13	35 B (00400371) W	35	35	0	0,00%
Waldblick 7	70 B (00400305) W EFH	70	70	0	0,00%
Schwarzer Weg 22	55 B (00400403) W	55	55	0	0,00%
Ulemstraße 23	54 B (03500104) W EFH f800	54	54	0	0,00%
Am Weißenmoor 10	60 B (03500360) W EFH f800	58	60	2	3,45%
Knüllring 12	82 B (03500581) W EFH f800	80	82	2	2,50%
Wilhelm Ripking Straße 28	72 B (04802034) WA f800	72	72	0	0,00%
Heuweg 13	82 B (05700009) W	82	86	4	4,88%
Kolwiede 31	72 B (04500327) W f800	70	72	2	2,86%

1 Marktlage	2 Amtlicher Gemeindeschlüssel	3 Unterordnung
Entspannt	252 Hameln-Pyrmont	Hameln
Entspannt	252 Hameln-Pyrmont	Bad Pyrmont
Entspannt	252 Hameln-Pyrmont	Salzhemmendorf
Angespannt	360 Uelzen	Suderburg
Angespannt	360 Uelzen	Ebstorf
Angespannt	360 Uelzen	Bienenbüttel
Angespannt	461 Wesermarsch	Lemwerder
Angespannt	461 Wesermarsch	Nordenham
Angespannt	461 Wesermarsch	Jade
Angespannt	403 Oldenburg(Oldb),Stadt	Oldenburg(Oldb),Stadt
Angespannt	403 Oldenburg(Oldb),Stadt	Oldenburg(Oldb),Stadt
Angespannt	403 Oldenburg(Oldb),Stadt	Oldenburg(Oldb),Stadt
Angespannt	458 Oldenburg	Großenkneten
Angespannt	458 Oldenburg	Wildeshausen
Angespannt	458 Oldenburg	Wüstring
Angespannt	241001 Hannover, Landeshauptstadt	Hannover, Landeshauptstadt
Angespannt	241001 Hannover, Landeshauptstadt	Hannover, Landeshauptstadt
Angespannt	241001 Hannover, Landeshauptstadt	Hannover, Landeshauptstadt
Angespannt	101 Braunschweig,Stadt	Braunschweig,Stadt
Angespannt	101 Braunschweig,Stadt	Braunschweig,Stadt
Angespannt	101 Braunschweig,Stadt	Braunschweig,Stadt
Angespannt	352011 Cuxhaven,Stadt	Cuxhaven,Stadt
Angespannt	352011 Cuxhaven,Stadt	Cuxhaven,Stadt
Angespannt	352011 Cuxhaven,Stadt	Cuxhaven,Stadt
Angespannt	454 Emsland	Geeste
Angespannt	454 Emsland	Lingen (Ems)
Angespannt	454 Emsland	Meppen
Angespannt	157006 Peine,Stadt	Peine,Stadt
Angespannt	157006 Peine,Stadt	Peine,Stadt
Angespannt	157006 Peine,Stadt	Peine,Stadt
Angespannt	103 Wolfsburg,Stadt	Wolfsburg,Stadt
Angespannt	103 Wolfsburg,Stadt	Wolfsburg,Stadt
Angespannt	103 Wolfsburg,Stadt	Wolfsburg,Stadt

4 Straße, Hausnummer	5 Bodenrichtwert	6 €/m ² 2017	7 €/m ² 2018	8 Differenz	9 Prozentuale Änderung
Klagesweg 14	155 B (04200024) WA	155	155	0	0,00%
Severinstraße 8	130 B (04200210) WA	130	130	0	0,00%
Ligusterweg 4	60 B (04200616) WA	60	60	0	0,00%
Schnellsbruch 4	30 B (08900703) W I f1000	23	30	7	30,43%
Faltering 4	52 B (08900406) W I f900	52	56	4	7,69%
Fichtenweg 1	60 B (08900210) W I f1000	60	68	8	13,33%
Friesländer Straße 8	85 B (01501503) WA EFH f700	85	95	10	11,76%
Bremer Straße 93	68 B (01501621) WA f700	68	75	7	10,29%
Moorstrich 32	50 B (01501403) WA f800	50	60	10	20,00%
Hirtenweg 8	180 B (01101519) WA o I f600	180	200	20	11,11%
Meeschweg 4	275 B (01101201) WA o I f600	275	285	10	3,64%
Lisztstraße 6	575 B (01101426) W EFH o II f700	575	575	0	0,00%
Gartenweg 4	50 B (01701511) WA EFH f800	50	55	5	10,00%
Am Spascher See 22	220 B (01701737) WA EFH Resort	200	220	20	10,00%
Wüstinger Ring 10	100 B (01700365) WA EFH f800	100	115	15	15,00%
Wiener Straße 11	550 B (04301125) W EFH f750	480	550	70	14,58%
Gehängestraße 38	550 B (04301156) W EFH f750	550	650	100	18,18%
Königskinder Weg 22	270 B (04303167) W EFH f500	240	270	30	12,50%
Siedlerstraße 5	250 B (00100179) W III WGFZ1,0	250	340	90	36,00%
Helgolandstraße 57	280 B (00102049) W o I	250	280	30	12,00%
Mehlholz 20	185 B (00102003) W I	185	200	15	8,11%
Op de Dös 4	150 B (03200409) W EFH f700	125	150	25	20,00%
Westerfischweg 50	80 B (03200425) W f800	80	120	40	50,00%
Im Bingen 8	58 B (03200446) W EFH f700	48	58	10	20,83%
Steinbree 22	75 B (07500164) WA	55	75	20	36,36%
Am Waldessaum 30	140 B (07500240) WA	125	140	15	12,00%
Am Böllermoor 5	120 B (07504253) WA	120	140	20	16,67%
Sauerbruchweg 15	95 B (06100134) WA o I	95	110	15	15,79%
Ginsterweg 11	60 B (06100127) W	60	70	10	16,67%
Kastanienallee 29	220 B (06100102) W o I	220	250	30	13,64%
Adlerring 2	200 B (09100098) W EFH rh	175	200	25	14,29%
Forellenstraße 10	210 B (09100139) W EFH	160	210	50	31,25%
Egenkamp 1	120 B (09100029) W	120	140	20	16,67%

1 Marktlage	2 Amtlicher Gemeindeschlüssel	3 Unterordnung
Angespannt	405 Wilhelmshaven,Stadt	Wilhelmshaven,Stadt
Angespannt	405 Wilhelmshaven,Stadt	Wilhelmshaven,Stadt
Angespannt	405 Wilhelmshaven,Stadt	Wilhelmshaven,Stadt
Angespannt	355022 Lüneburg,Hansestadt	Lüneburg,Hansestadt
Angespannt	355022 Lüneburg,Hansestadt	Lüneburg,Hansestadt
Angespannt	355022 Lüneburg,Hansestadt	Lüneburg,Hansestadt


Legende für den Bodenrichtwert: http://www.gag.niedersachsen.de/Bodenrichtwerte/legende_bauland/legende-zur-bodenrichtwertkarte-bauland-88020.html

4 Straße, Hausnummer	5 Bodenrichtwert	6 €/m ² 2017	7 €/m ² 2018	8 Differenz	9 Prozentuale Änderung
Schulstraße 88	130 B (01400536) WA rh II f300	120	130	10	8,33%
Peterstraße 7	150 B (01400108) WA	150	150	0	0,00%
Kantstraße 15	150 B (01400366) WA o II f700	150	160	10	6,67%
Kiefernring 13	270 B (08700208) WA I f800	245	270	25	10,20%
Uelzener Straße 41	650 B (08700219) WA II WGFZ1,3	650	700	50	7,69%
Heidkamp 21	350 B (08700215) WA I f600	350	380	30	8,57%

10 Eidesstattliche Erklärung

Hiermit versichere ich, dass ich die Arbeit – bei einer Gruppenarbeit den entsprechend gekennzeichneten Teil der Arbeit – selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe. Alle Stellen der Arbeit, die wortwörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, habe ich als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit habe ich in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt.

Immo Jüntschke

Matr.-Nr. 

Salzgitter den 29.06.2020 _____