



HESSISCHER LANDTAG

29. 06. 2021

Kleine Anfrage

Jürgen Lenders (Freie Demokraten) vom 07.05.2021

Wohneigentumsquote in Hessen

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Für viele Menschen, besonders im ländlichen Raum, spiegelt sich der Traum vom Eigenheim in einem eigenen Haus wider. Wohneigentum ist Ausdruck und Entfaltung der individuellen Lebensvorstellung. Individualität, regionale Identität und Baukultur sind untrennbar miteinander verbunden. Die eigene Immobilie schützt vor steigenden Mieten und trägt damit wesentlich zur Altersvorsorge bei. Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist im EU-Vergleich unterdurchschnittlich. Hinsichtlich der Entwicklung der Wohneigentumsquote in Hessen und den Aktivitäten der Landesregierung zur Stärkung des Wohneigentums ergeben sich Fragen.

Diese Vorbemerkung des Fragestellers vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Minister der Finanzen wie folgt:

- Frage 1. Wie hat sich die Wohneigentumsquote in Hessen nach Kenntnis der Landesregierung seit 2010 entwickelt? (Bitte aufgeschlüsselt nach Wohneigentumsquote pro Jahr und Landkreis)?
- Frage 2. Wie bewertet die Landesregierung die Entwicklung der Wohneigentumsquote in den letzten zehn Jahren?

Die Fragen 1 und 2 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet. Hierüber liegen der Landesregierung keine eigenen Daten in ausreichender Tiefe vor. Es wird daher auf die Ergebnisse des Mikrozensus Bezug genommen. Der Mikrozensus weist die Eigentümerquote nach Ländern für die Jahre 2010, 2014 und 2018 aus.

Die Eigentümerquote bezeichnet den Anteil der von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden.

Für Hessen ergibt sich folgende Entwicklung der Eigentümerquote:

2010: 47,3 %
2014: 46,7 %
2018: 47,5 %

Die Landesregierung begrüßt, dass sich die Eigentümerquote 2018 - nach dem Rückgang von 47,3% 2010 auf 46,7% 2014 - mit 47,5 % auf einem neuen Höchststand befindet.

- Frage 3. Welches Ziel strebt die Landesregierung bis zum Ende der Legislaturperiode hinsichtlich der Wohneigentumsquote an?
- Frage 4. Wie viele Neubauten wurden im Rahmen des Programms "Hessen Darlehen Neubau" seit 2019 pro Jahr gefördert?
- Frage 5. Wie bewertet die Landesregierung den Erfolg des Programms?

Die Fragen 3 bis 5 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Die Landesregierung verfolgt das grundsätzliche Ziel, dass sich die Wohneigentumsquote in Hessen steigert. Im Jahr 2019 wurden 83, im Jahr 2020 104 Wohneinheiten gefördert. Für das Jahr 2021 liegen noch keine Zahlen vor.

Die Betrachtung der Entwicklung der geförderten Wohneinheiten bzw. die Entwicklung der Fördersummen in den beiden Programmlinien (Neubau und Gebraucherwerb) der Eigentumsförderung zeigen, dass diese seit dem Jahr 2013 rückläufig waren.

Ursächlich sind die gesunkenen Zinsen auf dem Kapitalmarkt. Die Eigentumsförderung erfolgt über ein Darlehen mit im Vergleich zum Kapitalmarkt geringen Zinsen. In einem generellen Niedrigzinsumfeld sinkt daher die Attraktivität der Förderung.

Um diesen Trend umzukehren, wurden im Jahr 2019 die Richtlinien der Eigentumsförderung überarbeitet. So wurden u. a. die beiden bisherigen Eigentumsförderrichtlinien „Erwerb von Gebrauchtimmobilien (Hessen- Darlehen)“ und „Neubau (Hessen-Baudarlehen)“ zu der Richtlinie „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und gemeinschaftlichen Wohnen“ zusammengeführt. Außerdem wurden die Fördersätze erhöht, die Zinsbindung von 10 auf 20 Jahre verdoppelt und der Förderzins dauerhaft auf 0,8 % p. a. gesenkt. Im Jahr 2020 wurden die Zinsen nochmals um 0,2 % auf 0,6 % p. a. gesenkt.

Die Konditionsverbesserungen in den Jahren 2019 und 2020 führten dazu, dass der Rückgang in diesem Bereich gestoppt werden konnte. Seit dem Jahr 2019 steigen die Förderzahlen in diesem Bereich wieder leicht an. Nachdem im Jahr 2018 82 Wohneinheiten, im Jahr 2019 83 Wohneinheiten gefördert werden konnten, betrug die Förderung im Jahr 2020 104 Wohneinheiten. Das ist gegenüber 2018 eine Steigerung von mehr als 25% und zeigt, dass durch die Verbesserung der Konditionen mehr Menschen bei der Bildung von Wohneigentum unterstützt werden konnten.

Frage 6. Wie hat sich das Steueraufkommen aus der Grunderwerbsteuer in Hessen seit 2010 entwickelt?

Das Steueraufkommen aus der Grunderwerbsteuer in Hessen entwickelte sich wie folgt:

| Jahr | Aufkommen in € |
|------|------------------|
| 2010 | 403.390.229,82 |
| 2011 | 518.470.894,37 |
| 2012 | 563.091.175,65 |
| 2013 | 718.514.178,55 |
| 2014 | 979.928.456,08 |
| 2015 | 1.150.830.592,23 |
| 2016 | 1.329.739.366,31 |
| 2017 | 1.387.332.213,15 |
| 2018 | 1.559.018.860,83 |
| 2019 | 1.662.157.332,85 |
| 2020 | 1.620.063.003,25 |

Frage 7. Mit welchen Mindereinnahmen wäre zu rechnen, wenn ein Freibetrag in Höhe von 500.000 € bei der Grunderwerbsteuer für die erste, selbstgenutzte Immobilie eingeführt werden würde? (Bitte um Schätzung, sofern keine exakte Angabe möglich ist)

Da steuerstatistische Daten über die Bemessungsgrundlagen bei der Grunderwerbsteuer hierzu in nicht ausreichender Tiefe vorliegen, ist eine exakte Angabe nicht möglich.

Unter Berücksichtigung einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln vom 3. Februar 2017 wird von einer Minderung des Steueraufkommens bei der Grunderwerbsteuer in Höhe von 41 % ausgegangen.

Bezogen auf das Jahr 2020 ergäben sich bei einem Grunderwerbsteueraufkommen von rund 1,62 Mrd. € rechnerisch Steuermindereinnahmen in Höhe von rund 664 Mio. € in Hessen.

Frage 8. Wie steht die Landesregierung zu der Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer für die erste, selbstgenutzte Immobilie? (Bitte mit Begründung)

Die Landesregierung begrüßt das grundsätzliche Ansinnen, die Wohneigentumsquote in Hessen zu stärken.

Die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer wird hierfür jedoch nicht als geeignetes Mittel erachtet.

Auf das knappe Angebot auf dem Immobilienmarkt kann die Grunderwerbsteuer keinen positiven Einfluss ausüben. Dieses würde unverändert fortbestehen. Eine Begünstigung bei der Grunderwerbsteuer könnte sich hingegen entsprechend den marktwirtschaftlichen Prinzipien nachteilig auf den dann eventuell steigenden Kaufpreis auswirken. Der Erwerber würde durch die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer somit keinen Vorteil erhalten und der gewünschte Effekt auf die Wohneigentumsquote ausbleiben.

Wiesbaden, 22. Juni 2021

Tarek Al-Wazir