



HESSISCHER LANDTAG

02. 05. 2024

Kleine Anfrage

Dr. Stefan Naas (Freie Demokraten) vom 22.02.2024**Wohneigentumsquote in Hessen – Wie steht es um den Traum der eigenen vier Wände und**

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Vorbemerkung Fragesteller:

Die Schaffung von Wohneigentum ist ein zentrales Element liberaler Politik, da es langfristig zur Vermögensbildung beiträgt, die persönliche Freiheit stärkt und ein Gefühl von Sicherheit und Zugehörigkeit in der Gesellschaft vermittelt. In diesem Kontext ist es von essenzieller Bedeutung, die Entwicklung der Wohneigentumsquote in Hessen eingehend zu betrachten, um geeignete politische Maßnahmen zu identifizieren, die den Erwerb von Wohneigentum erleichtern und somit die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger verbessern. Angesichts der sich verändernden wirtschaftlichen Bedingungen, demographischen Entwicklungen und des angespannten Wohnungsmarktes sind präzise Daten und zielgerichtete Initiativen erforderlich, um die Herausforderungen im Bereich des Wohnens anzugehen. Die Generierung aussagekräftiger Daten und die Initiierung zielgerichteter Maßnahmen sind entscheidend, um den vielfältigen Herausforderungen im Wohnsektor effektiv zu begegnen. Die nachfolgenden Fragen sollen dazu beitragen, ein umfassendes Verständnis der aktuellen Lage sowie der politischen Bestrebungen der Landesregierung zu erlangen.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum:

Die Schaffung von Wohneigentum ist auch ein zentrales Element der sozialen Vorsorge, nicht zuletzt mit Blick auf mietfreies Wohnen im Alter. Das Land fördert die erstmalige Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mittels zinsgünstiger Darlehen. Damit konnten sich in den letzten Jahren bereits hunderte Schwellenhaushalte, insbesondere junge Familien, den Traum von den eigenen vier Wänden in Hessen erfüllen. Im Mai 2023 sind die Förderkonditionen nochmals verbessert worden. So wurde der maximale Darlehensbetrag von 125.000 € auf 200.000 € je Antrag im Neubau und Bestandserwerb erhöht; für einen Neubau im Effizienzhausstandard 40 sind weitere 20.000 € Darlehen möglich. Der Förderzins beträgt derzeit 0,6 % für die Dauer der Zinsbindung von 20 Jahren. Eine Kumulation mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), etwa aus dem Programm „Wohneigentum für Familien“, ist möglich.

Im Verlauf des vergangenen Jahres stieg die Nachfrage nach Mitteln der Wohneigentumsförderung des Landes erheblich an. Insgesamt konnten im Jahr 2023 knapp 48,4 Mio. € für 333 Wohneinheiten (davon 281 Bestandserwerbe) bewilligt werden. Dies war die höchste Zahl an Wohneinheiten seit dem Jahr 2014.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Chef der Staatskanzlei und dem Minister der Finanzen wie folgt:

Frage 1 Wie hat sich die Wohneigentumsquote in Hessen in den Jahren 2019 bis 2023 entwickelt? Bitte stellen Sie die Entwicklung nach Jahren aufgeschlüsselt dar.

Das Zusatzprogramm „Wohnen“ des Mikrozensus ist eine Statistik, die umfassende Daten zur Wohnsituation der Bevölkerung in Deutschland liefert. Sie wird in der heutigen Form seit dem Jahr 1998 im Abstand von vier Jahren in Deutschland über eine Erweiterung des Frageprogramms des Mikrozensus erhoben. Über weitere Daten zur Eigentümerquote verfügt die Landesregierung nicht.

Die Mikrozensus-Zusatzerhebung weist für das Jahr 2022 eine Eigentümerquote von 42,2 % (1,221 Millionen Haushalte) in Hessen und von 41,8 % im Bundesdurchschnitt aus. Gemäß Mikrozensus-Zusatzerhebung für das Jahr 2018 lag die Eigentümerquote bei 44,6 % (1,178 Millionen Haushalte) in Hessen und bei 44,0 % bundesweit.

Beim Vergleich zwischen den Jahren 2018 und 2022 ist zu beachten, dass zum Erhebungsjahr 2020 der Mikrozensus grundlegend neu geregelt wurde. Das Zusatzprogramm „Wohnen“ wurde dementsprechend im Jahr 2022 das erste Mal im Rahmen dieses neugestalteten Mikrozensus durchgeführt. Im Zuge dessen wurden nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes u. a. auch die Ausgestaltung der Fragen zum Zusatzprogramm „Wohnen“ sowie die Aufbereitung und Hochrechnung der Daten maßgeblich überarbeitet und weiterentwickelt. Grundsätzlich orientiert sich dies an der Vorgehensweise für frühere Berichtsjahre des Zusatzprogramms „Wohnen“. Zusätzlich sind jedoch auch die einschneidenden Änderungen in der Erhebungsdurchführung, Methodik und technischen Unterstützung des Mikrozensus als Ganzem zu berücksichtigen. Insgesamt ergeben sich dadurch im Vergleich zu den Jahren vor dem Jahr 2022 für das Zusatzprogramm „Wohnen“ derart umfassende Unterschiede, dass die aktuellen Ergebnisse nicht in direkten Bezug zu denen der Vorjahre gesetzt werden können.

Insgesamt kann aber festgestellt werden, dass die Eigentümerquote in Hessen sowohl im Jahr 2018 als auch im Jahr 2022 im Bundesvergleich leicht überdurchschnittlich war.

Frage 2 Bewertet die Landesregierung die Entwicklung der Wohneigentumsquote als positiv?

Frage 3 Welches Ziel strebt die Landesregierung bis zum Ende der Legislaturperiode hinsichtlich der Wohneigentumsquote an?

Die Fragen 2 und 3 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Aus den vorgenannten Zahlen der Mikrozensus-Zusatzerhebungen für die Jahre 2018 und 2022 und unter Berücksichtigung der eingeschränkten Vergleichbarkeit lässt sich zumindest kein signifikanter Rückgang der Eigentümerquote in Hessen – auch nicht in Relation zu den anderen Ländern – ableiten. Die allgemeine Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten oder die Unsicherheiten während der Corona-Pandemie waren aber in den letzten Jahren hemmende Faktoren für die Wohneigentumsbildung in Deutschland und Hessen.

Die Landesregierung möchte mehr Menschen den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen. Dazu soll nicht nur die Fortsetzung des bestehenden Förderprogramms mittels zinsgünstiger Darlehen beitragen, sondern auch die Einführung eines Hessengeldes, vor allem aber die Novellierung von Baustandards zur Sicherung der Baukosten.

Frage 4 Wie hat sich die Neubauaktivität von 2019 bis 2023 in Hessen entwickelt?

Die Baufertigstellungen in Hessen (Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen. Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Baufertigstellungen in Hessen im Jahr 2022, S. 12.) haben sich in den Jahren 2019 bis 2022 wie folgt entwickelt:

2019: 20.359 Wohnungen

2020: 22.763 Wohnungen

2021: 22.952 Wohnungen

2022: 21.745 Wohnungen

Für das Jahr 2023 liegen derzeit (Stand 18.03.2024) noch keine Fertigstellungszahlen seitens des Hessischen Statistischen Landesamtes vor.

Frage 5 Wie haben sich die durchschnittlichen Kosten für den Neubau in Hessen von 2019 bis 2023 entwickelt?

Die jahresdurchschnittlichen Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden sind in Hessen zwischen 2019 und 2023 um 35,1 % gestiegen. (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Preisindizes für Bauwerke in Hessen im November 2023, S. 11.)

Frage 6 Wie hat sich das Steueraufkommen aus der Grunderwerbsteuer von 2019 bis 2023 entwickelt?

Die Entwicklung des Aufkommens der Grunderwerbsteuer in Hessen seit dem Jahr 2019 kann der Anlage entnommen werden.

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 eine Schätzung, sofern keine exakte Angabe möglich ist.

Eine valide Schätzung der Kosten für die Einführung eines Freibetrags in Höhe von 500.000 € bei der Grunderwerbsteuer für die erste, selbstgenutzte Immobilie ist derzeit auf Grund noch fehlender Informationen zum Anteil der ersterworbenen und eigengenutzten Immobilien an den gesamten Immobilientransaktionen nicht möglich.

Frage 8 Wird die Landesregierung Initiativen zur Einführung einer Freibetragsregelung in der Grunderwerbsteuer auf Bundesratsebene unterstützen?

Die Landesregierung wird sich dafür einsetzen, dass die Länder eigene Freibeträge für die Grunderwerbssteuer schaffen können.

Frage 9 Mit welchen Kosten kalkuliert die Landesregierung in dieser Wahlperiode für das sogenannte Hessengeld? Bitte geben Sie die Kosten nach Jahren gestaffelt an.

Angesichts deutlich gestiegener Zins- und Baukosten beabsichtigt die Landesregierung, den Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum auch außerhalb der sozialen Wohnraumförderung zu fördern. Bis der Bund innerhalb der Grunderwerbsteuer die Voraussetzungen dafür schafft, wird sie daher mit einem Hessengeld für das erste selbstgenutzte Eigenheim in Vorleistung treten. Derzeit werden die wesentlichen Eckpunkte des Förderprogramms abgestimmt. Eine valide Kostenschätzung kann erst nach Abschluss dieses Abstimmungsprozesses erfolgen. Unabhängig davon ist es das erklärte Ziel der Landesregierung, noch in diesem Jahr die ersten Auszahlungen vorzunehmen.

Wiesbaden, 17. April 2024

Kaweh Mansoori

Anlage

Kleine Anfrage 21/181

Anlage Frage 6

Jahr	Aufkommen in Mio. €	Veränderung in % im Vergleich zum VJ
2019	1.662,2	
2020	1.620,1	-2,5%
2021	1.977,4	22,1%
2022	1.641,0	-17,0%
2023	1.066,8	-35,0%