

**Kleine Anfrage****Sascha Herr (fraktionslos)****Demografischer Eigentumswechsel im hessischen Eigenheimbestand****Vorbemerkung Fragesteller:**

Die geburtenstarken Jahrgänge erreichen zunehmend ein Alter, in dem sich Veränderungen bei der Nutzung und Eigentümerschaft selbstgenutzter Wohnimmobilien ergeben können. Durch Umzug in kleinere oder altersgerechte Wohnungen, Pflegebedürftigkeit, Tod und Erbfolge kann insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern sukzessive zusätzlicher Wohnungsbestand für nachfolgende Eigentümer verfügbar werden. Gleichzeitig entwickeln sich Bevölkerung, Wohnraumnachfrage und Immobilienmärkte innerhalb Hessens regional unterschiedlich.

Das Land Hessen lässt derzeit eine neue Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis zum Jahr 2045 erstellen. Vor diesem Hintergrund ist von besonderem Interesse, inwieweit bei der langfristigen Ermittlung regionaler Wohnungsbedarfe neben der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auch Veränderungen des verfügbaren Wohngebäudebestandes infolge des demografischen Wandels berücksichtigt werden.

Für die Wohnraumförderung, die Landes- und Regionalplanung sowie die Entwicklung ländlicher Räume stellt sich daher die Frage, inwieweit die Landesregierung den demografisch bedingten Eigentums- und Nutzerwechsel im bestehenden Wohngebäudebestand erfasst, welche regionalen Auswirkungen sie hieraus erwartet und in welchem Umfang entsprechende Erkenntnisse in ihre wohnungspolitischen Planungen und Förderentscheidungen einfließen.

Ich frage die Landesregierung:

- 1) Welche Untersuchungen, Prognosen oder Modellrechnungen zum Umfang des in den kommenden zehn beziehungsweise zwanzig Jahren zu erwartenden demografisch bedingten Eigentums- oder Nutzerwechsels bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern in Hessen liegen der Landesregierung vor oder wurden von ihr seit 2019 beauftragt oder finanziert? (Bitte unter Angabe der jeweiligen Untersuchung, des Auftragnehmers, des Bezugsjahres, des Prognosezeitraums und der wesentlichen Ergebnisse.)
- 2) In welchem Umfang wird bei der derzeit im Auftrag der Landesregierung erstellten Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2045 der künftig durch Alterung, Haushaltsauflösung und Generationenwechsel zusätzlich verfügbar werdende Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern berücksichtigt? (Bitte unter Angabe der hierfür verwendeten Datengrundlagen und Berechnungsmethoden.)
- 3) Welche Erkenntnisse liegen der Landesregierung über die regionale Verteilung selbstgenutzter Ein- und Zweifamilienhäuser vor, die von älteren Haushalten bewohnt werden? (Bitte soweit verfügbar nach Landkreisen und kreisfreien Städten sowie nach

Altersgruppen 65 bis unter 75 Jahre, 75 bis unter 85 Jahre und 85 Jahre oder älter aufschlüsseln.)

- 4) Welche hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bewertet die Landesregierung aufgrund der Kombination aus Altersstruktur der Bewohner, Bevölkerungsentwicklung und Struktur des vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbestandes als besonders von einem demografisch bedingten Anstieg des Immobilienangebots betroffen? (Bitte die zugrunde gelegten Kriterien und Daten benennen.)
- 5) In welcher Weise fließen erwartete regionale Veränderungen des verfügbaren Eigenheimbestandes durch den demografischen Wandel in Entscheidungen und Fördermaßnahmen des Landes zur Innenentwicklung, Dorfentwicklung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen ein? (Bitte die hierbei verwendeten Planungs- und Entscheidungskriterien benennen.)
- 6) Anhand welcher Kriterien beurteilen die Wohnungsbauförderstellen und die WIBank beim Hessen-Darlehen Bestandserwerb, ob sich eine Immobilie in einem guten baulichen Zustand befindet oder durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu angemessenen Kosten in einen solchen Zustand versetzen lässt? (Bitte unter Angabe der hierfür erhobenen Angaben zum Gebäudezustand, zum Modernisierungsbedarf und zu den hierfür veranschlagten Kosten.)
- 7) Welche Förderprogramme des Landes im Bereich Wohnungsbau, Wohneigentum und Dorfentwicklung verwenden regionale Wohnungsbedarfsprognosen oder vergleichbare Bedarfsanalysen als Grundlage für Förderentscheidungen beziehungsweise die räumliche Priorisierung von Fördermitteln? (Bitte nach Förderprogramm, verwendeter Datengrundlage und räumlicher Betrachtungsebene aufschlüsseln.)
- 8) Nach welchen Kriterien bewertet die Landesregierung bei ihren wohnungspolitischen Planungen, ob zusätzlicher Wohnraumbedarf in einer Region vorrangig durch Neubau, Nachverdichtung, Umnutzung oder die Mobilisierung beziehungsweise Weiterverwendung bestehenden Wohnraums gedeckt werden kann? (Bitte die hierbei berücksichtigten demografischen, wohnungswirtschaftlichen und regionalplanerischen Kennzahlen benennen.)
- 9) In welchen hessischen Regionen sieht die Landesregierung das Risiko, dass eine rückläufige oder alternde Bevölkerung und ein zunehmendes Angebot älterer Bestandsimmobilien mit der gleichzeitigen Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen zusammentreffen? (Bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten unter Angabe der maßgeblichen Kriterien aufschlüsseln.)
- 10) Welche Anpassungen ihrer Wohnraumförderung, Eigentumsförderung, Dorfentwicklung oder regional differenzierten Wohnungsbaupolitik hält die Landesregierung im Hinblick auf mögliche Veränderungen des verfügbaren Wohngebäudebestandes infolge des demografischen Wandels für erforderlich? (Bitte nach bereits vorgesehenen, derzeit geprüften und nicht für erforderlich gehaltenen Anpassungen aufschlüsseln.)

Wiesbaden, 09. August 2026



(Sascha Herr)