

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Jürgen Pastewsky und Peer Lilienthal (AfD)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung

Platzt der Traum vom Eigenheim?

Anfrage der Abgeordneten Jürgen Pastewsky und Peer Lilienthal (AfD), eingegangen am 09.11.2022 - Drs. 19/19
an die Staatskanzlei übersandt am 11.11.2022

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung vom 12.12.2022

Vorbemerkung der Abgeordneten

Seit dem Jahr 2019 wird vermehrt über Menschen berichtet, die versuchen, ein Eigenheim in Niedersachsen zu erwerben. So berichtete der NDR am 28. Februar 2022 im Nachgang zu der Veröffentlichung der Zahlen der Gutachterausschüsse, dass die Preise privat genutzter Wohnhäuser niedersachsenweit um fast 15 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen seien.

Vorbemerkung der Landesregierung

Niedersachsen gilt als ein klassisches „Eigenheim-Land“. Mehr als die Hälfte der Menschen lebt in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen (s. unten). Das eigene Haus ist nach wie vor das Ziel zahlreicher Menschen, vor allem von jungen Familien. Haushalte, in denen mindestens ein Kind unter 18 Jahren lebt, wohnen statistisch gesehen häufiger im Wohneigentum als Haushalte ohne Kinder (inklusive Einpersonenhaushalte).

Nicht alle Menschen möchten im Eigentum wohnen. Das hängt häufig von der Lebensphase ab. Menschen mit hoher Mobilität bevorzugen oft Mietwohnungen. Auch Jüngere leben häufiger zur Miete als Ältere.

Die Landesregierung unterstützt die Bildung von Wohneigentum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung (s. unten).

Die Folgen des russischen Angriffskrieges, steigende Inflation und Zinsen, knappes Bauland und anwachsende Baumaterialkosten sowie Lieferengpässe haben Einfluss auf den Immobilienmarkt nicht nur in Niedersachsen. Allerdings sind die Auswirkungen regional unterschiedlich. Wo die Preise bereits hoch sind, steigen sie kaum noch und gehen inzwischen sogar leicht zurück. Das ist gerade aktuell in den Ballungsräumen zu beobachten, in denen es eine sinkende Nachfrage gibt. Hingegen ist die Situation im Umland stabil oder es gibt einen Anstieg der Immobilienpreise, weil die Nachfrage stärker geworden ist. Aber auch dort ist im gehobenen Preissegment ein Rückgang erkennbar. Der Eigenheimerwerb im Bestand wird dem Neubau oft vorgezogen, weil so die Kosten kalkulierbarer sind.

1. Wie hoch war das Aufkommen der Grunderwerbsteuer im Jahr 2021 in Niedersachsen? Wie hoch war das Aufkommen der Grunderwerbsteuer im Jahr 2022 zum Stichtag 30. Oktober 2022?

In Niedersachsen betrug das Aufkommen der Grunderwerbsteuer im Jahr 2021 rund 1 385,7 Millionen Euro und beläuft sich im Jahr 2022 bis zum Stichtag 30. Oktober auf rund 1 195,8 Millionen Euro.

2. Wie viele Immobilienveräußerungen hat es im Jahr 2021 in Niedersachsen gegeben (bitte nach Verkaufspreisen von 1 Euro bis 50 000 Euro, 50 001 Euro bis 150 000 Euro, 150 001 Euro bis 500 000 Euro, 500 001 Euro bis 750 000 Euro und über 750 000 Euro darstellen)?

Für privat genutzte Wohnhäuser wurde im Jahr 2021 folgende Verteilung der Transaktionen auf die genannten Preisklassen registriert:

1 Euro bis 50 000 Euro	1 369 Transaktionen
50 001 Euro bis 150 000 Euro	7 501 Transaktionen
150 001 Euro bis 500 000 Euro	27 825 Transaktionen
500 001 Euro bis 750 000 Euro	2 610 Transaktionen
über 750 001 Euro	690 Transaktionen

Für sämtliche Immobilienarten wurde im Jahr 2021 folgende Verteilung der Transaktionen auf die genannten Preisklassen registriert:

1 Euro bis 50 000 Euro	22 405 Transaktionen
50 001 Euro bis 150 000 Euro	28 441 Transaktionen
150 001 Euro bis 500 000 Euro	50 798 Transaktionen
500 001 Euro bis 750 000 Euro	5 029 Transaktionen
über 750 001 Euro	3 771 Transaktionen

3. Hat es im Rahmen der Grunderwerbsteuerfestsetzung im Jahr 2021 Einsprüche oder Verfahren vor dem Finanzgericht gegeben? Wenn ja, wie häufig?

Im Jahr 2021 wurde in Niedersachsen in insgesamt 2 901 Fällen Einspruch gegen einen Bescheid über die Festsetzung der Grunderwerbsteuer eingelegt. Eine Differenzierung dieser Gesamtzahl, beispielsweise nach der Art des Erwerbsvorgangs (z. B. Kaufvertrag, Schenkungsvertrag oder Einbringungsvertrag) oder nach den Eigenschaften der Grundstückserwerberin oder des Grundstückserwerbers (z. B. natürliche Person - gegebenenfalls verheiratet/unverheiratet und mit/ohne Kind), ist nicht möglich.

Im Jahr 2021 waren 18 Klageverfahren beim Niedersächsischen Finanzgericht anhängig. Im Niedersächsischen Landesjustizportal sind für das Jahr 2021 im Bereich der Grunderwerbsteuer zwei Urteile des Niedersächsischen Finanzgerichts aufgeführt:

- Urteil des 7. Senats vom 10. März 2021, 7 K 101/18, zur Übertragung einer Beteiligung als Grunderwerbsteuerbarer Vorgang gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG und
- Urteil des 7. Senats vom 5. Mai 2021, 7 K 208/19, zur Grunderwerbsteuerpflicht nachträglicher Leistungen.

Das Niedersächsische Landesjustizportal ist erreichbar über die Homepage des Niedersächsischen Finanzgerichts:

<https://www.rechtsprechung.niedersachsen.de/jportal/portal/page/bsndprod.psml>

4. Wie viele Immobilienveräußerungen hat es im Jahr 2021 in der Region Hannover gegeben (bitte nach Stadt und Umland aufgliedern)?

Bezüglich privat genutzter Eigenheime wurden im Jahr 2021 im Umland (Region ohne Stadt Hannover) 2 873 Transaktionen registriert, in der Stadt 785.

Im Vergleich dazu wurden für sämtliche Immobilienarten im Jahr 2021 im Umland (Region ohne Stadt Hannover) 7 087 Transaktionen registriert, in der Stadt 4 198.

5. Wie hoch waren die Preise für Bauland in der Region Hannover im Jahr 2021 im Durchschnitt pro Quadratmeter (bitte nach Stadt und Umland aufgliedern)?

Der mittlere Preis (Median) für Bauland des individuellen Wohnungsbaus betrug im Jahr 2021 im Umland (Region ohne Stadt Hannover) abgeleitet aus 409 Kauffällen 198 Euro pro m² und in der Stadt Hannover abgeleitet aus 30 Kauffällen 615 Euro pro m². Berücksichtigt wurden hierbei Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer selbstständigen Nutzbarkeit als Baugrundstück. Baulandpreise können auch für andere Nutzungen abgeleitet werden. Für die Wohnnutzung ist noch der Geschosswohnungsbau von Bedeutung. Hier betrug der mittlere Kaufpreis (Median) im Umland 250 Euro pro m² und in der Stadt 750 Euro pro m².

6. Welche Maßnahmen möchte die Landesregierung treffen, um mehr junge Familien in Eigenheime zu bringen?

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bestehen bereits Unterstützungsmöglichkeiten für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Haushalte mit Kindern werden besonders gefördert. Die Landesregierung strebt an, die Förderung fortzuentwickeln und dabei die Eigentumsförderung an aktuelle Entwicklungen anzupassen, insbesondere an die gestiegenen Baukosten.

7. Erwartet die Landesregierung nach Auswertung der Kaufverträge des Jahres 2022 für Einfamilienhäuser eine ähnliche Steigerung wie in den Jahren 2020 und 2021? Kann sich die Landesregierung auch eine deutlich höhere Steigerung der Einfamilienhauspreise vorstellen?

Die laufende Marktbeobachtung im Jahr 2022 ergibt, dass seit März 2022 grundsätzlich keine signifikanten Preissteigerungen bei privat genutzten Wohnimmobilien mehr zu erkennen sind.

Die Gesamtlage stellt sich jedoch zurzeit noch nicht landeseinheitlich dar und bedarf weiterer intensiver Grundstücksmarktbeobachtung. Es kann jedoch bereits zu diesem Zeitpunkt konstatiert werden, dass Preissteigerungsraten in der Größenordnung von 2020 und 2021 im Jahr 2022 nicht vorliegen werden.

8. Weshalb steigen die Immobilienpreise nach Einschätzung der Landesregierung seit Jahren um über 10 % jährlich? Hält die Landesregierung diese Entwicklung für wünschenswert?

Preissteigerungen für neue Wohnimmobilien lassen sich zu einem Teil mit den deutlich gestiegenen Bauland- und Bauwerkskosten begründen. Insgesamt überstieg die Nachfrage nach Wohneigentum (Bestand und Neubau) das Angebot in vielen Fällen deutlich. Zur Nachfrage von Selbstnutzern kam in der Niedrigzinsphase eine erhöhte Nachfrage durch private und institutionelle Anleger, die in der Assetklasse Immobilien eine attraktive Kapitalanlagealternative gesehen haben. Dieser Teil der Nachfrage dürfte bei den aktuell deutlich gestiegenen Zinsen wieder kleiner werden.

(Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, ARGE Schleswig-Holstein, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH)

Die Landesregierung sieht vor allem die Herausforderungen, die die deutliche Steigerung der Lebenshaltungskosten insgesamt mit sich bringt. Preisstabilität ist deshalb ein wichtiges politisches Ziel.

9. Wie hoch ist die Quote der Eigenheimbesitzer in Niedersachsen? Welchen Platz nimmt Niedersachsen damit bundesweit ein?

Die Eigentümerquote wird im Mikrozensus folgendermaßen definiert: „Die Eigentümerquote bezeichnet den Anteil der von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden.“

Im Jahr 2018 lag die Eigentümerquote in Niedersachsen bei 54,2 %. Deutschlandweit lag die Quote bei 46,5 %. Bundesweit nimmt Niedersachsen nach dem Saarland (64,7 %) und Rheinland-Pfalz (58,0 %) den dritten Platz ein. Neben den drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen weist Sachsen mit 35 % die geringste Eigentumsquote der sogenannten Flächenländer auf.

Destatis hat die Eigentümerquote nach Bundesländern im Zeitvergleich dargestellt: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eigentuemmerquote-nach-bundeslaender.html;jsessionid=4AB6939DCD645F63061058383DDF8AD7.live742>

Die Daten zur Wohnsituation stammen aus einer Zusatzerhebung des Mikrozensus, die alle vier Jahre durchgeführt wird. Die aktuellsten Daten, die vorliegen, stammen aus dem Jahr 2018. Im nächsten Jahr werden dann voraussichtlich auch die Ergebnisse für das Jahr 2022 vorliegen.

(Verteilt am 14.12.2022)