

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

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz und Omid Najafi (AfD)

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

Rückgang im Baugewerbe: Wie stärkt Niedersachsen den Eigenheimbau?

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz und Omid Najafi (AfD), eingegangen am 23.08.2023 - Drs. 19/2141
an die Staatskanzlei übersandt am 24.08.2023

Antwort des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung vom 26.09.2023

Vorbemerkung der Abgeordneten

Wie das Statistische Bundesamt am 18.08.2023 mitteilte, ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im ersten Halbjahr in Deutschland eingebrochen.¹ Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie warnte: „Die Bilanz für das erste Halbjahr 2023 zeigt im Wohnungsbau ein ungemein düsteres Bild. Nach einem erneuten Rückgang im Juni (...) sind im ersten Halbjahr 2023 mit 135 200 Einheiten nun insgesamt 27 % weniger Wohnungen im Neu- und Umbau genehmigt worden als im Vorjahreszeitraum. Eine Besserung ist nicht in Sicht.“² Besonders dramatisch sei die Lage bei den Eigenheimen. Die Zahl der Genehmigungen für Einfamilienhäuser ging im ersten Halbjahr laut Statistik um rund 30 % zurück, bei Zweifamilienhäusern sogar um 53,4 %. „Nach wie vor sorgen Zinssteigerungen, deutlich zulegende Baukosten, nochmals erhöhte energetische Anforderungen und die Unsicherheit über das weitere Vorgehen der Politik für ein Umfeld, in dem Investoren weiter auf der Bremse stehen“, erklärte der Bauindustrieverband.

Damit trat ein, wovor der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) bereits Ende Mai gewarnt hatte: Die von der Bundesregierung beschlossene Eigenheim-Förderung (vordem „Baukindergeld“) verfehlt ihre Zielgruppe. „Die Bemessungsgrenze von 60 000 Euro Haushaltseinkommen ist angesichts deutlich gestiegener Bau- und Immobilienpreise zu niedrig. Beim Baukindergeld lag die Grenze noch bei 90 000 Euro Jahreseinkommen. Pro weiterem Kind wurde damals um 15 000 Euro aufgestockt - nicht wie jetzt um 10 000 Euro. Mit der aktuellen Einkommensgrenze ist es in vielen Städten schlicht nicht mehr möglich, eine Immobilie zu erwerben, die gefördert wird.“³ Auch verschärfte Förderbedingungen, etwa hinsichtlich des Effizienzhausstandard 40, wirkten als Bau-Bremse.

Das Land Niedersachsen fördert über die NBank den Neubau von Eigentümshäusern. Bei einer Familie mit zwei Kindern beträgt diese Förderung 60 000 Euro Darlehen und 4 000 Euro Zuschuss.⁴ Ein Hausbau (150 m²) liegt derzeit bei Baukosten von rund 300 000 bis 400 000 Euro. Das verfügbare Einkommen privater Haushalte je Einwohner lag in Niedersachsen im Jahr 2021 bei 23 375 Euro. Die Bauzinsen stiegen in den vergangenen zwei Jahren von rund 1 % auf fast 4 %.

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/08/PD23_329_3111.html

² <https://www.bauindustrie.de/pm/halbzeitbilanz-2023-duesteres-bild-im-wohnungsbau>

³ <https://www.zdb.de/meldungen/deutsches-baugewerbe-neue-eigenheimfoerderung-muss-ambitionierter-werden>

⁴ <https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/Eigentumsf%C3%B6rderung.html#unserefoerderleistungen>

1. Wie hoch war im ersten Halbjahr 2023 in Niedersachsen der Rückgang bei Genehmigungen für den Eigenheimbau (bitte angeben im Vorjahresvergleich in Zahl der Wohnungen und in Prozent)

Die „Statistischen Berichte Niedersachsen“ vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (gemeldete Baugenehmigungen - F II 1 - m 06 / 2023 und F II 1 - m 06 / 2022) weisen in Tabelle 1.4 folgende Genehmigungen aus:

a) bei Einfamilienhäusern?

Von Januar bis Juni 2023 wurden 3 511 Wohngebäude mit 1 Wohnung genehmigt.

Von Januar bis Juni 2022 wurden 5 371 Wohngebäude mit 1 Wohnung genehmigt.

Der Rückgang bei Wohngebäuden mit 1 Wohnung beträgt somit 1 860 Wohngebäude (-35 %).

b) bei Zweifamilienhäusern?

Von Januar bis Juni 2023 wurden 534 Wohngebäude mit 2 Wohnungen genehmigt.

Von Januar bis Juni 2022 wurden 1 056 Wohngebäude mit 2 Wohnungen genehmigt.

Der Rückgang bei Wohngebäuden mit 2 Wohnungen beträgt somit 522 Wohngebäude (-49 %).

2. Wie hoch wird der Rückgang für das Gesamtjahr 2023 und perspektivisch auch für das Jahr 2024 geschätzt?

Für das Jahr 2023 liegen dem Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) noch keine Daten vor. Eine Schätzung für das Jahr 2023 und 2024 wird vom Land Niedersachsen nicht vorgenommen.

3. Wie hoch war der Rückgang bei den Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser?

Die „Statistische Berichte Niedersachsen“ vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (gemeldete Baugenehmigungen - F II 1 - m 06 / 2023 und F II 1 - m 06 / 2022) weisen in Tabelle 1.4 folgende Genehmigungen aus:

Von Januar bis Juni 2023 wurden 753 Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen genehmigt.

Von Januar bis Juni 2022 wurden 1160 Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen genehmigt.

Der Rückgang bei Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen beträgt somit 407 Wohngebäude (-35 %).

4. Bei wie vielen Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern, die bereits eine Baugenehmigung erhalten hatten, wurde/wird in diesem Jahr der Baubeginn zurückgestellt? Wie groß wird der Bauüberhang in diesem Immobiliensegment geschätzt?

Dem LSN liegen noch keine Daten für das Jahr 2023 vor. Eine Schätzung wird von der Landesregierung nicht vorgenommen.

5. Wie viele Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden im ersten Halbjahr 2023 in Niedersachsen fertiggestellt, und wie viele werden noch bis Ende 2023 bezugsfertig?

Dem LSN liegen aktuell noch keine Daten für das Jahr 2023 vor, da das LSN eine Jahreserhebung durchführt. Unterjährlich stehen keine Daten zur Verfügung.

6. Wie hoch ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis beim Bau von Eigenheimen in Niedersachsen?

Die abgefragten Daten liegen der Landesregierung nicht vor.

7. Wie hoch ist das durchschnittliche Nettoeinkommen von Familien mit je einem, zwei, drei oder vier Kindern in Niedersachsen?

Aus der nachstehenden Übersicht des LSN ist das durchschnittliche Nettoeinkommen von Familien mit oder ohne Kindern ersichtlich. Eine Differenzierung zwischen der genauen Anzahl an Kindern ist nicht möglich.

Niedersachsen

Erstergebnis 2022

EINKOMMENS- UND LEBENSBEDINGUNGEN EI 06 Komponenten des Haushaltseinkommens nach Haushaltstyp

Haushaltstyp (in Haushalten nach Haushaltstyp)	Haushalte	verfügbares Einkommen ²⁾ (Nettoeinkommen)
	1 000	
	Durchschnitt in Euro/Jahr	
Insgesamt	3 910	40 241
Haushalte ohne Kind(er) ³⁾	2 990	35 415
Haushalte mit Kind(ern)	920	55 919
Alleinerziehende	153	31 156
zwei Erwachsene mit Kind(ern)	691	59 527
drei oder mehr Erwachsene mit Kind(ern)	(77)	(72 825)

Ergebnisse des Mikrozensus (Unterstichprobe MZ-SILC) - Bevölkerung in Hauptwohnsitzhaushalten
Falls Personen keine Angabe gemacht haben, wurden sie der „Insgesamt“-Kategorie zugewiesen.

- 1) Einkommens-Referenzjahr ist das Vorjahr der Erhebung.
- 2) Bruttoeinkommen abzüglich Vermögenssteuern, regelmäßig geleisteten Geldtransfers zwischen privaten Haushalten, Einkommensteuern und Sozialbeiträgen.
- 3) Kinder sind hier als Personen im Alter von unter 18 Jahren sowie Personen im Alter von 18 bis einschließlich 24 Jahren, sofern sie ökonomisch abhängig sind, definiert.

() = Aussagewert eingeschränkt, da Zahlenwert statistisch relativ unsicher

© Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover 2023.

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

8. Plant das Land Niedersachsen, die Grunderwerbssteuer zu senken bzw. für Familien gänzlich abzuschaffen? Welche anderen, weiteren Wirkungshebel plant die Landesregierung ggf. einzusetzen, um den Eigenheimbau zu verstärken?

Die Landesregierung plant aktuell keine Senkung der Grunderwerbsteuer. Gleichwohl unterstützt die Landesregierung das Ziel der Wohnraum- und Eigenheimförderung. In diesem Zusammenhang ist fraglich, ob eine Maßnahme bei der Grunderwerbsteuer überhaupt ein geeignetes und zielgenaues Instrument für die Wohnraum- und Eigenheimförderung darstellen würde.

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ist geplant, die Förderbeträge zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum zeitnah anzupassen und moderat zu erhöhen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung aktuell nicht vorgesehen.

9. Wie viele Förderanträge für Eigenheime hat die NBank im Jahr 2022 bewilligt, und wie viele werden es voraussichtlich in den Jahren 2023 und 2024 sein? Wie hoch ist jeweils die Gesamtsumme der Förderungen?

Im Jahr 2022 hat die NBank 57 Anträge für 58 Wohnungen mit einem Fördervolumen in Höhe von 3 259 125,00 Euro (Darlehen und Zuschüsse) bewilligt. Dabei sind Fördermittel sowohl für den Neubau, den Erwerb als auch die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum bewilligt worden. Das Ministerium geht davon aus, dass sich die Zahl der Anträge in den Jahren 2023 und 2024 in einer ähnlichen Größenordnung bewegen wird.

10. Wie viele (in Zahl und Prozent) der in den Jahren 2022 und 2023 gebauten Eigenheime (Neubauten und Sanierung) werden im Rahmen von Flüchtlings- und Migrationsunterbringung genutzt?

Eine Abfrage bei den Kommunen auf Kreisebene führte zu dem Ergebnis, dass keine entsprechenden Statistiken geführt werden, sodass von 47 abgefragten Kommunen alle vorliegenden 16 Rückmeldungen Fehlanzeige erstattet haben.

11. Wie hoch wird die Zahl der Familien geschätzt, die derzeit in Niedersachsen nach einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung suchen?

Eine Schätzung wird von der Landesregierung nicht vorgenommen.

12. Wie hoch ist für eine Familie durchschnittlich die monatliche finanzielle Belastung bei einem Eigenheimbau in einer Kostengröße von 400 000 Euro, einem Eigenkapitalanteil von 20 % und einem Kreditzeitraum von 30 Jahren? Wie werden sich in der zweiten Jahreshälfte 2023 und in den kommenden Jahren die Baukreditzinsen entwickeln?

Die Landesregierung nimmt eine solche Berechnung im Rahmen ihrer eigenen Aufgaben grundsätzlich nicht vor.

Expertinnen und Experten gehen nach Beobachtung der Landesregierung davon aus, dass die Hypothekenzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2023 und danach allenfalls noch moderat ansteigen und sich auf einem Niveau um 4,5 % einpendeln werden. Die weitere Entwicklung hängt jedoch von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von den weiteren Schritten und der Zinspolitik der EZB.