



Kleine Anfrage

des Abgeordneten Christian Dirschauer (SSW)

und Antwort

**der Landesregierung – Ministerin für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport (MIKWS)**

Eigenheimzulage in Schleswig-Holstein

Vorbemerkung des Fragestellers:

Im Koalitionsvertrag 2022-2027 von CDU und Bündnis90/Die Grünen vom 22. Juni 2022 wird die Einführung einer Eigenheimzulage angekündigt (siehe Zeilen 1790f. und 8132-8149). Dort heißt es, die Maßnahme solle „zur finanziellen Entlastung für den Ersterwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie in Schleswig-Holstein“ (Zeile 8133f.) beitragen. Zudem wird mit der geplanten Einführung einer Eigenheimzulage begründet, dass die Koalition keinen Gebrauch von einer möglichen Länderöffnungsklausel bei der Grunderwerbsteuer machen wird (Zeile 8148f.).

1. Welche Förderprogramme und Maßnahmen zur finanziellen Entlastung für den Erwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie in Schleswig-Holstein gibt es bereits? Bitte inklusive Beschreibung der jeweiligen Förderkriterien auflisten.

Antwort:

Zusammen mit den durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) durchgereichten Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind im Jahr

2024 insgesamt 415 Mio. € (Vorjahr: 281 Mio. €) an Fördervolumen für Eigentumsmaßnahmen zugesagt worden. 4.352 Haushalte konnten mit diesen Mitteln bei der Eigentumbildung unterstützt werden.

Die Programme für den Bau bzw. Erwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie sind im Einzelnen wie folgt ausgestaltet:

Allgemeine Wohnraumförderung der IB.SH

Die IB.SH fördert den Erwerb von selbstgenutzten Wohnimmobilien in Form von zinsgünstigen Nachrangdarlehen. Durch die grundbuchliche Absicherung des IB.SH Darlehens im Nachrang kann die mitfinanzierende Bank günstigere Konditionen anbieten, was insgesamt zu einer finanziellen Entlastung beim Erwerb von Wohneigentum führt.

• **IB.SH Immofix**

- Gefördert wird der Neubau, Kauf oder die Modernisierung von Immobilien in Schleswig-Holstein.
- Gefördert werden Privatpersonen als Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie.
- Die Förderung erfolgt durch die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen. Es gibt 2 Darlehensvarianten - Annuitätendarlehen oder endfälliges Darlehen (Tilgung durch Zuteilung eines Bausparvertrages). Der Mindestdarlehensbetrag ist 15.000 Euro. Zinsbindungen von 10 oder 15 Jahre sind möglich. Der Tilgungssatz liegt bei 1 % oder 2 %.
- Eine Eigenbeteiligung von 7,5 % der Gesamtkosten in Form von Eigenkapital und/oder Arbeitsleistung der zu fördernden Immobilie ist zu erbringen.
- Die Darlehen werden grundbuchlich im Nachrang abgesichert. Dies ermöglicht günstigere Konditionen bei mitfinanzierenden Banken.

• **IB.SH Immoflex**

- Gefördert wird der Neubau, Kauf oder die Modernisierung von Immobilien in Schleswig-Holstein.
- Gefördert werden Privatpersonen als Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie.
- Die Förderung erfolgt durch die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen. Der Mindestdarlehensbetrag ist 15.000 Euro. Die Zinsbindung liegt abhängig von der gewählten Variante bei 5, 10 oder 15 Jahren. Der Tilgungssatz liegt bei 1 % oder 2 %. Es gibt ein Sondertilgungsrecht (kostenfrei) in Höhe von jährlich 10 % des Darlehensbetrages in maximal 2 Zahlungen.
- Eine Eigenbeteiligung von 7,5 % der Gesamtkosten in Form von Eigenkapital und/oder Arbeitsleistung der zu fördernden Immobilie ist zu erbringen.

- Die Darlehen werden grundbuchlich im Nachrang abgesichert. Dies ermöglicht günstigere Konditionen bei mitfinanzierenden Banken.
- **IB.SH Immokonstant**
 - Gefördert wird der Neubau, Kauf oder die Modernisierung von Immobilien in Schleswig-Holstein.
 - Gefördert werden Privatpersonen als Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie.
 - Die Förderung erfolgt durch die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen. Der Mindestdarlehensbetrag ist 15.000 Euro. Für die gesamte Darlehenslaufzeit von 35 Jahren gilt ein fester Sollzins- und Tilgungssatz.
 - Eine Eigenbeteiligung von 7,5 % der Gesamtkosten in Form von Eigenkapital und/oder Arbeitsleistung der zu fördernden Immobilie ist zu erbringen.
 - Die Darlehen werden grundbuchlich im Nachrang abgesichert. Dies ermöglicht günstigere Konditionen bei mitfinanzierenden Banken.
- **IB.SH Immo Eigentum**
 - Gefördert wird der Neubau oder Kauf einer Immobilie in Schleswig-Holstein.
 - Gefördert werden Privatpersonen als Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie.
 - Die Förderung erfolgt durch die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen. Der Darlehensbetrag ist frei zwischen 15.000 EUR und 200.000 EUR wählbar. Zinsbindungen von 10 oder 15 Jahre sind möglich. Der Tilgungssatz liegt bei 1 % oder 2 % pro Jahr.
 - Eine Eigenbeteiligung von 7,5 % der Gesamtkosten in Form von Eigenkapital und/oder Arbeitsleistung der zu fördernden Immobilie ist zu erbringen.
 - Die Darlehen werden grundbuchlich im Nachrang abgesichert. Dies ermöglicht günstigere Konditionen bei mitfinanzierenden Banken.
- **IB.SH Immo Effizienzhaus**
 - Folgende Maßnahmen werden gefördert:
 - Neubau oder Neubaukauf einer Immobilie in Schleswig-Holstein, die die energetischen Mindeststandards einhält. Sie muss bei Jahresprimärenergiebedarf (QP) und Transmissionswärmeverlust (H'T) die Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) um mindestens 10 % unterschreiten.
 - Kauf einer Immobilie in Schleswig-Holstein, die mindestens den Energiestandard EffizienzhausSH 100 einhält.
 - Kauf mit Modernisierung einer Immobilie in Schleswig-Holstein, die innerhalb von 12 Monaten nach Vollauszahlung mindestens beim Jahresprimärenergiebedarf QP und

Transmissionswärmeverlust H'T den Standard EffizienzhausSH 100 erreicht.

- Gefördert werden Privatpersonen als Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie.
- Die Förderung erfolgt durch die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen. Der Darlehensbetrag ist frei zwischen 15.000 EUR und 200.000 EUR wählbar. Zinsbindungen von 10 oder 15 Jahre sind möglich. Der Tilgungssatz liegt bei 1 % oder 2 % pro Jahr.
- Eine Eigenbeteiligung von 7,5 % der Gesamtkosten in Form von Eigenkapital und/oder Arbeitsleistung der zu fördernden Immobilie ist zu erbringen.
- Die Darlehen werden grundbuchlich im Nachrang abgesichert. Dies ermöglicht günstigere Konditionen bei mitfinanzierenden Banken.

Soziale Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein

• Soziale Wohnraumförderung für Eigentumsmaßnahmen

- Förderung von Maßnahmen, die der Bildung selbstgenutzten Wohnraums dienen, u. a. Erwerb/ Bau eines Einfamilienhauses oder einer Etagenwohnung sowie Ausbau oder Erweiterung von Wohneigentum, wenn der vorhandene Wohnraum für einen Haushaltsangehörigen mit Behinderung nicht mehr angemessen ist.
- Gefördert werden private Haushalte mit mindestens einem Kind und/oder einem schwerbehinderten Angehörigen.
- Es gelten bestimmte Fördervoraussetzungen:
 - Förderung nur für berechtigten Personenkreis
 - Einhaltung festgelegter Einkommensgrenzen
 - Einhaltung bestimmter Wohnflächengrenzen
 - Einhaltung von Kostengrenzen beim Kauf
 - Umsetzung energetischer Mindeststandards bei Neubauvorhaben
 - Erbringung einer Eigenbeteiligung von mind. 7,5 % der Gesamtkosten
- Die Förderung erfolgt durch Vergabe eines zinslosen Darlehens mit einer Verwaltungsgebühr von 0,5 % jährlich. Die Darlehenshöhe der Grundförderung beträgt bis zu 100.000 Euro. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Zusatzdarlehen für besondere bauliche Maßnahmen für Schwerbehinderte (bis zu 50.000 Euro) oder zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Immobilie (bis zu 15.000 Euro) möglich.
- Die Darlehen werden grundbuchlich im Nachrang abgesichert. Dies ermöglicht günstigere Konditionen bei mitfinanzierenden Banken.
- Es gilt eine langfristige Zinsbindung von 20 Jahren.

Förderprogramme des Bundes

- **KfW Wohneigentumsprogramm (124)**
 - Gefördert wird der Neubau oder Kauf einer Immobilie.
 - Gefördert werden Privatpersonen als Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie.
 - Die Förderung erfolgt durch die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen. Es gibt 2 Darlehensvarianten - Annuitätendarlehen oder endfälliges Darlehen. Der maximale Darlehensbetrag je Wohneinheit beträgt 100.000 EUR. Zinsbindungen von 5 oder 10 Jahre sind möglich, bei endfälligen Darlehen von 4 bis 10 Jahren. Abhängig von der Laufzeit gibt es tilgungsfreie Anlaufjahre von 1 bis 5 Jahren.
 - Eine grundbuchliche Absicherung des Darlehens ist erforderlich.

- **KfW Wohneigentum für Familien - Bestandserwerb (308)***
 - Gefördert werden Familien mit Kindern und Alleinerziehende mit geringem oder mittlerem Einkommen beim Ersterwerb von selbstgenutzten Bestandsimmobilien.
 - Die Bestandsimmobilien müssen in bestimmten Energieeffizienzklassen kategorisiert sein, und ggf. besteht eine Sanierungspflicht innerhalb von 54 Monaten.
 - Die Förderung erfolgt durch die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen. Der maximale Darlehensbetrag ist abhängig von der Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder und beträgt zwischen 100.000 EUR und 150.000 EUR. Es gibt 2 Darlehensvarianten - Annuitätendarlehen oder endfälliges Darlehen. Zinsbindungen von 10 oder 20 Jahre sind möglich, bei endfälligen Darlehen von 7 bis 10 Jahren. Abhängig von der Laufzeit gibt es tilgungsfreie Anlaufjahre von 1 bis 5 Jahren.

*Voraussichtlich ab Mitte Mai kann das Programm über die IB.SH beantragt werden.

2. Welche konkreten Schritte wurden seit der begonnenen „inhaltlichen Konzeption“ (vgl. Drs. 20/2803) unternommen, um die Eigenheimzulage einzuführen?

Antwort:

Die Landesregierung hat sich mit der grundsätzlichen Konzeptionierung einer Eigenheimzulage auseinandergesetzt und den zu erwartenden Mittelbedarf erhoben. Dazu wurden Erfahrungswerte aus anderen Bundesländern erhoben und mit den Erkenntnissen der Förderbank des Landes mit den bestehenden Förderangeboten abgeglichen. Zudem wurde der Referentenentwurf einer Förderrichtlinie erstellt.

3. Gibt es inzwischen einen konkreteren Zeitplan für die Einführung der Eigenheimzulage? Wenn ja, wie sieht dieser aus? Wenn nein, warum nicht?

Antwort:

Aufgrund der hohen Kostenbelastungen für den Landeshaushalt gibt es derzeit keine konkreten Planungen für die Einführung einer Eigenheimzulage.

4. Welche finanziellen Planungen / Mittel sind für die geplante Einführung der Eigenheimzulage in den kommenden Landeshaushaltsentwürfen vorgesehen?

Antwort:

Siehe Antwort zu Ziff. 3.

5. Mit welcher Begründung lehnte die Landesregierung im September 2024 die Befürwortung / Ermöglichung einer Länderöffnungsklausel für eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer, wie von anderen Bundesländern beantragt, im Bundesrat ab, während es parallel nach wie vor keine Eigenheimzulage in Schleswig-Holstein gibt?

Antwort:

Im Koalitionsvertrag Schleswig-Holstein 2022-2027 vom 22.06.2022 wurde vereinbart, eine Eigenheimzulage zur finanziellen Entlastung für den Ersterwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie in Schleswig-Holstein einzuführen. Diese Vereinbarung hat weiterhin Bestand. Vor diesem Hintergrund sollte von einer möglichen Länderöffnungsklausel bei der Grunderwerbsteuer kein Gebrauch gemacht werden.

Zudem hätten länderspezifische Regelungen - neben der Zersplitterung des Rechts - erhebliche Auswirkungen auf den Länderfinanzausgleich.

6. Wird die Landesregierung noch in der laufenden Wahlperiode eine Veränderung des Grunderwerbsteuersatzes von derzeit 6,5% vornehmen?

Antwort:

Derzeit ist keine Änderung des Grunderwerbsteuersatzes geplant.