Landtag von Baden-Württemberg **Drucksache 18 / 596**

18. Wahlperiode **28.9.2026**

Kleine Anfrage

des Abg. Karlheinz Kolb AfD

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Wohneigentumsquote im Rhein-Neckar-Kreis

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie hoch ist die Wohneigentumsquote (Anteil der selbst genutzten Wohnungen) im Rhein-Neckar-Kreis nach den aktuellsten verfügbaren Daten des Zensus 2022?

2. Wie hat sich die Wohneigentumsquote im Rhein-Neckar-Kreis seit dem Zensus 2011 entwickelt?

3. Wie stellt sich die Wohneigentumsquote im Rhein-Neckar-Kreis im Vergleich zum Landesdurchschnitt Baden-Württembergs dar?

4. Wie stellt sich die Wohneigentumsquote im Rhein-Neckar-Kreis im Vergleich zu den benachbarten Stadt- sowie Landkreisen dar, insbesondere zu Heidelberg, Mannheim sowie dem Neckar-Odenwald-Kreis?

5. Welche Unterschiede bei der Wohneigentumsquote bestehen innerhalb des Rhein-Neckar-Kreises auf Ebene der einzelnen Städte sowie Gemeinden?

6. Welche Erkenntnisse liegen der Landesregierung zu den Ursachen für etwaige Abweichungen der Wohneigentumsquote im Rhein-Neckar-Kreis vom Landesdurchschnitt vor?

7. Welche Förderprogramme des Landes zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung wurden in den vergangenen zehn Jahren im Rhein-Neckar-Kreis in Anspruch genommen?

8. Wie hat sich die Grunderwerbsteuer auf den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum im Rhein-Neckar-Kreis in den vergangenen zehn Jahren ausgewirkt?

Eingegangen: 28.9.2026 / Ausgegeben: 23.10.2026

Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

9. Wie viele Haushalte im Rhein-Neckar-Kreis könnten nach Schätzung der Landesregierung von dem im Koalitionsvertrag angekündigten Programm „Heim-Vorteil BW“ (Erstattung der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums) profitieren?

10. Welche Schlussfolgerungen zieht die Landesregierung aus den vorgenannten Daten für die künftige Wohnungspolitik im Rhein-Neckar-Kreis?

15.9.2026

Karlheinz Kolb AfD

Begründung

Der Rhein-Neckar-Kreis ist der einwohnerstärkste Landkreis Baden-Württembergs. Angesichts steigender Immobilienpreise und der Bedeutung von Wohneigentum für die private Altersvorsorge und die Vermögensbildung ist von hohem Interesse, wie sich die Wohneigentumsquote im Kreis aktuell darstellt und in den vergangenen Jahren entwickelt hat. Vor dem Hintergrund des im Koalitionsvertrag von Bündnis 90/Die Grünen und CDU angekündigten Programms „HeimVorteil BW“ zur Förderung der Wohneigentumsbildung ist zudem von Interesse, welche konkreten Auswirkungen hiervon für den Rhein-Neckar-Kreis zu erwarten sind.

Antwort

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2026 Nr. MLW20-27-231/3/1 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Ländlichen Raum, Landwirtschaft und Heimat die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie hoch ist die Wohneigentumsquote (Anteil der selbst genutzten Wohnungen) im Rhein-Neckar-Kreis nach den aktuellsten verfügbaren Daten des Zensus 2022?

Die aufbereiteten Daten zur Eigentumsquote wurden vom Statistischen Landesamt zur Verfügung gestellt und stammen aus dem Zensus 2022. Die Eigentumsquote (ETQ) beläuft sich nach Ergebnissen des Zensus 2022 im Rhein-Neckar-Kreis auf 53,5 Prozent. Dabei stellt die ETQ den Anteil der von Eigentümerinnen/Eigentümern bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen dar. Nicht berücksichtigt sind: Leerstehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Die Berechnung erfolgt für Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

2. Wie hat sich die Wohneigentumsquote im Rhein-Neckar-Kreis seit dem Zensus 2011 entwickelt?

Die aufbereiteten Daten zur Eigentumsquote wurden vom Statistischen Landesamt zur Verfügung gestellt und stammen aus dem Zensus 2011 und dem Zensus 2022.

Seit dem Zensus 2011 hat sich die ETQ im Rhein-Neckar-Kreis von 54,5 Prozent um -1,8 Prozent auf 53,5 Prozent (Zensus 2022) reduziert.

3. Wie stellt sich die Wohneigentumsquote im Rhein-Neckar-Kreis im Vergleich zum Landesdurchschnitt Baden-Württembergs dar?

Die aufbereiteten Daten zur Eigentumsquote wurden vom Statistischen Landesamt zur Verfügung gestellt und stammen aus dem Zensus 2022.

Im Landesdurchschnitt Baden-Württemberg beläuft sich die ETQ auf 51,6 Prozent und liegt damit unterhalb der ETQ im Rhein-Neckar-Kreis.

4. Wie stellt sich die Wohneigentumsquote im Rhein-Neckar-Kreis im Vergleich zu den benachbarten Stadt- sowie Landkreisen dar, insbesondere zu Heidelberg, Mannheim sowie dem Neckar-Odenwald-Kreis?

Die aufbereiteten Daten zur Eigentumsquote wurden vom Statistischen Landesamt zur Verfügung gestellt und stammen aus dem Zensus 2022.

Nachfolgende Tabelle stellt die ETQ des Rhein-Neckar-Kreises im Vergleich zu den benachbarten Stadt- und Landkreisen dar.

Name des Stadt-/Landkreises	Eigentumsquote (2022)
Rhein-Neckar-Kreis	53,5 %
Heidelberg, Stadtkreis	25,9 %
Mannheim, Stadtkreis	27,5 %
Neckar-Odenwald-Kreis	64,4 %
Karlsruhe	58,3 %
Karlsruhe, Stadtkreis	29,1 %
Heilbronn	62,0 %
Heilbronn, Stadtkreis	43,2 %

5. Welche Unterschiede bei der Wohneigentumsquote bestehen innerhalb des Rhein-Neckar-Kreises auf Ebene der einzelnen Städte sowie Gemeinden?

Die aufbereiteten Daten zur Eigentumsquote wurden vom Statistischen Landesamt zur Verfügung gestellt und stammen aus dem Zensus 2022.

Nachfolgende Tabelle stellt die Eigentumsquoten der Gemeinden im Rhein-Neckar-Kreis dar.

Name der Gemeinde	Eigentumsquote (Zensus 2022)
Altlußheim	60,0 %
Bammental	57,1 %
Brühl	54,9 %
Dielheim	67,1 %
Dossenheim	37,2 %
Eberbach, Stadt	51,1 %
Epfenbach	67,6 %
Eppelheim, Stadt	36,9 %
Eschelbronn	56,3 %

Name der Gemeinde	Eigentumsquote (Zensus 2022)
Gaiberg	65,8 %
Heddesbach	66,4 %
Heddesheim	49,2 %
Heiligkreuzsteinach	65,8 %
Hemsbach, Stadt	54,0 %
Hockenheim, Stadt	50,9 %
Ilvesheim	55,5 %
Ketsch	60,5 %
Ladenburg, Stadt	47,8 %
Laudenbach	64,2 %
Leimen, Stadt	47,9 %
Malsch	69,7 %
Mauer	63,0 %
Meckesheim	62,0 %
Mühlhausen	66,6 %
Neckarbischofsheim, Stadt	62,6 %
Neckargemünd, Stadt	55,4 %
Neidenstein	66,1 %
Neulußheim	60,1 %
Nußloch	50,4 %
Oftersheim	50,2 %
Plankstadt	56,0 %
Rauenberg, Stadt	58,3 %
Reichartshausen	69,0 %
Reilingen	62,8 %
Sandhausen	53,2 %
Schönau, Stadt	62,0 %
Schönbrunn	74,5 %
Schriesheim, Stadt	48,9 %
Schwetzingen, Stadt	38,2 %
Sinsheim, Stadt	59,5 %
Spechbach	70,2 %
Waibstadt, Stadt	61,9 %
Walldorf, Stadt	52,9 %
Weinheim, Stadt	47,8 %

Name der Gemeinde	Eigentumsquote (Zensus 2022)
Wiesenbach	58,6 %
Wiesloch, Stadt	52,3 %
Wilhelmsfeld	62,8 %
Zuzenhausen	63,3 %
Angelbachtal	67,0 %
St. Leon-Rot	65,1 %
Lobbach	66,9 %
Edingen-Neckarhausen	49,3 %
Helmstadt-Bargen	71,6 %
Hirschberg an der Bergstraße	50,9 %

6. Welche Erkenntnisse liegen der Landesregierung zu den Ursachen für etwaige Abweichungen der Wohneigentumsquote im Rhein-Neckar-Kreis vom Landesdurchschnitt vor?

Kreisspezifische Informationen zu den Gründen der Abweichung der ETQ im Rhein-Neckar-Kreis gegenüber dem Landesdurchschnitt liegen nicht vor.

7. Welche Förderprogramme des Landes zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung wurden in den vergangenen zehn Jahren im Rhein-Neckar-Kreis in Anspruch genommen?

10. Welche Schlussfolgerungen zieht die Landesregierung aus den vorgenannten Daten für die künftige Wohnungspolitik im Rhein-Neckar-Kreis?

Die Fragen 7 und 10 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Zur Bewertung der Inanspruchnahme der Wohnraumförderprogramme des Landes vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2026 für die Unterstützung von Maßnahmen zur Bildung von Wohneigentum im Rhein-Neckar-Kreis hat die Förderbank (L-Bank) ihren Bewilligungsstand im Hinblick auf die soziale Förderung selbstgenutzten Wohneigentums ausgewertet. Das Ergebnis der Auswertung ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Eigentumsförderung/Bewilligungsjahr/Maßnahmenart	Bewilligungen	
	Subvention (Barwert)	Anzahl WE
2015	**1 284 062,61**	**60**
Erwerb bestehenden Wohnraums	736 363,62	38
Erwerb neuen Wohnraums	185 886,80	8
Neubau	361 812,19	14
2016	**974 705,63**	**57**
Erwerb bestehenden Wohnraums	462 893,69	31
Erwerb neuen Wohnraums	117 738,52	4
Neubau	394 073,42	22

Eigentumsförderung/Bewilligungsjahr/Maßnahmenart	Bewilligungen	
	Subvention (Barwert)	Anzahl WE
2017	**2 012 715,87**	**59**
Erwerb bestehenden Wohnraums	1 107 841,09	36
Erwerb neuen Wohnraums	75 720,17	2
Neubau	829 154,61	21
2018	**2 344 863,84**	**63**
Erwerb bestehenden Wohnraums	1 294 548,72	39
Erwerb neuen Wohnraums	175 101,61	4
Neubau	875 213,51	20
2019	**1 299 064,36**	**45**
Erwerb bestehenden Wohnraums	678 001,09	26
Erwerb neuen Wohnraums	42 976,81	1
Neubau	578 086,46	18
2020	**1 465 267,10**	**51**
Erwerb bestehenden Wohnraums	927 765,30	33
Neubau	537 501,80	18
2021	**1 688 284,47**	**46**
Erwerb bestehenden Wohnraums	1 118 354,31	31
Neubau	569 930,16	15
2022	**3 555 117,47**	**44**
Erwerb bestehenden Wohnraums	1 989 369,86	28
Neubau	1 565 747,61	16
2023	**2 771 254,83**	**24**
Erwerb bestehenden Wohnraums	1 756 522,44	17
Neubau	1 014 732,39	7
2024	**2 653 046,66**	**27**
Erwerb bestehenden Wohnraums	1 805 060,79	19
Neubau	847 985,87	8
2025	**1 796 447,03**	**19**
Erwerb bestehenden Wohnraums	1 119 659,35	13
Erwerb neuen Wohnraums	125 507,08	1
Neubau	551 280,60	5
2026	**2 182 308,93**	**18**
Erwerb bestehenden Wohnraums	1 422 622,49	13
Neubau	759 686,44	5
Gesamtergebnis	**24 027 138,80**	**513**

Quelle: L-Bank – Landeswohnraumförderung Baden-Württemberg. Förderzahlen soz. Eigentumsförderung Landkreis Rhein-Neckar. Zusagezeitraum: 1. Januar 2015 bis 30. September 2026. Stand: 1. Oktober 2026.

Für die Unterstützung der Wohneigentumsbildung kommen nach der Förderprogrammatik die Fördertatbestände „Erwerb bestehenden Wohnraums“, „Erwerb neuen Wohnraums“ und „Neubau“ – jeweils zur Selbstnutzung – in Betracht. Gegenstand der Darstellung sind die hierzu ergangenen Förderzusagen (Bewilligungen). Die Tabelle stellt die Auswertungsergebnisse jeweils entlang dieser Tatbestände jährlich ab 2015 dar. Der Umfang der Inanspruchnahme des Programms

wird durch die Angaben der geförderten Wohneinheiten sowie der jeweiligen Subventionierung repräsentiert.

Die Begründung selbstgenutzten Wohneigentums wird seitens der Förderbank auch durch bankeigene Förderprogramm unterstützt. Das sind vor allem die Programme „Wohnen mit Kind“ und „Kombi-Darlehen Wohnen“. Auch hierzu hat die L-Bank eine Auswertung unternommen. Die Ergebnisse sind in folgender Tabelle dargestellt:

Eigentumsförderung/Bewilligungsjahr/ Maßnahmenart	Bewilligungen		
	Anzahl Bewilligungen	Volumen TEUR	Anzahl WE
Erwerb bestehenden Wohnraums	1 737	156 085,00	1 991
Erstellung/Erwerb neuen Wohnraums	985	78 786,00	1 072
Gesamtergebnis	**2 722**	**234 871,00**	**3 063**

Quelle: L-Bank, Bankeigene Förderung über Hausbanken im Rhein-Neckar-Kreis, 2015 bis 2026.

Die Förderangebote der Wohnraumförderung gelten landesweit. Die soziale Wohnraumförderung als Teil der Wohnungspolitik beinhaltet damit keine Maßnahmen, die allein oder vordringlich auf einzelne Land- oder Stadtkreise zielen. Die Auswertung der Förderbank zeigt, dass die landesweit und landeseinheitlich geltende soziale Eigentumsförderung im Rhein-Neckar-Kreis präsent ist. Im Vordergrund steht dabei die nachhaltige Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung.

Die Schaffung von Wohnraum insbesondere durch Aktivierung von Brachflächen aller Art und die Sanierung ansonsten abgängigen Wohnraums wird durch die Programme der Städtebauförderung auch im Rhein-Neckar-Kreis unterstützt.

Im Zuständigkeitsbereich des Ministeriums für Ländlichen Raum, Landwirtschaft und Heimat ist die Schaffung von Wohnraum über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) förderfähig. Hiervon profitieren auch ländliche Kommunen im Rhein-Neckar-Kreis. Voraussetzung ist, dass beantragte Projekte in Kommunen bzw. deren Ortsteilen durchgeführt werden, die in der Förderkulisse des ELR liegen.

8. Wie hat sich die Grunderwerbsteuer auf den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum im Rhein-Neckar-Kreis in den vergangenen zehn Jahren ausgewirkt?

Eine genaue quantitative Aussage darüber, wie sich die Grunderwerbsteuer als isolierter Faktor im Rhein-Neckar-Kreis auf den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ausgewirkt hat, kann nicht getroffen werden. Dies liegt insbesondere an methodischen sowie datengetriebenen Einschränkungen. So sind, einerseits, die Erwerbszahlen von einer Vielzahl von Faktoren abhängig: Neben der Höhe der Kaufnebenkosten bzw. der Grunderwerbsteuer etwa insbesondere von Immobilien- und Grundstückspreisen als solchen, Baukosten, Zinsen, Einkommen oder der konjunkturellen Lage. Isolierte Auswirkungen eines einzelnen Faktors – wie der Grunderwerbsteuer – können mittels empirischer Verfahren nur anhand konkreter Ereignisse wie einer Steuersatzänderung geschätzt werden. Ein solches Ereignis gab es im gefragten Zeitraum nicht.

Hiervon unbenommen lässt sich allgemein sagen, dass die *absolute* Belastung bei gleichbleibendem Steuersatz mit den Kaufpreisen steigt. Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Erwerbsnebenkosten, die in der Regel nicht finanziert werden können und aus vorhandenem Eigenkapital zu tragen sind. Die Kaufpreissteigerung der letzten Jahre und die proportional anfallende Grunderwerbsteuer haben die Hürde zum Eigentumserwerb erhöht, da mehr Eigenmittel bzw. Erspartes benötigt wird. Diese Feststellung trifft landesweit und nicht nur für den Rhein-Neckar-Kreis zu.

9. Wie viele Haushalte im Rhein-Neckar-Kreis könnten nach Schätzung der Landesregierung von dem im Koalitionsvertrag angekündigten Programm „HeimVorteil BW“ (Erstattung der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums) profitieren?

Im Koalitionsvertrag für Baden-Württemberg von Bündnis 90/Die Grünen und CDU heißt es: „Wir werden (…) mit dem ‚HeimVorteil BW‘ einen gezielten Beitrag zur Eigentumsbildung leisten und stärken damit die Altersvorsorge breiter Bevölkerungsschichten. Wir setzen uns beim Bund für Freibeträge beim Ersterwerb ein und sehen im Vorgriff darauf eine Erstattung der Grunderwerbsteuer für Familien beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohnraum vor (vergleichbar Hessen-Modell).“

Die erwarteten Förderfälle eines HeimVorteil BW für den Rhein-Neckar-Kreis hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab, insbesondere der genauen Ausgestaltung und Spezifikation des HeimVorteil BW und den hieraus folgenden nachfrageseitigen Implikationen, sowie allgemeinen – und darüber hinaus kreisspezifischen – angebots- und nachfrageseitig wirkenden Faktoren (vgl. Antwort zu Frage 8). Vor diesem Hintergrund kann zum jetzigen Zeitpunkt keine valide Aussage über die etwaige Anzahl der Förderfälle auf kleinteiliger Kreisebene getroffen werden.

Schopper

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen