



# HESSISCHER LANDTAG

09. 11. 2022

## **Kleine Anfrage**

**Dr. Dr. Rainer Rahn (AfD) vom 14.09.2022**

**Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele der Landesregierung – Teil I**

**und**

**Antwort**

**Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen**

### **Vorbemerkung Fragesteller:**

Im Koalitionsvertrag zwischen CDU Hessen und Bündnis90/Die Grünen Hessen für die 20. Legislaturperiode haben die Koalitionspartner vereinbart, „die Voraussetzungen für mehr Wohnungen schaffen, damit Wohnen bezahlbarer wird und Eigentum leichter erworben werden kann“ und dazu mit „dem umfassendsten Maßnahmenpaket beizutragen, das es in Hessen je gegeben hat“. Von 2019 bis 2024 sollten hierzu insgesamt 2,2 Mrd. € für etwa 22.000 Wohnungen bereitgestellt werden.

Diese Vorbemerkung des Fragestellers vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Für wie viele Wohneinheiten wurden in Hessen in den Jahren 2019 bis 2022 (1. bis 3. Quartal) jeweils Bauanträge gestellt?

Bauantragszahlen liegen der Landesregierung nicht vor. Das Hessische Statistische Landesamt (HSL) erfasst allerdings die Zahl der genehmigten neuen Wohnungen:

2019: 29.707 Wohnungen  
2020: 27.254 Wohnungen  
2021: 27.713 Wohnungen  
2022: 17.596 Wohnungen (Januar bis August)

Demnach wurden von Januar 2019 bis August 2022 in Hessen 102.270 neue Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) genehmigt. Zahlen für den September 2022 hat das HSL bisher (Stand 1. November 2022) nicht veröffentlicht.

Frage 2. Wie viele Wohneinheiten wurden in Hessen in den Jahren 2019 bis 2022 (1. bis 3. Quartal) fertiggestellt?

Das HSL hat folgende Fertigstellungszahlen veröffentlicht:

2019: 20.359 Wohnungen<sup>1</sup>  
2020: 22.763 Wohnungen  
2021: 22.952 Wohnungen

Demnach wurden von Januar 2019 bis Dezember 2021 in Hessen 66.074 neue Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) fertiggestellt. Zahlen für das Jahr 2022 hat das HSL bisher (Stand 1. November 2022) nicht veröffentlicht.

<sup>1</sup> Aufgrund fehlender Datenlieferungen des Main-Kinzig-Kreises im Rahmen der Bauüberhangserhebung 2018 wurden die im Zuge des Bauüberhangs angezeigten Fertigstellungsmeldungen des Berichtsjahres 2018 erst im Berichtsjahr 2019 erfasst. Das bedeutet, dass ein Teil der fertiggestellten Baumaßnahmen der Jahres 2019 tatsächlich bereits 2018 fertiggestellt wurden.

Frage 3. Welche Maßnahmen hat die Landesregierung seit 2019 ergriffen, damit Wohnen bezahlbarer wird?

Mit der Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802) hat die Landesregierung den Geltungsbereich der Mietpreisbremse zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei der Wiedervermietung von Wohnraum, der abgesenkten Kappungsgrenze in Höhe von 15 % zur stärkeren Begrenzung von Mieterhöhungen und der verlängerten Kündungssperrfrist bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf 49 Gemeinden ausgeweitet. Damit werden in Hessen mehr Mieterinnen und Mieter als zuvor wirksam vor Preissprüngen bei der Miete geschützt.

Mit der stärkeren Verbreitung von qualifizierten Mietspiegeln, deren Erstellung das Land Hessen seit dem 22. Juni 2021 fördert, wird sich die Wirksamkeit der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenzen erhöhen, da sich die ortsübliche Vergleichsmiete so einfacher und vor allem rechtssicher ermitteln lässt.

Mit der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 11. Juni 2019 (GVBl. S. 78) war der Geltungsbereich der Mietpreisbremse bereits zum 28. Juni 2019 von 16 auf 31 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ausgeweitet worden. Mit der Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung vom 23. September 2019 (GVBl. S. 277) hatte die Landesregierung zudem mit Wirkung zum 8. Oktober 2019 den Geltungsbereich der abgesenkten Kappungsgrenze und der verlängerten Kündungssperrfrist von 29 auf 31 Gemeinden und Städte mit angespannten Wohnungsmärkten ausgeweitet und die Kündungssperrfrist von fünf auf acht Jahre verlängert.

Die auf acht Jahre verlängerte Kündungssperrfrist, die Mieterinnen und Mieter, deren Wohnung nach Abschluss des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend veräußert wird, vor kurzfristigen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen schützt, ist ein weiteres Instrument, um den Bestand an bezahlbaren Mietwohnungen zu schützen.

Die Landesregierung hat mit der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung vom 28. April 2022 (GVBl. S. 234) als erstes Flächenland die neuen Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes zum 12. Mai 2022 umgesetzt. Damit haben 53 hessische Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten neue Instrumente zur Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums erhalten. So dient beispielsweise die Einführung des Genehmigungserfordernisses bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen nach § 250 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) der Sicherung bezahlbarer Mietwohnungen. Mieterinnen und Mieter werden so umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt.

Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB, der mit der Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 (GVBl. S. 354) erstmals zum 1. Juni 2020 in 31 Gemeinden in Hessen eingeführt wurde, erstreckt sich seit dem 12. Mai 2022 auf das gesamte Landesgebiet. Damit haben nun alle Gemeinden in Hessen die Möglichkeit, durch den Erlass von sog. Milieuschutzsatzungen eine städtebaulich unerwünschte Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung zu verhindern und so gleichzeitig bezahlbare Mietwohnungen zu erhalten.

Der Landesregierung ist bewusst, dass sie das Wohnungsproblem mittel- bis langfristig nicht durch Mieterschutzvorschriften, sondern nur durch eine Erhöhung des Wohnungsangebots lösen kann. Wenn vor Ort bzw. in der Region ein hinreichendes Wohnungsangebot vorhanden ist, um die Wohnungsnachfrage zu stillen, wirkt der Marktmechanismus dämpfend auf die Mietpreise. Deshalb ist der Wohnungsneubau das entscheidende Mittel, um angespannte Wohnungsmärkte nachhaltig zu beruhigen. Mit der „Allianz für Wohnen in Hessen“ wurde bereits in der vergangenen Legislaturperiode ein Bündnis ins Leben gerufen, das sich mit der Entwicklung von Strategien für nachfragegerechten Wohnungsbau beschäftigt. Dieses Bündnis wurde in der 20. Legislaturperiode weitergeführt. Im Juni 2019 vereinbarte das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) mit den Bündnispartnern ein neues Zwölf-Punkte-Programm „Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern“. Dessen Handlungsvorschläge wurden von der Landesregierung in den Jahren 2019 bis 2022 so weit wie möglich umgesetzt.

Die Handlungsvorschläge der Allianz zielten u. a. darauf, zügig weitere Investitionen in den Wohnungsbau, in die Flächenbereitstellung und in die nachhaltige Umgestaltung von Wohnquartieren zu ermöglichen. In der Folge wurden die Förderrichtlinien angepasst bzw. erstellt (Klimabonus, qualifizierte Mietspiegel) und das Landesprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ mit der Förderung von Baulanddialogen, Quartierskonzepten und investiven Maßnahmen aufgelegt. Mittels Leitfäden und Fachveranstaltungen wurde zudem der Wissenstransfer gefördert.

Am 1. Dezember 2019 ist außerdem die Landesinitiative „Großer Frankfurter Bogen“ (GFB) angelaufen, die mit einem attraktiven Vorteilspaket gezielte finanzielle Anreize für Kommunen im erweiterten Rhein-Main-Gebiet setzt, um die Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten Quartieren zu stärken.

Teilnahmeberechtigt sind aktuell 55 Kommunen mit einem Schienenanschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr, deren Haltestellen höchstens 30 fahrplanmäßige Minuten mit der S- oder Regionalbahn vom Frankfurter Hauptbahnhof entfernt sind.

Bereits 38 Städte und Gemeinden sind Partnerkommunen des Großen Frankfurter Bogens und profitieren u. a. von erhöhten Förderquoten im sozialen Mietwohnungsbau, bei der Erstellung von nachhaltigen städtebaulichen Konzepten und bei mit dem Wohnungsbau einhergehenden Investitionen in die Infrastruktur (beispielsweise Grünflächen). Voraussetzung für diese ist eine infrastrukturnahe Entstehung von bezahlbarem Wohnraum bzw. neuen Quartieren: Die Flächen sollen mit Toleranzkorridor im Radius von höchstens 1,5 km um die Schienenthaltepunkte (im 30-Minuten-Zugradius um den Frankfurter Hauptbahnhof) liegen. Nur besonders innovative Vorhaben können nach einer Einzelfallprüfung ggf. darüber hinaus gefördert werden.

Das Konzept des Großen Frankfurter Bogens ist dynamisch, sodass auf veränderte Umfeldbedingungen reagiert werden kann und sowohl ein weiteres Wachstum um teilnahmeberechtigte Kommunen im 30-Zugminuten-Radius als auch die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des GFB-Vorteilspakets möglich ist.

Der GFB unterstützt die Partnerkommunen auf ihrem individuellen Weg, gibt Impulse und setzt sich dafür ein, dass sich die Kommunen auch untereinander austauschen und vernetzen. Neben einem regelmäßigen Austausch zwischen den Partnerkommunen und dem HMWEVW initiiert und begleitet der GFB gezielt Projekte – auch gemeinsam mit Kooperationspartnern – zum Wissensaustausch und zur Netzwerkstärkung zwischen den Städten und Gemeinden. Dabei verknüpft der GFB die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit Zukunftsfragen im Bereich Wohnungsbau und Zusammenleben: In der GFB-Zukunftswerkstatt werden wichtige Fragen diskutiert, verschiedene regionale Akteurinnen und Akteure eingebunden, Impulse gegeben sowie innovative und zukunftsweisende Projekte unterstützt. Außerdem soll eine Diskussion darüber angestoßen werden, was die Region ausmacht, wie das Wohnen und Leben in dieser zukünftig aussehen soll und wie nicht nur mehr, sondern auch gut gebaut werden kann. Dies stärken beispielsweise Projekte mit Kooperationspartnern wie das Aktions- und Vernetzungsformat „GFB-Sommer ´22“ sowie die Ausschreibung des GFB-Zukunftspreises seit Anfang des Jahres 2022.

Frage 4. Welche Maßnahmen hat die Landesregierung seit 2019 ergriffen, damit Wohneigentum leichter erworben werden kann?

Im Jahr 2019 sind zur Verwaltungsvereinfachung die beiden damaligen Eigentumsförderrichtlinien „Erwerb von Gebrauchtimmobilien (Hessen-Darlehen)“ und „Neubau (Hessen-Baudarlehen)“ zusammengeführt worden. In diesem Zuge wurde auch der neue Fördergegenstand „gemeinschaftliches Wohnen“ in die seither lautende „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und gemeinschaftlichen Wohnens“ aufgenommen.

Im Rahmen der Zusammenführung der Richtlinien sind die Förderbedingungen an mehreren Stellen verbessert worden: So wurde im Neubau das maximale Förderdarlehen um 10.000 € auf 125.000 € und beim Erwerb von Gebrauchtimmobilien um 25.000 € auf ebenfalls 125.000 € je Eigenheim/Wohnung erhöht. Die Zinsbindungsfrist wurde in beiden Förderbereichen auf 20 Jahre verdoppelt, die Zinsen auf einheitlich 0,8 % festgelegt (und im Jahr 2020 auf nunmehr 0,6 % gesenkt). Durch die nachrangige Besicherung des Förderdarlehens im Grundbuch wurden den Fördernehmern günstigere Konditionen für weitere Darlehen der Hausbank ermöglicht. Außerdem sind seither jederzeit Sondertilgungen in beliebiger Höhe ohne Vorfälligkeitsentschädigung zulässig und können Fördermittel der KfW zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Frage 5. Wie bewertet die Landesregierung den Erfolg der unter Frage 3. und Frage 4. aufgeführten Maßnahmen?

Frage 6. Anhand welcher Zielkriterien hat die Landesregierung die unter Frage 5. aufgeführte Bewertung vorgenommen?

Die Fragen 5 und 6 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Die quantitative Wirkung der mietrechtlichen Regelungen auf die Mietpreisentwicklung lässt sich nur schwer abschätzen. Die Landesregierung geht aber davon aus, dass die Ausweitung des Geltungsbereichs der Mietpreisbremse zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei der Wiedervermietung von Wohnraum, der abgesenkten Kappungsgrenze in Höhe von 15 % zur stärkeren Begrenzung von Mieterhöhungen und der verlängerten Kündigungsfrist bei der Umwandlung

von Miet- in Eigentumswohnungen insgesamt einen dämpfenden Effekt auf die Mietpreisentwicklung in den jeweiligen Gemeinden hatte.

Die Konditionsverbesserungen im Bereich der Mietwohnraumförderung haben dafür gesorgt, den Neubau von Sozialwohnungen in Hessen trotz gestiegener Bau- und Grundstückskosten sowie zwischenzeitlich weiter gesunkener Marktzinsen attraktiv zu halten. Dies zeigt sich daran, dass die Bereitstellungen auf einem anhaltend hohen Niveau geblieben sind bzw. gegenüber dem Jahr 2019 weiter gesteigert werden konnten:

Jahr	Bereitstellungen Neubau Mietwohnraum
2019	1.548 WE/Wohnplätze
2020	1.775 WE/Wohnplätze
2021	2.033 WE/Wohnplätze

Die Verbesserung der Konditionen bei der Eigentumsförderung waren erforderlich, um dieses Programm weiter attraktiv zu halten. Somit konnte die Zahl der geförderten Wohneinheiten zumindest stabil gehalten werden:

Jahr	Anzahl Bewilligungen (in WE)	
	Eigentum Neubau	Eigentum Bestand
2018	82	113
2019	83	129
2020	104	100
2021	79	84

Frage 7. Welches sind die Bestandteile des „umfassendsten Maßnahmenpakets“, das es in Hessen je gegeben hat?

Auf die Antwort zu Frage 3 wird verwiesen.

Frage 8. Welche Teilbeträge der 2,2 Mrd. € wurden für das Maßnahmenpaket bislang bereitgestellt?

In den Jahren 2019 bis 2021 wurden in den einzelnen Programmen der sozialen Wohnraumförderung insgesamt rund 920,5 Mio. € bereitgestellt oder bewilligt:

Jahr	Bereitgestellte / Bewilligte Mittel
2019	243.039.035 €
2020	283.785.829 €
2021	393.691.087 €
Summe	920.515.951 €

Frage 9. Wie viele der insgesamt 22.000 Wohnungen wurden bislang bereitgestellt?

Frage 10. In welchen Städten bzw. Landkreisen befinden sich die unter Frage 9. aufgeführten Wohnungen?

Die Fragen 9 und 10 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen wurden in den Jahren 2019 bis 2021 Mittel für insgesamt 10.742 Wohneinheiten/Wohnplätze bereitgestellt oder bewilligt. Davon entfallen 7.612 Wohneinheiten/Wohnplätze auf den Bereich Mietwohnungen und die übrigen 3.130 Wohneinheiten auf den Bereich Wohneigentum (Erwerb und behindertengerechter Umbau).

Eine detaillierte Aufschlüsselung nach Städten bzw. Landkreisen und den einzelnen Programmen ist der Anlage zu entnehmen. Eine weitere Aufschlüsselung nach Gemeinden ist nicht möglich.

Wiesbaden, 2. November 2022

**Tarek Al-Wazir**

**Bereitstellungen/Bewilligungen der sozialen Wohnraumförderung 2019-2021**

Stadt/Landkreis	Bereitstellungen			Bewilligungen			Summe
	Miet- wohnungs- neubau	KIP	Moderni- sierung	Studen- tisches Wohnen	Erwerb von Belegungs- rechten	Erwerb von Wohn- eigentum	
	WE	WE	WE	Wohnplätze	WE	WE	WE/Wohn- plätze
Stadt Bad Homburg v.d.H.	27		-	-	-	2	58
Stadt Darmstadt	629		-	-	41	7	706
Stadt Frankfurt am Main	1.278		24	14	40	11	1.425
Stadt Hanau	37		-	-	105	6	170
Stadt Offenbach am Main	65		-	-	370	6	467
Stadt Rüsselsheim	40		-	-	216	3	283
Stadt Wiesbaden	595		427	-	69	20	1.161
LK Bergstraße	189	14	-	-	88	31	394
LK Darmstadt-Dieburg	55		18	-	-	16	150
LK Groß-Gerau	312		47	-	20	21	453
Hochtaunuskreis	155	33	-	-	43	11	263
Main-Kinzig-Kreis	123		16	-	24	26	337
Main-Taunus-Kreis	162		-	-	33	15	333
Odenwaldkreis	-		-	-	-	10	116
LK Offenbach	74		-	-	275	11	493
Rheingau-Taunus-Kreis	34		-	-	-	25	119
Wetterau	71		-	-	-	25	209

Stadt Gießen	193	38	-	374	56	3	4	668
Stadt Marburg	98		-	40	-	3	24	165
Stadt Wetzlar	9		-	-	90	3	25	127
LK Gießen	50		-	-	-	15	102	167
Lahn-Dill-Kreis	33		-	-	-	28	114	175
LK Limburg-Weilburg	-		-	-	-	63	251	314
LK Marburg-Biedenkopf	10		-	-	-	25	161	196
Vogelsbergkreis	-		-	-	-	14	102	116
Stadt Fulda	74		-	-	-	19	41	134
Stadt Kassel	27		-	244	254	16	60	601
LK Fulda	96		-	-	-	72	133	301
LK Hersfeld-Rotenburg	5		-	-	-	7	76	88
LK Kassel	26	6	-	126	-	35	113	306
Schwalm-Eder-Kreis	-		-	-	-	11	39	50
LK Waldeck-Frankenberg	-		-	-	-	9	94	103
Werra-Meißner	-		-	-	-	10	84	94
<b>Summe</b>	<b>4.467</b>	<b>91</b>	<b>532</b>	<b>798</b>	<b>1.724</b>	<b>579</b>	<b>2.551</b>	<b>10.742</b>