



HESSISCHER LANDTAG

28. 11. 2023

Kleine Anfrage

Dr. Dr. Rainer Rahn (fraktionslos) vom 19.10.2023**Wohnungsbauvorhaben in Hessen****und**

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Die Zahl der Baugenehmigungen war in den vergangenen Monaten in der Bundesrepublik deutlich rückläufig. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden in den ersten acht Monaten des Jahres 2023 insgesamt 28,3 % weniger Bauerlaubnisse für Wohnimmobilien erteilt als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Dies betraf insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser. Als Ursachen werden vor allem steigende Kosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen genannt (→ <https://jungfreiheit.de/wirtschaft/2023/wohnungsbau-unten/>).

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Die Statistik der Baugenehmigungen ist eine monatliche Erhebung, die sich auf den Meldezeitpunkt und nicht auf den Ereigniszeitpunkt bezieht. Das heißt, ausschlaggebend ist der Zeitpunkt des Eingangs einer Meldung, nicht der tatsächliche Zeitpunkt einer Baugenehmigung. Die Baufertigstellungen und Baubeginne können nur aus der jährlich stattfindenden (zuletzt im Zeitraum von November 2022 bis April 2023) Bauüberhangerhebung abgeleitet werden. Beim Bauüberhang werden der Bauzustand aller noch offenen Baugenehmigungen sowie die erloschenen Baugenehmigungen abgefragt. Daher werden im Laufe des Jahres 2023 schon einige Baugenehmigungen begonnen und/oder fertiggestellt worden sein, über die das Hessische Statistische Landesamt noch keine Kenntnis hat.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Chef der Staatskanzlei wie folgt:

Frage 1. Wie viele Baugenehmigungen wurden in Hessen in den Jahren 2018 bis 2022 jeweils für Wohngebäude erteilt?

| | |
|-------|--------|
| 2018 | 6.796 |
| 2019 | 7.842 |
| 2020 | 7.755 |
| 2021 | 7.761 |
| 2022 | 6.518 |
| Summe | 36.672 |

Diese Zahlen beziehen sich ausschließlich auf den Neubau von Wohngebäuden, da die Mehrheit der Baumaßnahmen am Bestand nur kleine Umbaumaßnahmen beinhalten.

Frage 2. Wie viele der unter 1. genannten Baugenehmigungen betrafen Ein- und Zweifamilienhäuser?

| | |
|-------|--------|
| 2018 | 5.644 |
| 2019 | 6.412 |
| 2020 | 6.379 |
| 2021 | 6.346 |
| 2022 | 5.147 |
| Summe | 29.928 |

Diese Zahlen beziehen sich ausschließlich auf den Neubau von Wohngebäuden.

Frage 3. Wie viele der unter 1. aufgeführten Bauvorhaben wurden zwischenzeitlich begonnen?

Wie in der Vorbemerkung erläutert, kann diese Information nur aus der einmal im Jahr stattfindenden Bauüberhangserhebung abgeleitet werden. Zusätzlich zu den in der Antwort zu Frage 4 genannten Fertigstellungen sind folgende Bauvorhaben begonnen und nicht fertiggestellt:

| | |
|--------------|--------------|
| 2018 | 392 |
| 2019 | 813 |
| 2020 | 1.574 |
| 2021 | 3.623 |
| 2022 | 2.622 |
| Summe | 9.024 |

Diese Zahlen beziehen sich ausschließlich auf den Neubau von Wohngebäuden.

(Lesebeispiel: Von den im Jahr 2018 erteilten Baugenehmigungen (siehe Antwort zu Frage 1) sind nach dem Kenntnisstand der letzten Bauüberhangserhebung 392 neue Wohngebäude begonnen und nicht fertiggestellt.)

Frage 4. Wie viele der unter 1. aufgeführten Bauvorhaben wurden zwischenzeitlich abgeschlossen?

Wie in der Vorbemerkung erläutert, kann diese Information nur aus der einmal im Jahr stattfindenden Bauüberhangserhebung abgeleitet werden. Die nachfolgenden Zahlen geben an, wie viele Baumaßnahmen aus dem angegebenen Jahr insgesamt bisher fertiggestellt wurden:

| | |
|--------------|---------------|
| 2018 | 6.112 |
| 2019 | 6.618 |
| 2020 | 5.725 |
| 2021 | 3.264 |
| 2022 | 495 |
| Summe | 22.214 |

Diese Zahlen beziehen sich ausschließlich auf den Neubau von Wohngebäuden.

(Lesebeispiel: Von den im Jahr 2018 erteilten Baugenehmigungen (siehe Antwort zu Frage 1) sind nach dem Kenntnisstand der letzten Bauüberhangserhebung 6.112 neue Wohngebäude fertiggestellt.)

Frage 5. Wie viele Baugenehmigungen wurden in Hessen im Jahr 2023 bislang für Wohngebäude erteilt?

| | |
|--------------|--------------|
| Januar | 377 |
| Februar | 369 |
| März | 420 |
| April | 352 |
| Mai | 378 |
| Juni | 425 |
| Juli | 327 |
| August | 430 |
| Summe | 3.078 |

Diese Zahlen beziehen sich ausschließlich auf den Neubau von Wohngebäuden.

Frage 6. Wie viele der unter 5. genannten Baugenehmigungen betrafen Ein- und Zweifamilienhäuser?

| | |
|--------------|--------------|
| Januar | 302 |
| Februar | 293 |
| März | 326 |
| April | 301 |
| Mai | 317 |
| Juni | 301 |
| Juli | 263 |
| August | 356 |
| Summe | 2.459 |

Diese Zahlen beziehen sich ausschließlich auf den Neubau von Wohngebäuden.

Frage 7. Wie viele der unter 5. aufgeführten Bauvorhaben wurden zwischenzeitlich begonnen?

Wie in der Vorbemerkung erläutert, kann diese Frage aktuell nicht beantwortet werden, da die Bauüberhangserhebung für das Jahr 2023, in dem die Baubeginne erfasst werden, erst im Mai 2024 abgeschlossen sein wird.

Anmerkung zu den Jahren 2018 und 2019:

Aufgrund fehlender Datenlieferungen des Main-Kinzig-Kreises im Rahmen der Bauüberhangserhebung 2018, wurden die Ergebnisse des Main-Kinzig-Kreises aus dem Vorjahr übernommen und haben damit den Stand des Jahres 2017. Dadurch wurden die im Zuge des Bauüberhangs angezeigten Fertigstellungsmeldungen des Berichtsjahrs 2018 erst im Berichtsjahr 2019 erfasst. Das bedeutet, dass ein Teil der fertiggestellten Baumaßnahmen des Jahres 2019 tatsächlich bereits im Jahr 2018 fertiggestellt wurden.

Frage 8. Welches sind nach Auffassung der Landesregierung die Gründe für die unter 1. bis 7. aufgeführte Entwicklung?

Soweit sich die in den Fragen 1 bis 7 aufgeführte Entwicklung auf die stagnierenden bzw. rückläufigen Baugenehmigungen bezieht, sind als Gründe vor allem die Baukostensteigerung aufgrund der Inflation und die höheren Finanzierungskosten durch gestiegene Darlehenszinsen in Folge der Anhebung der Leitzinsen durch die Notenbanken zu nennen. Auch durch die Nachfolgewirkungen der Corona-Pandemie waren die Nachfrage- und Marktsituation sowie die Lieferketten im Wohnungsbau unter Druck. Dies wurde durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die u. a. daraus resultierenden gestiegenen Energiekosten zusätzlich verstärkt. Allerdings deutet sich an, dass mit der zurückgehenden Nachfrage die Bau- und Bodenpreise nachlassen könnten; die Baupreissteigerungen waren zuletzt nicht mehr so stark. Dies könnte perspektivisch die Zahl der Bauanträge und damit auch der Baugenehmigungen positiv beeinflussen.

Wiesbaden, 21. November 2023

Tarek Al-Wazir