



# HESSISCHER LANDTAG

09. 11. 2022

## Kleine Anfrage

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

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

**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 Förderrichtlinien des Landes Hessen für soziale Wohnraumförderung so weiterentwickeln, dass auch bei dynamischen Mietpreisentwicklungen für Investorinnen und Investoren stärkere Anreize entstehen, sozial geförderten Wohnraum zu schaffen oder Belegungsrechte zu verkaufen. Als kurzfristige Maßnahme zum Erhalt des Bestands an Sozialwohnungen werden wir durch den verstärkten Kauf von Belegungsrechten dafür sorgen, dass preisgebundene Wohnungen auch nach Ablauf der Bindungsfristen bezahlbar bleiben“. Um Mietern den Erwerb von Eigentumswohnungen oder einem Eigenheim zu erleichtern, sollte ergänzend zu den neuen Bundesprogrammen ein Bürgschaftsprogramm als Eigenkapitalergänzung aufgelegt werden.

Diese Vorbemerkung des Fragestellers vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Minister der Finanzen wie folgt:

Frage 1. Mit welchen Maßnahmen hat die Landesregierung seit 2019 die Förderrichtlinien des Landes Hessen für soziale Wohnraumförderung weiterentwickelt, sodass angesichts der dynamischen Mietpreisentwicklungen für Investoren stärkere Anreize entstanden, sozial geförderten Wohnraum zu schaffen oder Belegungsrechte zu verkaufen?

Eine Hauptforderung im Zwölf-Punkte-Programm der „Allianz für Wohnen in Hessen“ war, dass die Förderkonditionen in der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung verbessert werden sollen. Die Entwicklungen auf den Kapitalmärkten (seit September 2018 sanken die Zinsen spürbar) und die deutlich gestiegenen Baukosten führten dazu, dass das damalige Förderangebot nicht mehr ausreichend attraktiv war. Deshalb hat das Land im Rahmen einer Neufassung der Richtlinie im September 2020 die Förderkonditionen deutlich verbessert.

Eine wesentliche Aufwertung des Programms stellte die Senkung des Förderzinssatzes auf 0 % dar. Daneben wurden die Darlehensbeträge und insbesondere die Finanzierungszuschüsse kräftig angehoben. Beispielsweise sind im Neubau für Haushalte mit geringen Einkommen die Zuschüsse bei 20-jährigen Sozialbindungen auf 30 % und bei 25-jährigen Sozialbindungen auf 40 % der Darlehenssumme gestiegen. Bei Städten und Gemeinden, die die „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ unterzeichnet haben, wird seither die kommunale Finanzierungsbeiträge vom Land Hessen übernommen. Einen wichtigen Beitrag zur Vereinfachung und Steigerung der Attraktivität leistete die weitgehende Streichung der technischen Vorgaben in der Förderrichtlinie. Die im sozialen Wohnungsbau geforderten Baustandards weichen seither nicht mehr von den geltenden Standards im frei finanzierten Wohnungsbau ab.

Mit dem im August 2022 eingeführten Sonderprogramm „Klimabonus in der sozialen Wohnraumförderung“ haben sich die Förderkonditionen nochmals verbessert, da für das Erreichen des gängigen KfW-Effizienzhaus-Standards 55 im Neubau ein Extrazuschuss in Höhe von 200 € pro Quadratmeter Wohnfläche zusätzlich zum bestehenden Förderdarlehen und Finanzierungszuschuss gewährt wird. Der maximal mögliche Klimabonus beträgt, abhängig vom jeweils erreichten KfW-Effizienzhaus-Standard, 450 € pro Quadratmeter Wohnfläche im Neubauprogramm und 650 € pro Quadratmeter Wohnfläche im Modernisierungsprogramm.

Auch das Programm zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum ist deutlich verbessert worden. Durch die Neufassung der Richtlinie im Juli 2020 ist der Zuschuss des Landes beim Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen, die keiner Bindung unterliegen und zur Belegung frei sind, von 1,50 € auf 2,50 € pro m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche erhöht worden. Der Zuschuss beim Erwerb von Belegungsrechten nach Auslaufen bestehender Bindungen ist von 0,80 € auf 1,50 € pro m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche angehoben worden. Daneben wird dem Zuwendungsempfänger seither ein Entgelt von 0,50 € pro m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten gewährt. Das Entgelt wird als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Wohnraum nur wohnungssuchenden Personen zum Gebrauch überlassen werden darf, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein nach § 17 HWoFG oder einer Benennung nach § 18 HWoFG ergibt.

Die Haushaltsmittel für den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum wurden im Jahr 2020 von 4 auf 14 Mio. € mehr als verdreifacht.

Frage 2. Welche konkreten Auswirkungen hatten die unter Frage 1 aufgeführten Maßnahmen auf die Schaffung sozialen Wohnraumes durch Investoren?

Die Konditionsverbesserungen 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

Frage 3. Welche konkreten Auswirkungen hatten die unter Frage 1 aufgeführten Maßnahmen auf den Verkauf von Belegungsrechten durch Investoren?

Die Konditionsverbesserungen und Mittelaufstockungen haben dazu geführt, dass deutlich mehr Belegungsrechte durch das Land erworben werden konnten:

Jahr	Bewilligungen Erwerb von Belegungsrechten
2019	393 WE
2020	511 WE
2021	820 WE

Bewilligungszahlen für das Jahr 2022 liegen noch nicht vor. Bereitgestellt wurden im Jahr 2022 im Programm zum Erwerb von Belegungsrechten (Stand 7. September 2022) 751 Wohneinheiten mit einem Zuschussbedarf in Höhe von rund 14,5 Mio. €.

Frage 4. Hält die Landesregierung die unter Frage 2 und Frage 3 aufgeführten Auswirkungen für ausreichend?

Frage 5. Falls Frage 4 unzutreffend: Welche zusätzlichen Maßnahmen plant die Landesregierung, um die Anzahl der Sozialwohnungen bzw. der Belegungsrechte zu erhöhen?

Die Fragen 4 und 5 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Die stetigen Konditionsverbesserungen und die Bereitstellung von Rekordmitteln haben entscheidend dazu beigetragen, dass der jahrzehntelange Rückgang des Sozialwohnungsbestands in Hessen gestoppt wurde und im Jahr 2021 erstmals wieder mehr Wohnungen als im Vorjahr gebunden waren:

31.12.2019: 79.728 Sozialwohnungen  
 31.12.2020: 79.720 Sozialwohnungen  
 31.12.2021: 80.523 Sozialwohnungen

Die Konditionen der sozialen Wohnraumförderung werden von der Landesregierung weiterhin regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst, um die positive Entwicklung des Sozialwohnungsbestands trotz der aktuell erschwerten Bedingungen für den Wohnungsbau möglichst fortsetzen zu können. Zudem soll durch die Bereitstellung ausreichender Fördermittel auch in den nächsten Jahren erfolgreich vermieden werden, dass förderfähige Anträge aufgrund von Mittelknappheit abgelehnt werden müssen.

Frage 6. Für wie viele Wohnungen wurden in Hessen in den Jahren 2019 bis 2022 (1. bis 3. Quartal) Belegrechte an die öffentliche Hand verkauft?

Auf die Antwort zu Frage 3 wird verwiesen.

Frage 7. Hält die Landesregierung die unter Frage 6 aufgeführten Zahlen für ausreichend?

Frage 8. Falls Frage 7 unzutreffend: Welche zusätzlichen Maßnahmen plant die Landesregierung, um die Anzahl der Belegrechte zu erhöhen?

Die Fragen 7 und 8 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Zwischen der Bereitstellung der Fördermittel und dem Bau sowie der Fertigstellung der Wohnungen vergehen oft mehrere Jahre, bis die derzeit geförderten neuen Wohnungen mit Mietpreisbindung dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und zur Entspannung der Märkte beitragen.

Um den Rückgang von gebundenem Wohnraum zu stoppen, müssen daher auslaufende Bindungen rechtzeitig verlängert und kurzfristig weitere Wohnungen in die Bindung genommen werden. Nur so kann der Übergang gelingen, bis die derzeit geförderten neuen Wohnungen dem Markt zu Verfügung stehen.

Das Instrument des Kaufs von Belegungsrechten ist daher ein sinnvolles Instrument, das auch kurzfristig wirksam werden kann. Es erfüllt durch die Verlängerung auslaufender Bindungen und den Kauf neuer Bindungen bei bestehendem Wohnraum beide oben formulierten Forderungen. Aufgrund der guten Erfahrungen der letzten Jahre werden die Fördermittel des Landesprogramms „Erwerb von Belegungsrechten“ weiter aufgestockt. So sieht der Entwurf für den Doppelhaushalt 2023/2024 eine Erhöhung der Mittel für den Erwerb von Belegungsrechten von 14 auf 17 Mio. € pro Jahr vor.

Frage 9. Zu welchem Zeitpunkt hat die Landesregierung das angekündigte Bürgschaftsprogramm als Eigenkapitalergänzung zum Erwerb von Eigentumswohnungen oder einem Eigenheim aufgelegt?

Frage 10. Welchen Umfang und zeitlichen Horizont hat das unter Frage 9 aufgeführte Bürgschaftsprogramm?

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

Das Land Hessen verbürgt zinsgünstige Kredite der WIBank zur Förderung des Wohnungswesens, des studentischen und altengerechten Wohnungsbaus und zur Sicherung von Investitionen in Wohngebäude und soziale Einrichtungen nach Maßgabe der Bürgschaftsrichtlinien des Landes Hessen. Maßgeblich ist hierfür der Umfang des von der WIBank zur Förderung des Wohnungsbaus begebenen Kredits. Die Bürgschaftsrichtlinien gelten daher auch dann, wenn die WIBank zur Wohnraumförderung oder zur eigenen Refinanzierung die KfW-Mittel des Bundes nutzt.

Eine zeitliche Befristung der Förderung ist nicht vorgesehen. Die zum 1. Januar 2019 neu gefassten Bürgschaftsrichtlinien sind ausreichend flexibel, um auf geänderte Vorgaben bei der Bundesförderung bzw. auf künftige neue Bundesförderprogramme zur Eigenheimförderung reagieren zu können.

Wiesbaden, 2. November 2022

**Tarek Al-Wazir**