



# HESSISCHER LANDTAG

15. 11. 2023

## Kleine Anfrage

**Dr. Dr. Rainer Rahn (fraktionslos) vom 21.08.2023**

**Wohnungsbau in hessischen Großstädten**

**und**

**Antwort**

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

### **Vorbemerkung Fragesteller:**

Die von der Bundesregierung formulierte Zielvorgabe von 400.000 neu zu errichtenden Wohnungen wurde im vergangenen Jahr mit weniger als 300.000 deutlich verfehlt. Für das laufende Jahr rechnen Experten bundesweit mit etwa 200.000 neuen Wohnungen. Ursachen hierfür sind vor allem gestiegene Materialkosten, gestiegene Zinsen und vermehrte Auflagen für Wohngebäude. Dabei ist der Bedarf im vergangenen Jahr durch den vermehrten Zuzug noch weiter angestiegen. Alleine in 2022 wuchs die Zahl der Einwohner in Deutschland um rund 1,1 Mio. Besonders betroffen sind davon Großstädte bzw. Ballungsgebiete. So stieg in Frankfurt die Einwohnerzahl im vergangenen Jahr um fast 14.000, die Zahl der Wohnungen jedoch nur um knapp 3.000.

### **Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:**

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um den bezahlbaren Wohnungsbau auszuweiten. Zum einen wurden die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau kontinuierlich erhöht und mehr als vervierfacht: Noch im Jahr 2014 wurden nur 76,6 Mio. € zur Verfügung gestellt, im Jahr 2022 waren es 349 Mio. €. Insgesamt stellt die Landesregierung bis zum Jahr 2024 2,7 Mrd. € zur Wohnraumförderung zur Verfügung. Zum anderen wurden die Bedingungen im Bereich der Wohnraumförderung kontinuierlich verbessert. Diese Maßnahmen zahlten sich aus. Ende des Jahres 2022 gab es so insgesamt 1.600 Sozialwohnungen zusätzlich im Vergleich zum Vorjahr. Damit wurde im zweiten Jahr in Folge ein Aufwärtstrend bei der Zahl der Sozialwohnungen in Hessen geschafft. Hessen ist damit eines der wenigen Länder, in denen die Zahl der Sozialwohnungen wieder steigt.

Selbst unter den schwierigen Bedingungen des Jahres 2023 hat sich die hessische Wohnraumförderung bewährt. Bis Mitte September sind in Hessen Förderungen für etwas mehr als 2.000 neue Sozialwohnungen beantragt worden und es deutet alles darauf hin, dass Hessen auf das Niveau des bisherigen Rekordjahrs 2016 zusteuert.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Wie viele Wohnungen wurden in den Jahren 2018 bis 2022 jeweils in den sechs hessischen Großstädten (Darmstadt, Frankfurt, Hanau, Kassel, Offenbach, Wiesbaden) neu fertiggestellt?

In den Jahren von 2018 bis 2022 wurden in den Städten Darmstadt, Frankfurt, Hanau, Kassel, Offenbach und Wiesbaden insgesamt 37.906 Wohnungen fertiggestellt, davon 32.590 Wohnungen im Neubau.

Detaillierte Angaben sind der Anlage zu entnehmen.

Frage 2. Bei wie vielen der unter Frage 1 aufgeführten Wohnungen handelt es sich um Sozialwohnungen?

Frage 3. Wie viele Sozialwohnungen fielen in den unter Frage 1 aufgeführten Städten in dem dort genannten Zeitraum aus der Sozialbindung heraus?

Die Fragen 2 und 3 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Seit der Föderalismusreform werden seitens der amtlichen Fertigstellungsstatistik keine Zahlen in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau mehr erfasst, weshalb für Hessen auf die von der WIBank

erfassten Werte zurückgegriffen werden muss. Bei der WIBank geht eine geförderte Neubauwohnung dann als fertiggestellt in die Statistik ein, wenn 90 % des Darlehens ausgezahlt wurden. Dies ist nach Bezugsfertigstellung und entsprechendem Mittelabruf durch den Investor der Fall.

Nach Angaben der WIBank wurden in den genannten sechs Städten von 2018 bis 2022 insgesamt 3.876 Sozialwohnungen/Wohnplätze im Neubau fertiggestellt. Gleichzeitig endete dort bei 5.660 Sozialwohnungen die Bindung.

Detaillierte Angaben sind der Anlage zu entnehmen.

Bei der Interpretation dieser Zahlen ist erstens zu berücksichtigen, dass durch die in den letzten Jahren deutlich verstärkte Fördertätigkeit des Landes 2021 und 2022 mehr Sozialwohnungen/Wohnplätze im Neubau fertiggestellt wurden, als in diesen Städten aus der Sozialbindung herausgefallen sind. Zweitens können Sozialbindungen auch durch die Modernisierungsförderung oder den Erwerb von Belegungsrechten im bisher ungebundenen Mietwohnungsbestand begründet werden. Drittens sind in der Zahl von 5.660 Sozialwohnungen, bei denen die Bindung endete, auch Wohnungen enthalten, deren Bindung durch den Erwerb von Belegungsrechten oder eventuell auch eine geförderte Modernisierung verlängert wurde, weil in diesen Fällen eine Doppelzählung (Bindungsende und Bindungsaufnahme) erfolgt. Die Anzahl der Wohnungen, die aufgrund einer neuen bzw. verlängerten Bindung letztlich doch nicht aus der Sozialbindung gefallen sind, kann jedoch systemseitig nicht ermittelt werden.

Unter dem Strich kann festgehalten werden, dass im Zeitraum von 2018 bis 2022 in diesen Städten der Sozialwohnungsbestand um insgesamt 454 Wohnungen gesunken ist. Im Jahr 2018 sank der Bestand um 2.386 Wohnungen, im Jahr 2019 nur noch um 88 Wohnungen, in den Jahren 2020 bis 2022 ist er dann um insgesamt 2.020 Wohnungen gestiegen.

Frage 4. Wie gestaltete sich die Entwicklung der Wohnbevölkerung in den unter Frage 1 aufgeführten Städten in dem dort genannten Zeitraum?

Im Zeitraum von 2018 bis 2022 ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in den Städten Darmstadt, Frankfurt, Hanau, Kassel, Offenbach und Wiesbaden um insgesamt 50.820 gestiegen.

Detaillierte Angaben sind der Anlage zu entnehmen.

Frage 5. Welche Maßnahmen plant die Landesregierung zukünftig, um den Bau von Wohnungen in den unter Frage 1 genannten Städten zu fördern – insbesondere unter dem Aspekt der in der Vorbemerkung aufgeführten Ursachen?

Die Landesregierung wird die Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung weiter regelmäßig überprüfen und bei Bedarf anpassen, um jenen Investoren auch zukünftig ein attraktives Angebot zu machen, die bezahlbaren Wohnraum in Hessen schaffen wollen.

Wiesbaden, 15. November 2023

**Tarek Al-Wazir**

**Anlage**

Stadt	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt <sup>1</sup>	Fertiggestellte Wohnungen (nur Neubau) <sup>1</sup>	Fertiggestellte Sozialwohnungen/Wohnplätze (Neubauförderung) <sup>2</sup>	Aus der Bindung gefallene Sozialwohnungen <sup>2</sup>	Entwicklung der Einwohnerzahl <sup>3</sup>
<b>in den Jahren 2018 bis 2022</b>					
Darmstadt	3.901	3.422	1.363	416	+3.989
Frankfurt	19.942	16.886	1.376	2.703	+26.190
Hanau	2.456	2.134	72	248	+5.234
Kassel	2.085	1.752	360	742	+3.466
Offenbach	3.362	3.034	217	489	+7.512
Wiesbaden	6.160	5.362	488	1.062	+4.429
<b>Summe</b>	<b>37.906</b>	<b>32.590</b>	<b>3.876</b>	<b>5.660</b>	<b>+50.820</b>

<sup>1</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Einzelauswertung), eigene Berechnungen

<sup>2</sup> Quelle: WIBank

<sup>3</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Bevölkerung in Hessen am 31. Dezember nach Verwaltungsbezirken und Gemeinden seit 2011), eigene Berechnungen