



HESSISCHER LANDTAG

29. 09. 2023

Kleine Anfrage

Günter Rudolph (SPD) und Elke Barth (SPD) vom 07.08.2023**Ergebnisse der sozialen Wohnraumförderung in den Jahren 2020 bis 2022****und****Antwort****Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen****Vorbemerkung Fragesteller:**

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere hinsichtlich bezahlbaren Wohnraums, ist besorgniserregend; die Unterstützung bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums hat daher besondere Priorität. Der Bund hat die Finanzmittel für die soziale Wohnraumförderung jüngst deutlich erhöht und mit den Ländern entsprechende Verwaltungsvereinbarungen geschlossen. Mit den Mitteln von Bund und Ländern können nicht nur neue Sozialwohnungen öffentlicher oder privater Wohnungsgesellschaften gebaut werden, sondern die Wohnraumförderung kann auch im privat genutzten Wohnungsbau oder durch den Bau von Wohnheimplätzen erfolgen.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Durch eine regelmäßige Erhöhung der Fördermittel und Verbesserung der Konditionen konnte die jahrzehntelange Abwärtsspirale beim hessischen Sozialwohnungsbestand gestoppt werden. In den vergangenen beiden Jahren kamen im Saldo rund 2.400 Sozialwohnungen hinzu. Neben der Neubau- und Modernisierungsförderung hat auch der verstärkte Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum zum Aufwärtstrend beigetragen. Von 2019 bis 2024 stehen Landes- und Bundesmittel in Höhe von 2,7 Mrd. € für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung.

In Reaktion auf die aktuelle wohnungswirtschaftliche Situation hat die Landesregierung Ende Mai 2023 die Förderkonditionen erneut verbessert. So sind die Darlehensbeträge und Finanzierungszuschüsse für den Neubau von Sozialwohnungen um durchschnittlich rund 30 % erhöht worden. Zudem bleiben die Darlehen für bis zu 25 Jahre zinsfrei, beim Bau von Wohnraum für Studierende und Auszubildende sogar für bis zu 40 Jahre. Bei der Modernisierung von Sozialwohnungen kletterten die Zuschüsse von 20 % auf 30 % der Darlehenssumme. Außerdem ist die energetische Sanierung erstmals umfassend förderfähig.

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

Frage 1. Wie viele mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderte

- Wohneinheiten im selbstgenutzten Wohneigentum sind in den Jahren 2020 bis 2022 in Hessen neu gebaut worden? Bitte die tatsächlichen Baufertigstellungen pro Jahr angeben.
- Wohnheimplätze sind in den Jahren 2020 bis 2022 in Hessen neu gebaut worden? Bitte um Angabe der tatsächlichen Baufertigstellungen pro Jahr und gesonderte Angaben für Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende.

In den Jahren 2020 bis 2022 wurden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung insgesamt 237 Wohneinheiten im Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum und 1.381 Wohnheimplätze im Neubau von studentischem Wohnraum fertiggestellt.

Die Fertigstellungen schlüsseln sich wie folgt auf:

	2020	2021	2022
Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum, fertiggestellte WE	72	90	75
Neubau von Wohnraum für Studierende, fertiggestellte Plätze	121	687	573

Die Förderung von Wohnraum auch für Auszubildende ist seit diesem Jahr möglich. Daher sind auf diesem Feld noch keine Baufertigstellungen zu verzeichnen.

Frage 2. Wie hoch waren die durchschnittlichen tatsächlichen Baukosten pro Quadratmeter von neugebauten Wohnungen im Jahr 2022, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wurden? Bitte auf die tatsächlich fertiggestellten Wohnungen beziehen und nach Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung, selbstgenutztem Wohneigentum und Wohnheimplätzen – auch gesondert für Studierende und Auszubildende – differenzieren.

Beim sozial geförderten Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum betragen im Jahr 2022 die durchschnittlichen tatsächlichen Baukosten (ohne Außenanlagen, Grundstückskosten und Nebenkosten) 2.373 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Beim sozial geförderten Neubau von Mietwohnungen und Wohnheimplätzen liegen der Landesregierung keine Daten zu den tatsächlichen Baukosten vor, da aufgrund bestehender Mischfinanzierungen (sozial geförderte und freifinanzierte Wohnungen) oder gemischt genutzter Gebäude (Wohnen und Gewerbe) eine Trennung der durchschnittlichen Baukosten nach geförderter Wohnfläche und sonstiger (freifinanzierter bzw. gewerblicher) Fläche vorgenommen werden müsste. Auch Daten zur Ermittlung der durchschnittlichen Baukosten in Bezug auf die gesamte (Wohn-)Fläche werden durch die WIBank nicht erfasst. Der manuelle Aufwand zur nachträglichen Ermittlung dieser Daten wäre unverhältnismäßig hoch.

Frage 3. Wie hoch sind die Nettokaltmieten pro Quadratmeter im Durchschnitt der in den Fragen 1 und 2 benannten Wohnungen? Bitte für die Jahre 2020 bis 2022 sowie nach Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung sowie Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende differenzieren.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche des jeweils fertig-gestellten Wohnraums betragen in den Jahren 2020 bis 2022 wie folgt:

	2020	2021	2022
Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung	6,39 €	6,93 €	7,10 €
Wohnheimplätze für Studierende	8,00 €	11,59 €	10,66 €

Frage 4. Hat die Landesregierung konkrete Informationen darüber, in welchem Maße es aktuell zu Umplanungen von bereits geplanten Bauvorhaben im freifinanzierten Wohnungsbau zum sozialen Wohnungsbau kommt?

Nach Angaben der WIBank hat der Beratungsbedarf hinsichtlich der sozialen Mietwohnraumförderung von Bauherren, die bisher ausschließlich im freifinanzierten Wohnungsbau aktiv waren, sehr stark zugenommen. Die Landesregierung rechnet damit, dass ein höherer Anteil der geplanten Wohneinheiten im geförderten Segment entstehen könnte.

Wiesbaden, 25. September 2023

Tarek Al-Wazir