

Fre 09/11

Eingang: 09/11/22
Be

Kleine Anfrage

Dr. Dr. Rainer Rahn (AfD) vom 14.09.2022

Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele der Landesregierung- Teil 2

Drucksache 20/9151

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, dass der Kündigungsschutz für Mieter verbessert und der Milieuschutz ausgeweitet werden soll. Städte und Gemeinden, die ihren Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums leisten, sollen durch das Land finanziell unterstützt werden. Unabhängig hiervon wollten sich die Koalitionspartner im Bund für eine Erhöhung des Wohngelds und der Einkommensgrenzen einsetzen. Im Koalitionsvertrag zwischen CDU Hessen und Bündnis90/Die Grünen Hessen für die 20. Legislaturperiode haben die Koalitionspartner vereinbart, „den seniorengerechten und barrierefreien Umbau von Wohnungen zu unterstützen“.

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

Frage 1. Welche konkreten Maßnahmen zur Verbesserung des Schutzes von Mietern vor der sog. „kalten Entmietung“ hat die Landesregierung seit 2019 ergriffen?

Frage 2. Wie bewertet die Landesregierung die unter 1 aufgeführten Maßnahmen?

Frage 3. Welche konkreten Maßnahmen zur Ausweitung des Milieuschutzes hat die Landesregierung seit 2019 ergriffen?

Die Fragen 1 bis 3 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Mit der Mieterschutzverordnung vom 18.11.2020 (GVBl. S. 802) hat die Landesregierung den Geltungsbereich der verlängerten Kündigungssperrfrist von acht Jahren bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf 49 Gemeinden und Städte mit angespannten Wohnungsmärkten ausgeweitet. Die Kündigungssperrfrist schützt Mieterinnen und Mieter, deren Wohnung nach Abschluss des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend veräußert wird, vor kurzfristigen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen.

Mit der Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung vom 23.09.2019 (GVBl. S. 277) hatte die Landesregierung bereits mit Wirkung zum 08.10.2019 die verlängerte Kündigungssperrfrist von fünf auf acht Jahre ausgedehnt und deren Geltungsbereich von neun auf 31 Gemeinden und Städte mit angespannten Wohnungsmärkten ausgeweitet.

Mit den o. g. Maßnahmen wurde der Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter, deren Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend verkauft wird, deutlich ausgeweitet und verbessert.

Zudem hat die Landesregierung mit der Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16.05.2020 (GVBl. S. 354) erstmals zum 01.06.2020 in 31 Gemeinden in Hessen den so genannten kommunalen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeführt. Damit hat die Landesregierung 31 Gemeinden die Möglichkeit gegeben, durch den Erlass von sog. Milieuschutzsatzungen eine städtebaulich unerwünschte Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung zu verhindern.

Dieser Genehmigungsvorbehalt, der in den Gebieten einer sog. Milieuschutzsatzung der Gemeinde nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gilt, ist zum 12.05.2022 in die Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung vom 28.04.2022 (GVBl. S. 234) zur Umsetzung der neuen Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes integriert worden. Die Geltung des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Mietwohnraum in Wohnungs- oder Teileigentum nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB erstreckt sich nun auf das gesamte Landesgebiet. Zudem gilt in 53 Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten das Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB unmittelbar. In diesen Städten und Gemeinden bedarf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in bereits bestehenden Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen der Genehmigung der Kommune.

So werden nicht nur Mieterinnen und Mieter umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt, sondern auch der Bestand an bezahlbaren Mietwohnungen in Hessen besser gesichert.

Frage 4. Welche Städte und Gemeinden, die ihren Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums geleistet haben, hat die Landesregierung seit 2019 finanziell unterstützt?

Frage 5. Mit welchen Beträgen erfolgte die unter 4. aufgeführte Unterstützung?

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

Partnerkommunen im Programm GFB profitieren von einem Vorteilspaket, das unter <https://www.grosser-frankfurter-bogen.de/foerderangebote-fuer-ihre-kommune/gfb-vorteilspaket/> dargestellt ist.

Dieses umfasst im Einzelnen:

1. Machbarkeitsstudien der Bauland Offensive Hessen

Übernahme des kommunalen Eigenanteils für Studien zu nicht marktfähigen Flächen in Höhe von 8.900 €.

2. Soziale Wohnraumförderung für geringe und mittlere Einkommen

Übernahme des kommunalen Eigenanteils in Höhe von bis zu 10.000 € je neu gebaute Wohnung.

3. Erwerb von Belegrechten in der gesamten Kommune:

Übernahme des kommunalen Eigenanteils von bis zu 1 € je Quadratmeter mal Bindungsdauer in Monaten. (Die Förderung gilt sowohl für Wohnungen, die keiner Bindung unterliegen und zur Belegung frei sind, als auch für Wohnungen, deren Bindung ausgelaufen ist.)

4. Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge“

Nicht rückzahlbarer Zuschuss für nachhaltige Konzepte, städtebauliche Wettbewerbe und Bürgerdialoge im Vorfeld der Planung von Wohnungsbauprojekten in Höhe von 85 % (ohne Obergrenze).

5. Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld – Investitionen

Nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 85 % (Anteilsfinanzierung).

6. Möglichkeit der Prämierung von beispielgebenden Projekten mit dem GFB-Zukunftspreis

Der GFB-Zukunftspreis wurde Anfang des Jahres 2022 erstmals vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) ausgeschrieben. Mit den Preisgeldern zwischen 5.000 € und 20.000 € können dreimal jährlich Projekte ausgezeichnet werden, die in Partnerkommunen des Großen Frankfurter Bogens zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten Quartieren beziehungsweise mit innovativen Projekten und Ideen zu Zukunftsthemen rund um Wohnen und Stadtentwicklung in der Rhein-Main-Region beitragen. Darüber hinaus sind innovative und praxisorientierte Hochschulprojekte in oder mit GFB-Partnerkommunen oder mit übergreifendem Mehrwert für die Region teilnahmeberechtigt. Insgesamt stehen jährlich 150.000 € zur Verfügung. Bewerben können sich ebenfalls Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften, Vereine oder Stiftungen u. a.

Unterstützung von GFB-Partnerkommunen durch das Vorteilspaket

Kommune	GFB-Vorteil (Stand: 31.12.2021)	Zusammensetzung des GFB-Vorteils
Darmstadt	6.438.400 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020 und 2021, Bereitstellungen Erwerb von Belegrechten 2020, bewilligte Mittel im Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld – Investitionen“
Dreieich	250.000 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2021
Egelsbach	8.900 €	Übernahme kommunaler Eigenanteil Machbarkeitsstudien
Erzhausen	8.900 €	Übernahme kommunaler Eigenanteil Machbarkeitsstudien
Frankfurt am Main	6.475.000 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020 und 2021, Bereitstellungen Erwerb von Belegrechten 2021, bewilligte Mittel im Programm "Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge"
Friedrichsdorf	344.541 €	Übernahme kommunaler Eigenanteil Machbarkeitsstudien, Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020, Bereitstellungen Erwerb von Belegrechten 2020
Hanau	542.858 €	Übernahme kommunaler Eigenanteil Machbarkeitsstudien, Bereitstellungen Erwerb von Belegrechten 2020 und 2021
Hofheim am Taunus	132.000 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020
Karben	316.000 €	bewilligte Mittel im Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld – Investitionen“
Kelkheim	182.670 €	Übernahme kommunaler Eigenanteil Machbarkeitsstudien, Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020
Kelsterbach	1.036.000 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020, Bereitstellung Erwerb von Belegrechten 2021
Kriftel	422.000 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020, Bereitstellungen Erwerb von Belegrechten 2020
Kronberg	120.000 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020
Langen	43.200 €	Bereitstellung Erwerb von Belegrechten 2021
Maintal	296.500 €	Übernahme kommunaler Eigenanteil Machbarkeitsstudien, Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2021, Bereitstellung Erwerb von Belegrechten 2021
Mörfelden-Walldorf	6.000 €	bewilligte Mittel im Programm "Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge"
Neu-Isenburg	796.620 €	Bereitstellungen Erwerb von Belegrechten 2020 und 2021

Kommune	GFB-Vorteil (Stand: 31.12.2021)	Zusammensetzung des GFB-Vorteils
Obertshausen	580.000 €	bewilligte Mittel im Programm "Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge"
Oberursel	340.000 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020 und 2021
Offenbach	1.111.037 €	Übernahme kommunaler Eigenanteil Machbarkeitsstudien, Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2021, Bereitstellungen Erwerb von Belegrechten 2020 und 2021, bewilligte Mittel im Programm "Nachhaltiges Wohnumfeld - Konzepte und Baulanddialoge" und im Programm "Nachhaltiges Wohnumfeld - Investitionen"
Riedstadt	540.700 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2021, Bereitstellung Erwerb von Belegrechten 2021
Rodenbach	141.122 €	bewilligte Mittel im Programm "Nachhaltiges Wohnumfeld - Investitionen"
Rödermark	100.000 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020
Rüsselsheim	872.459 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020, Bereitstellung Erwerb von Belegrechten 2020 und 2021
Schöneck	2.670 €	Übernahme kommunaler Eigenanteil Machbarkeitsstudien
Wiesbaden	2.470.920 €	Bereitstellungen Soziale Wohnraumförderung 2020 und 2021, Bereitstellungen Erwerb von Belegrechten 2020 und 2021
Zwingenberg	8.900 €	Übernahme kommunaler Eigenanteil Machbarkeitsstudien

Über die ersten mit dem GFB-Zukunftspreis prämierten Projekte informiert die folgende Seite: <https://www.grosser-frankfurter-bogen.de/gfb-zukunftspreis/gfb-zukunftspreis-praemierte-projekte/>.

Die Frage der zusätzlichen Unterstützung von Kommunen, die neuen Wohnraum geschaffen haben, ist darüber hinaus Gegenstand der Erörterung zur Evaluation des Kommunalen Finanzausgleichs, die in diesem Jahr nach der coronabedingten Unterbrechung wiederaufgenommen wurde. Nach der derzeitigen Zeitplanung soll ein reformiertes Hessisches Finanzausgleichsgesetz, das auch über diese Frage Auskunft geben wird, am 1. Januar 2025 in Kraft treten.

Frage 6. Auf welche Weise hat sich die Landesregierung im Bund für eine Erhöhung des Wohngelds und der Einkommensgrenzen eingesetzt?

Frage 7. Welchen Erfolg hatte der unter 6. aufgeführte Einsatz der Landesregierung?

Die Fragen 6 und 7 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Das Wohngeldgesetz ist ein Bundesgesetz. Die Landesregierung begrüßt und unterstützt grundsätzlich die seitens der Bundesregierung angestoßene Wohngeldreform.

Die Wohngeldreform ist Teil des dritten Entlastungspakets der Bundesregierung. Das Vorhaben befindet sich derzeit in intensiver Abstimmung zwischen Bund und Ländern.

Frage 8. Auf welche Weise hat die Landesregierung seit 2019 den seniorenrechtlichen und barrierefreien Umbau von Wohnungen unterstützt?

Das Land fördert den behindertengerechten Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum mittels Zuschüssen. Hierfür stehen Haushaltsmittel in Höhe von 3 Mio. € pro Jahr im Kapitel 07 25, Förderprodukt 87 zur Verfügung.

Ebenfalls förderfähig ist im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung die Verbesserung der baulichen Eignung von Mietwohnungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen. Die Förderung erfolgt als Modernisierung mittels Darlehen und Zuschüssen. Die im Rahmen der Modernisierung von Mietwohnungen geförderten Einzelmaßnahmen werden statistisch nicht erfasst, sodass keine quantitativen Aussagen über den geförderten seniorenrechtlichen und barrierefreien Umbau von Mietwohnungen getroffen werden können.

Frage 9. Wie viele Wohnungen sind von den unter 8. aufgeführten Maßnahmen betroffen?

Der behindertengerechte Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum wurde seit dem Jahr 2019 wie folgt gefördert:

Jahr	Bewilligte Anträge
2019	777 WE
2020	877 WE
2021	897 WE
2022 (bis 23.09.)	439 WE

Frage 10. In welchen hessischen Städten liegen die unter 8. aufgeführten Wohnungen?

Eine Aufschlüsselung nach Städten und Landkreisen ist für die Bewilligungen der Jahre 2019 bis 2021 der Anlage zu entnehmen. Eine Aufschlüsselung für die (bisherigen) Bewilligungen des Jahres 2022 ist derzeit nicht möglich.

Wiesbaden, ⁰². November 2022



Tarek Al-Wazir
Staatsminister

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	Behinderten- gerechter Umbau von Wohn- eigentum	
	WE	WE	WE	Wohnplätze	WE	WE	WE	
Stadt Bad Homburg v.d.H.	27		-	-	-	2	29	58
Stadt Darmstadt	629		-	-	41	7	29	706
Stadt Frankfurt am Main	1.278		24	14	40	11	58	1.425
Stadt Hanau	37		-	-	105	6	22	170
Stadt Offenbach am Main	65		-	-	370	6	26	467
Stadt Rüsselsheim	40		-	-	216	3	24	283
Stadt Wiesbaden	595		427	-	69	20	50	1.161
LK Bergstraße	189	14	-	-	88	31	72	394
LK Darmstadt-Dieburg	55		18	-	-	16	61	150
LK Groß-Gerau	312		47	-	20	21	53	453
Hochtaunuskreis	155	33	-	-	43	11	21	263
Main-Kinzig-Kreis	123		16	-	24	26	148	337
Main-Taunus-Kreis	162		-	-	33	15	123	333
Odenwaldkreis	-		-	-	-	10	106	116
LK Offenbach	74		-	-	275	11	133	493
Rheingau-Taunus-Kreis	34		-	-	-	25	60	119
Wetterau	71		-	-	-	25	113	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
Summe	4.467	91	532	798	1.724	579	2.551	10.742