

Frei 08/04

08/04/25 Ba

Kleine Anfrage

Dr. Stefan Naas (Freie Demokraten) vom 26.09.2024

Leerstandsquote von Wohnungen in der Hand von Landesbeteiligungen oder staatlicher Verwaltung

Drucksache 21/1134

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

In Hessen gibt es zahlreiche Wohnungen, die sich im Besitz des Landes oder in der Verwaltung von Landesbeteiligungen wie der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH befinden. Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts ist es von besonderem Interesse zu erfahren, wie hoch die Leerstandsquote in diesen Wohnungen ist, wie lange diese im Durchschnitt leer stehen und welche Gründe für den Leerstand vorliegen. Besonders relevant sind dabei die großen Kommunen, in denen der Wohnungsmarkt besonders unter Druck steht.

Vorbemerkung des Ministers für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum:

Die Antworten nehmen ausschließlich Bezug auf den in der Vorbemerkung erwähnten Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) sowie die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

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

Frage 1. Wie hoch ist die aktuelle Leerstandsquote bei den Wohnungen, die sich im Eigentum des Landes Hessen befinden? (Bitte differenziert nach den Kommunen Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt, Kassel, Gießen und Hanau.)

Die Leerstände der insgesamt 23 vom Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) verwalteten Wohnungen in den angefragten Kommunen (Stand November 2024) beträgt:

Frankfurt:	0 Wohnungen
Wiesbaden:	2 Wohnungen
Darmstadt:	6 Wohnungen
Kassel:	1 Wohnung
Gießen:	1 Wohnung
Hanau:	0 Wohnungen

Frage 2. Wie hoch ist die aktuelle Leerstandsquote bei Wohnungen, die unter der Verwaltung von Landesbeteiligungen stehen? (Bitte differenziert nach den Kommunen Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt, Kassel, Gießen und Hanau.)

Die Leerstände der insgesamt 61.015 Wohnungen der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in den angefragten Kommunen (Stand September 2024) beträgt:

Frankfurt:	359 Wohnungen
Wiesbaden:	142 Wohnungen
Darmstadt:	62 Wohnungen
Kassel:	257 Wohnungen
Gießen:	22 Wohnungen
Hanau:	27 Wohnungen

Frage 3. Wie lange stehen diese Wohnungen im Durchschnitt leer, bevor sie erneut vermietet werden?

Statistische Daten im Sinne der konkreten Fragestellung liegen für den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) nicht vor.

Die Leerstandsdauer (Stand September 2024) der Wohnungen der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in den angefragten Kommunen beträgt:

Frankfurt:	2,3 Monate
Wiesbaden:	2,2 Monate
Darmstadt:	1,2 Monate
Kassel:	2,6 Monate
Gießen:	2,2 Monate
Hanau:	1,6 Monate

Frage 4. Wie viele dieser Wohnungen stehen in diesen Kommunen länger als sechs Monate leer?

Frage 5. Wie lange dauert es bei diesen Wohnungen im Durchschnitt, sie wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen?

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

Alle vom LBIH verwalteten leerstehenden Wohnungen in den angefragten Kommunen (Stand November 2024) stehen seit über einem Jahr leer und benötigen derzeit mehr als ein Jahr, um sie wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Für die Wohnungen der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH gilt in den angefragten Kommunen:

Frankfurt:	237 Wohnungen, im Durchschnitt 28 Monate im Leerstand
Wiesbaden:	21 Wohnungen, im Durchschnitt 15 Monate im Leerstand
Darmstadt:	keine Wohnungen über 6 Monate im Leerstand
Kassel:	231 Wohnungen, im Durchschnitt 12 Monate im Leerstand
Gießen:	19 Wohnungen, im Durchschnitt 12 Monate im Leerstand
Hanau:	7 Wohnungen, im Durchschnitt 10 Monate im Leerstand

Bzgl. der 237 Wohnungen in Frankfurt am Main sind das in Relation zum Gesamtbestand i.H.v. 17.186 Wohnungen 1,4 % an Wohnungen, die im Durchschnitt 28 Monate im Leerstand sind. In Relation zum Gesamtbestand NHW i.H.v. 61.015 Wohnungen sind das in Frankfurt 0,4 %.

Bzgl. der 231 Wohnungen des Stadt- und Landkreises Kassel sind das in Relation zum Gesamtbestand i.H.v. 6.919 Wohnungen 3,3 % an Wohnungen, die im Durchschnitt 12 Monate im Leerstand sind. In Relation zum Gesamtbestand NHW i.H.v. 61.015 Wohnungen sind das in Kassel 0,4 %.

Bzgl. der 21 Wohnungen in Wiesbaden sind das in Relation zum Gesamtbestand i.H.v. 6.069 Wohnungen 0,4 % an Wohnungen, die im Durchschnitt 15 Monate im Leerstand sind. In Relation zum Gesamtbestand NHW i.H.v. 61.015 Wohnungen sind das in Wiesbaden 0,03 %.

Bzgl. der 19 Wohnungen in Gießen sind das in Relation zum Gesamtbestand i.H.v. 548 Wohnungen 3,5 % an Wohnungen, die im Durchschnitt 12 Monate im Leerstand sind. In Relation zum Gesamtbestand NHW i.H.v. 61.015 Wohnungen sind das in Gießen 0,03 %.

Bzgl. der 7 Wohnungen in Hanau sind das in Relation zum Gesamtbestand i.H.v. 2.019 Wohnungen 0,4 % an Wohnungen, die im Durchschnitt 10 Monate im Leerstand sind. In Relation zum Gesamtbestand NHW i.H.v. 61.015 Wohnungen sind das in Hanau 0,01 %.

Frage 6. Welche Gründe führen nach Kenntnis der Landesregierung zu dem Leerstand der Wohnungen, die länger als sechs Monate leerstehen? (Bitte nach Art und Häufigkeit angeben)

Die Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH führt für ihre Wohnungen zum einen baulich/projektbedingten Leerstand (wie z.B. Modernisierung, mehrjährige energetische Quartiersentwicklung) als Grund an. Zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, die meist zwischen sechs und zehn Monaten dauern, werden u.a. Ersatzwohnungen benötigt und vorgehalten, was einen temporären Leerstand bedingt. Zum anderen gibt es personenbedingte Gründe (wie z.B. Zwangsräumungen, Erbenermittlungen).

Kommune	Grund 1: baulich/projektbedingter Leerstand	Grund 2: personenbedingte Gründe
Frankfurt	237 Wohnungen	Keine Wohnung
Wiesbaden	19 Wohnungen	2 Wohnungen
Darmstadt	keine Wohnungen über 6 Monate im Leerstand	keine Wohnungen über 6 Monate im Leerstand
Kassel	224 Wohnungen	7 Wohnungen
Gießen	18 Wohnungen	1 Wohnung
Hanau	4 Wohnungen	3 Wohnungen

Der Leerstand der vom LBIH verwalteten Wohnungen hat baulich bedingte Gründe durch ausstehende Sanierungsmaßnahmen. Zum Teil befinden sich die Wohnungen auch in Behördenhäusern/-zentren, haben keinen eigenen Zugang und sind daher nicht an Dritte vermietbar und somit auch keine Wohnung im Sinne des Wohnungsmarktes. Zudem sind ehemalige Dienstwohnungen oft originär als Annex eines Bürogebäudes errichtet worden, daher sind Umbaumaßnahmen meist unwirtschaftlich.

Frage 7. Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt aktuell im Eigentum des Landes Hessen oder in der Verwaltung von Landesbeteiligungen?

Der Wohnungsbestand der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH beträgt aktuell 61.015 Wohnungen (inklusive Studentenwohnungen & Wohnappartements).

Im Eigentum des LBIH befinden sich insgesamt 53 Wohnungen.

Wiesbaden, 2. April 2025

Kaweh Mansoori
Staatsminister