

Fragen und Antworten

Wohnraumförderung in Hessen

Wie hoch sind aktuell die Mieten in Hessen?

Die Mieten in Hessen unterscheiden sich regional stark. So liegt die durchschnittliche Angebotsmiete für die Neuvermietung für eine Standardwohnung im Regierungsbezirk Darmstadt aktuell bei etwa 12,30 Euro/Quadratmeter. Im Regierungsbezirk Gießen beläuft sich die mittlere Angebotsmiete dagegen auf 8,80 Euro/Quadratmeter. Im Regierungsbezirk Kassel, der die niedrigste durchschnittliche Angebotsmiete aufweist, werden bei inserierten Erst- und Wiedervermietungen im Mittel ca. 7,80 Euro/Quadratmeter an Miete bezahlt. Doch auch innerhalb der Regionen Süd-, Mittel- und Nordhessen gibt es starke Unterschiede. So müssen derzeit (Stand: 2021) in Frankfurt 15,60 Euro/Quadratmeter bezahlt werden, in Darmstadt sind es 13,20 Euro/Quadratmeter. In den Jahren 2019 bis 2021 sind die Mieten hessenweit gestiegen, allerdings weniger als vorher: Hessenweit stiegen sie jährlich um durchschnittlich 3,3 Prozent, zwischen 2016 bis 2018 stiegen die Mietpreise jährlich um etwa 4,2 Prozent.

Eine zentrale Aufgabe der hessischen Wohnungspolitik ist daher, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Dies geschieht über kurzfristig wirksame Maßnahmen zur Regulierung des Mietwohnungsmarktes, langfristige Programme zur generellen Neubauförderung wie das Programm „Großer Frankfurter Bogen“ und über umfangreiche Förderprogramme für den Bau von sogenannten Sozialwohnungen. In Deutschland gehören diese öffentlich geförderten Wohnungen in der Regel nicht dem Staat selbst. Stattdessen macht die hessische Landesregierung privaten oder öffentlichen Wohnungsunternehmen und Bauherren ein Angebot: Diese erhalten vom Land zinslose Förderdarlehen und Zuschüsse für den Bau von Wohnungen, müssen aber im Gegenzug entsprechend niedrigere Mieten anbieten.

Diese mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen sind für Haushalte reserviert, deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Für eine vierköpfige Familie liegt die Grenze derzeit (Februar 2023) beispielsweise bei einem Bruttojahreseinkommen von etwa 67.000 Euro. Wer dieses Einkommen nicht überschreitet, kann bei der Gemeinde einen Wohnberechtigungsschein beantragen – dieser ist Voraussetzung dafür, sich für einen Bezug einer freiwerdenden oder neu gebauten geförderten Wohnung zu bewerben.

Beispiel:

Die Miete einer geförderten Wohnung liegt mindestens 25 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Konkret: Für eine 70-Quadratmeter-Wohnung zahlt eine Familie in Frankfurt im Durchschnitt eine Kaltmiete von rund 950 Euro. Bei einer geförderten Wohnung sind es rund 710 Euro. Häufig werden diese Wohnungen aber zusätzlich von den Städten und Gemeinden gefördert. In Frankfurt kostet eine geförderte 70-Quadratmeter-Wohnung für Menschen mit geringem Einkommen damit nur noch rund 385 Euro.

Das Land Hessen fördert aber auch Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen sowie für Studierende und künftig auch für Auszubildende, die ebenfalls günstigen Wohnraum benötigen. Bei

mittleren Einkommen liegt die Einkommensgrenze für eine vierköpfige Familie derzeit bei rund 78.000 Euro brutto im Jahr.

Was sind die Vor- und Nachteile dieses Modells?

Der Vorteil liegt auf der Hand: Das Land kann mit den vorhandenen Mitteln deutlich mehr Sozialwohnungen fördern als es finanzieren könnte, wenn es die Wohnungen selbst bauen müsste.

Der Nachteil: In der Regel verpflichten sich die privaten oder öffentlichen Wohnungsunternehmen wahlweise für 15, 20 oder 25 Jahre, die Wohnungen stark vergünstigt an Sozialwohnungsberechtigte zu vermieten. Bei Studierendenwohnungen kann die Bindung sogar 40 Jahre gelten. Ist diese Frist abgelaufen, fällt die geförderte Wohnung aus der Mietpreis- und Belegungsbindung, das heißt, die Mieten können danach unter Beachtung der jeweils geltenden Kappungsgrenze bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Die Wohnung ist dann keine geförderte Wohnung mehr, sondern eine freifinanzierte Wohnung, für die andere gesetzliche Vorschriften gelten.

In Hessen hat das jedes Jahr tausende geförderte Wohnungen betroffen, die während des großen Baubooms in den 90er Jahren nach der Wiedervereinigung errichtet wurden – und deren Sozialbindung damals auf 20 Jahre begrenzt wurde. Inzwischen konnte dieser Rückgang gestoppt werden: Seit 2021 steigt die Zahl der Sozialwohnungen wieder – ein Ergebnis der konsequenten Wohnungspolitik in Hessen.

Denn es wurden nicht nur Jahr für Jahr mehr Mittel für den Bau bezahlbarer Wohnungen zur Verfügung gestellt, sondern auch zusätzlich Geld in die Hand genommen, um die Sozialbindung zu verlängern – über den Erwerb sogenannter Belegungsrechte. Vereinfacht gesagt: Wir zahlen den Eigentümerinnen und Eigentümern einen Zuschuss, damit die Wohnung weiter eine Sozialwohnung bleibt. So bleibt die Wohnung weiter günstig.

Außerdem sorgen wir mit der so genannten Mieterschutzverordnung dafür, dass auch die Mieten von Wohnungen, die aus der Sozialbindung fallen, über Jahre noch recht günstig bleiben – denn durch diese Verordnung sind Mieterhöhungen in den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt innerhalb von drei Jahren auf 15 Prozent gedeckelt (sogenannte abgesenkte Kappungsgrenze).

Ein Beispiel:

Eine Vermieterin einer Wohnung in einer Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt, die 2022 aus der Bindung fiel und deren zuletzt gebundene Miete 550 Euro betrug, darf diese Miete in den kommenden drei Jahren nur um maximal 82,50 Euro auf 632,50 Euro anheben.

Kann der Staat nicht einfach festlegen, dass Mieten nicht mehr steigen?

Mit der **Mieterschutzverordnung** greifen wir in den Markt ein: Normalerweise dürfen in Deutschland die Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent steigen. Wir haben 49 hessische Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt, in denen die abgesenkte Kappungsgrenze gilt und die Mieten innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent steigen dürfen. Die Obergrenze bildet dabei jeweils die ortsübliche Vergleichsmiete.

Ein Beispiel:

Eine Mieterin zahlt aktuell eine Nettokaltmiete von 8,80 Euro pro Quadratmeter. In den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent, also um 1,32 Euro auf 10,12 Euro pro Quadratmeter erhöht werden. In den übrigen Gemeinden, in denen die allgemeine Kappungsgrenze in Höhe von 20 Prozent gilt, darf die Miete dagegen um 1,76 Euro auf 10,56 Euro pro Quadratmeter erhöht werden. Damit werden Mieterinnen und Mieter vor einem zu raschen Anstieg der Mieten geschützt.

In den 49 Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt – in denen es schwierig ist, eine bezahlbare Mietwohnung zu finden – gelten außerdem die **Mietpreisbremse** bei der Wiedervermietung von Wohnraum sowie die verlängerte **Kündigungssperrfrist** von acht Jahren: Sie besagt, dass im Fall der Umwandlung einer vermieteten Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließenden Veräußerung die neue Vermieterin oder der neue Vermieter acht Jahre ab dem Zeitpunkt der Veräußerung keine Kündigung u. a. wegen Eigenbedarfs aussprechen darf. Generell gilt in Deutschland eine Frist von drei Jahren.

Was bewirkt die Verlängerung der sogenannten „Nachwirkungsfrist“?

Der Landtag hat darüber hinaus Ende 2020 die sog. Nachwirkungsfrist verlängert. Damit bleibt eine öffentlich geförderte Wohnung, die aus der Sozialbindung fallen würde, weil der Bauherr oder die Bauherrin das Förderdarlehen frühzeitig zurückzahlt, statt zuvor fünf zehn weitere Jahre in der Sozialbindung und damit länger günstig.

Wie viele geförderte Wohnungen gibt es in Hessen?

Seit zwei Jahren nimmt die Zahl der Sozialwohnungen wieder zu – 2022 waren es 1.600 mehr als noch im Vorjahr. Insgesamt gibt es – Stand Ende 2022 – 82.159 Sozialwohnungen in Hessen.

Wer darf in eine geförderte Wohnung einziehen?

Geförderte Wohnungen – sogenannte Sozialwohnungen – sind für wohnberechtigte Menschen reserviert, deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Für eine vierköpfige Familie liegt die Grenze beispielsweise bei einem Bruttojahreseinkommen von etwa 67.000 Euro. Wer dieses Einkommen nicht überschreitet, kann berechtigt sein, in eine freiwerdende oder neu gebaute geförderte Wohnung einzuziehen.

Wie viele Personen in Hessen haben Anspruch auf eine geförderte Wohnung?

Einen rechtlichen Anspruch zum Bezug einer geförderten Wohnung gibt es in keinem Bundesland, auch nicht in Hessen. Aber es gibt viele Menschen, die eine frei werdende oder neu gebaute geförderte Wohnung beziehen dürften, weil ihr Einkommen unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen liegt. Im Jahr 2022 gab es in Hessen rund 42.700 sozialwohnungssuchende Haushalte, also Haushalte, die sich um eine Sozialwohnung bemühen.

Wie viele Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren gefördert und wie viel Geld stellt Hessen jährlich dafür zur Verfügung?

Im Jahr 2022 hat Hessen knapp 350 Mio. Euro für geförderte Wohnungen bereitgestellt. Mit dem Geld wird der Bau oder die Modernisierung von 2.923 bezahlbaren Wohnungen oder Wohnheimplätzen

gefördert. Zudem hat das Land an weiteren 735 Wohnungen sogenannte Belegungsrechte erworben. Wie bereits in den Vorjahren musste kein Förderantrag aufgrund von Mittelknappheit abgelehnt werden. Zum Vergleich: Im Jahr 2014 standen nur rund 77 Mio. Euro für 1.791 Wohnungen bzw. Wohnheimplätze zur Verfügung.

Woher weiß ich, ob meine Miete zu hoch ist?

Der Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument zur einfachen und preiswerten Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie für die Transparenz lokaler Wohnungsmärkte. Daher fördert das Land Hessen die Erstellung qualifizierter Mietspiegel seit Juni 2021 mit einem eigenen Programm. In Hessen können Kommunen mit mehr als 40.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und auch Zusammenschlüsse kleinerer Kommunen von den Fördermitteln des Landes profitieren.

Baut das Land Hessen selbst auch Wohnungen?

Das Land Hessen ist mehrheitlich an der Nassauischen Heimstätte-Wohnstadt (NHW) beteiligt. Die NHW baut Wohnungen und entwickelt neue Quartiere. Dabei entstehen auch geförderte Wohnungen. Die Miete für diese Sozialwohnungen beträgt im Schnitt 5,34 Euro/Quadratmeter.

Darüber hinaus hat die NHW als erste Wohnungsgesellschaft überhaupt das Ziel formuliert, klimaneutral zu werden. Das werden auch die Mieterinnen und Mieter spüren: Denn die Kosten für Strom und Wärme werden durch die energetischen Sanierungen deutlich sinken.

In vielen Städten und Gemeinden in Hessen sollen neue Wohnungen entstehen, aber es fehlt an Bauland. Was macht das Land, um dieses Problem zu lösen?

53 Städte und Gemeinden in Hessen, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist, können neue Instrumente zur Aktivierung von Bauland nutzen – so haben sie etwa ein Vorkaufsrecht für brachliegende oder nur geringfügig bebaute Grundstücke.

In diesen 53 Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt ist für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen seitdem die Genehmigung der jeweiligen Kommune erforderlich. Und in ganz Hessen gilt: Wenn eine Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden soll und diese Wohnung in einem Stadtteil mit Milieuschutzsatzung liegt, dann muss die Kommune diese Umwandlung genehmigen. Milieuschutz ist das rechtliche Instrument, um Anwohner in ihrem Stadtteil zu halten. Gemeinden und Städte können so Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung aus umgewandelten, luxussanierten und teureren Mietwohnungen schützen und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem bestimmten Gebiet erhalten. In Milieuschutzgebieten gelten bestimmte Regeln für die Genehmigung der Sanierung oder Umwandlung von Mietwohnungen.

Nicht nur steigende Mieten belasten die Menschen, sondern auch die steigenden Energiekosten. Was tut das Land, um ihnen zu helfen?

Die billigste Energie ist die, die nicht verbraucht wird. Darum fördern wir die energetische Modernisierung geförderter Wohnungen. Zusätzlich haben wir im Jahr 2022 das Sonderprogramm „Klimabonus in der sozialen Wohnraumförderung“ aufgelegt, mit dem neue Vorhaben,

die über die gesetzlichen energetischen Mindeststandards hinaus realisiert werden sollen, Extrazuschüsse von bis zu 450 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, für Modernisierungen sogar bis zu 650 Euro pro Quadratmeter erhalten haben. Der Klimabonus war eingeführt worden, weil der Bund den Ländern im Jahr 2022 einmalig eine zusätzliche Milliarde Euro für klimagerechten sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt hatte.

Da der Bund über 2022 hinaus keine Mittel bereitstellte, ist das Sonderprogramm Klimabonus Ende 2022 beendet worden. Im Gegenzug werden aber die Konditionen der regulären sozialen Wohnraumförderung ab 2023 deutlich aufgebessert. Neubauvorhaben des sozialen Wohnungsbaus, die mindestens den Effizienzhausstandard 40 erreichen, sollen neben der aufgebesserten Grundförderung einen Extrazuschuss in Höhe von 150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhalten; bislang wurde dieser Betrag nur in Form eines Darlehens gewährt. Auch die Modernisierungsförderung wird aufgewertet: Neben einer Erhöhung des Zuschusses trägt dazu insbesondere die Herstellung der Kombinierbarkeit mit Mitteln der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bei.

Hierdurch können künftig auch Mittel der sozialen Wohnraumförderung zur Förderung der energetischen Modernisierung von Wohnungen eingesetzt werden. Bedingung ist, dass die Wohnung bereits einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegt oder dass die Wohnung nach Abschluss der Modernisierung zur Belegung mit einem wohnberechtigten Haushalt frei ist (Gewinnung neuer Bindungen durch Modernisierung). Damit wird ein starker Anreiz insbesondere für die energetische Sanierung der hessischen Sozialwohnungsbestände gesetzt.

Wie groß dürfen Sozialwohnungen sein?

Als angemessene Wohnungsgröße für einen Ein-Personen-Haushalt gelten grundsätzlich 45 Quadratmeter. In der Neubauförderung ist das die Obergrenze der förderfähigen Wohnfläche für eine Person, um die Miete für eine Sozialwohnung im Rahmen zu halten, Wohnungsbauflächen effizient zu nutzen und möglichst viele Haushalte versorgen zu können. Beim Erwerb von Belegungsrechten liegt die Obergrenze für Singlewohnungen bei 50 Quadratmetern, um das Feld der in Frage kommenden Bestandswohnungen nicht zu sehr einzuschränken. Daher lässt auch der Wohnberechtigungsschein für einen Alleinstehenden in der Regel eine Wohnungsgröße von bis zu 50 Quadratmetern zu. Für zwei Personen beträgt die förderfähige Wohnfläche bis 60 Quadratmeter und für jede weitere Person 12 Quadratmeter mehr.

Woran bemessen sich die Einkommensgrenzen für Berechtigte? Spielt der Mindestlohn eine Rolle?

Die Anpassung der Einkommensgrenzen orientiert sich an den Lebenshaltungskosten, nicht am Mindestlohn. Nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz werden die Einkommensgrenzen alle drei Jahre an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst. Zuletzt ist das am 1.1.2023 geschehen (Erhöhung um 11,1 Prozent). Dabei wurde auf den Verbraucherpreisindex aus Juni 2022 abgestellt. Die Anpassung des gesetzlichen Mindestlohns wird bei der Anpassung der Einkommensgrenzen nicht berücksichtigt. Aufgrund der Bindung der Einkommensgrenzen an die Lebenshaltungskosten dürften Mindestlohnempfänger aber im Regelfall die aktuellen Einkommensgrenzen einhalten.

Werden auch die Fördersätze an die Preisentwicklung angepasst?

Die Fördersätze werden ebenfalls aktualisiert. Sie richten sich nach Grundstückswert und Zielgruppe (Haushalte mit geringem Einkommen, Haushalte mit mittlerem Einkommen, studentische Haushalte). Als Antwort auf den starken Anstieg der Baukosten sollen die Sätze für Darlehen und Zuschüsse um durchschnittlich 30 Prozent steigen. So erhöht sich das Maximaldarlehen von 1.900 auf 2.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (geringe Einkommen) bzw. von 1.400 auf 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (mittlere Einkommen). Dieser hohe Aufschlag dient auch dazu, die Mieten bezahlbar zu halten. Denn als Gegenleistung für die Zuschüsse und zinslosen Darlehen müssen sich die Empfängerinnen und Empfänger verpflichten, die neuen Wohnungen z.B. für Haushalte mit geringem Einkommen künftig mindestens 25 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete anzubieten. Bislang waren es nur 20 Prozent.

Bessere Konditionen gibt es für Kommunen im „Großen Frankfurter Bogen“. Welche Vorgaben gelten dort?

Das Projekt „Großer Frankfurter Bogen“ soll den Wohnungsbau im Rhein-Main-Gebiet auf nachhaltige Weise ankurbeln. Deshalb wendet es sich an Kommunen, die vom Frankfurter Hauptbahnhof über die Schiene binnen 30 Minuten zu erreichen sind. Sie erhalten besondere Unterstützung bei der Ausweisung von Wohnungsbauflächen, die in der Regel nicht mehr als 1,5 Kilometer vom jeweiligen Schienen-Haltepunkt entfernt liegen. Dies ist jedoch keine starre Grenze, sondern als Toleranzkorridor zu verstehen. Bei besonders innovativen, ökologischen oder sozialen Vorhaben kann die Entfernung auch größer sein.

Franziska Richter, Pressesprecherin

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Kaiser-Friedrich-Ring 75, 65185 Wiesbaden

Telefon: 0611 815 2020 E-Mail: franziska.richter@wirtschaft.hessen.de

wirtschaft.hessen.de