

HESSEN



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

Hessische Wohnungspolitik

Geld für neue Wohnungen - Mietpreisanstieg bremsen - Kommunen stärken

Stand: Februar 2023



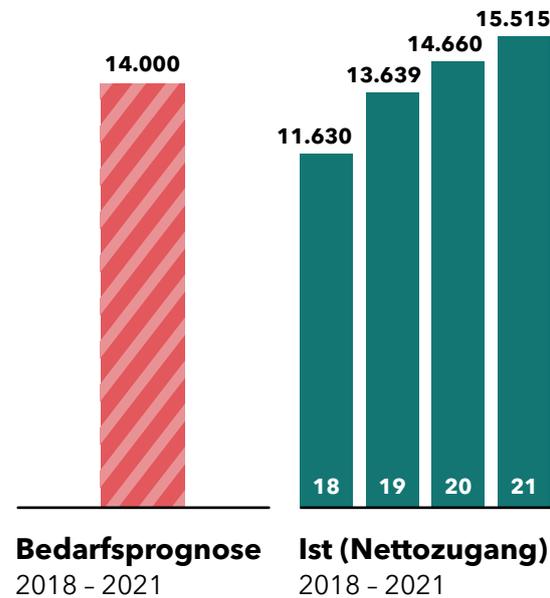
Gesamtwohnungsmarkt: Bedarf wird gedeckt

- **Wohnungsbedarf 2018 bis 2040:
367.000 Wohnungen zusätzlich in ganz Hessen***
- **2018 bis 2021 sind in Hessen 77.000 zusätzliche Wohnungen
errichtet worden**
- **regionale Unterschiede**

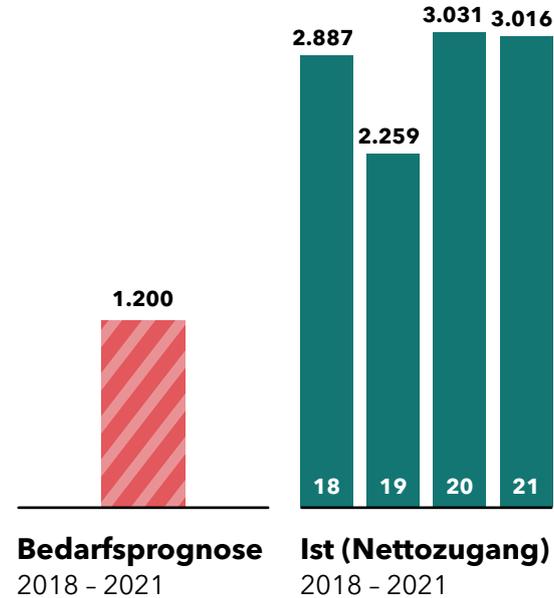
*Wohnungsbedarfsprognose des Instituts für Wohnen (2020)

Wie viele Wohnungen wurden insgesamt gebaut? Bedarfsprognose und Realität

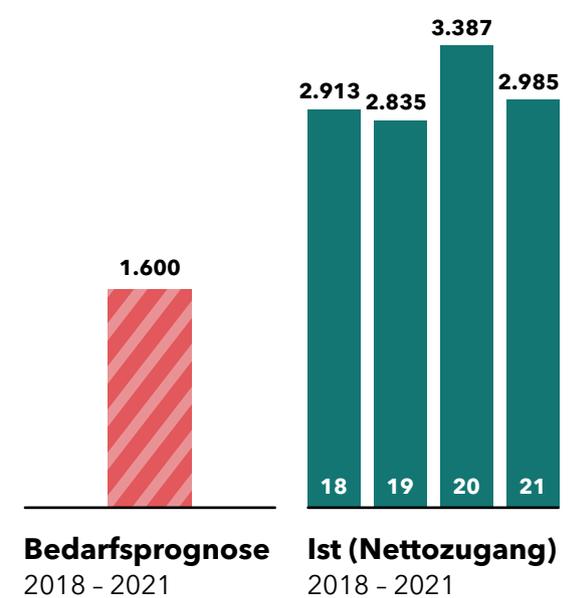
RB Darmstadt



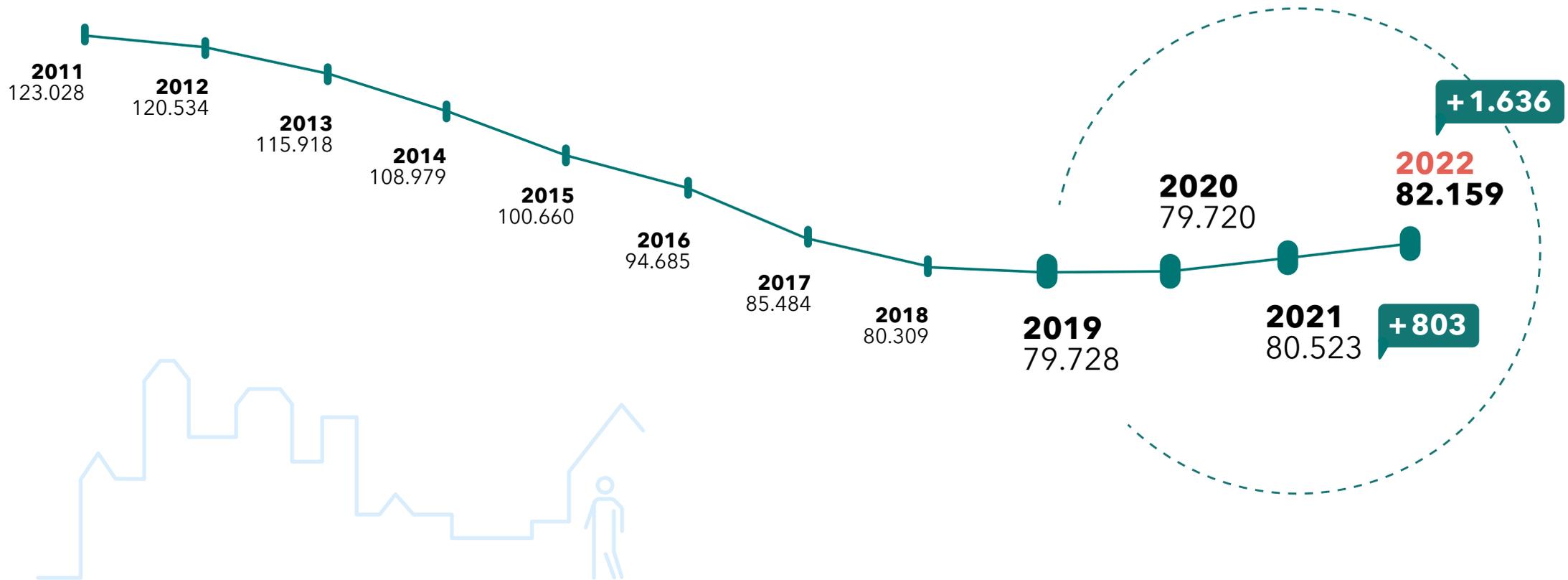
RB Kassel



RB Gießen



Sozialwohnungsbestand steigt wieder



Hessische Wohnungspolitik ist Erfolgsgeschichte:

- **mehr Sozialwohnungen**
- **Mietpreisanstieg gebremst**
- **Mieterschutz gestärkt**
- **mehr energetische Sanierung**
- **in vielen Teilen Hessens:**
bedarfsgerechter Zuwachs an Wohnungen



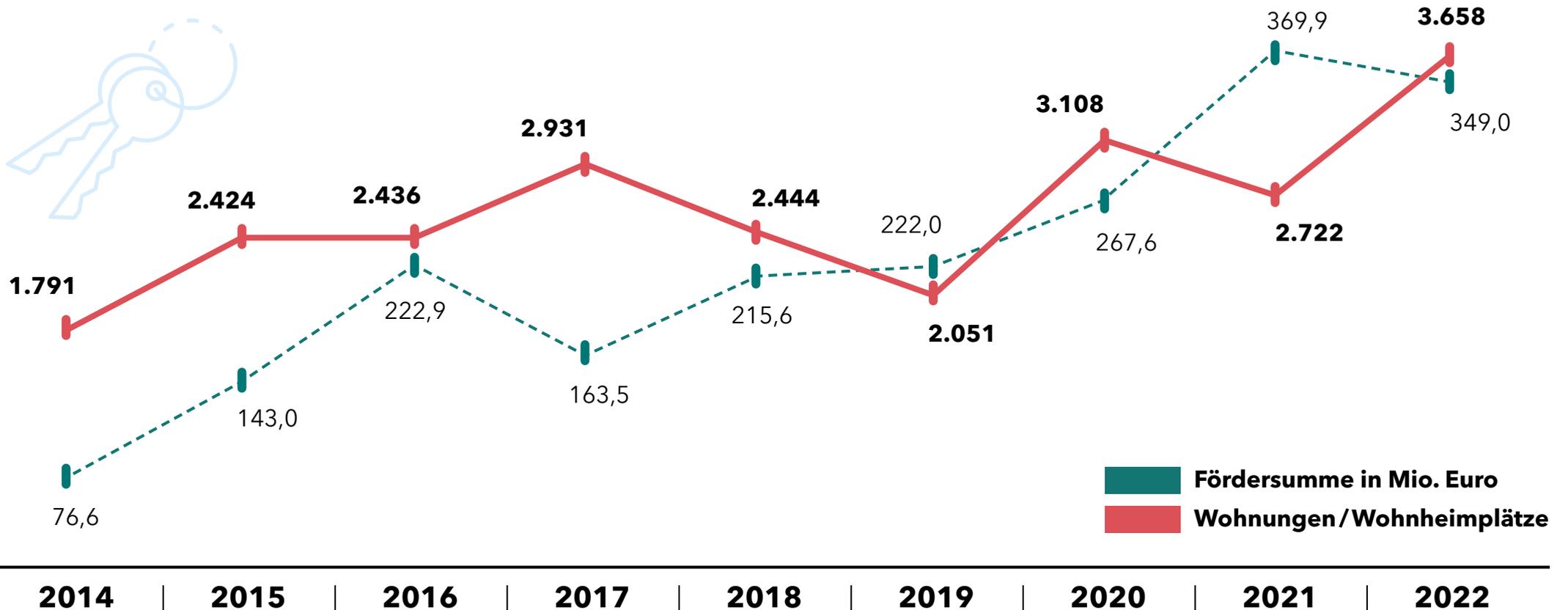
**Entwicklung in
Hessen läuft
negativem Bundes-
trend entgegen!**

Wie konnte das gelingen? Der hessische Weg

- **stetig steigende Mittel für geförderten Wohnraum**
- **kontinuierliche Verbesserung der Förderkonditionen**
- **Stärkung der mehrheitlich landeseigenen Wohnungsgesellschaft**
- **Stärkere Regulierung des Mietwohnungsmarktes in mehr Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt**
- **mehr Beratung - auch zu anderen Wohnformen**



Bereit gestellte Mittel und Anmeldung geförderter Wohnungen 2014 - 2022



Soziale Wohnraumförderung in Hessen: Förderkonditionen wurden kontinuierlich verbessert

In den vergangenen Jahren ...



... wurde der Förderzins wiederholt **gesenkt** und liegt seit 2020 bei **null Prozent**



... wurde ein **Finanzierungs-zuschuss** eingeführt



... sind die **Darlehenssätze** regelmäßig **verbessert** worden

Sozialwohnungen erhalten: Rekordmittel für den Erwerb von Belegungsrechten

Jahr für Jahr **mehr Geld**, um die Mietpreisbindung zu schaffen oder zu verlängern:

- Land Hessen zahlt den Eigentümerinnen und Eigentümern **einen Zuschuss**, damit die Wohnung **weiter eine Sozialwohnung bleibt** oder **eine Wohnung zur Sozialwohnung wird**.
- **So gibt es neue Sozialwohnungen und andere bleiben weiter günstig.**

2014: 5 Mio. Euro im Jahr

2022: 14 Mio. Euro im Jahr

2023 / 2024: jeweils **17 Mio. Euro** im Jahr



Erneute Verbesserung bei der sozialen Wohnraumförderung geplant

höhere Darlehensbeträge und Finanzierungszuschüsse für den **Neubau von Sozialwohnungen** - Anstieg um durchschnittlich **30 Prozent**

Zinsfreiheit der Förderdarlehen bleibt erhalten - trotz steigender Marktzinsen!



Fördermittel können für **energetische Sanierung** verwendet werden

Fördermittel für den Neubau von Studierendenwohnheimen **können erstmals auch für Auszubildende verwendet werden**

der geforderte Mietabschlag gegenüber der **ortsüblichen Vergleichsmiete wird um fünf Prozentpunkte angehoben**, um Sozialmieten im Neubau zu stabilisieren

Soziale Wohnraumförderung in Hessen: Weitere Rahmenbedingungen wurden kontinuierlich verbessert



Kommunen erhalten zusätzliche Mittel durch die **Fehlbelegungsabgabe**, gleichzeitig wurde Verwaltungsaufwand reduziert



Nachwirkungsfrist wurde von **5** auf **10 Jahre verlängert**



Kommunen haben mehr **Handlungsmöglichkeiten** erhalten, um **Zweckbestimmung** von Sozialwohnungen zu sichern



Familien mit Kindern werden **stärker berücksichtigt**



Seit 1. Januar 2023 gelten **erhöhte Einkommensgrenzen**

Eigentum: Unterstützung für Menschen mit mittleren Einkommen

Bereits im Jahr 2019 ...

...wurde das maximale Förderdarlehen auf **125.000 Euro je Eigenheim/Wohnung** erhöht und **Zinsbindungsfrist auf 20 Jahre verdoppelt.**

...wurde der Förderzins auf **0,8 Prozent** und 2020 auf **0,6 Prozent gesenkt.**



Außerdem:

sind jederzeit Sondertilgungen in beliebiger Höhe zulässig

können Fördermittel der KfW zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Erneute Verbesserung bei der Eigentumsförderung geplant

- **Anhebung** des maximalen Darlehensbetrags von **125.000 auf 200.000 Euro je Antrag** (Neubau & Gebrauchtimmoblie)
- **sehr niedriger Förderzins von 0,6 Prozent für 20 Jahre bleibt erhalten.**
- **erleichterte Förderung gemeinschaftlichen Wohnens**
- es muss **nur noch mindestens 10 Prozent Eigenkapital** eingebracht werden

Stärkung der mehrheitlich landeseigenen Wohnungsgesellschaft



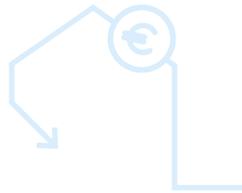
2016 und 2020
Eigenkapitalerhöhung
um jeweils
200 Mio. Euro

**Mieten
weiterhin gering:
in Sozialwohnungen
der NHW im Schnitt
5,34 Euro /
Quadratmeter.**

**Durchschnittsmieten
bei der NHW:
6,44 Euro pro
Quadratmeter**



Stärkere Regulierung des Mietwohnungsmarktes



Mieterschutz wurde auf 49 Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgeweitet:

- **abgesenkte Kappungsgrenze** à 15 statt 20 Prozent
- **Mietpreisbremse** bei der Wiedervermietung
- **verlängerte Kündigungs-sperrfrist** à acht statt drei Jahre

Baulandmobilisierungsgesetz wurde umgesetzt, es gilt in 53 Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt:

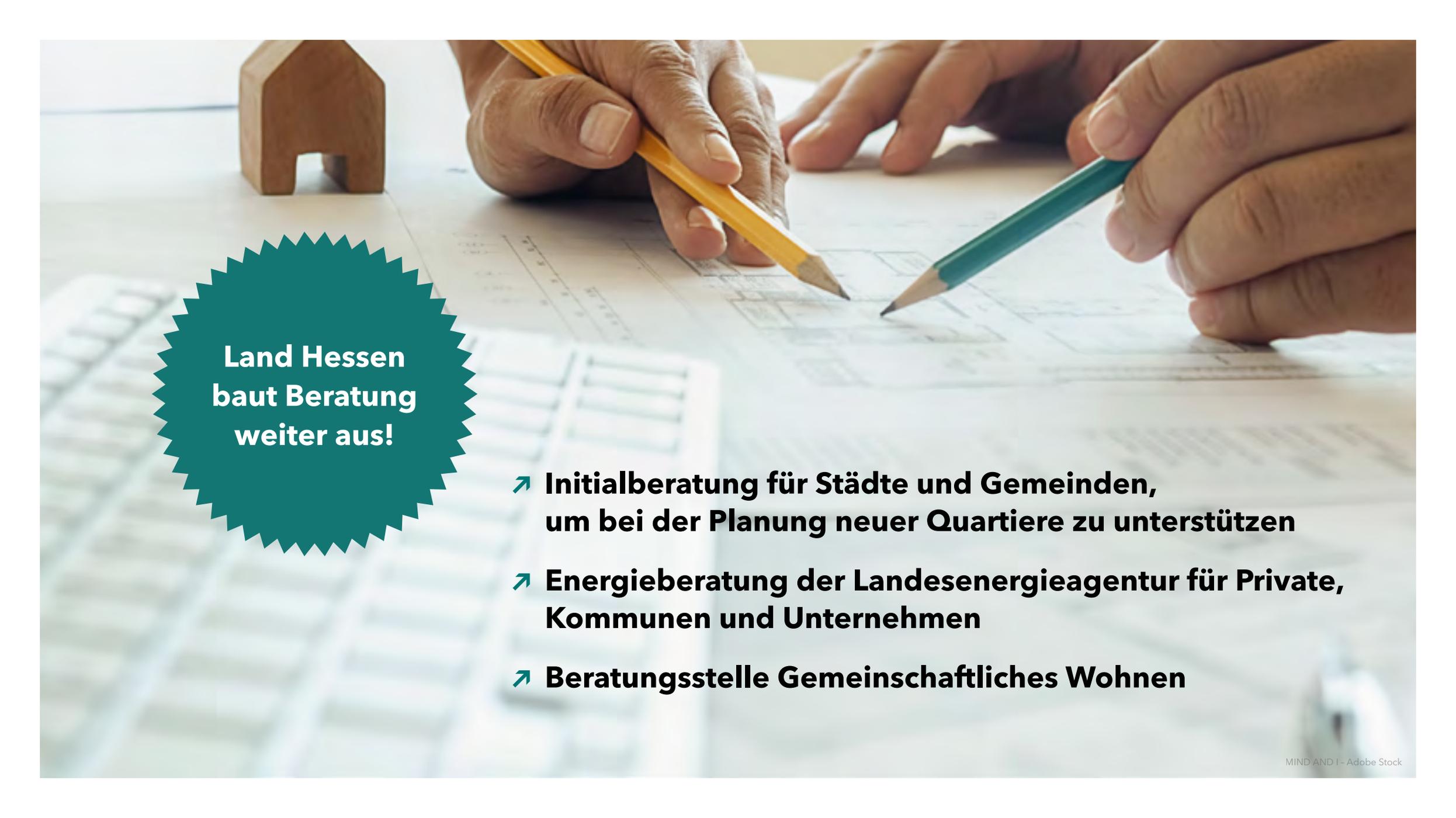
- **Umwandlung** einer **Mietwohnung** in eine **Eigentumswohnung** in Wohngebäuden mit mehr als 6 Wohnungen **muss genehmigt** werden



Instrumente gelten **seit Ende 2020** bzw. **Mai 2022** in **deutlich mehr Städten und Gemeinden**

Ausweitung des Genehmigungsverwehls bei Umwandlung in Milieuschutzgebieten

- **alle Kommunen** in Hessen können nun durch den Erlass von **Milieuschutzsatzungen** die Umwandlung einer Mietwohnung unter Genehmigungsverwehls stellen



**Land Hessen
baut Beratung
weiter aus!**

- **Initialberatung für Städte und Gemeinden, um bei der Planung neuer Quartiere zu unterstützen**
- **Energieberatung der Landesenergieagentur für Private, Kommunen und Unternehmen**
- **Beratungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen**

Jede **Hessin** und jeder **Hesse** soll eine **angemessene Wohnung** zu einem **bezahlbaren Preis** bekommen können.

Hessische Wohnungspolitik setzt auf **kurzfristige, mittelfristige** und **langfristige Maßnahmen**

Wir konnten den Trend umkehren. Darum machen wir genauso weiter!

bessere Förderkonditionen

Rekordmittel für neue und bezahlbare Wohnungen

**Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen**

Referat Presse, Öffentlichkeitsarbeit
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 815-2020
presse@wirtschaft.hessen.de

<https://wirtschaft.hessen.de/>

