

VORWORT

Die Situation an den Wohnungsmärkten ist nach wie vor angespannt. Im Verlauf der Jahre 2015 bis 2018 erhöhte sich die Nachfrage nach Wohnraum weiter. Auch in diesem Zeitraum wurde die Entwicklung vor allem durch Außenwanderungsgewinne aus dem europäischen Ausland getragen. Vor allem in den Jahren 2015 und 2016 waren zusätzliche Bevölkerungsgewinne durch die Zuwanderung von Asylsuchenden zu verzeichnen.

Anders als in den Vorjahren entfiel der Schwerpunkt der Zuwanderungsintensität aber nicht mehr allein auf die Kernstädte des Rhein-Main-Ballungsraums sowie die Oberzentren Mittel- und Nordhessens. Auch in den angrenzenden Landkreisen überwogen deutliche Bevölkerungsgewinne. Dafür können mehrere Gründe genannt werden. Zum einen hat Bildungs- und Berufseinstiegswanderung jüngerer Kohorten in der Binnenwanderung in den letzten Jahren etwas abgenommen, während die Wanderungsverluste der Städte bei den über 30-Jährigen hingegen zugenommen haben. Diese Entwicklung dürfte auch Folge der stark gestiegenen Kosten des Wohnens in den verstädterten Regionen gewesen sein. Vor allem infrastrukturell gut angebundene ländliche Räume mit guten Flächenressourcen, wie z. B. der Main-Kinzig-Kreis, konnten weiterhin von der Wohnungs- und Gewerbebaulandknappheit der verstädterten Räume profitieren. Zum anderen haben auch die Verteilungsmechanismen der Flüchtlingsbevölkerung im Berichtszeitraum dafür gesorgt, dass, relativ zur Einwohnerzahl, auch ländliche Regionen punktuell starke Bevölkerungszuwächse erfahren haben. Beispiele sind Biebesheim, Lorch, Kirchheim oder Calden.

In Folge dieser Entwicklungen wurden jedoch auch in den bislang preisgünstigen Regionen Hessens stärker steigende Mietpreise beobachtet, wenn auch von einem immer noch vergleichsweise niedrigen Mietpreisniveau aus. Die lokal stark gestiegene Zahl an Haushalten mit Wohnberechtigungsscheinen in diesen Regionen zeigt, dass diese Entwicklung vor allem Haushalte mit geringer Wohnkaufkraft in ländlichen Regionen ohne adäquates Mietwohnungsangebot zunehmend vor Probleme stellt.

In den städtischen Regionen Südhessens hat hingegen die kontinuierliche Steigerung der Wohnbautätigkeit dazu geführt, dass die Bestandszuwächse bereits im Jahr 2017 weitgehend der Zusatznachfrage entsprachen, so dass das in den letzten Jahren aufgelaufene Wohnungsdefizit am aktuellen Rand zumindest nicht mehr größer zu werden scheint. Ein spürbarer Abbau des bestehenden Wohnungsdefizits ist damit allerdings noch nicht verbunden. Auch im Fall einer abklingenden Zuwanderungsdynamik ist jedoch zur Behebung des bereits jetzt angestauten Wohnungsdefizits eine entsprechende hohe Neubautätigkeit in den nächsten Jahren erforderlich. Um hierbei insbesondere den Bedarfen an preisgünstigen und eher kleineren Wohnungen auch außerhalb der Ballungsräume gerecht zu werden, sind vor allem Bestandsmaßnahmen zur Gewinnung von Wohnraum neben der Neubauaktivität zielführend.

Im vorliegenden Wohnraumförderbericht werden in den Kapiteln eins bis vier die oben skizzierte Entwicklung auf den hessischen Wohnungsmärkten und der zukünftige Wohnungsbedarf ausführlich dargestellt. Die Marktlage wird anhand von angebots- und nachfrageseitigen Indikatoren analysiert und mit kartographischen und tabellarischen Darstellungen deskriptiv aufgearbeitet. Im Kapitel fünf wird die Entwicklung der vom Land bereitgestellten Fördermittel dargestellt. Außerdem wird über die Entwicklung in den einzelnen Förderprogrammen, die rechtlichen Verbesserungen und die Allianz für Wohnen berichtet.

INHALT

| | | |
|--------------|---|----|
| 1 | Wohnungsnachfrage | 4 |
| 1.1 | Bevölkerungsentwicklung | 6 |
| 1.2 | Wanderungsbewegungen | 10 |
| 1.3 | Nachfrage nach Sozialwohnungen | 16 |
| 1.4 | Wohnversorgungsquoten | 22 |
| 2 | Wohnungsangebot | 26 |
| 2.1 | Neubautätigkeit | 28 |
| 2.2 | Struktur der Baugenehmigungen | 32 |
| 2.3 | Leerstände | 36 |
| 2.4 | Öffentlich geförderte Wohnungsbestände | 40 |
| 3 | Mieten und Preise | 42 |
| 3.1 | Angebotsmieten | 44 |
| 3.2 | Verkaufspreise | 50 |
| 4 | Zukünftiger Wohnungsbedarf | 54 |
| 4.1 | Bevölkerungsentwicklung und Haushalte bis 2040 | 56 |
| 4.2 | Erforderliche Wohnungsbestände und Neubaubedarfe bis 2040 | 58 |
| 4.3 | Wohnbedarfsprognose und die Corona-Krise | 62 |
| 5 | Hessische Wohnraumförderung | 64 |
| 5.1 | Entwicklung der Förderprogramme | 68 |
| 5.1.1 | Förderung des Baus von Mietwohnungen für geringe Einkommen | 68 |
| 5.1.2 | Förderung des Baus von Mietwohnungen für mittlere Einkommen | 72 |
| 5.1.3 | Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen | 74 |
| 5.1.4 | Studentisches Wohnen | 76 |
| 5.1.5 | Förderung von Wohneigentum | 78 |
| 5.1.6 | Behindertengerechter Umbau | 82 |
| 5.1.7 | Erwerb von Belegungsrechten | 84 |
| 5.1.8 | Kommunalinvestitionsprogramm | 86 |
| 5.2 | Fehlbelegungsabgabe | 88 |
| 5.3 | Mieterschutz | 90 |
| 5.4 | Allianz für Wohnen in Hessen | 92 |
| 5.5 | Aktuelles Projekt: „Großer Frankfurter Bogen“ | 98 |



4

91

Delivered by





WOHNUNGS- NACHFRAGE

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Wohnungsnachfrage wird in erster Linie durch die Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Langfristig wirken sich auch demografische und soziale Veränderungen auf die Größenstruktur und damit die Anzahl der Haushalte aus. Hessenweit wuchs die Bevölkerungszahl im Jahr 2017 auf 6,24 Mio. Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Besonders im Jahr 2015 waren starke Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen, die auch auf die besondere Situation der Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen waren. In den Jahren 2016 und 2017 nahm die Bevölkerungszahl hessenweit nur noch um ca. 30.000-40.000 Personen zu, entsprechend einer prozentualen Veränderung von 0,54 % im Mittel der Jahresendstände 2015 bis 2017.

6

Überdurchschnittlich starke Zuwachsraten waren im Regierungsbezirk Darmstadt zu beobachten. In den kreisfreien Städten Darmstadt und Frankfurt am Main wurden mittlere Bevölkerungszuwächse von ca. 1%, in Offenbach am Main von fast 1,2% pro Jahr in diesem Zeitraum beobachtet.

Gegenüber den Jahren davor hat die Zuwanderung in die drei genannten Städte damit etwas an Dynamik verloren. Deutlich darunter lagen Wiesbaden mit einem mittleren Zuwachs von knapp 0,5% pro Jahr und Kassel mit 0,69%. Insgesamt wiesen 22 von 26 Kreisen oder kreisfreien Städten über den Betrachtungszeitraum im Mittel eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Im Vergleich zu den Vorjahren ist der Anteil der Regionen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen weiter gesunken.

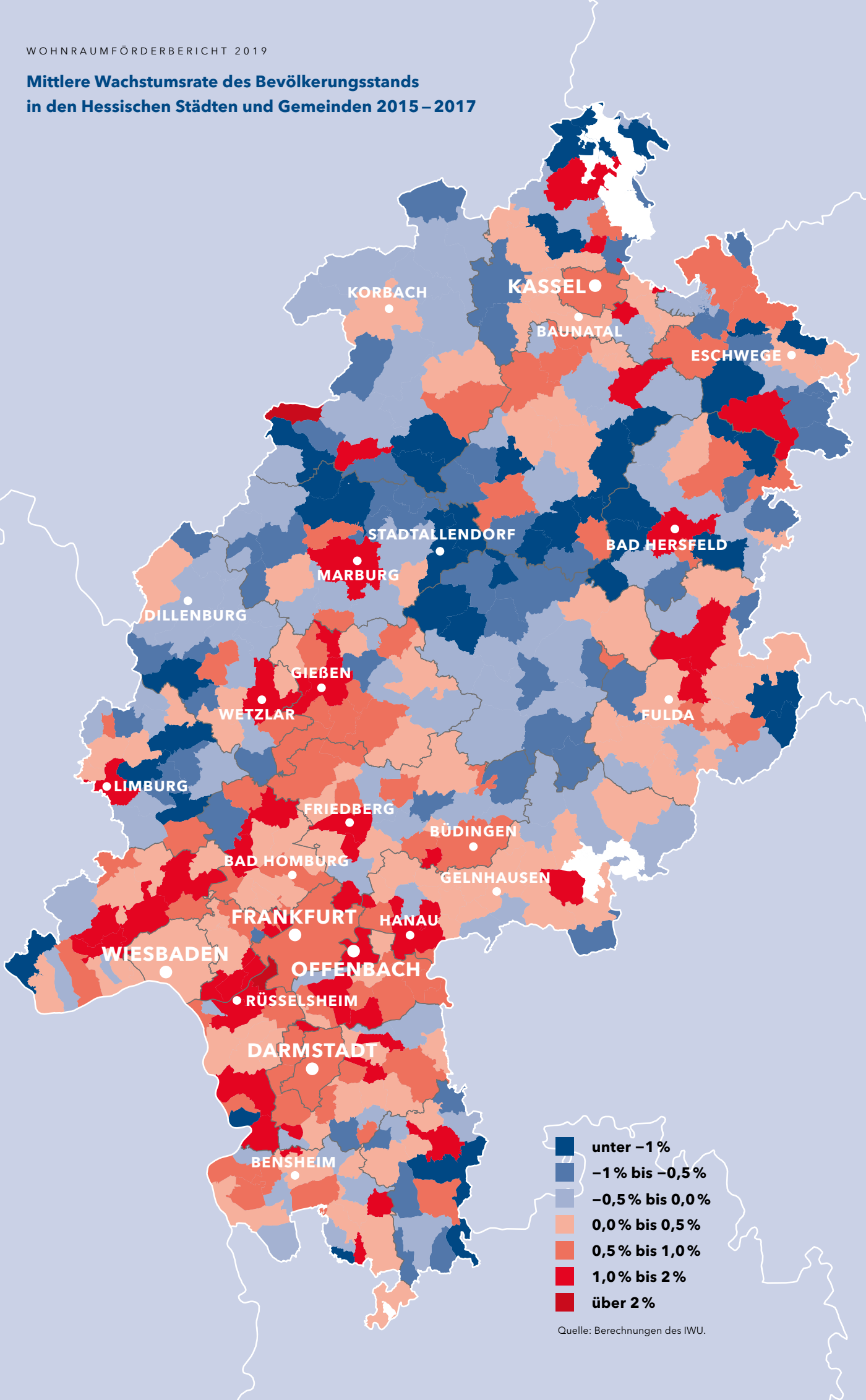


Tabelle 1: Veränderung des Bevölkerungsstands in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2015–2017

| | Bevölkerungsstand | | | Veränderung in %im Mittel der Jahre |
|-------------------------------|-------------------|------------------|------------------|---|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2015–2017 |
| LAND HESSEN | 6.176.172 | 6.213.088 | 6.243.262 | 0,54 % |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 3.922.369 | 3.951.234 | 3.978.050 | 0,71 % |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 1.040.091 | 1.043.643 | 1.045.807 | 0,27 % |
| REG.-BEZ. KASSEL | 1.213.712 | 1.218.211 | 1.219.405 | 0,23 % |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 155.353 | 157.437 | 158.254 | 0,93 % |
| Frankfurt am Main, Stadt | 732.688 | 736.414 | 746.878 | 0,96 % |
| Offenbach am Main, Stadt | 123.734 | 124.589 | 126.658 | 1,17 % |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 276.218 | 277.619 | 278.654 | 0,44 % |
| Landkreis Bergstraße | 266.928 | 267.935 | 268.780 | 0,35 % |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 292.773 | 294.744 | 296.048 | 0,56 % |
| Landkreis Groß-Gerau | 266.042 | 269.045 | 271.403 | 1,00 % |
| Hochtaunuskreis | 233.427 | 234.991 | 235.995 | 0,55 % |
| Main-Kinzig-Kreis | 411.956 | 416.715 | 418.208 | 0,76 % |
| Main-Taunus-Kreis | 232.848 | 235.708 | 236.969 | 0,88 % |
| Odenwaldkreis | 97.000 | 96.473 | 96.597 | −0,21 % |
| Landkreis Offenbach | 347.357 | 349.982 | 351.692 | 0,62 % |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 184.114 | 185.668 | 186.602 | 0,67 % |
| Wetteraukreis | 301.931 | 303.914 | 305.312 | 0,56 % |
| Landkreis Gießen | 262.505 | 265.699 | 267.056 | 0,86 % |
| Lahn-Dill-Kreis | 253.167 | 254.074 | 254.164 | 0,20 % |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 171.922 | 172.120 | 171.971 | 0,01 % |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 245.241 | 245.013 | 246.165 | 0,19 % |
| Vogelsbergkreis | 107.256 | 106.737 | 106.451 | −0,38 % |
| Kassel, documenta-Stadt | 197.984 | 199.062 | 200.736 | 0,69 % |
| Landkreis Fulda | 220.132 | 221.170 | 221.783 | 0,37 % |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 121.166 | 121.037 | 121.101 | −0,03 % |
| Landkreis Kassel | 235.813 | 236.905 | 236.674 | 0,18 % |
| Schwalm-Eder-Kreis | 180.310 | 181.105 | 180.754 | 0,12 % |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 157.592 | 157.967 | 157.256 | −0,11 % |
| Werra-Meißner-Kreis | 100.715 | 100.965 | 101.101 | 0,19 % |

Mittlere Wachstumsrate des Bevölkerungsstands in den Hessischen Städten und Gemeinden 2015–2017

8



Betrachtet man die räumliche Struktur der Bevölkerungsentwicklung in Hessen auf Gemeindeebene, wird deutlich, dass sich starke Bevölkerungszuwächse nicht nur auf die verstädterten Regionen beschränken, sondern auch in ländlichen Räumen regional unterschiedlich stark ausgeprägte Wachstumsdynamiken erkennbar sind. Im Gegenzug gibt es auch im Rhein-Main-Gebiet punktuell Orte geringerer Einwohnerdynamik. Starke Einwohnergewinne in den suburbanen Randbereichen des Rhein-Main-Gebiets lassen Wohnraumknappheit in den Kernstädten als Ursache für Wanderungen ins Umland vermuten.



9

In Nordhessen stellen die Städte Kassel, Fulda, Bad Hersfeld, Eschwege und Korbach weiterhin eigenständige Wachstumspole dar, in Mittelhessen lassen sich die Regionen Marburg, Gießen/Wetzlar und Limburg als solche identifizieren. Gebiete mit stagnierender und leicht rückläufiger Bevölkerung finden sich vereinzelt in den Mittelgebirgslagen oder allgemein peripher gelegenen ländlichen Räumen.

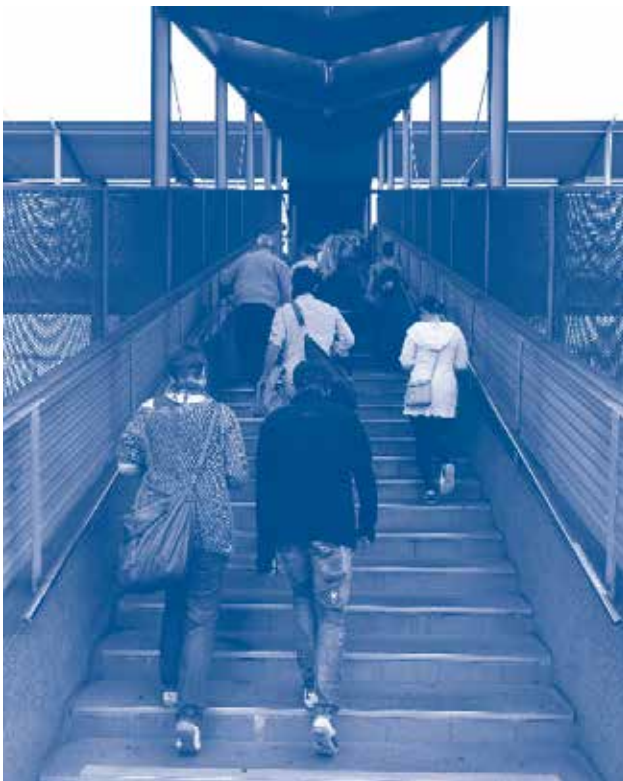


1.2 Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsgewinne in Hessen waren im Berichtszeitraum 2015 bis 2017 ausschließlich auf positive Außenwanderungssalden zurückzuführen. Auf tausend Einwohner kamen landesweit jährlich im Mittel dieses Zeitraums knapp 9 Personen durch Wanderungsgewinne hinzu. Im Regierungsbezirk Darmstadt waren es im Mittel 9,4, im Regierungsbezirk Gießen 7,8 und im Regierungsbezirk Kassel 8,6 Zuwanderer auf tausend Einwohner.

Betrachtet man das Wanderungsgeschehen auf Kreisebene, finden sich zwar immer noch die kreisfreien Städte unter den Zielregionen mit den höchsten Wanderungssalden. Die Zuwanderungsintensität ist jedoch im Vergleich zu den Vorjahren geringer und weist im Vergleich aller Kreise und kreisfreien Städte geringere Unterschiede auf. Regionen hoher Zuwanderungsintensität finden sich daher auch unter den Landkreisen. Mit mehr als 12 auf tausend Personen im Jahresmittel wies der Landkreis Groß-Gerau im Betrachtungszeitraum den größten relativen Zuwanderungssaldo unter den hessischen Kreisen auf. Unter den Regionen mit besonders geringen Wanderungsgewinnen findet sich auch die Landeshauptstadt Wiesbaden.

10



Die Herkunftsgebiete der Zuwanderung in den Kreisen und kreisfreien Städten sind unterschiedlich. Grundsätzlich wird die Zuwanderung vor allem durch Wanderungsgewinne aus dem Ausland getragen. Hessenweit entstammte knapp die Hälfte davon dem europäischen Ausland (EU 28 einschließlich Drittstaaten, unabhängig von der Nationalität) und dürfte wesentlich durch die große Arbeitsnachfrage auf den hessischen Arbeitsmärkten verursacht worden sein. Der Anteil der Zuwanderung aus nichteuropäischen Ländern (unabhängig von der Nationalität) beinhaltet die Flüchtlingszuwanderung.

Aussagen zur regionalen Konzentration sind hierzu weniger aussagekräftig, da Zielorte der Migration in der Regel nicht vollkommen freige wählt wurden. Der außergewöhnlich hohe Wert in der Stadt Gießen und entsprechend im Regierungsbezirk Gießen dürfte demnach vor allem durch die hessische Erstaufnahmeeinrichtung Gießen entstanden sein. Durch Binnenwanderung verlor Hessen im Saldo ca. 0,5 auf 1.000 Einwohner an andere Bundesländer.

Insbesondere in Südhessen war der Anteil der Zuwanderung aus dem europäischen Ausland mit 72 % der gesamten Außenwanderungsgewinne besonders hoch. Unter den kreisfreien Städten lassen sich zwei Wanderungsprofile erkennen: Während in allen Kommunen die Zuwanderung aus dem Ausland von zentraler Bedeutung ist, spielt in Darmstadt und Kassel auch der Zuzug aus kreisangehörigen hessischen Gemeinden eine größere Rolle, was vermutlich durch die vergleichsweise große Zahl an Studierenden in den beiden Städten mitverursacht wird. Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Wiesbaden verlieren hingegen Einwohner in ihren Wanderungsverhältnissen mit den übrigen hessischen Gemeinden, vorwiegend in Form von Suburbanisierungswanderung in das Umland. Im Verhältnis mit dem übrigen Bundesgebiet ließen sich in Darmstadt, Frankfurt und Offenbach positive Zuwanderungssalden beobachten, in Wiesbaden schwach negative.

Wanderungen können jedoch nicht nur nach der Herkunftsregion unterschieden werden, sondern auch nach dem Lebenszyklus. Der Großteil der Wanderungsbewegungen von Haushalten kann bestimmten Phasen zugeordnet werden, wobei einerseits nach dem Berufszyklus (Ausbildungsphase, Berufsphase und Ruhestand), andererseits nach dem Lebenszyklus (Kindheit, Singlephase, Expansionsphase, Konsolidierungsphase und Alter) unterschieden werden kann. Typisiert man Wanderungsprofile der hessischen Gemeinden nach Zielgruppen, können räumliche Muster der lebenszyklusorientierten Wanderung sichtbar gemacht werden. Da wie vorerwähnt die Wohnstandortwahl von Flüchtlingsbewegungen nur eingeschränkt diesem Muster folgen dürfte, ist dies im hier zugrunde gelegten Untersuchungszeitraum der Jahre 2015 bis 2017 nur eingeschränkt möglich. Zwar unterscheiden sich Regionen stark in ihren Außenwanderungsprofilen, die Wohnstandortpräferenzen verschiedener Zuwanderungsgruppen überlagerten sich in dieser Zeit jedoch stärker als in früheren Jahren.

Anders als bis 2014 lag der Schwerpunkt der aktuellen Zuwanderungsbewegungen nicht mehr auf der Binnennachfrage durch jüngere Bildungs- und Berufswanderer in städtischen Regionen. Diese wurde durch eine stärker international ausgerichtete Zuwanderung abgelöst. Jüngere Kohorten weisen dagegen im Vergleich zu Vorjahren hinsichtlich der Zielregionen ihrer Binnenwanderung ein deutlich weiter gestreutes Standortwahlverhalten auf.

Die kartographische Darstellung auf Seite 14 zeigt dazu typisierte Wanderungsprofile hessischer Städte und Gemeinden für sechs verschiedene Gemeindetypen: Die städtischen Zentren wie Frankfurt am Main, Darmstadt, Offenbach am Main, Kassel, aber auch einige der Sonderstatusstädte und kreisangehörige Gemeinden weisen charakteristische Merkmale von Zielorten internationaler Bildungs- und Berufswanderung auf (in der kartographischen Darstellung **dunkelblau**): einen im Landesvergleich eher durchschnittlich positiven Wanderungssaldo, der zum größten Teil durch die Alterskohorten der 18- bis unter 50-Jährigen gebildet wird und mehrheitlich aus dem Ausland kommt, zusammen mit einem fast ausgeglichenen natürlichen Bevölkerungssaldo (Geburten abzüglich Sterbefälle), der typisch ist für Wohnorte mit einem hohen Anteil an Haushalten in der familiengründenden Phase.

Eine vergleichbare Höhe der Wanderungssalden, aber eine stärkere Konzentration auf die Altersgruppe bis unter 30 Jahren und nur geringe Anteile an Außenwanderung quasi ausschließlich aus dem europäischen Ausland, sind charakteristisch für den Großteil der Städte und Gemeinden im erweiterten Umland der Städte im Rhein-Main-Gebiet und um die mittel- und nordhessischen Mittel- und Oberzentren (in der kartographischen Darstellung **mittelblau**).

Eine weitere große Gruppe von Städten und Gemeinden sind solche, die insgesamt über weitgehend ausgeglichene Wanderungssalden verfügen, wobei leichten Wanderungsgewinnen jüngere Abwanderungstendenzen der Bevölkerungsgruppen ab 30 Jahren gegenüberstehen (in der kartographischen Darstellung **grau** angelegt).



Tabelle 2: Wanderungssalden pro 1000 Einwohner in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten nach Ziel- bzw. Herkunftsraum 2015 – 2017

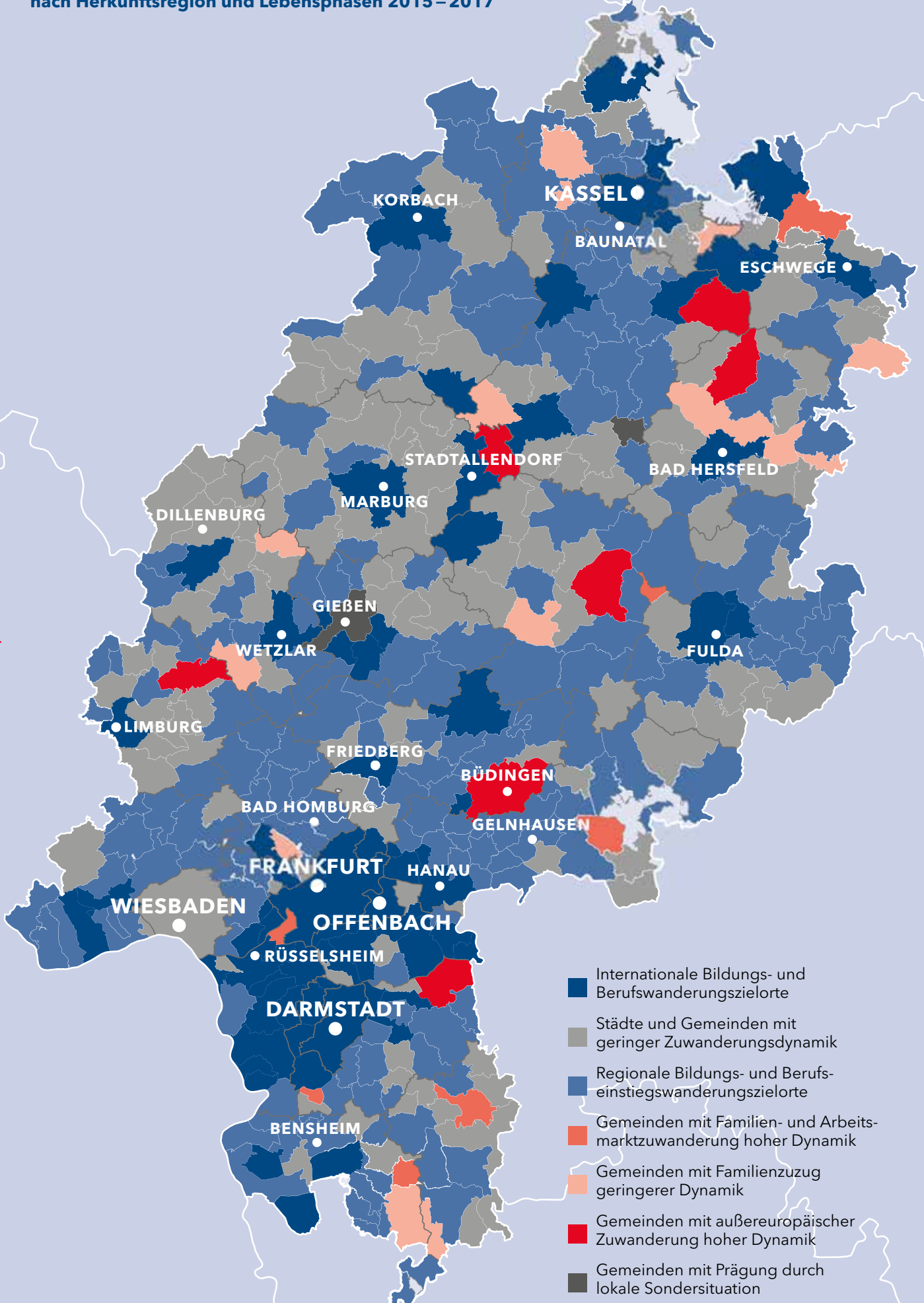
| | Total | euro- päisches Ausland | außereuro- päisches Ausland | andere Bundesländer | kreisfreie hessische Städte | andere hessische Kreise |
|-------------------------------|-------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| LAND HESSEN | 8,94 | 4,33 | 5,14 | -0,52 | 0,54 | -0,54 |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 9,36 | 4,73 | 1,79 | -0,17 | 1,85 | 1,15 |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 7,77 | 4,75 | 20,58 | -1,65 | -4,01 | -11,89 |
| REG.-BEZ. KASSEL | 8,59 | 2,65 | 2,75 | -0,69 | 0,16 | 3,72 |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 12,27 | 3,09 | 4,49 | 1,32 | -1,06 | 4,42 |
| Frankfurt am Main, Stadt | 8,69 | 5,98 | 2,36 | 3,81 | 0,02 | -3,48 |
| Offenbach am Main, Stadt | 11,07 | 13,92 | 2,34 | 0,84 | 3,15 | -9,18 |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 2,60 | 4,95 | 1,49 | -0,63 | -0,55 | -2,66 |
| Landkreis Bergstraße | 9,08 | 3,92 | 0,81 | -0,22 | 0,21 | 4,36 |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 10,22 | 3,65 | 3,22 | -1,29 | 2,12 | 2,52 |
| Landkreis Groß-Gerau | 12,12 | 6,45 | 1,21 | -1,30 | 2,44 | 3,32 |
| Hochtaunuskreis | 8,89 | 2,50 | 1,06 | -1,91 | 4,28 | 2,96 |
| Main-Kinzig-Kreis | 9,95 | 4,11 | 1,29 | -1,43 | 2,20 | 3,79 |
| Main-Taunus-Kreis | 9,88 | 3,24 | 1,31 | -1,32 | 5,21 | 1,44 |
| Odenwaldkreis | 6,19 | 5,53 | 0,73 | -1,51 | -0,41 | 1,84 |
| Landkreis Offenbach | 9,48 | 4,77 | 1,76 | -1,18 | 3,57 | 0,57 |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 10,73 | 3,04 | 0,03 | -2,70 | 4,69 | 5,68 |
| Wetteraukreis | 11,11 | 3,24 | 2,17 | -1,35 | 2,22 | 4,82 |
| Landkreis Gießen | 9,17 | 12,83 | 72,84 | -0,45 | -14,80 | -61,24* |
| Lahn-Dill-Kreis | 6,82 | 1,95 | 0,86 | -1,17 | 0,20 | 4,98 |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 6,00 | 2,28 | 1,55 | -2,50 | -0,23 | 4,89 |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 8,42 | 2,05 | 5,45 | -3,00 | -1,17 | 5,09 |
| Vogelsbergkreis | 7,96 | 1,55 | 3,11 | -1,28 | 0,10 | 4,47 |
| Kassel, documenta-Stadt | 10,43 | 4,04 | 4,71 | -0,01 | -0,46 | 2,16 |
| Landkreis Fulda | 7,91 | 3,22 | 1,77 | -1,01 | -0,55 | 4,48 |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 9,25 | 4,62 | 6,08 | -0,44 | -1,29 | 0,29 |
| Landkreis Kassel | 9,10 | 1,35 | 1,63 | -1,37 | 3,43 | 4,07 |
| Schwalm-Eder-Kreis | 7,15 | 2,19 | 1,56 | -1,51 | -0,44 | 5,35 |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 6,40 | 1,81 | 1,77 | -1,45 | -0,69 | 4,96 |
| Werra-Meißner-Kreis | 10,48 | 1,50 | 3,30 | 2,61 | -0,52 | 3,60 |

Quelle: Berechnungen des IWU, Datengrundlage Hessisches Statistisches Landesamt.

* Die auffälligen Zahlen im Landkreis Gießen werden durch den statistischen Effekt der hessischen Erstaufnahmestelle (HEAE) in Gießen verfälscht. Durch den temporären Aufenthalt werden hier gleichzeitig hohe Zuwanderungs- und Abwanderungsraten ausgewiesen.

Wanderungsmuster Hessischer Städte und Gemeinden nach Herkunftsregion und Lebensphasen 2015 – 2017

14



Das räumliche Standortprofil dieser Gruppe verweist auf zwei unterschiedliche Erklärungen für dieses Wanderungsprofil. Einerseits finden sich hier Städte und Gemeinden im Kernbereich des Rhein-Main-Gebiets, in denen vermutlich Wohnungsmarktengpässe für die geringe Zuwanderung verantwortlich sein dürften. An erster Stelle lässt sich hier die Landeshauptstadt Wiesbaden nennen, in deren unmittelbarem Umland, wie bereits oben erwähnt, besonders starke Bevölkerungsgewinne beobachtet werden können, die auf Nachfragewanderung ins Umland schließen lassen. Andererseits lässt sich dieses Wanderungsprofil auch in Randlagen der Mittel- und Oberzentren in Mittel- und Nordhessen beobachten, die nur über eine geringe Nachfragedynamik am Wohnungsmarkt verfügen.

Wanderungsprofilen, die Zielorte für Familienwanderungen charakterisieren, ist ein leicht bis stark überdurchschnittlich positiver Wanderungssaldo gemein, der vorwiegend durch Familien mit minderjährigen Kindern gebildet wird, teilweise auch in Verbindung mit Seniorenwanderungsgewinnen im Familienverbund oder in wohnstandortnahe Wohn- oder Pflegeheime (in der kartographischen Darstellung **hellrot**).

Dieses Wanderungsprofil überlagert sich zum Teil mit Außenwanderungsgewinnen aus dem europäischen Ausland (in der kartographischen Darstellung **rot**).

Eine Sonderform dieses Typus stellen Gemeinden dar, die überwiegend durch Zuwanderung aus dem außereuropäischen Raum wachsen (in der kartographischen Darstellung **dunkelrot**). Angesichts der Unterschiedlichkeit der Ursachen und Herkunftsregionen ist bei diesen Gemeindetypen kein räumliches Standortmuster erkennbar.



1.3 Nachfrage nach Sozialwohnungen

Haushalte, die die entsprechenden Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen, können sich bei den Gemeinden als Bewerber um eine geförderte Wohnung registrieren lassen. Da aus der Berechtigung kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann und die Registrierung einer eigeninitiativen Wohnungssuche nicht entgegensteht, übersteigt die Zahl der registrierten Haushalte regelmäßig das Angebot frei werdender Sozialwohnungen deutlich. Als Kenngröße für den Sozialwohnungsbedarf eignet sich die Zahl registrierter Haushalte daher nicht unmittelbar. Allerdings lässt die Veränderung der Zahl wohnungssuchender Haushalte zwischen einzelnen Jahren Rückschlüsse auf die Lage auf den hessischen Mietwohnungsmärkten zu. Eine Zunahme der Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen kann insbesondere auf Versorgungsengpässe und Bezahlbarkeitsprobleme im frei finanzierten Wohnungsmarkt hinweisen.

Hessenweit waren Ende des Jahres 2018 ca. 51.000 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein registriert. Verglichen mit der Zahl von etwa 46.000 Haushalten Ende 2016 stellt diese Zahl eine deutliche Steigerung um ca. 5 % pro Jahr dar. Die größte Zunahme um ca. 4.000 Haushalte war zwischen den Jahren 2016 und 2017 zu beobachten. Der größte Anteil der Haushalte entfällt auf den Regierungsbezirk Darmstadt, hier waren Ende 2018 mehr als 38.000 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein registriert. Dem standen ca. 7.200 Haushalte im Regierungsbezirk Gießen und 5.600 im Regierungsbezirk Kassel gegenüber.



Tabelle 3: Sozialwohnungssuchende Haushalte in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2016–2018

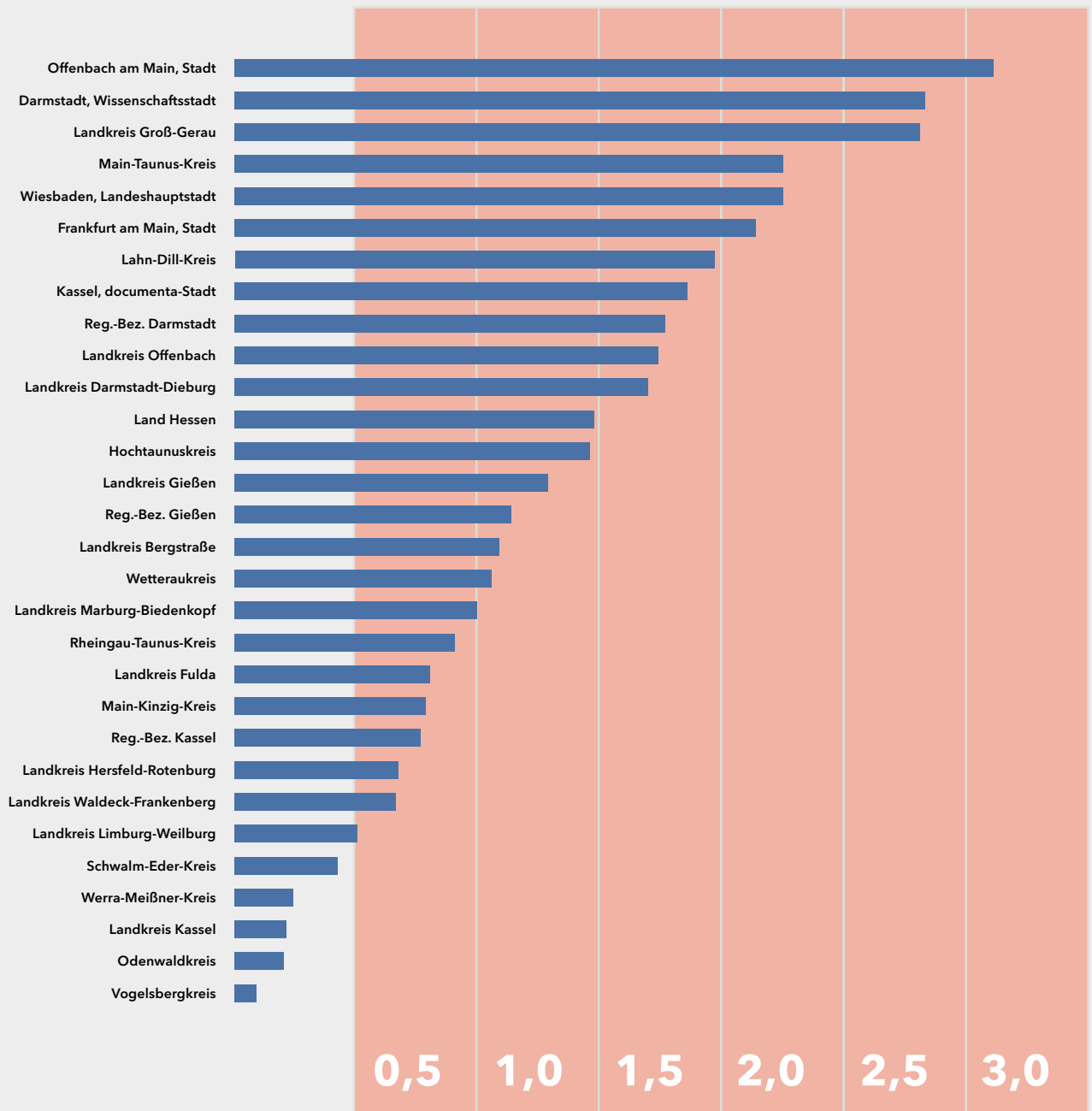
| | 2016 | 2017 | 2018 | Mittlere Veränderungs- rate p.a. in % | Als suchend registrierte Haus- halte pro 100 Bedarfshaus- halte insgesamt |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---|---|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2016–2018 | 2017 |
| LAND HESSEN | 46.195 | 50.252 | 51.064 | 5 % | 1,5 |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 34.491 | 38.219 | 38.299 | 5 % | 1,8 |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 6.492 | 6.301 | 7.178 | 5 % | 1,1 |
| REG.-BEZ. KASSEL | 5.212 | 5.732 | 5.587 | 4 % | 0,8 |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 2.544 | 2.667 | 2.760 | 4 % | 2,8 |
| Frankfurt am Main, Stadt | 8.749 | 9.473 | 9.759 | 6 % | 2,1 |
| Offenbach am Main, Stadt | 1.275 | 2.544 | 1.537 | 10 % | 3,1 |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 2.844 | 2.859 | 3.087 | 4 % | 2,2 |
| Landkreis Bergstraße | 1.527 | 1.696 | 1.837 | 10 % | 1,1 |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 2.262 | 2.208 | 2.364 | 2 % | 1,7 |
| Landkreis Groß-Gerau | 3.617 | 3.881 | 3.908 | 4 % | 2,8 |
| Hochtaunuskreis | 1.404 | 1.733 | 1.776 | 12 % | 1,4 |
| Main-Kinzig-Kreis | 1.720 | 1.467 | 1.722 | 0 % | 0,8 |
| Main-Taunus-Kreis | 3.009 | 3.446 | 3.249 | 4 % | 2,2 |
| Odenwaldkreis | 78 | 73 | 70 | 5 % | 0,2 |
| Landkreis Offenbach | 2.738 | 3.300 | 3.255 | 9 % | 1,7 |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 1.115 | 790 | 1.069 | -2 % | 0,9 |
| Wetteraukreis | 1.609 | 2.082 | 1.906 | 9 % | 1,1 |
| Landkreis Gießen | 2.492 | 2.732 | 2.954 | 9 % | 1,3 |
| Lahn-Dill-Kreis | 2.496 | 2.026 | 2.582 | 2 % | 2 |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 319 | 361 | 480 | 23 % | 0,5 |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 1.165 | 1.143 | 1.092 | -3 % | 1 |
| Vogelsbergkreis | 20 | 39 | 70 | 87 % | 0,1 |
| Kassel, documenta-Stadt | 2.223 | 2.382 | 2.381 | 3 % | 1,8 |
| Landkreis Fulda | 901 | 952 | 997 | 5 % | 0,8 |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 440 | 401 | 487 | 5 % | 0,7 |
| Landkreis Kassel | 600 | 824 | 636 | 3 % | 0,2 |
| Schwalm-Eder-Kreis | 306 | 395 | 365 | 9 % | 0,4 |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 625 | 615 | 522 | -9 % | 0,7 |
| Werra-Meißner-Kreis | 117 | 163 | 199 | 30 % | 0,2 |

Bezogen auf die Gesamtbevölkerung, kamen damit landesweit 1,5 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein auf 100 wohnungsbedarfsrelevante Haushalte insgesamt. Im Regierungsbezirk Darmstadt waren es 1,8 auf 100, im Regierungsbezirk Gießen 1,1 auf 100, und im Regierungsbezirk Kassel kamen 0,8 registrierte sozialwohnungssuchende Haushalte auf 100 Bedarfshaushalte der Bevölkerung. Unter den kreisfreien Städten lag der Anteil wohnungssuchender Haushalte im Jahr 2015 mit ca. 3,1 pro 100 Bedarfshaushalte hessenweit am höchsten in Offenbach am Main, gefolgt von Darmstadt (2,8 pro 100), Wiesbaden (2,2 auf 100), Frankfurt am Main (2,1 auf 100) und Kassel mit 1,9 pro 100 Haushalte. Hohe Anteile ergaben sich auch in einigen Landkreisen wie dem Landkreis Groß-Gerau mit 2,8 pro 100 oder dem Main-Taunus-Kreis mit 2,2 pro 100 Bedarfshaushalte.

Am geringsten lag der Anteil wohnungssuchender Haushalte vor allem in den ländlicher geprägten Kreisen Mittel- und Nordhessens mit weniger als einem suchenden Haushalt pro 100 Bedarfshaushalte der Gesamtbevölkerung. Im landesweiten Mittel blieb der Anteil sozialwohnungssuchender Haushalte an der wohnbedarfsrelevanten Zahl der Privathaushalte damit im Zeitablauf weitgehend konstant. Das bedeutet, dass die beobachteten Zuwächse in absoluten Zahlen in erster Linie durch eine wachsende Bevölkerungszahl entstanden waren.



Sozialwohnungssuchende Haushalte pro 100 Bedarfshaushalte 2017



Nicht nur die Anzahl, auch die Struktur der wohnungssuchenden Haushalte unterlag im Berichtszeitraum Veränderungen. Eine bedeutende Zielgruppe unter den wohnungssuchenden Haushalten stellen Bezieher von Transferleistungen, insbesondere nach SGB II oder SGB XII dar, die hessenweit etwa die Hälfte aller sozialwohnungssuchenden Haushalte ausmachte. Dieser Anteil ist auch über den Berichtszeitraum landesweit in etwa gleich geblieben. Betrachtet man die Veränderung auf Kreisebene, ist zu beobachten, dass eine starke Zunahme vor allem in den Landkreisen und kreisfreien Städten stattfand, in denen sich auch insgesamt die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte besonders stark erhöht hatte. Die vermehrte Nachfrage nach Sozialwohnungen durch Transferleistungsbezieher war also eine Ursache für die Zunahme an wohnungssuchenden Haushalten insgesamt.



20

Eine starke Zunahme war auch bei der Sozialwohnungsnachfrage durch ausländische Haushalte zu beobachten, deren Anteil landesweit um 12% pro Jahr zunahm. Auch bei dieser Zielgruppe war eine verstärkte Nachfrage nicht nur in ballungsraumnahen Kreisen, sondern auch in einigen ländlichen Regionen zu beobachten. Dem stehen jedoch auch Landkreise mit rückläufigen Bedarfswerten gegenüber, wie z.B. der Lahn-Dill-Kreis. Auch diese Entwicklung deutet auf stellenweise zunehmende Schwierigkeiten der Wohnungsversorgung für die genannten Nachfragegruppen in den vormals eher entspannten ländlichen Wohnungsmärkten hin, die teilweise auch nur über sehr geringe Bestände an geförderten Wohnungen verfügen. Vermutlich dürften hierbei aber Sondereffekte der Flüchtlingszuwanderung eine Rolle spielen.

Insgesamt zeigt die Entwicklung eine weitere Ausdifferenzierung der regionalen Schwerpunkte der Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen. Die bereits in den Vorjahren zu beobachtende Zunahme in eher ländlich geprägten Regionen setzte sich fort, Anzeichen für weiterhin bestehende Versorgungslücken mit Wohnungen im niedrigpreisigen Segment in kleineren Gemeinden, auch wenn die absolute Zahl der betroffenen Haushalte verglichen mit den Städten gering war.



Tabelle 4: Ausgewählte Strukturmerkmale sozialwohnungssuchender Haushalte in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2016 und 2018

| | Anzahl ausländischer Haushalte | | Mittlere Veränderungsrate p.a. in % | Bezieher von Transferleistungen | | Mittlere Veränderungsrate p.a. in % |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| | 2016 | 2018 | 2016–2018 | 2016 | 2018 | 2016–2018 |
| LAND HESSEN | 19.222 | 24.197 | 12 % | 23.744 | 26.917 | 6 % |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 15.761 | 19.987 | 13 % | 18.724 | 21.063 | 6 % |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 1.780 | 2.350 | 15 % | 3.023 | 3.422 | 6 % |
| REG.-BEZ. KASSEL | 1.681 | 1.860 | 5 % | 1.997 | 2.432 | 10 % |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 1458 | 1.574 | 4 % | 1835 | 1.934 | 3 % |
| Frankfurt am Main, Stadt | 4530 | 5.665 | 12 % | 5183 | 5.948 | 7 % |
| Offenbach am Main, Stadt | 495 | 776 | 25 % | 535 | 795 | 22 % |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 1132 | 1.440 | 13 % | 2097 | 2.227 | 3 % |
| Landkreis Bergstraße | 717 | 991 | 18 % | 925 | 1.119 | 10 % |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 863 | 1.136 | 15 % | 1397 | 1.374 | -1 % |
| Landkreis Groß-Gerau | 1813 | 2.231 | 11 % | 1560 | 1.746 | 6 % |
| Hochtaunuskreis | 645 | 1.063 | 28 % | 704 | 1.129 | 27 % |
| Main-Kinzig-Kreis | 710 | 804 | 6 % | 1006 | 1.138 | 6 % |
| Main-Taunus-Kreis | 1209 | 1.548 | 13 % | 1342 | 1.451 | 4 % |
| Odenwaldkreis | 43 | 35 | -10 % | 41 | 48 | 8 % |
| Landkreis Offenbach | 1184 | 1.419 | 9 % | 1180 | 1.281 | 4 % |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 567 | 613 | 4 % | 419 | 357 | -8 % |
| Wetteraukreis | 395 | 692 | 32 % | 500 | 516 | 2 % |
| Landkreis Gießen | 486 | 1.169 | 55 % | 1103 | 1.806 | 28 % |
| Lahn-Dill-Kreis | 996 | 632 | -20 % | 1226 | 766 | -21 % |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 119 | 242 | 43 % | 141 | 278 | 40 % |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 177 | 285 | 27 % | 544 | 548 | 0 % |
| Vogelsbergkreis | 2 | 22 | 232 % | 9 | 24 | 63 % |
| Kassel, documenta-Stadt | 826 | 940 | 7 % | 1097 | 1.293 | 9 % |
| Landkreis Fulda | 280 | 275 | -1 % | 198 | 287 | 20 % |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 64 | 76 | 9 % | 84 | 105 | 12 % |
| Landkreis Kassel | 38 | 129 | 84 % | 108 | 222 | 43 % |
| Schwalm-Eder-Kreis | 92 | 90 | -1 % | 66 | 96 | 21 % |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 347 | 284 | -10 % | 379 | 334 | -6 % |
| Werra-Meißner-Kreis | 34 | 66 | 39 % | 65 | 95 | 21 % |

1.4 Wohnversorgungsquoten

Wohnversorgungsquoten setzen die Anzahl der Haushalte mit der Zahl zur Verfügung stehender Wohnungen in Relation und stellen damit ein Maß für die Marktanspannung dar. Unter ausgeglichenen Bedingungen stehen regelmäßig ca. 102 bis 103 Wohnungen pro 100 Haushalte zur Verfügung, um eine ausreichende Fluktuations- und Modernisierungsreserve zu gewährleisten.

Die Folgen einer Wohnversorgungsquote, die unter diesem Gleichgewichtswert liegt, sind vermehrte Untervermietungsfälle, unterlassene Umzugstätigkeit, der Verzicht auf eine eigene Haushaltsbildung und steigende Mieten und Kaufpreise. Bei der Berechnung der Quote in [Tabelle 5 \(S.23\)](#) wurden Bedarfshaushalte nach Definition des IWU zugrunde gelegt.

Im Landesmittel ergibt sich für das Jahr 2017 eine mittlere Versorgungsquote von 100 Wohnungen auf 100 wohnbedarfsrelevante Haushalte. Im Regierungsbezirk Darmstadt lag die Wohnversorgungsquote im Mittel bei 99, im Regierungsbezirk Gießen bei 102 und im Regierungsbezirk Kassel bei 103. Landesweit resultiert daraus ein rechnerisches Wohnungsdefizit von ca. 3%. Wohnversorgungsquoten unter der oben angesetzten Zielgröße eines ausgeglichenen Versorgungsverhältnisses waren 2017 in sechszehn Kreisen und kreisfreien Städten vorhanden. Insbesondere die kreisfreien Städte (mit Ausnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden) waren von deutlichen Wohnungsdefiziten gekennzeichnet.



Tabelle 5: Entwicklung der Wohnversorgungsquoten in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2015 – 2017

| | Wohnungen pro 100 Bedarfshaushalte | | | Zu-/Abnahme 2015 – 2017 | Wohnungs- defizit (bei Zielwert 103) |
|-------------------------------|------------------------------------|------------|------------|----------------------------|--|
| | 2015 | 2016 | 2017 | | Leerstands- reserve 2017 |
| LAND HESSEN | 101 | 100 | 100 | -1 | -3 % |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 99 | 99 | 99 | 0 | -4 % |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 103 | 102 | 102 | -1 | -1 % |
| REG.-BEZ. KASSEL | 104 | 103 | 103 | -1 | 0 % |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 96 | 95 | 95 | -1 | -8 % |
| Frankfurt am Main, Stadt | 96 | 96 | 96 | 0 | -7 % |
| Offenbach am Main, Stadt | 96 | 96 | 96 | 0 | -7 % |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 101 | 101 | 101 | 0 | -2 % |
| Landkreis Bergstraße | 103 | 102 | 102 | -1 | -1 % |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 101 | 100 | 100 | -1 | -3 % |
| Landkreis Groß-Gerau | 97 | 96 | 96 | -1 | -7 % |
| Hochtaunuskreis | 101 | 100 | 100 | -1 | -3 % |
| Main-Kinzig-Kreis | 101 | 101 | 100 | -1 | -3 % |
| Main-Taunus-Kreis | 100 | 99 | 99 | -1 | -4 % |
| Odenwaldkreis | 107 | 106 | 105 | -2 | 2 % |
| Landkreis Offenbach | 97 | 96 | 96 | -1 | -7 % |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 103 | 102 | 102 | -1 | -1 % |
| Wetteraukreis | 101 | 100 | 101 | 0 | -2 % |
| Landkreis Gießen | 99 | 97 | 98 | -1 | -5 % |
| Lahn-Dill-Kreis | 105 | 104 | 104 | -1 | 1 % |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 107 | 105 | 106 | -1 | 3 % |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 101 | 100 | 100 | -1 | -3 % |
| Vogelsbergkreis | 110 | 108 | 108 | -2 | 5 % |
| Kassel, documenta-Stadt | 96 | 96 | 95 | -1 | -8 % |
| Landkreis Fulda | 105 | 104 | 104 | -1 | 1 % |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 107 | 106 | 106 | -1 | 3 % |
| Landkreis Kassel | 104 | 103 | 103 | -1 | 0 % |
| Schwalm-Eder-Kreis | 106 | 105 | 105 | -1 | 2 % |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 108 | 107 | 107 | -1 | 4 % |
| Werra-Meißner-Kreis | 110 | 109 | 108 | -2 | 5 % |

Quelle: Berechnungen des IWU, Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistisches Bundesamt
Bezugsgröße der Wohnversorgungsquoten sind Bedarfshaushalte nach Definition von IWU (2016).

Bei Verwendung anderer Berechnungsvorschriften zur Ermittlung von Haushaltszahlen können die Ergebnisse abweichen.

Insbesondere die im Mikrozensus verwendete Definition von „Wirtschaftshaushalten“ oder registriertes
Haushaltsermittlungsverfahren führen regelmäßig zu höheren Haushaltszahlen und damit niedrigeren
Wohnversorgungsquoten.

Unter den Landkreisen waren in Südhessen vor allem die Landkreise Offenbach und Groß-Gerau betroffen. Anzeichen angespannter Wohnungsmärkte waren auch in Mittelhessen in den Landkreisen Gießen und Marburg-Biedenkopf erkennbar. Von einer geringen Wohnversorgungsquote waren damit vorrangig auch die Hochschulstandorte betroffen. Gewisse Leerstandsreserven waren hingegen in den eher ländlich geprägten Landkreisen zu verzeichnen, wobei dies auch hier vor allem in verkehrlich schlechter angebundenen Regionen oder solchen in Mittelgebirgslagen der Fall war.

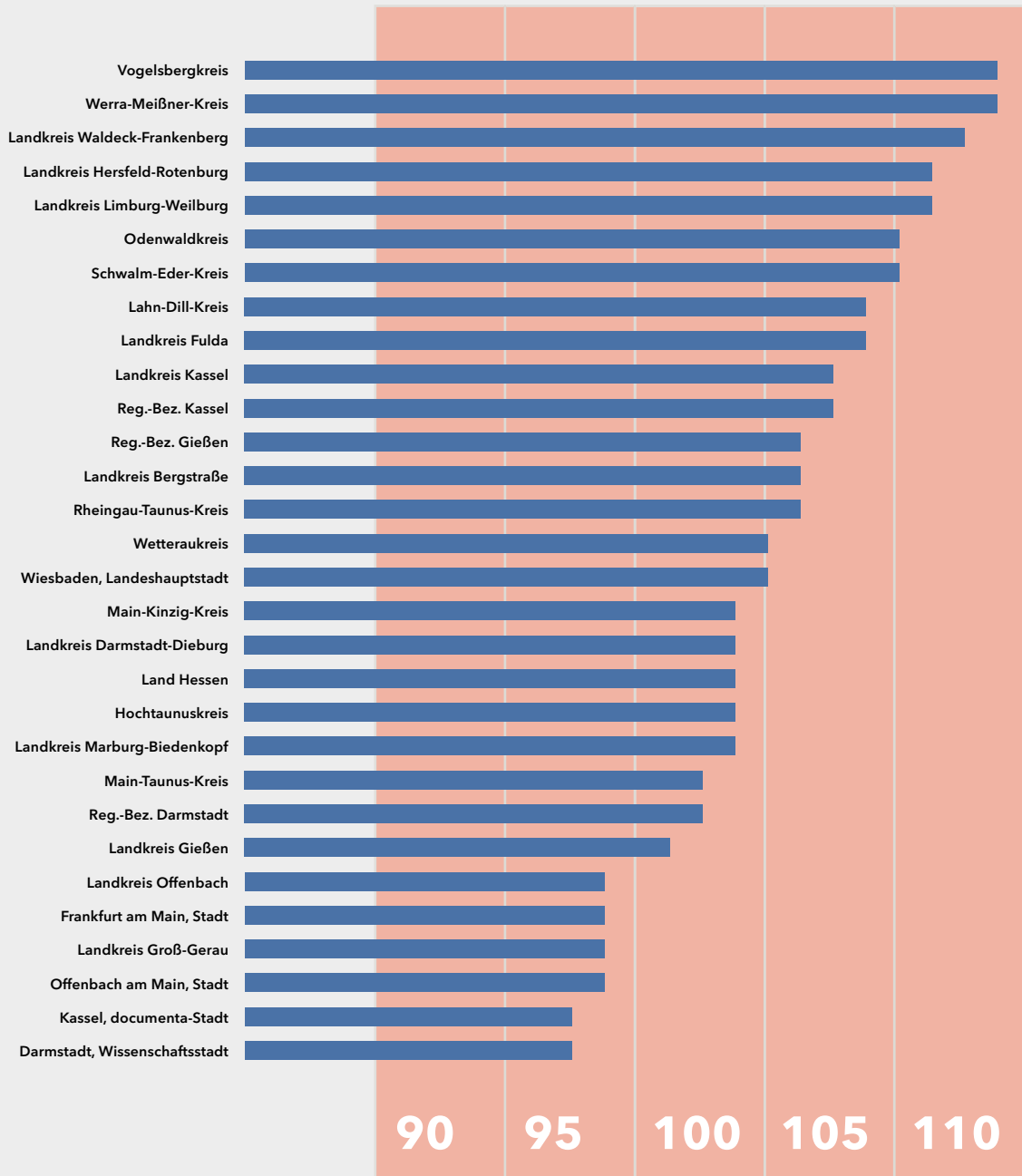


24

Die Veränderung der Wohnversorgungsquote zwischen den Jahren 2015 und 2017 kann als Indikator für zu- oder abnehmende Versorgungsengpässe herangezogen werden. Insgesamt wird deutlich, dass sich die Wohnversorgungslage in keinem der Kreise und kreisfreien Städte im Berichtszeitraum entspannt hat. Andererseits war auch nur noch eine moderate Verschlechterung bzw. gleichbleibende Anspannung erkennbar. Insbesondere in den kreisfreien Städten Südhessens war keine weitere Zunahme der Anspannung erkennbar. Im Gegenzug verweisen abnehmende Versorgungsquoten in ländlichen Regionen auf eine zunehmende Nachfrage nach Wohnungen. Zu vermuten ist, dass die bestehende Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen tendenziell zu einer Nachfragerwanderung in ländliche Regionen führt.



Rangfolge der Hessischen Kreise und Kreisfreien Städte nach der Größe der rechnerischen Wohnversorgungsquote 2017







WOHNUNGS ANGEBOT

2.1 Neubautätigkeit

Die seit mehreren Jahren gestiegene Wohnungsnachfrage hat auch zu einer deutlichen Belebung der Wohnungsneubautätigkeit geführt. Im Jahr 2015 lag die Zahl der Reinzugänge, also der Wohnungsfertigstellungen abzüglich der Wohnungsabgänge, landesweit bei ca. 15.400 Einheiten, im Jahr 2016 bei 18.400 und im Jahr 2017 bei über 20.500 Einheiten. Im Mittel entsprach der jährliche Reinzugang in den Jahren 2015 bis 2017 hessenweit einer Neubauintensität von ca. 43 zusätzlichen Wohnungen auf 10.000 Wohnungen im Bestand.

28

Im Regierungsbezirk Darmstadt waren es 49 Wohnungen auf 10.000, im Regierungsbezirk Gießen 41 und im Regierungsbezirk Kassel 26 zusätzliche Wohnungen auf 10.000 Bestandswohnungen. Der Schwerpunkt der Neubauaktivitäten lag also in Südhessen, auf das insgesamt 75 % aller Reinzugänge entfielen.

Am höchsten war die Neubauintensität in Offenbach am Main, wo auf 10.000 Wohnungen 84 Neuzugänge kamen, gefolgt von Frankfurt am Main mit 78 neuen Wohnungen auf 10.000 im Bestand. Im Landesvergleich überdurchschnittlich hohe Zuwachsraten waren auch in den Landkreisen Groß-Gerau, Gießen, im Rheingau-Taunus-Kreis, im Wetteraukreis, im Landkreis Darmstadt-Dieburg, im Landkreis Fulda und im Main-Taunus-Kreis zu beobachten. Unter den Kreisen und kreisfreien Städten mit relativ geringen Neubauintensitäten finden sich sowohl Landkreise mit geringer Nachfragedynamik, wie der Landkreis Hersfeld-Rotenburg oder der Vogelsbergkreis, aber auch Städte wie Darmstadt, Wiesbaden und Kassel, in denen eher Kapazitätsengpässe bei der Baulandentwicklung für die geringen Neubauintensitäten vermutet werden können.



Tabelle 6: Wohnungsbestandsveränderungen in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2015 – 2017

| | Reinzugänge im Wohnungsbau | | | Reinzugänge pro 10.000 Wohnungen | Bestandszuwachs pro 100 zusätzliche Bedarfshaushalte |
|-------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|--|--|
| | 2015 | 2016 | 2017 | im Mittel der Jahre 2015 – 2017 | |
| LAND HESSEN | 15.386 | 18.426 | 20.567 | 43 | 62 |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 11.238 | 12.650 | 15.407 | 49 | 70 |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 2.150 | 3.184 | 3.012 | 41 | 48 |
| REG.-BEZ. KASSEL | 1.998 | 2.592 | 2.148 | 26 | 47 |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 650 | 788 | 99 | 38 | 52 |
| Frankfurt am Main, Stadt | 4.079 | 4.099 | 4.915 | 78 | 99 |
| Offenbach am Main, Stadt | 96 | 620 | 893 | 84 | 87 |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 421 | 456 | 307 | 18 | 52 |
| Landkreis Bergstraße | 451 | 512 | 622 | 30 | 55 |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 890 | 832 | 1.417 | 56 | 70 |
| Landkreis Groß-Gerau | 793 | 1.058 | 1.421 | 68 | 73 |
| Hochtaunuskreis | 443 | 403 | 563 | 29 | 48 |
| Main-Kinzig-Kreis | 710 | 763 | 1.032 | 31 | 45 |
| Main-Taunus-Kreis | 641 | 579 | 907 | 45 | 56 |
| Odenwaldkreis | 122 | 195 | 144 | 24 | 42 |
| Landkreis Offenbach | 1.013 | 678 | 780 | 30 | 54 |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 310 | 667 | 945 | 60 | 68 |
| Wetteraukreis | 619 | 1.000 | 1.362 | 56 | 90 |
| Landkreis Gießen | 719 | 1.352 | 1.070 | 62 | 52 |
| Lahn-Dill-Kreis | 393 | 644 | 626 | 35 | 53 |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 375 | 448 | 543 | 40 | 52 |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 519 | 562 | 599 | 33 | 40 |
| Vogelsbergkreis | 144 | 178 | 174 | 23 | 35 |
| Kassel, documenta-Stadt | 393 | 444 | 272 | 23 | 38 |
| Landkreis Fulda | 631 | 813 | 713 | 48 | 69 |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 175 | 154 | 154 | 17 | 43 |
| Landkreis Kassel | 269 | 573 | 384 | 28 | 51 |
| Schwalm-Eder-Kreis | 193 | 326 | 384 | 27 | 48 |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 250 | 253 | 176 | 18 | 39 |
| Werra-Meißner-Kreis | 87 | 29 | 65 | 6 | 13 |

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen allein erlaubt jedoch noch keine Aussage zur Bedarfsgerechtigkeit. Ein besserer Indikator für die Beurteilung der Neubautätigkeit ist das Verhältnis zwischen den Zuwächsen beim Wohnungsbestand und der Zunahme der Haushalte mit Wohnbedarf (relative Neubautintensität). Hessenweit lag dieses Verhältnis im Mittel der Jahre 2015 bis 2017 bei 62 zu 100. Das heißt, für jeweils 100 neu gebildete oder zugewanderte Haushalte wurden 62 neue Wohnungen hergestellt. In Südhessen lag das Verhältnis bei vergleichbaren 70, in Mittelhessen bei 48 und in Nordhessen bei 47 auf 100.

Allerdings zeigen die Werte, dass vor allem in Südhessen die stark gesteigerte Wohnungsneubautätigkeit deutlich zu einer Verlangsamung der Marktanspannung beigetragen hat. Insbesondere in Frankfurt am Main und Offenbach am Main war im Berichtszeitraum bereits ein fast ausgeglichenes Verhältnis zwischen Zusatznachfrage und Wohnbautätigkeit zu beobachten. Dies gilt auch für einige Landkreise, wie z. B. den Wetteraukreis.

Auffällig ist im Vergleich zu früheren Jahren, dass aktuell weniger die kreisfreien Städte und unmittelbar angrenzenden Landkreise besonders geringe relative Neubautintensitäten aufweisen, sondern eher die Landkreise im erweiterten Einzugsgebiet des Ballungsraums. Wie bereits zuvor beschrieben, dürfte dies auf eine knappheitsbedingte Ausweitung der Wohnungsnachfrage auf das erweiterte Umland zurückzuführen sein. Gleichzeitig dürften sich immer noch vergleichsweise niedrige Bestandspreise für Wohnimmobilien bei landesweit hohen Neubaukosten erschwerend auf die Investitionsbedingungen auswirken, was die geringen Fertigstellungsraten trotz guter Baulandverfügbarkeit erklären könnte.





Nimmt man nur die Entwicklung im Jahr 2017 zum Maßstab, entsprach die Neubautätigkeit im hessenweiten Mittel in etwa den Neubedarfen, so dass sich das Wohnungsdefizit bei gleichbleibenden Bedingungen im Landesmittel zumindest nicht mehr vergrößern dürfte. Andererseits ist bei gleichbleibend hohen Zuwanderungsraten damit auch noch kein spürbarer Abbau der bereits aufgelaufenen Wohnungsdefizite zu erwarten. Eine Intensivierung der bedarfsgerechten Wohnungsbauaktivitäten und eine bessere Vernetzung von funktionalen Verflechtungsräumen in allen Landesteilen erscheinen deshalb weiter notwendig, um die Wohnungsdefizite auszugleichen.



2.2 Struktur der Baugenehmigungen

Auch bei der Zahl der Baugenehmigungen war von 2015 bis 2017 eine positive Entwicklung zu beobachten. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen nahm hessenweit von 21.000 im Jahr 2015 auf knapp 25.500 im Jahr 2016 zu.



32

Im Jahr 2017 war jedoch nur noch ein geringer Zuwachs auf ca. 26.000 Einheiten zu beobachten. 72% der genehmigten Wohnungen entfielen im Mittel der Jahre 2015 bis 2017 auf den Regierungsbezirk Darmstadt, 15% bzw. 13% auf die Regierungsbezirke Gießen und Kassel. 83% der genehmigten Wohnungen bezogen sich landesweit im Mittel der Jahre 2015 bis 2017 auf Maßnahmen in Neubauten. In den kreisfreien Städten Darmstadt, Wiesbaden und Offenbach am Main betrug dieser Wert hingegen nur rund zwei Drittel aller Genehmigungen. Ein erhöhter Anteil an Maßnahmen im Bestand verweist auf die Bedeutung von Umwandlungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei der Aktivierung von Wohnbaupotenzialen. Anteile von Neubau- und Bestandsmaßnahmen können jedoch infolge des Einflusses größerer Einzelbauvorhaben vor allem in kreisfreien Städten beträchtlichen jährlichen Schwankungen unterliegen und sind daher nur begrenzt interpretierbar.



Tabelle 7: Struktur der Wohnungsbaugenehmigungen in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten, 2015 – 2017

| | Neubau- und Bestandsmaßnahmen | | | Anteil Wohnungsbaugenehmigungen | | |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|------------|-------------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | in | Wohnheim- | durch |
| | | | | Neubauten | wohnungen | Wohnungs- |
| | im Mittel der Jahre 2015 – 2017 | | | | | unternehmen |
| LAND HESSEN | 21.142 | 25.465 | 25.971 | 83 % | 7 % | 43 % |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 14.754 | 18.227 | 19.471 | 83 % | 8 % | 51 % |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 3.340 | 4.002 | 3.335 | 84 % | 5 % | 25 % |
| REG.-BEZ. KASSEL | 3.048 | 3.236 | 3.165 | 85 % | 7 % | 17 % |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 773 | 409 | 872 | 65 % | 33 % | 60 % |
| Frankfurt am Main, Stadt | 4.681 | 5.011 | 5.440 | 85 % | 7 % | 63 % |
| Offenbach am Main, Stadt | 508 | 1.174 | 1.496 | 68 % | 1 % | 80 % |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 752 | 673 | 706 | 68 % | 17 % | 49 % |
| Landkreis Bergstraße | 808 | 961 | 1.215 | 84 % | 9 % | 43 % |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 1.009 | 1.067 | 1.117 | 87 % | 1 % | 28 % |
| Landkreis Groß-Gerau | 854 | 1.712 | 1.110 | 85 % | 4 % | 48 % |
| Hochtaunuskreis | 577 | 889 | 821 | 90 % | 13 % | 41 % |
| Main-Kinzig-Kreis | 986 | 1.384 | 1.653 | 86 % | 4 % | 37 % |
| Main-Taunus-Kreis | 1.085 | 1.044 | 1.052 | 87 % | 8 % | 50 % |
| Odenwaldkreis | 230 | 229 | 221 | 80 % | 4 % | 11 % |
| Landkreis Offenbach | 865 | 1.668 | 1.140 | 89 % | 2 % | 54 % |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 552 | 888 | 693 | 70 % | 29 % | 48 % |
| Wetteraukreis | 1.074 | 1.118 | 1.935 | 89 % | 5 % | 37 % |
| Landkreis Gießen | 1.429 | 1.285 | 1.112 | 85 % | 3 % | 35 % |
| Lahn-Dill-Kreis | 803 | 910 | 786 | 83 % | 1 % | 20 % |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 450 | 578 | 526 | 75 % | 8 % | 24 % |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 539 | 1.020 | 603 | 87 % | 4 % | 15 % |
| Vogelsbergkreis | 119 | 209 | 308 | 94 % | 31 % | 23 % |
| Kassel, documenta-Stadt | 576 | 605 | 391 | 83 % | 6 % | 38 % |
| Landkreis Fulda | 890 | 867 | 823 | 84 % | 7 % | 12 % |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 260 | 197 | 162 | 84 % | 6 % | 19 % |
| Landkreis Kassel | 628 | 754 | 798 | 91 % | 11 % | 21 % |
| Schwalm-Eder-Kreis | 374 | 456 | 454 | 87 % | 1 % | 7 % |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 224 | 236 | 422 | 79 % | 5 % | 7 % |
| Werra-Meißner-Kreis | 96 | 121 | 115 | 81 % | 18 % | 2 % |

Zur Genehmigungsaktivität zählten im Mittel der Jahre 2015 bis 2017 jährlich ca. 1.800 Wohnheimwohnungen, was einem landesweiten Anteil von ca. 7% entspricht. Besonders große Anteile an Wohnheimwohnungen wurden in Darmstadt, in Wiesbaden, im Rheingau-Taunus-Kreis, im Vogelsbergkreis und im Werra-Meißner-Kreis beobachtet. Die regionale Verortung der Genehmigungsschwerpunkte zeigt, dass hierzu nicht nur Wohnraum für Studierende, sondern auch für Flüchtlinge gezählt wird.

Als weiteres Strukturmerkmal wird die Art der Bauherrschaft aufgeführt. Hessenweit waren im Mittel des Berichtszeitraums 2015 bis 2017 gewerbliche Wohnungsunternehmen für 43% der genehmigten Wohnungen verantwortlich. 42% entfielen landesweit auf private Bauherren. Auf öffentliche Bauherren und Organisationen ohne Erwerbzweck entfielen knapp 4% der genehmigten Wohnungen, auf Immobilienfonds und sonstige Unternehmen ca. 11% (nicht dargestellt in [Tabelle 7 S.33](#)).



34

Der regionale Schwerpunkt der Tätigkeit gewerblicher Unternehmen lag im Regierungsbezirk Darmstadt, wo sie für mehr als die Hälfte der Genehmigungsaktivität verantwortlich zeichneten. Die Genehmigungsaktivität in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel wird hingegen zu ca. zwei Drittel durch private Bauherren getragen. Die Unterschiede dürften im wesentlichen durch den Verstärterungsgrad der Landesteile zu erklären sein, wie der Zahlenvergleich mit den kreisfreien Städten zeigt. Insgesamt machen die Zahlen deutlich, dass eine bedarfsdeckende Neubautätigkeit die Mitwirkung aller am Wohnungsbau beteiligten Akteure benötigt. Dabei sind neben Wohnungsunternehmen auch private Haushalte als Bauherren und tragende Säule zu nennen.



2.3 Leerstände

Der aus Hochrechnungen ermittelte CBRE-empirica-Leerstandsindex erlaubt eine stichprobenbasierte Einschätzung des marktaktiven Leerstands in Mehrfamilienhäusern des Mietwohnungsmarktes auf Kreisebene.

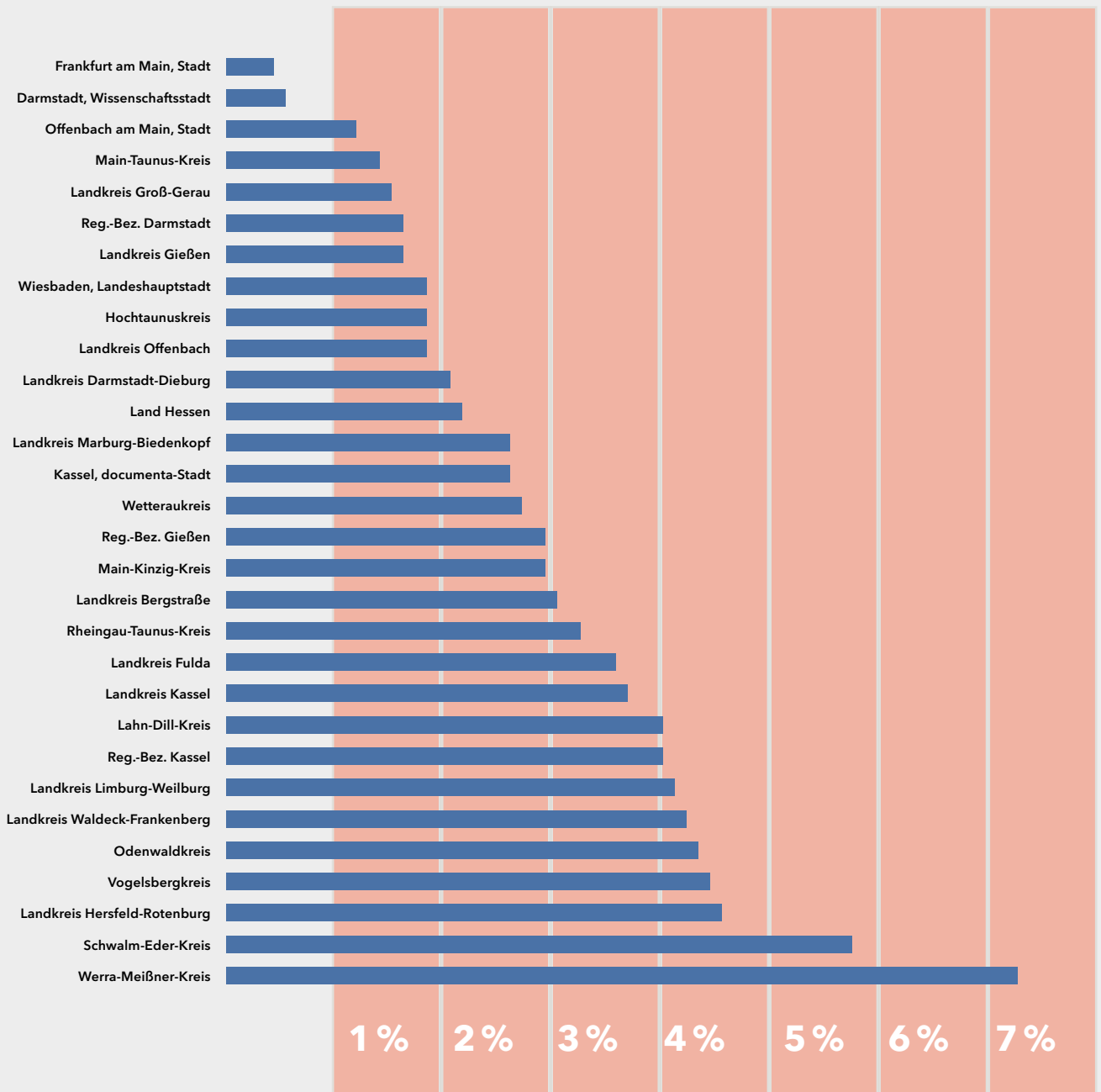
Hessenweit lag die relative Leerstandsrate bei vermieteten Mehrfamilienhäusern im Jahr 2017 danach bei 2,0%. Im Regierungsbezirk Darmstadt lag die Rate bei ca. 1,5%, im Regierungsbezirk Gießen bei 2,7% und im Regierungsbezirk Kassel bei 3,7%. In den kreisfreien Städten Südhessens liegen die Werte mit bis zu 0,4% in Frankfurt am Main noch darunter. Dabei ist die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes aufgrund fehlender Fluktuationsreserven bereits sichtbar gefährdet. Technisch gesehen lässt sich der dortige Leerstand von unter einem Prozent des Wohnungsbestands auch durch eine weitere Verkürzung des Vermarktungszeitraums kaum noch reduzieren. Angesichts der bereits sehr geringen Leerstandsdaten waren in den letzten Jahren daher auch kaum noch Veränderungen zu beobachten, Zeichen einer weitgehenden Ausschöpfung aller Vermietungspotenziale im marktaktiven Bestand.



Eine direkte Vergleichbarkeit der Werte mit der gemeindespezifischen und genaueren Leerstandserhebung des Zensus 2011 ist nicht möglich, da bei dieser Strukturhebung der gesamte Wohnungsbestand erfasst und eine abweichende Definition von Leerstand angewandt wurde. Leerstandsdaten für den gesamten Wohnungsbestand werden jedoch von der laufenden amtlichen Statistik nicht erhoben. Auch zu Potenzialen im bislang nicht marktaktiven Bestand, etwa durch Modernisierung, liegen aktuell keine flächendeckenden Daten in Hessen vor.



Rangfolge der Hessischen Kreise und Kreisfreien Städte nach der Höhe des relativen marktaktiven Wohnungsleerstands 2017



37



Tabelle 8: Entwicklung der Leerstandsdaten in vermieteten Mehrfamilienhäusern in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2015 – 2017

| | 2015 | 2016 | 2017 | Mittlere Veränderungsrate in Prozentpunkten p.a. 2015–2017 |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---|
| LAND HESSEN | 2,10 % | 2,10 % | 2,00 % | -0,10 % |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 1,60 % | 1,60 % | 1,50 % | -0,10 % |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 2,80 % | 2,70 % | 2,70 % | -0,10 % |
| REG.-BEZ. KASSEL | 3,70 % | 3,70 % | 3,70 % | 0,00 % |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 0,60 % | 0,50 % | 0,50 % | -0,10 % |
| Frankfurt am Main, Stadt | 0,50 % | 0,50 % | 0,40 % | -0,10 % |
| Offenbach am Main, Stadt | 1,30 % | 1,30 % | 1,10 % | -0,20 % |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 1,90 % | 1,80 % | 1,70 % | -0,20 % |
| Landkreis Bergstraße | 2,90 % | 2,90 % | 2,80 % | -0,10 % |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 2,00 % | 2,00 % | 1,90 % | -0,10 % |
| Landkreis Groß-Gerau | 1,60 % | 1,50 % | 1,40 % | -0,20 % |
| Hochtaunuskreis | 1,90 % | 1,80 % | 1,70 % | -0,20 % |
| Main-Kinzig-Kreis | 2,90 % | 2,80 % | 2,70 % | -0,20 % |
| Main-Taunus-Kreis | 1,50 % | 1,40 % | 1,30 % | -0,20 % |
| Odenwaldkreis | 3,90 % | 4,00 % | 4,00 % | 0,10 % |
| Landkreis Offenbach | 1,80 % | 1,80 % | 1,70 % | -0,10 % |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 3,20 % | 3,10 % | 3,00 % | -0,20 % |
| Wetteraukreis | 2,60 % | 2,50 % | 2,50 % | -0,10 % |
| Landkreis Gießen | 1,60 % | 1,50 % | 1,50 % | -0,10 % |
| Lahn-Dill-Kreis | 3,70 % | 3,70 % | 3,70 % | 0,00 % |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 3,80 % | 3,80 % | 3,80 % | 0,00 % |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 2,40 % | 2,40 % | 2,40 % | 0,00 % |
| Vogelsbergkreis | 3,90 % | 4,00 % | 4,10 % | 0,20 % |
| Kassel, documenta-Stadt | 2,70 % | 2,60 % | 2,40 % | -0,30 % |
| Landkreis Fulda | 3,40 % | 3,40 % | 3,30 % | -0,10 % |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 4,10 % | 4,20 % | 4,20 % | 0,10 % |
| Landkreis Kassel | 3,40 % | 3,40 % | 3,40 % | 0,00 % |
| Schwalm-Eder-Kreis | 5,20 % | 5,20 % | 5,30 % | 0,10 % |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 3,80 % | 3,80 % | 3,90 % | 0,10 % |
| Werra-Meißner-Kreis | 6,70 % | 6,70 % | 6,70 % | 0,00 % |

2.4 Öffentlich geförderte Wohnungsbestände

In Hessen bestanden zum Jahresende 2018 rund 80.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen (einschließlich Belegungsbindungen im Bestand und Modernisierungsförderungen, ohne Förderverträge der Wohnfürsorge und ohne Wohnungen in der Nachwirkungsfrist nach Auslaufen der Förderung).



40

Dies entspricht einem Anteil von ca. 2,8% am gesamten hessischen Wohnungsbestand. 72% der öffentlich geförderten Wohnungsbestände lagen im Regierungsbezirk Darmstadt, 16% im Regierungsbezirk Kassel und 12% im Regierungsbezirk Gießen. Unter den Kreisen und kreisfreien Städten verfügte die Stadt Frankfurt am Main mit mehr als 20.000 Wohnungen oder 5,6% des städtischen Wohnungsbestands über die hessenweit größte Zahl an geförderten Wohnungen. Mit Anteilen von 5% und mehr am städtischen Gesamtbestand an Wohnungen wiesen auch die übrigen kreisfreien Städte in Hessen nennenswerte geförderte Bestände auf (jeweils ohne Berücksichtigung kommunaler Förderprogramme).

Verglichen mit dem Bestand von ca. 95.000 geförderten Wohnungen zum Jahresende 2016 nahm die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen landesweit um ca. – 8% pro Jahr über die letzten beiden Jahre ab.

Etwas geringere Rückgänge waren mit –6,6% pro Jahr im Regierungsbezirk Darmstadt zu beobachten, besonders stark rückläufig waren die Bestandszahlen im Regierungsbezirk Kassel mit im Mittel –13% pro Jahr. Dies betraf vor allem die Bestände in den Landkreisen Hersfeld-Rotenburg, Kassel, Schwalm-Eder-Kreis, Waldeck-Frankenberg und Werra-Meißner-Kreis. Vom Rückgang des Angebots an geförderten Wohnungsbeständen betroffen sind damit verstärkt die Kreise, die besonders starke Zuwächse bei der Zahl wohnungsuchender Haushalte mit Wohnberechtigungsschein verzeichneten.

Anders als in den früheren Jahren zeichnet sich der ländliche Raum damit teilweise als zusätzlicher regionaler Bedarfsschwerpunkt für geförderte Wohnungen ab. Im Vergleich zu den Förderschwerpunkten in den Ballungsräumen sind jedoch bestehende Unterschiede hinsichtlich der Zielgruppen und des effizienten Mitteleinsatzes zu beachten. Ersatzförderungen müssen daher im Regelfall nicht an gleicher Stelle begründet werden; anstelle von Mietwohnungen sind je nach örtlichem Bedarf auch Modernisierungs- und Eigentumsmaßnahmen vorzuziehen, auch im Kontext von Stadt- oder Dorferneuerungspolitiken.

Tabelle 9: Öffentlich geförderte Wohnungsbestände in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2016–2018

| | Geförderter Mietwohnungsbestand | | | Mittlere Bestandsveränderung in % p. a. | Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|---|---|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2016–2018 | 2017 |
| LAND HESSEN | 94.685 | 85.484 | 80.309 | -7,90 % | 2,80 % |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 66.202 | 60.993 | 57.721 | -6,60 % | 3,20 % |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 11.579 | 10.709 | 9.792 | -8,00 % | 2,10 % |
| REG.-BEZ. KASSEL | 16.904 | 13.782 | 12.796 | -13,00 % | 2,30 % |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 4.756 | 4.672 | 4.562 | -2,10 % | 6,00 % |
| Frankfurt am Main, Stadt | 23.044 | 21.684 | 20.285 | -6,20 % | 5,60 % |
| Offenbach am Main, Stadt | 3.810 | 3.427 | 3.347 | -6,30 % | 5,60 % |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 7.968 | 7.183 | 6.713 | -8,20 % | 5,10 % |
| Landkreis Bergstraße | 2.531 | 1.894 | 1.795 | -15,80 % | 1,50 % |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 2.794 | 2.743 | 2.638 | -2,80 % | 2,00 % |
| Landkreis Groß-Gerau | 4.452 | 4.198 | 4.222 | -2,60 % | 3,40 % |
| Hochtaunuskreis | 1.916 | 1.683 | 1.596 | -8,70 % | 1,50 % |
| Main-Kinzig-Kreis | 3.926 | 3.564 | 3.414 | -6,70 % | 1,80 % |
| Main-Taunus-Kreis | 3.054 | 2.735 | 2.517 | -9,20 % | 2,40 % |
| Odenwaldkreis | 536 | 462 | 455 | -7,90 % | 1,00 % |
| Landkreis Offenbach | 4.219 | 3.728 | 3.372 | -10,60 % | 2,30 % |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 1.522 | 1.467 | 1.337 | -6,30 % | 1,60 % |
| Wetteraukreis | 1.674 | 1.553 | 1.468 | -6,40 % | 1,10 % |
| Landkreis Gießen | 3.939 | 3.710 | 3.527 | -5,40 % | 2,80 % |
| Lahn-Dill-Kreis | 2.266 | 2.061 | 1.748 | -12,20 % | 1,70 % |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 792 | 611 | 542 | -17,30 % | 0,70 % |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 4.104 | 3.929 | 3.598 | -6,40 % | 3,30 % |
| Vogelsbergkreis | 478 | 398 | 377 | -11,20 % | 0,80 % |
| Kassel, documenta-Stadt | 5.942 | 5.290 | 5.017 | -8,10 % | 5,00 % |
| Landkreis Fulda | 2.548 | 2.277 | 2.126 | -8,70 % | 2,10 % |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 1.678 | 1.384 | 1.228 | -14,50 % | 2,30 % |
| Landkreis Kassel | 2.099 | 1.621 | 1.524 | -14,80 % | 1,40 % |
| Schwalm-Eder-Kreis | 1.538 | 1.215 | 1.024 | -18,40 % | 1,40 % |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 1.593 | 1.266 | 1.216 | -12,60 % | 1,60 % |
| Werra-Meißner-Kreis | 1.506 | 729 | 661 | -33,70 % | 1,40 % |



A photograph of a modern, multi-story apartment building with white facades and dark window frames. The building features several balconies with glass railings, some of which are adorned with plants. The foreground is filled with lush greenery, including trees and bushes, and a paved walkway leads towards the building. The entire image is overlaid with a blue tint.

MIETEN UND PREISE

3.1 Angebotsmieten

Bei Wohnungsmietpreisen ist zwischen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten oder Vertragsmieten) und Mietpreisen für Neuvermietungen (Marktmieten oder Neuvertragsmieten) zu unterscheiden. Flächendeckende regionalisierte Erhebungen zur Höhe von Bestandsmieten oder Marktmieten liegen jedoch nicht vor.

Hilfsweise können Marktmieten durch Angebotsmietinformationen des Datenanbieters IDN Immodaten angenähert werden, die aktuelle und kleinräumige Berechnungen mittlerer Marktmietenniveaus erlauben.

- 44** Zu beachten ist jedoch, dass die damit berechneten Preisinformationen viele Wohnungsteilmärkte nicht beinhalten. Dies betrifft in erster Linie den sozialen Wohnungsmarkt sowie große Unternehmen, die in der Regel unternehmenseigene Vermarktungsplattformen benutzen sowie informelle Vermietungstätigkeiten. Es ist daher zu vermuten, dass die tatsächlichen Marktmietenmittelwerte unter Berücksichtigung dieser fehlenden Teilmärkte niedriger ausfallen würden.

Dies gilt insbesondere auch für die Mietpreisdynamik. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass die berichteten Mittelwerte nicht qualitätskontrolliert sind, sich also je nach Charakter des örtlichen Wohnungsmarkts auf unterschiedliche Angebotsschwerpunkte beziehen. In Märkten mit einer intensiven Neubautätigkeit wirkt sich dies beispielsweise erhöhend auf das statistische Mittel aller Mieten aus, ohne, dass damit eine tatsächliche Veränderung von Mieten für Bestandswohnungen verbunden sein muss. Eine direkte Vergleichbarkeit der Miethöhen einzelner Gebietskörperschaften ist daher nicht möglich.



Tabelle 10: Entwicklung der Angebotsmieten in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2016–2018

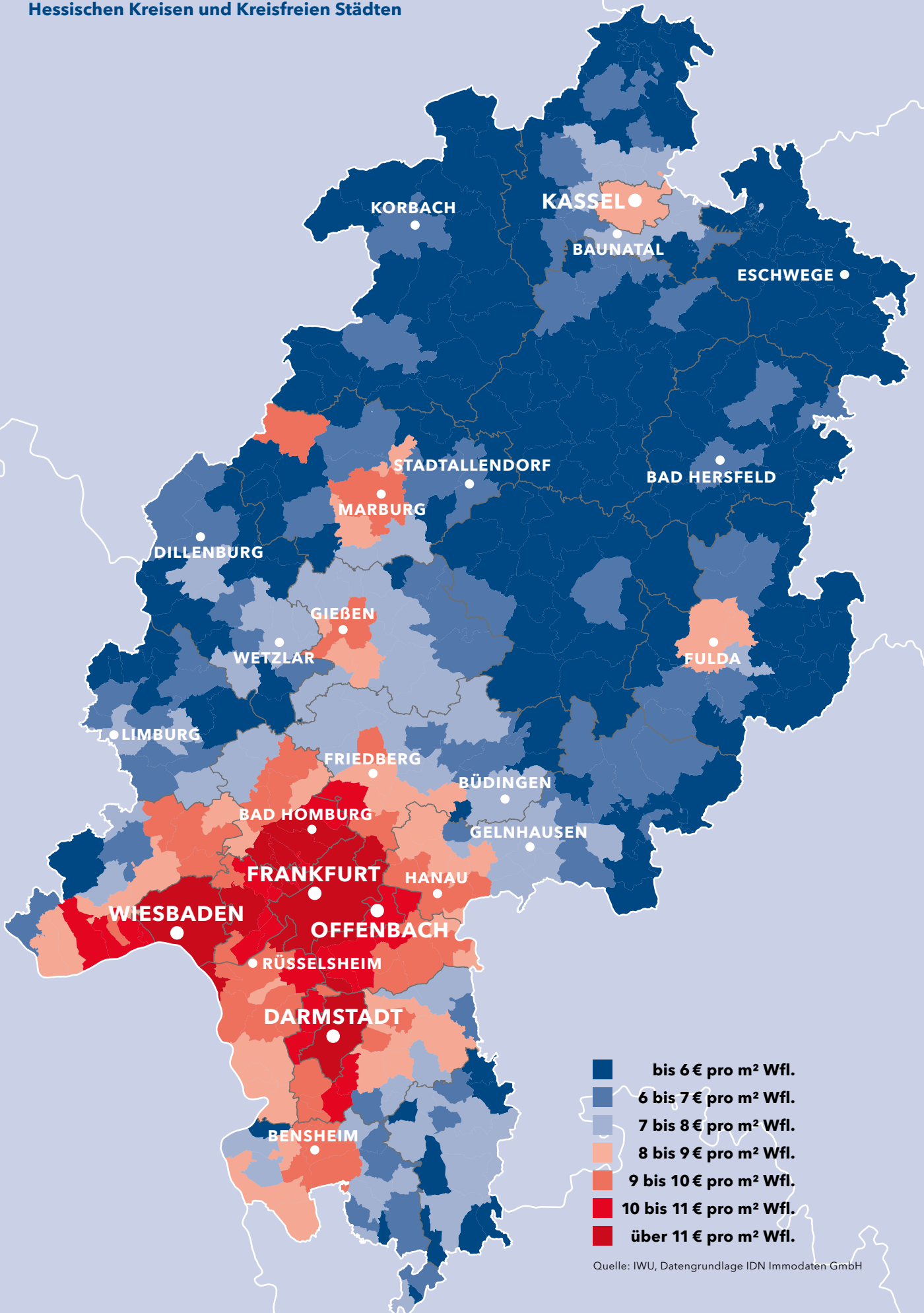
| | Mittelwert 2016 | Mittelwert 2017 | Mittelwert 2018 | Mittlere Veränderungsrate in % p.a. Ø 2016–2018 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| LAND HESSEN | 9,30 € | 9,60 € | 10,10 € | 4,20 % |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 10,30 € | 10,70 € | 11,30 € | 4,70 % |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 7,30 € | 7,40 € | 7,80 € | 3,40 % |
| REG.-BEZ. KASSEL | 6,30 € | 6,70 € | 7,00 € | 5,40 % |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 10,80 € | 11,20 € | 11,70 € | 4,10 % |
| Frankfurt am Main, Stadt | 13,60 € | 14,00 € | 14,80 € | 4,30 % |
| Offenbach am Main, Stadt | 9,80 € | 10,30 € | 10,90 € | 5,50 % |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 10,50 € | 10,80 € | 11,30 € | 3,70 % |
| Landkreis Bergstraße | 7,60 € | 7,90 € | 8,30 € | 4,50 % |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 8,40 € | 8,80 € | 9,10 € | 4,10 % |
| Landkreis Groß-Gerau | 9,30 € | 9,60 € | 10,10 € | 4,20 % |
| Hochtaunuskreis | 10,30 € | 10,70 € | 11,40 € | 5,20 % |
| Main-Kinzig-Kreis | 7,70 € | 8,20 € | 8,50 € | 5,10 % |
| Main-Taunus-Kreis | 10,10 € | 10,50 € | 10,90 € | 3,90 % |
| Odenwaldkreis | 6,10 € | 6,60 € | 7,10 € | 7,90 % |
| Landkreis Offenbach | 9,20 € | 9,60 € | 10,30 € | 5,80 % |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 8,20 € | 8,50 € | 8,90 € | 4,20 % |
| Wetteraukreis | 8,00 € | 8,30 € | 8,70 € | 4,30 % |
| Landkreis Gießen | 7,90 € | 8,10 € | 8,60 € | 4,30 % |
| Lahn-Dill-Kreis | 6,70 € | 6,90 € | 7,30 € | 4,40 % |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 6,20 € | 6,50 € | 6,80 € | 4,70 % |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 8,30 € | 8,00 € | 8,60 € | 1,80 % |
| Vogelsbergkreis | 5,20 € | 5,30 € | 5,80 € | 5,60 % |
| Kassel, documenta-Stadt | 7,50 € | 7,80 € | 8,10 € | 3,90 % |
| Landkreis Fulda | 6,70 € | 7,20 € | 7,80 € | 7,90 % |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 5,30 € | 6,00 € | 6,20 € | 8,20 % |
| Landkreis Kassel | 6,10 € | 6,50 € | 6,90 € | 6,40 % |
| Schwalm-Eder-Kreis | 5,40 € | 5,50 € | 5,80 € | 3,60 % |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 5,30 € | 5,40 € | 5,80 € | 4,60 % |
| Werra-Meißner-Kreis | 5,10 € | 5,20 € | 5,40 € | 2,90 % |

Quelle: Berechnungen des IWU, Datengrundlage IDN Immodaten GmbH. Bezirks- und Landeswerte berechnet aus Kreismittelwerten, gewichtet mit dem Mietwohnungsbestand 2011 (Zensus). Preisangaben zum Preisstand des jeweiligen Jahres.

* Wachstumsraten können fallzahlbedingt nur unter Vorbehalt interpretiert werden.

Mittlere Angebotsmieten 2018 in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten

46



Hessenweit ergibt sich auf dieser Datengrundlage eine gewichtete mittlere Angebotsmiete von ca. 10 € pro m² und Monat im Jahr 2018. Dieser relativ hohe Wert ergibt sich aus dem großen Gewichtsanteil, den die Wohnungsmärkte der kreisfreien Städte, allen voran der Stadt Frankfurt am Main, am Gesamtmittel erhalten. Auf Regierungsbezirksebene ergeben sich ca. 7,00 € pro m² im Mittel des Regierungsbezirks Kassel, 7,80 € pro m² im Regierungsbezirk Gießen und ca. 11,30 € pro m² im Regierungsbezirk Darmstadt.

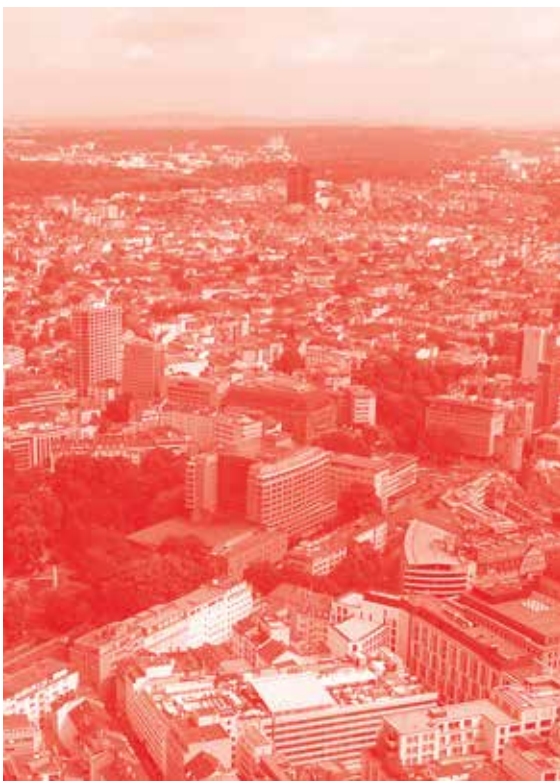
Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte finden sich die höchsten mittleren Marktmieten 2018 in Frankfurt am Main mit 14,80 € pro m², gefolgt von Darmstadt mit 11,70 € pro m² und Wiesbaden mit 11,30 € pro m². Offenbach am Main lag mit 10,90 € pro m² etwas darunter, Kassel mit 8,10 € pro m² deutlich unter den Werten der südhessischen kreisfreien Städte. Hohe mittlere Marktmieten wurden 2018 auch in den ballungsraumnahen Landkreisen Hochtaunuskreis (11,40 € pro m²), Main-Taunus-Kreis (10,90 € pro m²), Landkreis Offenbach (10,30 € pro m²) und Groß-Gerau (10,10 € pro m²) verlangt.

Am unteren Ende liegen die Marktmieten im Vogelsbergkreis, im Werra-Meißner-Kreis, im Landkreis Waldeck-Frankenberg und im Schwalm-Eder-Kreis mit Mittelwerten von immer noch deutlich unter 6 € pro m². Die räumliche Struktur des Mietpreinsniveaus in Hessen zeigt ein Mietpreisgefälle, das struk-



47

turell vom Gegensatz des Rhein-Main-Gebiets zu den übrigen Landesteilen dominiert wird. Auffällig ist der insbesondere im südwestlichen Quadranten des Ballungsraums weit über die Kernzone hinausreichende Bereich relativ hoher Mietpreise, der im Westen bis zu den westlichen Vororten Wiesbadens im Rheingau-Taunus-Kreis, im Süden entlang der Bergstraße annähernd bis zur hessischen Landesgrenze reicht. Ursächlich hierfür sind u.a. Übersprungseffekte durch eine unbefriedigte Wohnungsnachfrage in den Kernstädten, die zu sukzessiven Nachfrageverlagerungen in die erweiterte Peripherie des Ballungsraums führt.





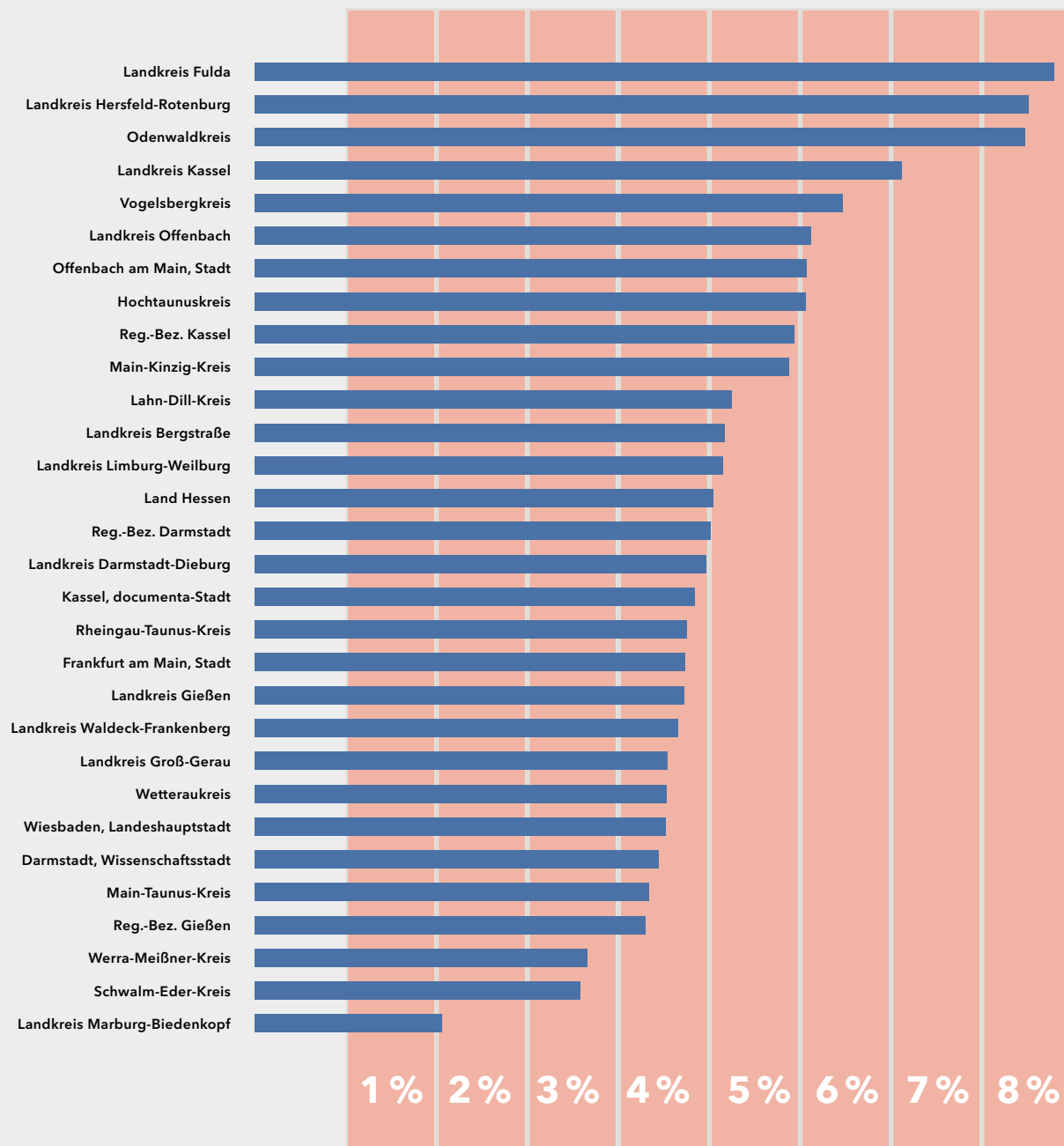
Als Reaktion auf die zunehmende Knappheit auf den hessischen Wohnungsmärkten waren die Angebotsmieten auch in den Jahren 2016 bis 2018 von einer weiter anhaltenden Wachstumsdynamik geprägt. Hessenweit stieg die mittlere Angebotsmiete zwischen den Jahren 2016 und 2018 um mehr als 4% pro Jahr. Besonders betroffen von Mietpreissteigerungen waren jedoch nicht mehr so stark die kreisfreien Städte Südhessens, sondern vermehrt die Landkreise im erweiterten Umland, wie der Hochtaunuskreis oder der Odenwaldkreis in Südhessen. Überdurchschnittlich hohe Mietpreissteigerungen, wenngleich von einem niedrigeren Mietpreisniveau ausgehend, wurden zudem vermehrt in Landkreisen Nordhessens beobachtet, beispielsweise in den Landkreisen Kassel, Fulda und Hersfeld-Rotenburg.

48

Die Ergebnisse in den letztgenannten Landkreisen stehen allerdings unter dem Vorbehalt relativ geringer Fallzahlen in der zur Verfügung stehenden Datenbasis. Die errechneten mittleren Jahresmieten sind daher erhöhten statistischen Streuungseffekten unterworfen. Eine verlässliche Trendaussage lässt sich daher nicht aus den berichteten Werten ableiten. Die weitere Entwicklung der Marktmieten dürfte im Wesentlichen von der weiteren Entwicklung der Nachfrage und einer Verbesserung des Wohnungsangebots in den von Versorgungsengpässen betroffenen Regionen beeinflusst werden. Die sich abzeichnende Abschwächung der Zuwanderungstätigkeit bei steigenden Fertigstellungszahlen sollte daher zu einer Dämpfung des bisherigen Mietpreisanstiegs beitragen können.



Rangfolge der Hessischen Kreise und Kreisfreien Städte nach der Stärke des Angebotsmietpreiswachstums 2015 – 2018



3.2 Verkaufspreise

Die Preisentwicklung auf den Märkten für Wohneigentum zeichnet ein ähnliches Bild wie die der Marktmieten.

Bedingt durch die vorwiegend in hochpreisigen Regionen Südhessens getätigten Verkäufe lag der rechnerische Verkaufspreis für ein standardisiertes gebrauchtes Einfamilienhaus (nach Standarddefinition der Gutachterausschüsse in Hessen, vgl. **Tabelle 11 S. 51**) in Hessen 2017 rechnerisch bei mehr als 500.000€, im Regierungsbezirk Darmstadt bei 575.000€. Dagegen lag der rechnerische Preis für ein vergleichbares Objekt in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel unter 190.000€. Die tatsächliche Preisspreizung für Verkaufsobjekte dürfte geringer ausfallen als die rechnerischen Preisunterschiede für das zu Vergleichszwecken definierte Standardobjekt, denn Wohnfläche und Grundstücksgrößen von Häusern in Städten fallen in der Regel kleiner aus als in den dünn besiedelten Kreisen.

Hessenweit lag die rechnerische Preissteigerungsrate für umsatzgewichtete Kreismittelwerte bei über 10% pro Jahr. Die Kaufpreise legten damit noch stärker zu als die Marktmieten. Diese landesweiten Mittelwerte sind geprägt von den hohen Preissteigerungsraten in den umsatzstarken Regionen im Ballungsraum Rhein-Main. Geringere Preisdynamiken waren in Mittelhessen zu beobachten, auch bedingt durch den fehlenden Einfluss von großstädtischen Märkten. Deutliche Preiszuwächse waren auch für Eigenheime in der Stadt Kassel und im Landkreis Fulda erkennbar, allerdings ausgehend von einem deutlich niedrigeren Preisniveau



Tabelle 11: Entwicklung der rechnerischen Verkaufspreise für gebrauchte Standardeinfamilienhäuser* in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten, 2015 – 2017

| | Mittelwert 2015 | Mittelwert 2016 | Mittelwert 2017 | Mittlere Veränderungsrate in % p.a. 2015 – 2017 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|--|
| LAND HESSEN | 416.000 € | 433.000 € | 504.000 € | 10,10 % |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 473.000 € | 500.000 € | 575.000 € | 10,30 % |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 169.000 € | 174.000 € | 186.000 € | 4,90 % |
| REG.-BEZ. KASSEL | 160.000 € | 170.000 € | 185.000 € | 7,50 % |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 429.000 € | 486.000 € | 596.000 € | 17,90 % |
| Frankfurt am Main, Stadt | 654.000 € | 716.000 € | 750.000 € | 7,10 % |
| Offenbach am Main, Stadt | 407.000 € | 449.000 € | 506.000 € | 11,50 % |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 534.000 € | 571.000 € | 700.000 € | 14,50 % |
| Landkreis Bergstraße | 241.000 € | 256.000 € | 288.000 € | 9,30 % |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 299.000 € | 315.000 € | 368.000 € | 10,90 % |
| Landkreis Groß-Gerau | 312.000 € | 335.000 € | 387.000 € | 11,40 % |
| Hochtaunuskreis | 392.000 € | 439.000 € | 483.000 € | 11,00 % |
| Main-Kinzig-Kreis | 238.000 € | 258.000 € | 266.000 € | 5,70 % |
| Main-Taunus-Kreis | 443.000 € | 507.000 € | 577.000 € | 14,10 % |
| Odenwaldkreis | 163.000 € | 173.000 € | 203.000 € | 11,60 % |
| Landkreis Offenbach | 372.000 € | 399.000 € | 468.000 € | 12,20 % |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 276.000 € | 300.000 € | 324.000 € | 8,30 % |
| Wetteraukreis | 227.000 € | 246.000 € | 274.000 € | 9,90 % |
| Landkreis Gießen | 195.000 € | 204.000 € | 222.000 € | 6,70 % |
| Lahn-Dill-Kreis | 159.000 € | 163.000 € | 176.000 € | 5,20 % |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 181.000 € | 191.000 € | 204.000 € | 6,20 % |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 155.000 € | 149.000 € | 162.000 € | 2,20 % |
| Vogelsbergkreis | 120.000 € | 124.000 € | 131.000 € | 4,50 % |
| Kassel, documenta-Stadt | 242.000 € | 265.000 € | 288.000 € | 9,10 % |
| Landkreis Fulda | 151.000 € | 168.000 € | 185.000 € | 10,70 % |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 122.000 € | 121.000 € | 130.000 € | 3,20 % |
| Landkreis Kassel | 153.000 € | 166.000 € | 176.000 € | 7,30 % |
| Schwalm-Eder-Kreis | 130.000 € | 130.000 € | 139.000 € | 3,40 % |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 128.000 € | 138.000 € | 146.000 € | 6,80 % |
| Werra-Meißner-Kreis | 124.000 € | 121.000 € | 131.000 € | 2,80 % |

Quelle: Berechnungen des IWU, Bezirks- und Landeswerte berechnet aus Kreismittelwerten, gewichtet mit dem Geldumsatz. Preisangaben zum Preisstand des jeweiligen Jahres. Datengrundlage Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen – ZGGH.

* Nach Standarddefinition der Gutachterausschüsse in Hessen (40 Jahre alt, 150 m² Wohnfläche, 700 m² Grundstücksgröße in mittlerer Lage).

Deutliche Preissteigerungen waren auch bei Neubau-eigentumswohnungen zu beobachten. In Frankfurt am Main erreichten die realisierten mittleren Kaufpreise ein Niveau von 5.700€ pro m² Wohnfläche, in Wiesbaden 5.350€.

Ein mittleres Preisniveau über 4.000€ pro m² wurde in Darmstadt und im Main-Taunus-Kreis erreicht. Preise über 3.000€ pro m² waren in Offenbach am Main, im Landkreis Groß-Gerau, im Hochtaunuskreis, im Landkreis Offenbach, im Rheingau-Taunus-Kreis und im Landkreis Marburg-Biedenkopf zu beobachten. In allen übrigen Kreisen, bzw. deren größten Städten (aufgrund der Konzentration dieses Markt-segments auf Städte sind die Kaufpreise im Wesentlichen durch Objekte in den jeweiligen Mittel- und Oberzentren bestimmt) und in Kassel lag das mittlere Kaufpreisniveau dagegen noch unter 3.000€ pro m² Wohnfläche.

52

Generell ist bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien weiterhin eine deutliche divergente Preisentwicklung zu beobachten. Die Regionen mit dem höchsten Preisniveau verzeichneten auch die im Mittel höchsten Wachstumsraten. In Frankfurt am Main und in Wiesbaden lagen die Preise für Neubau-eigentumswohnungen im Mittel mehr als 50% über den mittleren Kaufpreisen im Jahr 2015. Zweistellige Preiswachstumsraten wurden auch in Darmstadt, im Main-Taunus-Kreis und im Landkreis Offenbach beobachtet. Allerdings ist angesichts der teilweise geringen Fallzahl realisierter Verkäufe mit erhöhter statistischer Streuung bei Preisen zu rechnen, die die Aussagefähigkeit von Preissteigerungsraten in weniger umsatzstarken Landkreisen unter Vorbehalt stellt. Besonders auffällige Preissprünge,

wie sie in Frankfurt am Main und Wiesbaden zu beobachten waren, können vermutlich teilweise auf Sondereffekte, wie die Marktreife von Wohnimmobilien in besonders hochpreisigen Standorten, zurückgeführt werden und sollten daher nur unter Vorbehalt verallgemeinert werden.

Zwischen den Jahren 2015 und 2017 ergab sich im Landesmittel eine mittlere umsatzgewichtete Preissteigerungsraten bei Neubauwohneigentum von 16,4% pro Jahr. In Südhessen waren es 17,8% pro Jahr, in Nordhessen 8,7% und in Mittelhessen von 6,3% pro Jahr im Mittel. Diese hohen Werte im Landesmittel erklären sich durch den großen Umsatzanteil, den die Transaktionen in den hochpreisigen Städten einnehmen. So entfielen beispielsweise 29% der hessenweiten Geldumsätze durch Verkäufe im Teilmarkt der Neubaueigentumswohnungen auf Frankfurt am Main.

Steigende Preise und ein knappes Angebot machen sich im Transaktionsvolumen bemerkbar. Zwar nahm der Geldumsatz durch Verkäufe mit bebauten Grundstücken hessenweit gegenüber dem Jahr 2015 um 22% zu, der Flächenumsatz jedoch nur um 11%. Die Anzahl der Kaufverträge nahm hingegen im Vergleichszeitraum um 3% auf ca. 23.150 ab. Umsatztreiber waren damit größere Wohnflächen und höhere Marktbewertungen, nicht jedoch die Verkaufszahlen.



Tabelle 12: Entwicklung der Verkaufspreise für neue Eigentumswohnungen in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2015 – 2017

| | Mittelwert 2015 | Mittelwert 2016 | Mittelwert 2017 | Mittlere Veränderungsgrate in % p.a. 2015–2017 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|
| LAND HESSEN | 2.980 € | 3.430 € | 4.040 € | 16,40 % |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 3.100 € | 3.600 € | 4.300 € | 17,80 % |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 2.300 € | 2.500 € | 2.600 € | 6,30 % |
| REG.-BEZ. KASSEL | 1.820 € | 2.080 € | 2.150 € | 8,70 % |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 3.250 € | 3.550 € | 4.200 € | 13,70 % |
| Frankfurt am Main, Stadt | 3.650 € | 4.650 € | 5.700 € | 25,00 % |
| Offenbach am Main, Stadt | 3.150 € | 3.400 € | 3.750 € | 9,10 % |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 3.500 € | 3.700 € | 5.350 € | 23,60 % |
| Landkreis Bergstraße | 2.300 € | 2.400 € | 2.650 € | 7,30 % |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 2.450 € | 2.550 € | 2.950 € | 9,70 % |
| Landkreis Groß-Gerau | 2.500 € | 2.600 € | 3.000 € | 9,50 % |
| Hochtaunuskreis | 3.000 € | 3.400 € | 3.600 € | 9,50 % |
| Main-Kinzig-Kreis | 2.400 € | 2.750 € | 2.700 € | 6,10 % |
| Main-Taunus-Kreis | 3.250 € | 3.600 € | 4.000 € | 10,90 % |
| Odenwaldkreis | | | | |
| Landkreis Offenbach | 2.700 € | 2.800 € | 3.300 € | 10,60 % |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 2.600 € | 2.850 € | 3.000 € | 7,40 % |
| Wetteraukreis | 2.350 € | 2.750 € | 2.750 € | 8,20 % |
| Landkreis Gießen | 2.350 € | 2.400 € | 2.600 € | 5,20 % |
| Lahn-Dill-Kreis | 2.350 € | 2.400 € | 2.600 € | 5,20 % |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 2.350 € | 2.500 € | 2.500 € | 3,10 % |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 3.000 € | 3.100 € | 3.350 € | 5,70 % |
| Vogelsbergkreis | | | | |
| Kassel, documenta-Stadt | 2.500 € | 2.650 € | 2.850 € | 6,80 % |
| Landkreis Fulda | 2.200 € | 2.300 € | 2.400 € | 4,40 % |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 2.250 € | 2.300 € | 2.400 € | 3,30 % |
| Landkreis Kassel | 2.150 € | 2.300 € | 2.450 € | 6,70 % |
| Schwalm-Eder-Kreis | | | | |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | | | | |
| Werra-Meißner-Kreis | | | | |

Quelle: Berechnungen des IWU, Datengrundlage Immobilienmarktberichte der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen - ZGGH.

Bezirks- und Landeswerte berechnet aus Kreismittelwerten, gewichtet mit dem Geldumsatz. Preisangaben zum Preisstand des jeweiligen Jahres.

* Referenzwerte jeweils für Gießen (Stadt), Wetzlar, Marburg, Bad Hersfeld

* Nach Standarddefinition der Gutachterausschüsse in Hessen (40 Jahre alt, 150 m² Wohnfläche, 700 m² Grundstücksgröße in mittlerer Lage).





ZUKÜNFTIGER WOHNUNGS- BEDARF

4.1 Bevölkerungsentwicklung und Haushalte bis 2040

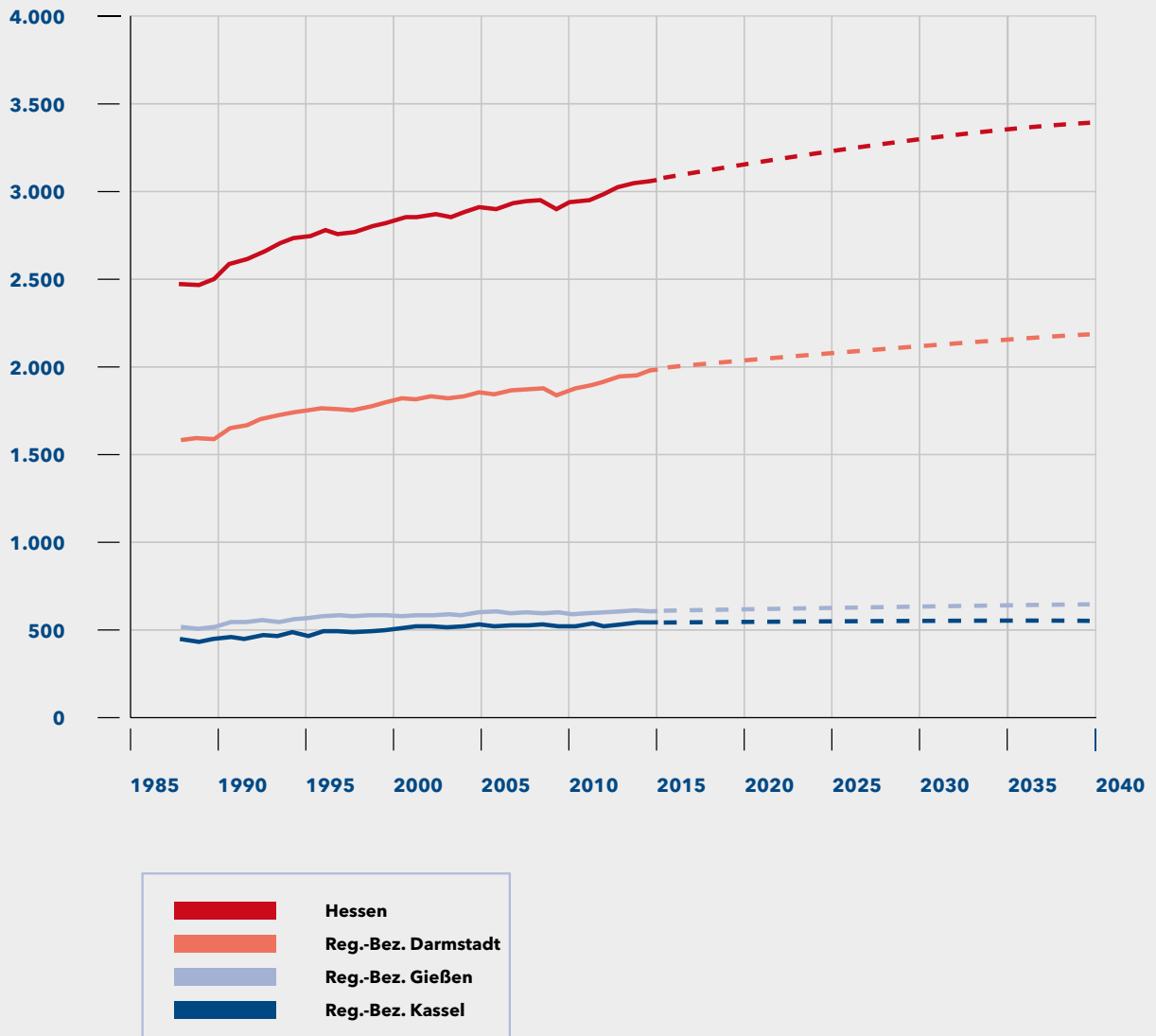
Ende 2017 gab es in Hessen 6,24 Mio. Einwohner mit Hauptwohnsitz, von denen 3,98 Mio. in Südhessen, 1,04 Mio. in Mittelhessen und 1,22 Mio. in Nordhessen lebten.

Der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur aus dem Jahr 2019 zufolge wird bis 2030 auf Landesebene ein weiterer Anstieg auf 6,36 Mio. Personen erwartet. Anschließend wird die Bevölkerungszahl in etwa auf diesem Niveau verharren. Für das Jahr 2040 geht die Vorausschätzung von einem Bevölkerungsstand von 6,34 Mio. aus. Auf Ebene der Regierungsbezirke wird in Südhessen für 2040 ein Anstieg auf 4,17 Mio. Personen erwartet. Dagegen wird für Mittel- und Nordhessen bereits um das Jahr 2020 mit einem Bevölkerungsmaximum und einer anschließenden leichten Abnahme der Bevölkerungszahl gerechnet. Auf dieser Grundlage wurde eine Prognose der Haushaltszahlen in Hessen bis 2040 durchgeführt,

die dann zur Ermittlung der erforderlichen Wohnungsbestände herangezogen wurde. Bis 2040 ergibt die Vorausberechnung eine Zunahme der Zahl der Wirtschaftshaushalte in Hessen von 3,08 Mio. auf ca. 3,35 Mio. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 9 % oder ca. 265.000 Haushalte. Im Regierungsbezirk Darmstadt wird die Zahl der Wirtschaftshaushalte bis 2040 der Vorausschätzung zu Folge um ca. 12 % oder 236.000 Haushalte zunehmen. Anders als bei der Bevölkerungsentwicklung sind auch in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel bis zum Ende des Prognosezeitraums steigende Haushaltszahlen zu erwarten; diese fallen jedoch mit einem Zuwachs von 4 % im Regierungsbezirk Gießen und 1 % im Regierungsbezirk Kassel gegenüber dem Jahr 2017 geringer aus. Über den Prognosezeitraum wird den Berechnungen zufolge die Zahl der Wirtschaftshaushalte wie in der Vergangenheit stärker zunehmen als die erwartete Einwohnerzahl. Ursächlich dafür sind im Mittel weiterhin abnehmende Haushaltsgößen, bedingt durch Änderung der Lebensstile und den demografischen Wandel.



Zahl der Wirtschaftshaushalte 1987 bis 2017 und Vorausschätzung bis 2040 in Hessen und in seinen Regierungsbezirken



4.2 Erforderliche Wohnungsbestände und Neubaubedarfe bis 2040

Aus der Vorausschätzung der Haushaltszahlen ergibt sich der zukünftig erforderliche Wohnungsbestand.

Zur Berechnung werden nur wohnbedarfsrelevante Haushalte herangezogen. Das sind Haushalte, von denen angenommen werden kann, dass sie auf Grundlage ihrer Wohnpräferenzen eine Wohnung nachfragen, in Phasen von Wohnungsknappheit aber ggf. darauf verzichten müssen. Im Gegensatz dazu wird der Wohnungsbedarf freiwillig zusammenlebender Haushalte nicht separat berücksichtigt. Die Zahl bedarfsrelevanter Haushalte ist daher etwas geringer als die zuvor berechnete Zahl der Wirtschaftshaushalte. Zusätzlich wird bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs eine Leerstandsreserve in Höhe von 3% berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Leerstandsreserven wurden als marktaktivierbar betrachtet, wenn ihnen im eigenen Landkreis ein entsprechender Neubedarf gegenüberstand. Ein Ausgleich mit Mehrbedarfen in anderen Landesteilen wurde nicht angenommen. Hinsichtlich bestehender Wohnungsdefizite wurde unterstellt, dass diese über den Betrachtungshorizont bis 2040 vollständig in Form von Nachholbedarfen gedeckt werden.



Tabelle 13: Erforderliche Entwicklung der Wohnungsbestände, Nachhol- und Neubedarfe 2017–2040

| | Ausgangsjahr 2017 | | | Zieljahr 2040 | | |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------|---------------------------------------|
| | Ist-wohnungs- bestand | Soll- wohnungs- bestand** | Nachhol- bedarf Überhang | Ziel- wohnungs- bestand*** | Neubedarfe | Mehr-/ Minder- bedarf gesamt |
| HESSEN* | 3.012 | 3.091 | 90 | 3.380 | 277 | 367 |
| REG.-BEZ. DARMSTADT* | 1.914 | 1.987 | 74 | 2.221 | 233 | 307 |
| REG.-BEZ. GIESSEN* | 499 | 507 | 10 | 532 | 23 | 33 |
| REG.-BEZ. KASSEL* | 600 | 597 | 7 | 627 | 20 | 27 |
| Darmstadt, Stadt | 78 | 85 | 7 | 103 | 19 | 26 |
| Frankfurt am Main, Stadt | 389 | 418 | 29 | 503 | 85 | 114 |
| Offenbach am Main, Stadt | 61 | 66 | 5 | 81 | 15 | 20 |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 141 | 144 | 3 | 162 | 18 | 21 |
| Landkreis Bergstraße | 126 | 127 | 1 | 131 | 5 | 6 |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 135 | 138 | 3 | 149 | 12 | 15 |
| Landkreis Groß-Gerau | 124 | 130 | 6 | 148 | 17 | 23 |
| Hochtaunuskreis | 111 | 114 | 3 | 124 | 9 | 12 |
| Main-Kinzig-Kreis | 196 | 198 | 2 | 211 | 13 | 15 |
| Main-Taunus-Kreis | 112 | 116 | 4 | 129 | 13 | 17 |
| Odenwaldkreis | 46 | 45 | -1 | 46 | 0 | -1 |
| Landkreis Offenbach | 164 | 173 | 9 | 188 | 15 | 24 |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 90 | 91 | 1 | 95 | 4 | 5 |
| Wetteraukreis | 141 | 143 | 2 | 152 | 10 | 12 |
| Landkreis Gießen | 130 | 137 | 7 | 149 | 12 | 19 |
| Lahn-Dill-Kreis | 119 | 119 | 0 | 120 | 1 | 1 |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 82 | 80 | -2 | 82 | 2 | 0 |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 117 | 121 | 4 | 130 | 9 | 13 |
| Vogelsbergkreis | 51 | 49 | -2 | 51 | -3 | -3 |
| Kassel, documenta-Stadt | 105 | 113 | 8 | 126 | 13 | 21 |
| Landkreis Fulda | 106 | 105 | -1 | 112 | 7 | 6 |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 59 | 57 | -2 | 59 | -2 | -2 |
| Landkreis Kassel | 115 | 114 | -1 | 115 | -4 | -4 |
| Schwalm-Eder-Kreis | 87 | 85 | -2 | 87 | -3 | -3 |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 76 | 75 | -1 | 76 | -2 | -2 |
| Werra-Meißner-Kreis | 52 | 49 | -3 | 52 | -4 | -4 |

59

Quelle: Berechnungen des IWU Institut Wohnen und Umwelt GmbH (2020), Wohnbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und Kreisfreien Städte 2040.

* Regierungsbezirke und Land Hessen: Nur positive Werte (kein Ausgleich von Mehr oder Minderbedarfen zwischen Kreisen). Abweichungen bei Summen können infolge von Rundungsintervallen entstehen.

** Sollwohnungsbestand = Mindestbestand an Wohnungen in einem Betrachtungsraum, der zur Versorgung der dortigen wohnbedarfs relevanten Haushalte erforderlich ist.

*** Zielwohnungsbestand = zusätzliche Berücksichtigung struktureller Leerstände, die nicht mit Bedarfen anderer Teilregionen verrechnet werden können.



60

Insgesamt ergibt sich für das Jahr 2040 ein Zielwohnungsbestand von 3,38 Mio. Wohnungen in Hessen. Dies entspricht einem Mehrbedarf von ca. 367.000 Wohnungen auf Landesebene gegenüber dem Jahr 2017. Davon entfällt ca. ein Viertel auf den Ausgleich bestehender Wohnungsdefizite (Nachholbedarf). Der zukünftige Neubedarf von insgesamt ca. 277.000 Wohnungen ergibt sich anteilig durch Zuwanderung, veränderte Haushaltsstrukturen in Folge der Alterung der Bevölkerung und dem langfristig ungebrochenen Trend sich verändernder Haushalts- und Lebensformen. Regional auftretende strukturelle Leerstände in Höhe von ca. 18.000 Wohnungen sind darin berücksichtigt.

Um die angestrebten Versorgungsziele zu erreichen, ist landesweit ein mittlerer Reinzugang, d. h. Fertigstellungen abzüglich Bauabgänge, von ca. 16.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich. Unter Berücksichtigung von typischen Bauabgangszahlen entspricht dies einer bedarfsdeckenden Baufertigstellungstätigkeit in der Größenordnung von ca. 21.000 Wohnungen im Jahr. Auf den Regierungsbezirk Darmstadt entfallen davon ca. 17.000, auf den Regierungsbezirk Gießen ca. 2.000 und auf den Regierungsbezirk Kassel ca. 1.800 Einheiten im Jahresmittel.

Verglichen mit den durchschnittlichen jährlichen Reinzugängen von 16.443 Wohnungen zwischen 2012 bis 2017 entspricht die aktuelle Wohnungsbautätigkeit dem mittelfristigen Bedarf. Innerhalb des Landes bestehen jedoch erhebliche Abweichungen im Bedarfsdeckungsgrad. Während in einigen kreisfreien Städten und den ballungsraumangehörigen südhessischen Landkreisen die Bautätigkeit unter den ermittelten Bedarfen liegt, liegen die Fertigstellungszahlen in den übrigen Landkreisen z.T. deutlich darüber.

Tabelle 14: Bedarfsdeckende Neubaubedarfe im Zeitraum 2018 bis 2040 und Abgleich mit Istwerten im Mittel der Jahre 2012 bis 2017

| | Reinzugänge pro Jahr | | | Fertigstellungen pro Jahr | | |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|-------------------------------|------------------------------|---|
| | Soll im Mittel 2018 – 2040 | Ist im Mittel 2012 – 2017 | Gegen- wärtiger Bedarfs- deckungs- grad | Soll im Mittel 2018 – 2040 | Ist im Mittel 2012 – 2017 | Gegen- wärtiger Bedarfs- deckungs- grad |
| HESSEN | 16.000 | 16.443 | 100 % | 21.000 | 18.324 | 90 % |
| REG.-BEZ. DARMSTADT | 13.000 | 11.895 | 90 % | 17.000 | 13.405 | 80 % |
| REG.-BEZ. GIESSEN | 1.400 | 2.524 | 180 % | 2.000 | 2.677 | 130 % |
| REG.-BEZ. KASSEL | 1.200 | 2.024 | 170 % | 1.800 | 2.242 | 120 % |
| Darmstadt, Stadt | 1.100 | 516 | 50 % | 1.300 | 689 | 50 % |
| Frankfurt am Main, Stadt | 4.900 | 4.118 | 80 % | 6.200 | 4.259 | 70 % |
| Offenbach am Main, Stadt | 900 | 421 | 50 % | 1.100 | 499 | 50 % |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 900 | 412 | 50 % | 1.200 | 625 | 50 % |
| Landkreis Bergstraße | 200 | 477 | 240 % | 300 | 552 | 180 % |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 600 | 854 | 140 % | 800 | 979 | 120 % |
| Landkreis Groß-Gerau | 1.100 | 911 | 80 % | 1.300 | 1.006 | 80 % |
| Hochtaunuskreis | 500 | 434 | 90 % | 700 | 532 | 80 % |
| Main-Kinzig-Kreis | 600 | 856 | 140 % | 1.000 | 945 | 90 % |
| Main-Taunus-Kreis | 800 | 681 | 90 % | 900 | 830 | 90 % |
| Odenwaldkreis | 0 | 146 | | 0 | 173 | |
| Landkreis Offenbach | 1.000 | 711 | 70 % | 1.300 | 818 | 60 % |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 200 | 484 | 240 % | 300 | 530 | 180 % |
| Wetteraukreis | 500 | 876 | 180 % | 700 | 967 | 140 % |
| Landkreis Gießen | 800 | 955 | 120 % | 1.000 | 995 | 100 % |
| Lahn-Dill-Kreis | 0 | 497 | | 100 | 552 | 550 % |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 0 | 388 | | 100 | 407 | 410 % |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 600 | 543 | 90 % | 700 | 565 | 80 % |
| Vogelsbergkreis | 0 | 141 | | 0 | 158 | |
| Kassel, documenta-Stadt | 900 | 347 | 40 % | 1.100 | 375 | 30 % |
| Landkreis Fulda | 300 | 719 | 240 % | 400 | 761 | 190 % |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 0 | 131 | | 0 | 157 | |
| Landkreis Kassel | 0 | 320 | | 100 | 369 | 370 % |
| Schwalm-Eder-Kreis | 0 | 224 | | 0 | 250 | |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 0 | 219 | | 0 | 244 | |
| Werra-Meißner-Kreis | 0 | 65 | | 0 | 86 | |

4.3 Wohnbedarfsprognose und die Corona-Krise

Die oben dargestellte Vorausschätzung der Wohnungsbedarfe für die Landkreise und kreisfreien Städte in Hessen wurde für den Zeitraum 2018 bis 2040 durchgeführt. Die Vorausschätzung ermittelte unter Berücksichtigung regionaler struktureller Leerstände einen Mehrbedarf von ca. 367.000 Wohnungen gegenüber dem Jahr 2017.

Der Wohnungsmehrbedarf von 367.000 Wohnungen setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- 1. Nachholbedarfe zum Ausgleich bereits bestehender Wohnungsdefizite**
- 2. Zuwanderungsbedingter Neubedarf**
- 3. Alterungsbedingte und lebensstilbedingte Bedarfskomponenten**

Diese Komponenten werden in unterschiedlicher Weise von der Coronakrise betroffen sein:

1. Nachholbedarfe zum Ausgleich bereits bestehender Wohnungsdefizite sind nur dann von einer krisenhaften Entwicklung betroffen, wenn die Haushaltszahl in absoluter Höhe gegenüber dem Stand im Basisjahr 2017 abnimmt. Dies würde nicht nur eine Abschwächung der Zuwanderung, sondern eine längerfristig deutlich negative Einwohnerentwicklung voraussetzen. Dieses Szenario erscheint nicht realistisch. Der errechnete Nachholbedarf in Höhe von ca. 90.000 Wohneinheiten hessenweit erscheint daher weitgehend unabhängig von der Krisenentwicklung. Davon unbenommen ist die Tatsache, dass der Anteil der Haushalte, die aus wirtschaftlichen Gründen auf eine eigene Wohnung verzichten, kurzfristig zunimmt. Dies wird Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage besitzen, nicht aber auf den Wohnungsbedarf.

2. Zuwanderungsbedingter Neubedarf:

Dieser als Mengeneffekt bezeichnete Mehrbedarf von ca. 100.000 Wohnungen in Südhessen (dem stehen negative Mengeneffekte in Mittel- und Nordhessen gegenüber, die aber regional kaum zu verrechnen sind) wird vorwiegend durch Zuwanderung und die natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgelöst. Beide Eingangsgrößen wurden der Datengrundlage der Hessen Agentur entnommen. Eine Beurteilung der Krisenauswirkungen kann daher derzeit nur cursorisch vorgenommen werden. Grundsätzlich liegt die größte Unsicherheit bei Bevölkerungsvorausschätzungen in den Annahmen zu wanderungsbedingten Veränderungen des Bevölkerungsstandes. Beispielsweise sind die Außenwanderungsbewegungen im Zeitablauf von starker Volatilität und auch von Richtungswechseln geprägt. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Arbeitsnachfrage hessischer Unternehmen das Wanderungsgeschehen über die Landesgrenzen maßgeblich beeinflusst. Dabei ist aufgrund der starken internationalen Einbettung der hessischen Arbeitsmärkte vor allem die Zuwanderung aus

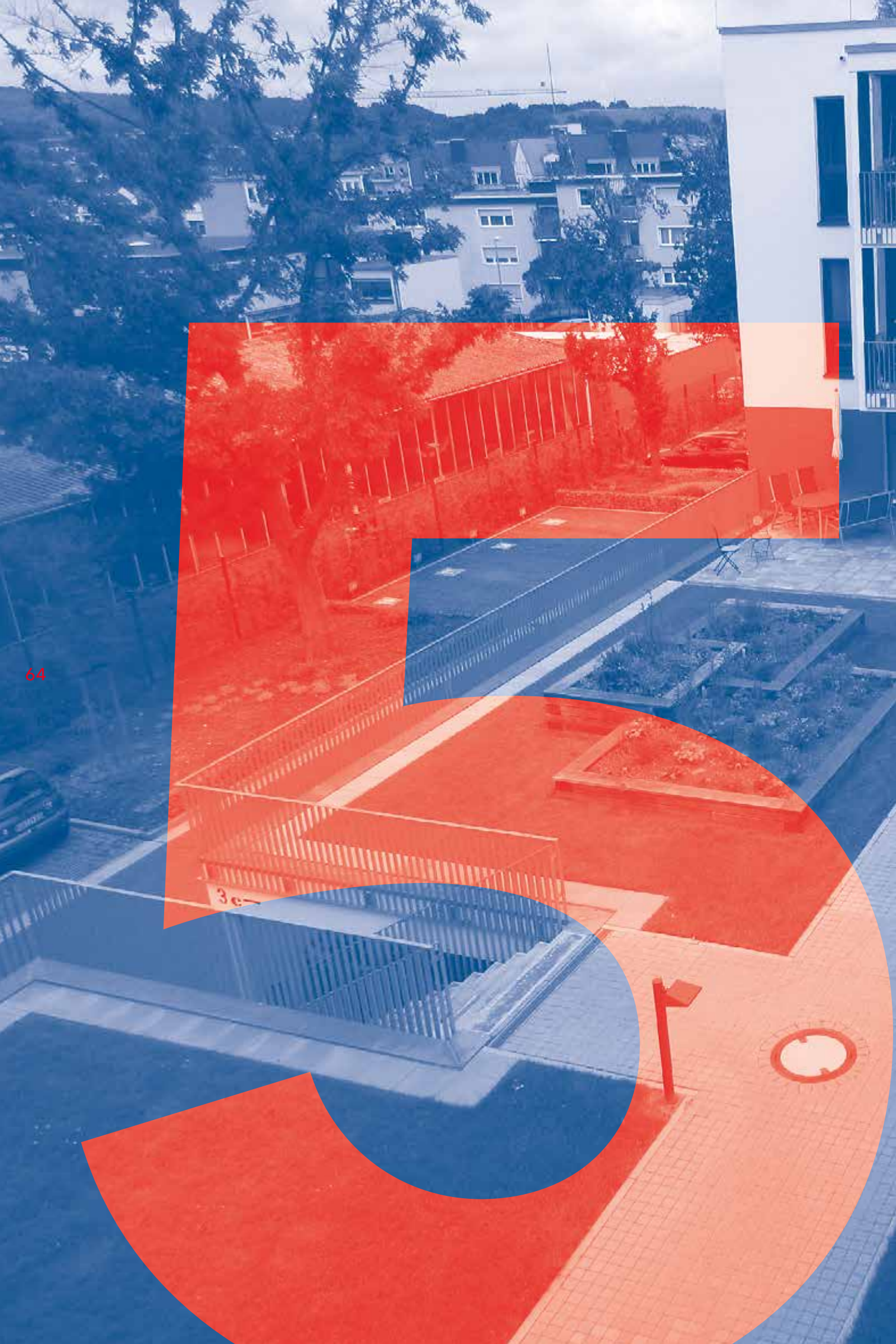
dem Ausland maßgeblich für die Richtung und Stärke der Außenwanderung. So ist die seit Mitte der 2000er-Jahre wieder zunehmende Zuwanderungsintensität vorwiegend auf das Differenzial zwischen der Arbeitsmarktsituation in den Quellländern und Hessen zurückzuführen. Die relativ bessere Bewältigung der sog. Finanzkrise und der anschließenden Eurokrise hat also die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in Hessen stark beeinflusst. Insofern stehen auch zukünftige Wanderungsbewegungen unter dem Einfluss der wirtschaftlichen Entwicklung, wie das IWU in einer aktuellen Untersuchung zu möglichen Preisauswirkungen der Coronakrise gezeigt hat

3. Alterungsbedingte und lebensstilbedingte Bedarfskomponenten nehmen in der aktuellen Vorausschätzung etwas mehr als die Hälfte der gesamten Mehrbedarfe ein. Der demografische Wandel stellt sowohl hinsichtlich des altersspezifischen Wanderungsverhaltens als auch hinsichtlich der Zunahme der Seniorenbevölkerung einen der wesentlichen Treiber des Wohnungsbedarfs in Hessen dar. Es ist nicht ersichtlich, in wie weit diese Bedarfskomponente von der aktuellen Krise betroffen sein sollte. Dies gilt möglicherweise nicht für die zukünftige Veränderung des Haushaltsbildungsverhaltens. Hierbei spielen auch Lebensstile und gesellschaftliche Rahmenbedingungen eine Rolle. Es steht zu erwarten, dass der Bedarf an arbeitsbedingten Nebenwohnsitzen in Folge einer wirtschaftlichen Krise ggf. kurzfristig geringer ausfällt. Langfristige Folgen über den Prognosehorizont sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abzuschätzen.



Die wirtschaftlichen Folgen der Krise dürften sich in mehrerlei Hinsicht auf die weitere Entwicklung der Wohnungsbedarfe auswirken, wobei die Intensität und Dauer der Krisensituation nicht nur regional, sondern auch international eine Rolle spielt. Insgesamt erscheinen die Annahmen der Wohnbedarfsprognose jedoch auch bei einer mittelfristig anhaltenden konjunkturellen Abschwächung der zuwanderungsbedingten Neunachfrage der Größe nach gerechtfertigt, da die Zuwanderung nur für einen Teil der Bedarfe verantwortlich zeichnet und die Annahmen der Bevölkerungsprognose nicht allein auf der hohen Zuwanderungszahl der letzten Jahre beruhen.

Es steht jedoch zu erwarten, dass die Neubuanachfrage und auch die Bautätigkeit in höherem Maße von einem wirtschaftlichen Einbruch betroffen sein werden. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist daher klar zwischen Nachfrage (die auf Wohnkaufkraft basiert) und Bedarf (der auf sozialpolitischen Versorgungsnotwendigkeiten basiert) zu trennen. Ein Rückgang der Neubautätigkeit über einen längeren Zeitraum in Folge der wirtschaftlichen Unsicherheit kann daher die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der hessischen Wohnungsbestände bremsen. Die Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft und die Verstetigung der Flächenentwicklung erscheinen daher notwendig, um die Versorgungsziele sicherzustellen.





HESSISCHE WOHNRAUM- FÖRDERUNG

Das Hessische Wohnraumfördergesetz bildet die Grundlage für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch das Land Hessen. Es wurde am 13. Dezember 2012 erlassen. Im Jahr 2014 wurde eine erste Gesetzesänderung vorgenommen, um den veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden.

Unter anderem wurden die Eigentumsförderung und die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus 2014 als gleichrangige Ziele festgeschrieben. Darüber hinaus wurde das Hessische Wohnraumfördergesetz dahingehend geändert, dass die Förderung von Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen und die Förderung des studentischen Wohnens möglich wurden. Damit

66

hat die Landesregierung auf die besondere Situation im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebiets Rechnung reagiert, wo nicht nur Haushalte mit geringen Einkommen Probleme haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Durch die Erweiterung der sozialen Wohnraumförderung um den Fördergegenstand „studentisches Wohnen“ wurde auf die Knappheit von Wohnraum für Studierende in vielen hessischen Hochschulorten reagiert.

Die Grundlage der hessischen Wohnraumförderung bildet weiterhin die Vergabe von zinsgünstigen Krediten. Durch die Vergabe von revolvingierenden Krediten wird sichergestellt, dass langfristig Mittel für die Förderung von gebundenem Wohnraum bereitstehen.

Um die Landesförderprogramme in der derzeitigen historischen Niedrigzinsphase weiterhin für Investoren attraktiv zu halten, wurde 2016 ein Finanzierungszuschuss eingeführt. Dieser wurde 2018, im Rahmen der Richtlinienrevision, nochmals erhöht. Flankiert wurde diese Maßnahme von einer Senkung des Förderzinses.

Im Berichtszeitraum wurden auch die Fördermittel deutlich aufgestockt. So wurden die Mittel des Sondervermögen Wohnungswesen und Zukunftsinvestition (SV-WuZ) von 62 Millionen Euro um weitere 65 Millionen auf 127 Mio. Euro p. a. erhöht. Außerdem wurden die Kompensationsmittel des Bundes inklusive der vom Bund gewährten Aufstockung vollständig der Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt; dies waren von 2016 bis 2018 insgesamt 253 Mio. Euro. Zusätzlich stellte das Land im Rahmen des Kommunalinvestitionsprogramms (hier: KIP-Programmteil Wohnen) Fördermittel in Höhe von 230 Mio. Euro für die Förderung von gebundenen Mietwohnraum bereit. Für den Ankauf von Belegungsrechten wurden 8 Mio. Euro zur Verfügung gestellt und aus dem Erlös des Verkaufs des alten Polizeipräsidiums in Frankfurt am Main wurden zusätzlich 66 Mio. Euro für die Wohnraumförderung bereitgestellt.

Diese Mittelaufstockungen führten dazu, dass trotz steigender Anmeldezahlen in den Förderprogrammen keine Anmeldung aufgrund fehlender Mittel abgelehnt werden musste.



5.1 Entwicklung der Förderprogramme

5.1.1 Förderung des Baus von Mietwohnungen für geringe Einkommen

Ziel dieses Programms ist die Neuschaffung von Mietwohnungen bei gleichzeitigem Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen für die nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz bestimmten Zielgruppen. Hierfür stellt das Land zinsgünstige Baudarlehen bereit und gewährt seit 2016 zusätzlich einen Finanzierungszuschuss.

Im Rahmen der Richtlinienrevision 2018 wurden die Förderbedingungen verbessert: es wurde die gewährte Darlehenspauschale pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht, der Förderzins reduziert sowie der gewährte Zuschuss erhöht. Gleichzeitig wurde ein höherer Mietnachlass gegenüber der Marktmiete gefordert.

- 68** Die Mieten der geförderten Sozialmietwohnungen liegen nun mindestens 20 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine wesentliche Voraussetzung für die Landesförderung ist dabei eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde. An Stelle einer finanziellen Beteiligung kann die Gemeinde auch eine Ausfallbürgschaft für den rangletzten Teilbetrag des Darlehens übernehmen.

Bei der Förderung neuer Sozialmietwohnungen besteht zudem die Möglichkeit, die sog. mittelbare Belegung nach § 22 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes anzuwenden. Bei mittelbarer Belegung werden Bindungen nicht an den Förderwohnungen, sondern an Ersatzwohnungen im nicht gebundenen Wohnungsbestand begründet. Ersatzwohnungen und Förderwohnungen müssen bei der Übertragung von Bindungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sein.

Die mittelbare Belegung ist insbesondere im südhessischen Verdichtungsraum ein Instrument, um im Neubau Wohnraum für durchschnittlich verdienende Privathaushalte zu schaffen und gleichzeitig einkommensschwächeren Haushalten angemessenen Mietwohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Fördermittel im Mietwohnungsbau sind über die zuständige Wohnraumförderungsstelle beim für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium anzumelden. Dieses entscheidet unter Berücksichtigung der vom Magistrat/Kreisausschuss vorgeschlagenen Prioritäten und gegebenenfalls unter Berücksichtigung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte oder Konzepten zur Stadtentwicklung sowie im Rahmen der verfügbaren Mittel über die Aufnahme in ein Bauprogramm.

Tabelle 15: Bewilligungen im Mietwohnungsbau

| | Förderbetrag | | | Wohneinheiten | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------|------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2016 | 2017 | 2018 |
| LAND HESSEN | 19.211.800 | 29.885.700 | 57.255.300 | 213 | 326 | 595 |
| REG.-BEZIRK DARMSTADT | 17.125.500 | 24.620.600 | 42.955.900 | 175 | 233 | 395 |
| REG.-BEZIRK GIESSEN | 1.735.700 | 1.577.900 | 2.065.100 | 32 | 24 | 30 |
| REG.-BEZIRK KASSEL | 350.600 | 3.687.200 | 12.234.300 | 6 | 69 | 170 |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | | | 25.667.600 | | | 204 |
| Frankfurt am Main, Stadt | 2.142.700 | 10.237.000 | 3.220.700 | 16 | 99 | 27 |
| Offenbach am Main, Stadt | | 3.374.800 | | | 30 | |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 4.193.400 | 3.631.000 | | 42 | 29 | |
| Landkreis Bergstraße | | | 1.425.800 | | | 20 |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | | | | | | |
| Landkreis Groß-Gerau | 5.375.000 | 2.733.800 | 3.107.900 | 58 | 24 | 38 |
| Rüsselsheim am Main, Stadt | 1.377.700 | 2.865.000 | | 18 | 24 | |
| Hochtaunuskreis | | | 2.036.500 | | | 25 |
| Bad Homburg, Stadt | | | | | | |
| Main-Kinzig-Kreis | | | | | | |
| Hanau, Stadt | | | | | | |
| Main-Taunus-Kreis | 4.036.700 | 315.000 | 3.932.200 | 41 | 5 | 43 |
| Odenwaldkreis | | | | | | |
| Landkreis Offenbach | | | 3.565.200 | | | 38 |
| Rheingau-Taunus-Kreis | | 1.464.000 | | | 22 | |
| Wetteraukreis | | | | | | |
| Landkreis Gießen | 432.300 | 1.181.000 | | 8 | 18 | |
| Gießen, Stadt | 1.303.400 | | 1.252.800 | 24 | | 18 |
| Lahn-Dill-Kreis | | | | | | |
| Wetzlar, Stadt | | | | | | |
| Landkreis Limburg-Weilburg | | | | | | |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | | | | | | |
| Marburg, Stadt | | 396.900 | 812.300 | | 6 | 12 |
| Vogelsbergkreis | | | | | | |
| Kassel, documenta-Stadt | | 2.293.600 | 3.644.800 | | 38 | 56 |
| Landkreis Fulda | | 402.700 | | | 9 | |
| Fulda, Stadt | | 990.900 | 3.326.300 | | 22 | 43 |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | | | | | | |
| Landkreis Kassel | 350.600 | | 5.263.200 | 6 | | 71 |
| Schwalm-Eder-Kreis | | | | | | |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | | | | | | |
| Werra-Meißner-Kreis | | | | | | |

Die Anmeldungen im Berichtszeitraum 2016 bis 2018 waren deutlich zahlreicher als im vorangegangenen Berichtszeitraum. So konnten im Jahr 2016 Bauprojekte mit einem Volumen (Darlehen und Zuschuss) von 61 Mio. Euro (558 Wohneinheiten) ins Programm aufgenommen werden. 2017 stieg das Anmeldevolumen leicht auf 62 Mio. (587 Wohneinheiten) an, um sich dann 2018 auf 136 Mio. Euro (1.038 Wohneinheiten) zu verdoppeln.

Dabei ist zu beachten, dass in diesem Zeitraum das Kommunalinvestitionsprogramm-Programmteil Wohnraum (KIP) startete (siehe Pkt. 5.1.8). Ein Teil der Nachfrage nach Fördermitteln flossen in dieses damals neue Programm ab; ursächlich hierfür war, dass das KIP die gleichen Förderziele verfolgte wie die Förderprogramme „Mietwohnungen für geringe Einkommen“ und „Mietwohnungen für mittlere Einkommen“. Bei einer Beurteilung der sozialen Mietwohnraumförderung müssen daher diese Programme immer gemeinsam betrachtet werden.

Nach Bestätigung über die Aufnahme in das Bauprogramm hat die Bauherrschaft einen förmlichen Förderantrag mit allen erforderlichen Unterlagen über den zuständigen Magistrat/Kreisausschuss bei der WIBank einzureichen. Die eingereichten Unterlagen werden von der WIBank als bewilligende Stelle hinsichtlich der Vorgaben der Förderrichtlinie geprüft.

Aufgrund der Komplexität der Bauprojekte, der Vielzahl baurechtlicher Vorgaben und der Tatsache, dass Bauprojekte bereits in einem sehr frühen Planungsstadium angemeldet werden, vergehen in aller Regel mindestens ein bis zwei Jahre vom Zeitpunkt der Aufnahme in das Bauprogramm durch das Ministerium bis zur Bewilligung durch die WIBank. Die Bewilligungen im Rahmen der Förderung des Baus von Mietwohnungen für mittlere Einkommen (vgl. Pkt. 5.1.2) und geringe Einkommen werden von der WIBank als Bewilligungsstelle nur zusammen ausgewiesen. Die in der **Tabelle 15 (S.67)** dargestellten Bewilligungen umfassen damit beide Förderprogramme.

Der Schwerpunkt der Förderung des Mietwohnungsbaus liegt, wie in den vergangenen Jahren auch, mit deutlichem Abstand im südhessischen Ballungsraum und dort insbesondere in den Städten. Weitere Förderschwerpunkte sind die Hochschulstädte Kassel, Fulda, Gießen und Marburg. Das Fördervolumen in diesen Städten liegt jedoch weiterhin signifikant unter jenen des Rhein-Main-Gebiets. Ursächlich hierfür ist, dass in den aufgezählten Städten die Menschen bereits im relativ nahen Umland der Städte, anders als im Rhein-Main-Gebiet, bezahlbaren Wohnraum finden.





Im ländlichen Raum gibt es dagegen praktisch keine Nachfrage nach gefördertem Mietwohnungsbau. Zum einen ist das Niveau der Mieten in diesen Regionen ohnehin niedriger, zum anderen gibt es hier eine Präferenz, Wohneigentum zu bilden. Die Bewilligungen haben sich im Berichtszeitraum zwar verdreifacht, bleiben aber grundsätzlich hinter den Anmeldezahlen zurück. Ursächlich hierfür ist die zeitliche Friktion zwischen Anmeldung und Bewilligung: in aller Regel vergehen mindestens ein bis zwei Jahre vom Zeitpunkt der Aufnahme in das Bauprogramm durch das Ministerium bis zur Bewilligung durch die WIBank. Der Anstieg in den Bewilligungen spiegelt nun die gestiegenen Anmeldezahlen in den Jahren 2013 bis 2015 wider.

5.1.2 Förderung des Baus von Mietwohnungen für mittlere Einkommen

Der südhessische Ballungsraum zeichnet sich durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen differenzierten Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot, insbesondere im sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie reichhaltige Freizeitangebote aus.

Weiterhin ist hier eine hohe Konzentration städtischer Siedlungs- und Wirtschaftsräume mit einem hohen Grad der Verdichtung von Bevölkerung anzutreffen. All dies führt zu einem kontinuierlichen Anstieg des Mietniveaus. Der bei vergleichbarem Haushaltseinkommen erreichbare Lebensstandard wird zunehmend von den ortsabhängig zu tragenden Wohnungsmieten determiniert. Dies führt dazu, dass im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebiets auch Haushalte mit mittleren Einkommen Probleme haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

72



Diesem Problem hat sich die Landesregierung in der 19. Legislaturperiode angenommen. So wurde das Hessische Wohnraumförderungsgesetz dahingehend geändert, dass es die spezifische Förderung von Haushalten mit mittleren Einkommen ermöglicht.

Im Jahr 2015 wurde das neue Förderprogramm für mittlere Einkommen veröffentlicht. Das Programm fördert den Mietwohnungsbau im Verdichtungsraum Südhessen, das heißt in der Region um Frankfurt am Main, Wiesbaden und Darmstadt. Merkmal dieses Programms ist, dass die Einkommensgrenzen um 20 Prozent über denen des Mietwohnungsbaus für geringe Einkommen liegen. Die Anhebung der Einkommensgrenzen um



20 Prozent basiert auf einem vom Hessischen Umweltministerium in Auftrag gegebenen Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU). Die Untersuchungen des IWU zeigten, dass bei einer Anhebung der Einkommensgrenzen um 20 Prozent über alle Haushaltsgrößen im Regierungsbezirk Darmstadt rd. 50 Prozent aller Mieterhaushalte in vom Land Hessen geförderten Wohnungen wohnberechtigt sind.

Im Zuge der Evaluierung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetz werden 2020 die geltenden Einkommensgrenzen überprüft. Im Rahmen dieser Überprüfung wird auch die für dieses Programm geltende Anhebung der Einkommensgrenzen neu bewertet. Außerdem wird geprüft, ob das Fördergebiet erweitert wird.

Im Rahmen der Richtlinienrevision 2018 wurden die Förderbedingungen auch in diesem Programm verbessert: es wurde sowohl die gewährte Darlehenspauschale pro Quadratmeter Wohnfläche, als auch der gewährte Zuschuss erhöht. Gleichzeitig wurde ein höherer Mietnachlass gegenüber der Marktmiete gefordert. Die Miete der Wohnungen, die im Rahmen dieses Programms gefördert werden, liegt nun mindestens um 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

2016 gab es in diesem Programm Anmeldungen (Darlehen und Zuschuss) mit einem Volumen von rd. 7 Mio. Euro (78 Wohneinheiten). 2017 und 2018 gab es dann jeweils eine leichte Erhöhung bei den Anmeldungen auf rd. 10 Mio. Euro (114 Wohneinheiten) bzw. 16 Mio. Euro (161).

Auch hier ist zu beachten, dass in den hier betrachteten Jahren das „KIP-Programmteil Wohnen“ aufgelegt wurde. In diesem Programm ist es möglich, 50 Prozent der geförderten Wohnungen mit Haushalten mit mittleren Einkommen zu belegen. Die Förderung von Wohnungen für mittlere Einkommen erfolgte also zum Teil auch auf diesem Wege.

Die Bewilligungen im Rahmen der Förderung des Baus von Mietwohnungen für mittlere und geringe Einkommen werden von der WIBank als Bewilligungsstelle nur zusammen ausgewiesen. Das heißt die Bewilligungen der Förderung des Baus von Mietwohnungen für mittlere Einkommen sind in der [Tabelle 15 \(S.67\)](#) enthalten.



5.1.3 Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

Mit der Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen können dringend notwendige Verbesserungen im Wohnungsbestand in Angriff genommen werden. Zugleich werden neue Mietpreis- und Belegungsbindungen für die Dauer von zehn Jahren geschaffen. Durch diese Förderung, die hinsichtlich der Gewährung von Landesmitteln in erster Linie auf bauliche Verbesserungen abzielt, entsteht zwar kein zusätzlicher Wohnraum, es werden jedoch Belegungs- und Mietpreisbindungen bei gleichzeitiger Anpassung an den heute üblichen Ausstattungsstandard erreicht. Die Belegungsbindung greift erst nach einem Mieterwechsel. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden Mittel der KfW in ein gemeinsames Förderpaket mit den Landesmitteln mit einbezogen. Dadurch werden Synergieeffekte erreicht.

74

Im Rahmen der Richtlinienrevision 2018 wurden die Förderbedingungen verbessert: es wurde der Förderzins reduziert und der gewährte Zuschuss erhöht. Außerdem sind zukünftig auch Wohnungen, die für das studentische Wohnen bestimmt sind, förderfähig.

Die Anmeldungen in diesem Programm waren rückläufig. So betrug 2016 das Anmeldevolumen (Darlehen und Zuschuss) noch rd. 13 Mio. Euro (311 Wohneinheiten). Dieses ging 2017 bzw. 2018 auf jeweils rd. 3 Mio. Euro (106 Wohneinheiten) bzw. 4 Mio. Euro (36 Wohneinheiten) zurück. Ursächlich sind insbesondere die sehr niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt und verbesserte Fördermöglichkeiten der KfW.

Die Landesregierung hat dieser Entwicklung 2018 mit einer Verbesserung der Konditionen gegengesteuert. Die Verbesserungen der Förderbedingungen wirken jedoch zeitverzögert. Es ist daher erst in den Folgejahren wieder mit einem Anstieg der Anmeldungen zu rechnen.

Bei der Entwicklung der Bewilligungen zeigt sich kein klarer Verlauf. So gehen die Bewilligungen 2017 gegenüber 2016 zurück. Steigen aber 2018 wieder deutlich an. Dieser ist im Wesentlichen auf größere Maßnahmen in Frankfurt am Main und Landkreis Groß-Gerau zurückzuführen.

Bei Betrachtung der Tabelle lässt sich feststellen, dass der Förderschwerpunkt dieses Programms ebenfalls in den Ballungsräumen und hier insbesondere in Südhessen liegt. Dies ist darin begründet, dass diese Mittel häufig für die Modernisierung von Wohnungen eingesetzt werden, die bereits einer Bindung unterliegen. Diese Wohnungen wiederum befinden sich vorwiegend im südhessischen Ballungsraum.



Tabelle 16: Bewilligungen Modernisierung Mietwohnungen

| | Förderbetrag | | | Wohneinheiten | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-----------|------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2016 | 2017 | 2018 |
| LAND HESSEN | 2.289.200 | 1.684.000 | 8.005.600 | 109 | 78 | 160 |
| REG.-BEZIRK DARMSTADT | 2.041.700 | 1.512.000 | 8.005.600 | 83 | 66 | 160 |
| REG.-BEZIRK GIESSEN | 104.500 | | | 18 | | |
| REG.-BEZIRK KASSEL | 143.000 | 172.000 | | 8 | 12 | |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | | | | | | |
| Frankfurt am Main, Stadt | 1.605.000 | 1.512.000 | 4.602.700 | 65 | 66 | 70 |
| Offenbach am Main, Stadt | | | | | | |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | | | 1.383.000 | | | 42 |
| Landkreis Bergstraße | | | | | | |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | | | | | | |
| Landkreis Groß-Gerau | 204.700 | | 2.019.900 | 5 | | 48 |
| Rüsselsheim am Main, Stadt | | | | | | |
| Hochtaunuskreis | | | | | | |
| Bad Homburg, Stadt | | | | | | |
| Main-Kinzig-Kreis | 232.000 | | | 13 | | |
| Hanau, Stadt | | | | | | |
| Main-Taunus-Kreis | | | | | | |
| Odenwaldkreis | | | | | | |
| Landkreis Offenbach | | | | | | |
| Rheingau-Taunus-Kreis | | | | | | |
| Wetteraukreis | | | | | | |
| Landkreis Gießen | | | | | | |
| Gießen, Stadt | | | | | | |
| Lahn-Dill-Kreis | | | | | | |
| Wetzlar, Stadt | | | | | | |
| Landkreis Limburg-Weilburg | | | | | | |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | | | | | | |
| Marburg, Stadt | 104.500 | | | 18 | | |
| Vogelsbergkreis | | | | | | |
| Kassel, documenta-Stadt | | 172.000 | | | 12 | |
| Landkreis Fulda | | | | | | |
| Fulda, Stadt | | | | | | |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | | | | | | |
| Landkreis Kassel | 143.000 | | | 8 | | |
| Schwalm-Eder-Kreis | | | | | | |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | | | | | | |
| Werra-Meißner-Kreis | | | | | | |

5.1.4 Studentisches Wohnen

Ein großes Problem, welches die Landesregierung in der 19. Legislaturperiode angegangen ist, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studenten.

Hintergrund für das Handeln war, dass sich auch die Studentenwohnung in Hochschulnähe in der Vergangenheit stark verteuert hat. Selbst die von Studenten gern gewählte Studenten-WG ist häufig keine günstige Alternative mehr. Dieser Trend hat sich in den vergangenen Jahren fortgesetzt.

Durch die Verknappung von Wohnraum und den Anstieg der Mietpreise in diesem Wohnungssegment haben insbesondere einkommensschwache Studenten zu leiden.

Das Hessische Wohnraumförderungsgesetz wurde daher geändert und die Möglichkeit geschaffen, auf Basis der Regelungen der sozialen Wohnraumförderung, studentisches Wohnen in seiner gesamten Breite zu fördern. Im Mittelpunkt steht dabei die Erhöhung des Wohnungsangebots für Studenten mit geringem Einkommen.

Dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum von Studenten wird seit 2014 durch ein eigenes Förderprogramm Rechnung getragen, das die besonderen Bedürfnisse dieser Gruppe berücksichtigt.

Die erhöhte Bereitstellung von studentischem Wohnraum hat immer auch positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt insgesamt, da so Wohnungsnachfrage befriedigt wird,

die ansonsten als zusätzliche Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum am allgemeinen Wohnungsmarkt auftreten würde. Im Rahmen einer Studenten-WG werden in der Regel höhere Mieten pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt.

Im Rahmen der Überarbeitung der Richtlinie 2018 wurden die Förderbedingungen für das Studentische Wohnen ebenfalls verbessert. Auch hier wurden die gewährte Darlehenspauschale pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht, der Förderzins reduziert, als auch der gewährte Zuschuss erhöht. Außerdem wurde eine Fördervariante von 40 Jahren eingeführt. Damit wird gewährleistet, dass diese Wohnungen sehr lange in der Bindung bleiben.

Die Zahl der Anmeldungen im Berichtszeitraum ist positiv zu beurteilen. 2016 wurden Fördermittel (Darlehen und Zuschuss) in Höhe von rd. 9 Mio. Euro (287 Wohnplätzen) bereitgestellt. 2017 stieg die Bereitstellung an Fördermitteln auf rd. 43 Mio. Euro (1.278 Wohnplätzen) an. 2018 gab es wieder einen Rückgang auf rd. 23 Mio. Euro. (509 Wohnplätzen). Fördernehmer sind überwiegend die Studentenwerke.

Betrachtet man die Bewilligungen im Zeitraum 2016 bis 2018 so zeigt sich, dass erst wenige in die Förderung aufgenommene Projekte bewilligt wurden. Grund hierfür ist, dass der Bau eines Studentenwohnheims ein kompliziertes Bauvorhaben ist, dessen konkrete Umsetzung Zeit braucht. Hier dauert es oft zwei bis drei Jahre vom Zeitpunkt der Aufnahme in das Bauprogramm durch das Ministerium bis zur Bewilligung durch die WIBank. Es ist daher erst in den folgenden Jahren mit einer deutlichen Zunahme der Bewilligungen in diesem Förderbereich zu rechnen.



Tabelle 17: Bewilligungen Studentisches Wohnen

| | Förderbetrag | | | Wohneinheiten | | |
|-------------------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|-----------|-----------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2016 | 2017 | 2018 |
| LAND HESSEN | 10.669.514 | 2.699.400 | 7.192.500 | 256 | 69 | 66 |
| REG.-BEZIRK DARMSTADT | 8.040.314 | 875.000 | | 172 | 34 | |
| REG.-BEZIRK GIESSEN | 105.000 | 1.824.400 | | | 35 | |
| REG.-BEZIRK KASSEL | 2.734.200 | | 7.192.500 | 84 | | 66 |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 6.676.294 | | | 140 | | |
| Frankfurt am Main, Stadt | 932.020 | | | 5 | | |
| Offenbach am Main, Stadt | | 875.000 | | | 34 | |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | | | | | | |
| Landkreis Bergstraße | | | | | | |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | | | | | | |
| Landkreis Groß-Gerau | | | | | | |
| Rüsselsheim am Main, Stadt | | | | | | |
| Hochtaunuskreis | | | | | | |
| Bad Homburg, Stadt | | | | | | |
| Main-Kinzig-Kreis | | | | | | |
| Hanau, Stadt | | | | | | |
| Main-Taunus-Kreis | | | | | | |
| Odenwaldkreis | | | | | | |
| Landkreis Offenbach | | | | | | |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 432.000 | | | 27 | | |
| Wetteraukreis | | | | | | |
| Landkreis Gießen | | | | | | |
| Gießen, Stadt | 105.000 | | | | | |
| Lahn-Dill-Kreis | | | | | | |
| Wetzlar, Stadt | | | | | | |
| Landkreis Limburg-Weilburg | | | | | | |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | | | | | | |
| Marburg, Stadt | | 1.824.400 | | | 35 | |
| Vogelsbergkreis | | | | | | |
| Kassel, documenta-Stadt | | | 7.192.500 | | | 66 |
| Landkreis Fulda | | | | | | |
| Fulda, Stadt | 2.734.200 | | | 84 | | |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | | | | | | |
| Landkreis Kassel | | | | | | |
| Schwalm-Eder-Kreis | | | | | | |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | | | | | | |
| Werra-Meißner-Kreis | | | | | | |

5.1.5 Förderung von Wohneigentum

Dieser Förderweg soll in erster Linie Haushalte mit Kindern sowie Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen oder aus sonstigen Gründen ein besonderer Bedarf besteht, bei der erstmaligen Bildung von Wohneigentum unterstützen.

Damit soll dem verbreiteten Wunsch nach Wohneigentum Rechnung getragen werden. Für Familien mit Kindern ist das Wohnen im Eigentum die beliebteste Wohnform, weil es größere Gestaltungs- und Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Generationenverbundenes Wohnen schafft vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zugleich Voraussetzungen, Kinderbetreuung und Altenpflege im Familienverbund oder in frei gewählten Gemeinschaften wahrzunehmen.

Das Land fördert sowohl die Neuschaffung von selbst genutztem Wohneigentum (Hessen-Baudarlehen) als auch den Erwerb von Wohneigentum im Bestand (Hessen-Darlehen). Die Höhe des jeweiligen Landesdarlehens orientiert sich beim Neubau an den Grundstückskosten einschließlich Erschließungskosten. Damit wird den regional unterschiedlichen Kosten Rechnung getragen.

Sowohl für das Hessen-Baudarlehen als auch das Hessen-Darlehen gilt, dass sie überproportional in den Landkreisen in Anspruch genommen werden. Haushalte, die sich ein Haus oder eine Wohnung in einer der hessischen Metropolen leisten können, verfügen hingegen in aller Regel über ein Einkommen, welches über den gesetzten Einkommensgrenzen liegt.

Der Vergleich der beiden Programmlinien zeigt ein insgesamt höheres Fördervolumen beim Hessen-Darlehen. Dies ist ein Hinweis darauf, dass dieses Programm einen wichtigen Beitrag leistet, vorhandene Gebäude erneut einer Nutzung zuzuführen. Dies ist gerade im ländlichen Bereich von Relevanz, denn hier ist der Leerstand und damit der Markt von Gebrauchtimmobilen relativ groß. Außerdem sind im ländlichen Raum Gebrauchtimmobilen günstig und damit für den potenziellen Förderkreis am ehesten zu finanzieren.



Tabelle 18: Bewilligungen Hessen Darlehen

| | Förderbetrag | | | Wohneinheiten | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|------------|------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2016 | 2017 | 2018 |
| LAND HESSEN | 8.901.470 | 7.321.626 | 6.675.805 | 134 | 120 | 113 |
| REG.-BEZIRK DARMSTADT | 3.490.441 | 2.859.395 | 2.754.515 | 50 | 46 | 45 |
| REG.-BEZIRK GIESSEN | 3.122.401 | 2.739.936 | 2.062.483 | 49 | 46 | 36 |
| REG.-BEZIRK KASSEL | 2.288.628 | 1.722.295 | 1.858.807 | 35 | 28 | 32 |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 154.752 | 66.664 | | 2 | 1 | |
| Frankfurt am Main, Stadt | 508.512 | 134.664 | 314.088 | 7 | 2 | 5 |
| Offenbach am Main, Stadt | 84.000 | | | 1 | | |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 223.336 | 508.640 | 242.855 | 3 | 8 | 4 |
| Landkreis Bergstraße | 413.992 | 375.487 | 565.328 | 6 | 6 | 9 |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 574.360 | 411.256 | 68.000 | 8 | 6 | 1 |
| Landkreis Groß-Gerau | 63.640 | 114.744 | 266.660 | 1 | 2 | 5 |
| Rüsselsheim am Main, Stadt | 70.000 | | 38.574 | 1 | | 1 |
| Hochtaunuskreis | 86.664 | 124.744 | 65.712 | 1 | 2 | 1 |
| Bad Homburg, Stadt | 119.552 | 29.618 | | 2 | 1 | |
| Main-Kinzig-Kreis | 339.272 | 192.824 | 377.912 | 5 | 3 | 6 |
| Hanau, Stadt | | | 42.664 | | | 1 |
| Main-Taunus-Kreis | 130.304 | 224.857 | 65.712 | 2 | 4 | 1 |
| Odenwaldkreis | 62.664 | 63.640 | 141.432 | 1 | 1 | 2 |
| Landkreis Offenbach | 280.000 | 196.408 | 134.096 | 4 | 3 | 2 |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 182.977 | 156.553 | 91.234 | 3 | 3 | 2 |
| Wetteraukreis | 196.416 | 259.296 | 340.248 | 3 | 4 | 5 |
| Landkreis Gießen | 559.059 | 391.536 | 110.328 | 8 | 6 | 2 |
| Gießen, Stadt | | 70.912 | 69.232 | | 1 | 1 |
| Lahn-Dill-Kreis | 973.000 | 407.208 | 583.054 | 15 | 7 | 10 |
| Wetzlar, Stadt | 129.664 | 55.384 | | 2 | 1 | |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 713.014 | 930.512 | 768.637 | 13 | 17 | 15 |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 470.000 | 418.240 | 398.568 | 7 | 7 | 6 |
| Marburg, Stadt | 86.664 | 193.384 | 62.664 | 1 | 3 | 1 |
| Vogelsbergkreis | 191.000 | 272.760 | 70.000 | 3 | 4 | 1 |
| Kassel, documenta-Stadt | 423.272 | 327.656 | 418.904 | 6 | 5 | 7 |
| Landkreis Fulda | 299.280 | 333.096 | 239.560 | 5 | 5 | 4 |
| Fulda, Stadt | | | 125.712 | | | 2 |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | | | 88.750 | | | 2 |
| Landkreis Kassel | 984.411 | 797.821 | 675.590 | 15 | 13 | 11 |
| Schwalm-Eder-Kreis | 313.329 | 46.664 | 128.376 | 5 | 1 | 2 |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 140.000 | | | 2 | | |
| Werra-Meißner-Kreis | 128.336 | 217.058 | 181.915 | 2 | 4 | 4 |

Insgesamt zeigt jedoch die Betrachtung der Entwicklung der geförderten Wohneinheiten bzw. die Entwicklung der Fördersummen, dass in beiden Programmlinien die Förderung rückläufig ist. Dieser Trend deutete sich schon im letzten Betrachtungszeitraum 2013 bis 2015 an.

Ursächlich sind die gesunkenen Zinsen auf dem Kapitalmarkt. Die Förderung erfolgt hier über ein Darlehen mit im Vergleich zum Kapitalmarkt geringen Zinsen. In einem generellen Niedrigzinsumfeld sinkt daher die Attraktivität der Förderung.



Um diesen Trend umzukehren, wurden 2019 die Richtlinien der Eigentumsförderung überarbeitet. So wurden u. a. die beiden bisherigen Eigentumsförderrichtlinien „Erwerb von Gebrauchtimmobilien (Hessen-Darlehen)“ und „Neubau (Hessen-Baudarlehen)“ zu einer gemeinsamen zusammengeführt. Außerdem wurden die Fördersätze erhöht, die Zinsbindung von 10 auf 20 Jahre verdoppelt und der Förderzins dauerhaft auf 0,8 Prozent p. a. gesenkt. Gemeinschaftliche Wohnprojekte (bewohnergetragene Wohngruppe) sind zudem künftig, unabhängig von der Rechtsform, förderfähig, sofern mindestens 50 Prozent der Haushalte unter die geltenden Einkommensgrenzen fallen.



Tabelle 19: Bewilligungen Hessen Baudarlehen

| | Förderbetrag | | | Wohneinheiten | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-----------|-----------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2016 | 2017 | 2018 |
| LAND HESSEN | 4.816.283 | 3.872.763 | 3.423.458 | 120 | 94 | 82 |
| REG.-BEZIRK DARMSTADT | 2.549.403 | 2.059.803 | 1.720.432 | 53 | 42 | 33 |
| REG.-BEZIRK GIESSEN | 1.021.048 | 834.704 | 475.288 | 30 | 24 | 14 |
| REG.-BEZIRK KASSEL | 1.245.832 | 978.256 | 1.227.738 | 37 | 28 | 35 |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | | 52.944 | | | 1 | |
| Frankfurt am Main, Stadt | 154.768 | 135.888 | 136.416 | 2 | 2 | 2 |
| Offenbach am Main, Stadt | | 66.112 | | | 1 | |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 286.648 | 31.112 | | 5 | 1 | |
| Landkreis Bergstraße | 537.144 | 373.352 | 38.096 | 10 | 7 | 1 |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 482.286 | 204.224 | 43.688 | 10 | 4 | 1 |
| Landkreis Groß-Gerau | 81.112 | 139.944 | 110.688 | 2 | 3 | 2 |
| Rüsselsheim am Main, Stadt | 55.000 | | | 1 | | |
| Hochtaunuskreis | | 102.944 | | | 2 | |
| Bad Homburg, Stadt | | | | | | |
| Main-Kinzig-Kreis | 239.488 | 187.411 | 540.568 | 6 | 5 | 11 |
| Hanau, Stadt | | | 38.096 | | | 1 |
| Main-Taunus-Kreis | 50.000 | 97.944 | 141.104 | 1 | 2 | 2 |
| Odenwaldkreis | 65.000 | 32.944 | 100.168 | 2 | 1 | 3 |
| Landkreis Offenbach | 110.648 | 285.168 | 333.440 | 2 | 5 | 5 |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 220.592 | 57.944 | 58.688 | 5 | 1 | 1 |
| Wetteraukreis | 266.717 | 291.872 | 179.480 | 7 | 7 | 4 |
| Landkreis Gießen | 101.000 | 231.893 | 67.376 | 3 | 5 | 2 |
| Gießen, Stadt | 40.768 | | 43.688 | 1 | | 1 |
| Lahn-Dill-Kreis | 211.304 | 67.896 | 70.096 | 6 | 2 | 2 |
| Wetzlar, Stadt | 30.480 | | | 1 | | |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 323.848 | 225.856 | 162.584 | 10 | 7 | 5 |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 211.712 | 276.115 | 131.544 | 6 | 9 | 4 |
| Marburg, Stadt | 67.648 | 32.944 | | 2 | 1 | |
| Vogelsbergkreis | 34.288 | | | 1 | | |
| Kassel, documenta-Stadt | 32.000 | 85.000 | | 1 | 1 | |
| Landkreis Fulda | 529.144 | 325.824 | 594.896 | 16 | 10 | 18 |
| Fulda, Stadt | 107.400 | 223.656 | 226.536 | 3 | 7 | 6 |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 202.016 | | 70.096 | 6 | | 2 |
| Landkreis Kassel | 203.160 | 171.480 | 250.522 | 6 | 5 | 7 |
| Schwalm-Eder-Kreis | 111.344 | 70.592 | 32.000 | 3 | 2 | 1 |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 60.768 | 68.760 | 53.688 | 2 | 2 | 1 |
| Werra-Meißner-Kreis | | 32.944 | | | 1 | |

5.1.6 Behindertengerechter Umbau

82

Das Land Hessen fördert die Beseitigung baulicher Hindernisse im selbstgenutzten Wohneigentum mit Zuschussmitteln. Ziel dieser Förderung ist es, Menschen mit Behinderung beim Umbau ihres Wohnraums zu unterstützen, so dass diese weiter einen eigenen Haushalt führen sowie selbstständig und unabhängig leben können.

Die Bearbeitung der Förderanträge liegt in der Zuständigkeit der Wohnraumförderungsstellen. Diese entscheiden selbstständig über die Vergabe der Mittel, die ihnen das Ministerium in Form eines Mittelkontingents zweimal jährlich zuweist. Bewilligungsstelle ist die WIBank.

Tabelle 20 (S.81) zeigt, dass sich die Mittel relativ ausgeglichen über Hessen verteilen. Weiter erkennt man, dass die seit 2015 jährlich bereitgestellten 2 Mio. Euro an Fördermitteln 2017 nicht mehr ausreichten, um die bestehende Nachfrage zu bedienen. Als sich im Laufe des Jahres 2018 abzeichnete, dass die Fördermittel erneut nicht ausreichen, wurde das Budget auf 3 Mio. Euro erhöht. Es ist geplant, dass für dieses Programm auch künftig 3 Mio. an Fördermitteln bereitstehen.



Tabelle 20: Bewilligungen Kostenzuschüsse

| | Förderbetrag | | | Wohneinheiten | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|------------|------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2016 | 2017 | 2018 |
| LAND HESSEN | 2.032.916 | 2.276.819 | 2.361.229 | 541 | 571 | 664 |
| REG.-BEZIRK DARMSTADT | 953.486 | 1.003.574 | 1.078.114 | 224 | 232 | 294 |
| REG.-BEZIRK GIESSEN | 484.941 | 593.611 | 671.767 | 168 | 171 | 211 |
| REG.-BEZIRK KASSEL | 594.489 | 679.634 | 611.347 | 149 | 168 | 159 |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 26.880 | 36.551 | 50.059 | 5 | 7 | 13 |
| Frankfurt am Main, Stadt | 65.000 | 106.200 | 51.100 | 12 | 23 | 14 |
| Offenbach am Main, Stadt | 26.244 | 33.931 | 33.951 | 5 | 6 | 8 |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 79.800 | 40.000 | 111.554 | 17 | 10 | 25 |
| Landkreis Bergstraße | 18.802 | 66.018 | 73.858 | 8 | 12 | 16 |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 59.795 | 51.008 | 40.340 | 10 | 10 | 12 |
| Landkreis Groß-Gerau | 79.200 | 42.748 | 86.206 | 17 | 9 | 20 |
| Rüsselsheim am Main, Stadt | 14.500 | 7.625 | 18.800 | 3 | 3 | 7 |
| Hochtaunuskreis | 39.632 | 28.207 | 42.500 | 10 | 7 | 9 |
| Bad Homburg, Stadt | 52.771 | 48.186 | 31.601 | 14 | 9 | 7 |
| Main-Kinzig-Kreis | 91.763 | 132.525 | 145.579 | 21 | 27 | 33 |
| Hanau, Stadt | 29.000 | 30.500 | 14.271 | 8 | 11 | 7 |
| Main-Taunus-Kreis | 87.388 | 65.340 | 105.000 | 24 | 22 | 36 |
| Odenwaldkreis | 136.590 | 119.483 | 99.800 | 37 | 33 | 40 |
| Landkreis Offenbach | 25.738 | 70.573 | 86.231 | 7 | 14 | 20 |
| Rheingau-Taunus-Kreis | 68.168 | 55.085 | 60.412 | 16 | 15 | 18 |
| Wetteraukreis | 52.215 | 69.595 | 26.850 | 10 | 14 | 9 |
| Landkreis Gießen | 67.200 | 42.150 | 80.100 | 17 | 11 | 20 |
| Gießen, Stadt | 5.500 | | | 3 | | |
| Lahn-Dill-Kreis | 71.850 | 101.400 | 104.818 | 27 | 38 | 35 |
| Wetzlar, Stadt | 24.000 | 20.000 | 6.000 | 6 | 7 | 3 |
| Landkreis Limburg-Weilburg | 132.912 | 160.841 | 185.750 | 66 | 62 | 85 |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | 103.380 | 167.262 | 209.222 | 33 | 33 | 46 |
| Marburg, Stadt | 14.199 | 21.958 | 15.277 | 4 | 5 | 5 |
| Vogelsbergkreis | 65.900 | 80.000 | 70.600 | 12 | 15 | 17 |
| Kassel, documenta-Stadt | 29.800 | 35.221 | 39.807 | 6 | 8 | 10 |
| Landkreis Fulda | 156.652 | 210.189 | 209.620 | 32 | 42 | 43 |
| Fulda, Stadt | 84.841 | 68.004 | 33.101 | 17 | 15 | 8 |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | 105.000 | 80.400 | 74.770 | 33 | 23 | 19 |
| Landkreis Kassel | 52.909 | 105.100 | 62.600 | 17 | 33 | 24 |
| Schwalm-Eder-Kreis | 61.655 | 55.000 | 71.950 | 16 | 12 | 16 |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | 35.100 | 47.800 | 40.200 | 13 | 18 | 17 |
| Werra-Meißner-Kreis | 68.532 | 77.920 | 79.299 | 15 | 17 | 22 |

5.1.7 Erwerb von Belegungsrechten

Seit dem Jahr 2013 kauft das Land Belegungsrechte an bestehendem Wohnraum in Hessen an.

In den Jahren 2015 und 2016 standen keine Programmmittel zur Verfügung. Seit 2017 stehen wieder Mittel in Höhe von 4 Mio. Euro p. a. bereit. Diese wurden auch jeweils fast vollständig abgerufen.

Der Schwerpunkt dieses Programms liegt ebenfalls in Südhessen. Aber auch in Mittelhessen zeigt sich eine rege Nachfrage nach dem Programm.

84

In Nord- und Mittelhessen beschränkt sich die Inanspruchnahme auf die dortigen Städte. In Südhessen dagegen werden auch im Umland der größeren Städte Programmmittel nachgefragt.



Tabelle 21: Bewilligungen Belegungsrechte

*2016 keine Daten

| | Förderbetrag | | Wohneinheiten | |
|-------------------------------|------------------|------------------|---------------|------------|
| | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 |
| LAND HESSEN | 3.941.800 | 3.948.067 | 473 | 463 |
| REG.-BEZIRK DARMSTADT | 2.394.600 | 1.879.767 | 257 | 197 |
| REG.-BEZIRK GIESSEN | 869.900 | 1.403.800 | 137 | 197 |
| REG.-BEZIRK KASSEL | 677.300 | 664.500 | 79 | 69 |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | 251.500 | 97.800 | 21 | 8 |
| Frankfurt am Main, Stadt | 379.700 | 205.287 | 32 | 18 |
| Offenbach am Main, Stadt | | | | |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 778.600 | | 95 | |
| Landkreis Bergstraße | 458.000 | 766.000 | 38 | 62 |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 141.600 | | 24 | |
| Landkreis Groß-Gerau | 172.300 | 95.400 | 18 | 8 |
| Rüsselsheim am Main, Stadt | | 148.100 | | 18 |
| Hochtaunuskreis | | | | |
| Bad Homburg, Stadt | | | | |
| Main-Kinzig-Kreis | | 133.600 | | 20 |
| Hanau, Stadt | | 49.400 | | 8 |
| Main-Taunus-Kreis | 54.000 | 384.180 | 5 | 55 |
| Odenwaldkreis | | | | |
| Landkreis Offenbach | 158.900 | | 24 | |
| Rheingau-Taunus-Kreis | | | | |
| Wetteraukreis | | | | |
| Landkreis Gießen | | | | |
| Gießen, Stadt | 760.900 | 522.100 | 121 | 81 |
| Lahn-Dill-Kreis | | | | |
| Wetzlar, Stadt | 109.000 | 284.500 | 16 | 24 |
| Landkreis Limburg-Weilburg | | | | |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | | | | |
| Marburg, Stadt | | 597.200 | | 92 |
| Vogelsbergkreis | | | | |
| Kassel, documenta-Stadt | 413.500 | 518.000 | 39 | 44 |
| Landkreis Fulda | | | | |
| Fulda, Stadt | 263.800 | 146.500 | 40 | 25 |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | | | | |
| Landkreis Kassel | | | | |
| Schwalm-Eder-Kreis | | | | |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | | | | |
| Werra-Meißner-Kreis | | | | |

5.1.8 Kommunalinvestitionsprogramm

Der Bund hat im Jahr 2015 ein Kommunalinvestitionsförderungs-gesetz beschlossen, um finanzschwache Kommunen bei der Finanzierung von Investitionen zu unterstützen. Das Land flankierte dieses Gesetz mit einem zusätzlichen Landesprogramm, dem Kommunalinvestitionsprogramm.

Das Kommunalinvestitionsprogramm des Landes untergliederte sich in vier verschiedene Programmteile: kommunale Infrastruktur, Bundesprogramm und Kofinanzierung, Wohnraum und Krankenhäuser. Für alle vier Bereiche stellt das Land zusammen ein Gesamtfördervolumen von über 1 Milliarde Euro bereit.

Für den Programmteil „Wohnraum“ wurden 230 Mio. Euro als Kapitalmarktdarlehen zur Verfügung gestellt. Das Land trägt für die ersten 15 Jahre der bis zu 30 jährigen Laufzeit die kompletten Zinszahlungen. Damit ist das Darlehen für den Investor für diese Zeit zinsfrei. Ziel dieses Programmteils ist es, bezahlbaren Wohnraum und Unterkünfte für die Unterbringung von Flüchtlingen zu schaffen.

Die Förderrichtlinie für den Programmteil „Wohnraum“ wurde im Februar 2016 veröffentlicht. Hiernach sind der Neubau und die Modernisierung von Wohnraum förderfähig, außerdem das Herrichten von Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie der Kauf von Nichtwohngebäuden durch Kommunen. Voraussetzung ist, dass die Gebäude dauerhaft als Wohnraum genutzt werden können. Dies schließt Maßnahmen aus, die lediglich der vorübergehenden Unterbringung dienen. Wohnberechtigt sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, außerdem Flüchtlinge, bei denen damit zu rechnen ist, dass sie eine dauerhafte Aufenthaltsberechtigung erhalten.

Es gelten die Einkommensgrenzen des Hessischen Wohnraumfördergesetzes. Neben Familien stehen die Wohnungen auch anderen Wohnformen zur Verfügung, wie z. B. Studierende, Wohngruppen und unbegleitete minderjährige Flüchtlinge. Dieser Programmteil richtet sich nicht nur an Kommunen, sondern auch an kommunalersetzen-dende Maßnahmenträger (z. B. Wohnungsunternehmen oder Dritte, die von der Kommune mit dieser Aufgabe beauftragt wurden).

2016 wurde erstmals aufgerufen, sich um diese Programmmittel zu bewerben. Die Resonanz war sehr positiv. So gingen über die Wohnraumförderstellen beim für das Wohnungswesen zuständige Ministerium Anmeldungen mit einem Volumen von rd. 133 Mio. Euro (1.202 Wohneinheiten) ein. Diese hohe Zahl an Anmeldungen ging aber teilweise zu Lasten der bereits bestehenden Förderung des Baus von Mietwohnungen (Pkt. 5.1.1 und 5.1.2).

2017 und 2018 betragen die Anmeldungen 41 Mio. Euro (353 Wohneinheiten) bzw. 33 Mio. Euro. (239 Wohneinheiten).

Die Bewilligungszahlen liegen noch deutlich unter den Anmeldezahlen. Was auch hier darin begründet ist, dass aufgrund der Komplexität der Bauprojekte, der Vielzahl baurechtlicher Vorgaben und der Tatsache, dass Bauprojekte bereits in einem sehr frühen Planungsstadium angemeldet werden, einige Zeit von Aufnahme in das Bauprogramm durch das Ministerium bis zur Bewilligung durch die WIBank vergeht.

Tabelle 22: Bewilligungen Kommunalinvestitionsprogramm

*2016 keine Daten

| | Förderbetrag | | Wohneinheiten | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------|
| | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 |
| LAND HESSEN | 23.352.900 | 35.065.300 | 256 | 321 |
| REG.-BEZIRK DARMSTADT | 19.429.200 | 29.341.800 | 201 | 246 |
| REG.-BEZIRK GIESSEN | 1.995.900 | 5.723.500 | 30 | 75 |
| REG.-BEZIRK KASSEL | 1.927.800 | | 25 | 0 |
| Darmstadt, Wissenschaftsstadt | | 4.426.800 | | 36 |
| Frankfurt am Main, Stadt | | 5.083.000 | | 36 |
| Offenbach am Main, Stadt | | | | |
| Wiesbaden, Landeshauptstadt | 5.571.300 | 10.475.700 | 53 | 88 |
| Landkreis Bergstraße | | | | |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | 165.000 | 1.610.600 | 3 | 14 |
| Landkreis Groß-Gerau | 4.763.500 | | 39 | |
| Rüsselsheim am Main, Stadt | | | | |
| Hochtaunuskreis | 2.842.600 | 908.600 | 23 | 8 |
| Bad Homburg, Stadt | | | | |
| Main-Kinzig-Kreis | 2.072.000 | | 23 | |
| Hanau, Stadt | | | | |
| Main-Taunus-Kreis | 1.953.100 | 2.823.200 | 26 | 22 |
| Odenwaldkreis | | | | |
| Landkreis Offenbach | 425.000 | | 16 | |
| Rheingau-Taunus-Kreis | | 4.013.900 | | 42 |
| Wetteraukreis | 1.636.700 | | 18 | |
| Landkreis Gießen | 1.775.300 | | 24 | |
| Gießen, Stadt | | | | |
| Lahn-Dill-Kreis | | | | |
| Wetzlar, Stadt | | 3.674.200 | | 44 |
| Landkreis Limburg-Weilburg | | 1.456.400 | | 22 |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | | | | |
| Marburg, Stadt | 220.600 | 592.900 | 6 | 9 |
| Vogelsbergkreis | | | | |
| Kassel, documenta-Stadt | | | | |
| Landkreis Fulda | | | | |
| Fulda, Stadt | 865.000 | | 13 | |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | | | | |
| Landkreis Kassel | 1.062.800 | | 12 | |
| Schwalm-Eder-Kreis | | | | |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | | | | |
| Werra-Meißner-Kreis | | | | |

5.2 Fehlbelegungsabgabe

Mit der Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe werden seit dem 1. Juli 2016 fehlgeleitete Subventionen im öffentlich geförderten Wohnungsbau abgeschöpft.

Die Berechtigung zum Bewohnen einer Sozialwohnung wird lediglich zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses geprüft. Ändern sich die Verhältnisse im Laufe der Zeit, wirkt sich dies nicht auf das Mietverhältnis aus.

Die Mieterinnen und Mieter dürfen in der Sozialwohnung bleiben, obwohl sie ihnen eigentlich nicht mehr zusteht. Wohnberechtigte Haushalte, die auf den Bezug einer Sozialwohnung angewiesen wären, müssen sich stattdessen auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt mit teurerem Wohnraum versorgen.

88

Die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe trägt dazu bei, diesen Missstand auszugleichen. Sie dient der Abschöpfung einer anfänglich berechtigten, später jedoch fehlgeleiteten Subvention. Die Mieterinnen und Mieter, deren Einkommen die für den Bezug der Sozialwohnung maßgebliche Einkommensgrenze um mindestens 20 % übersteigt und sich somit deutlich verbessert hat, werden dazu verpflichtet, eine Ausgleichszahlung an die Gemeinde zu leisten, die den ungerechtfertigten Mietzinsvorteil ausgleicht.

Durch die Fehlbelegungsabgabe erhalten die Gemeinden zusätzliche finanzielle Mittel zur Förderung von Sozialmietwohnungen. Dies erweitert den Handlungsspielraum der Gemeinden. So können für wohnberechtigte Haushalte, die bislang nicht zum Zuge gekommen sind, zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden.





Auch die Landesbedienstetenwohnungen sind von der Erhebungspflicht umfasst. Die eingenommenen Mittel stehen dem Land zu und müssen in den Wohnungsbau reinvestiert werden.

Das Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe aus dem Jahr 2016 beträgt 4,1 Mio. Euro; das Aufkommen im Jahr 2017 beläuft sich auf 10,2 Mio. Euro. Für das Jahr 2018 liegen noch keine Zahlen vor, da die Gemeinden nur alle zwei Jahre berichten müssen. Bei dem Aufkommen aus dem Jahr 2016 ist zu berücksichtigen, dass die Fehlbelegungsabgabe erst zum 1. Juli 2016 eingeführt wurde und die Gemeinden eine Staffelungsmöglichkeit für die Einführung bis zum 31. Dezember 2016 hatten.

Das Fehlbelegungsabgabe-Gesetz vom 30. November 2015 ist in 2019 evaluiert worden und soll bis Ende 2020 geändert und um 10 Jahre verlängert werden.



5.3 Mieterschutz

Zur Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, hat die Landesregierung von der Ermächtigung in den bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zur Bestimmung des Geltungsbereichs der Mietpreisbremse (§ 556 d BGB), der abgesenkten Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) und der verlängerten Kündungssperrfrist (§ 577 a BGB) Gebrauch gemacht.

Hessische Mietenbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse)

90

Nach § 556 d Abs. 1 BGB darf in den von der Landesregierung bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen sind unter anderem die Erstvermietung von neu errichteten Wohnungen sowie die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen.

Die sog. Mietpreisbremse gilt seit dem 28. Juni 2019 in 31 statt bisher 16 hessischen Städten und Gemeinden.

Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung

Die aktuelle Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung gilt seit dem 8. Oktober 2019 in denselben 31 Städten und Gemeinden wie die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung. Damit ist der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Preissprüngen bei der Miete sowie der Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter, deren Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und

anschließend verkauft wurde, deutlich ausgeweitet worden. So galt bisher eine verlängerte Kündigungssperrfrist von fünf Jahren nur in neun Städten und Gemeinden.

In den 31 Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten werden Mieterhöhungen bei laufenden Verträgen statt auf 20 Prozent auf maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren begrenzt (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB).

Zudem gilt dort bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen eine verlängerte Kündigungssperrfrist von acht Jahren für Veräußerungen nach dem 31. August 2019.

In den Städten Bad Soden am Taunus, Darmstadt, Frankfurt am Main, Kelkheim (Taunus), Oberursel (Taunus), Schwalbach am Taunus und Wiesbaden gilt die bisherige 5-Jahresfrist fort, soweit das Wohnungseigentum vor dem 1. September 2019 veräußert worden ist.

Die in der Verordnung getroffenen Übergangsregelungen für die Städte Kronberg im Taunus und Rüsselsheim am Main sichern den Bestandsschutz für vor dem 8. Oktober 2019 umgewandelte und veräußerte Wohnungen. Für diese Wohnungen gilt ebenfalls die 5-Jahresfrist fort.

Die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung vom 11. Juni 2019 sowie die Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung vom 23. September 2019 sind bis zum 26. November 2020 befristet. Beide Verordnungen sollen nach einer Evaluierung zusammengefasst und rechtzeitig vor dem Außerkrafttreten um fünf Jahre verlängert werden.

Der besondere Mieterschutz gilt in den folgenden 31 Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten:

Bad Homburg vor der Höhe

Bad Soden am Taunus

Bad Vilbel

Bischofsheim

Darmstadt

Dreieich

Egelsbach

Eschborn

Flörsheim am Main

Frankfurt am Main

Ginsheim-Gustavsburg

Griesheim

Hattersheim am Main

Heusenstamm

Hofheim am Taunus

Kassel

Kelkheim (Taunus)

Kelsterbach

Kiedrich

Langen (Hessen)

Marburg

Mörfelden-Walldorf

Nauheim

Nidderau

Obertshausen

Oberursel (Taunus)

Offenbach am Main

Raunheim

Schwalbach am Taunus

Weiterstadt

Wiesbaden

5.4 Allianz für Wohnen in Hessen

Zweck der „Allianz für Wohnen in Hessen“ ist es, Strategien für guten und bezahlbaren Wohnungsbau in Hessen zu entwickeln.

An der Allianz beteiligen sich neben Landesressorts die Verbände der Wohnungswirtschaft, die kommunalen Spitzenverbände, Kammern, Mieterbund und weitere Interessenverbände sowie die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen.

Die Allianz hat sich zum Ziel gesetzt, den Austausch und die Zusammenarbeit der Akteure im Vorfeld strategischer und ordnungspolitischer Vorhaben zu gewährleisten, um den Herausforderungen gemeinsam begegnen zu können. Notwendige Rahmenseetzungen und Prozesse sowie politische und rechtliche Vorgaben sollen auf ihre technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit geprüft werden, mit dem Ziel, weitere Investitionen in den Wohnungsbau und in die nachhaltige Umgestaltung von Wohnquartieren zu ermöglichen.

Nach intensiver Arbeit haben die Akteure der Allianz am 23. März 2016 im Plenum der Allianz 15 Handlungsvorschläge beschlossen. Diese wurden von der Landesregierung in den Jahren 2016 bis 2018 soweit wie möglich umgesetzt.



MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DER 15 HANDLUNGS- VORSCHLÄGE DER ALLIANZ FÜR WOHNEN IN HESSEN

1 Initiierung und Durchführung von Modellprojekten bzw. Pilotprojekten mit Modellcharakter

MASSNAHME:

- Einarbeitung der Fördermöglichkeit von Modellprojekten in die Förderrichtlinien
- Auslobung hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn, 70 Projekte wurden eingereicht, eine Dokumentation erschien 2019
- Vorstellung von sieben Projekten im Praxisforum „Neue Wohnformen im ländlichen Raum“ 2017

2 Identifizierung und Quantifizierung der Wohnraumbedarfe nach Zielgruppen und Wohnformen

MASSNAHME:

- Beauftragung einer IWU-Studie „Der Wohnungsbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen. Sie erschien Erschienen 2016 / 2017

3 Unterstützung von Genossenschaften

MASSNAHME:

- Stärkere Berücksichtigung von Genossenschaften bei der Förderung von Modellprojekten
- Einrichten einer Landesberatungsstelle zu gemeinschaftlichen / innovativen Wohnformen (geplant für 2020)

4 Kampagne „Wohnqualität“

MASSNAHME:

- Auslobung und Preisverleihung „Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“ (Kunsthalle Darmstadt, 11/2018)
- Homepage www.wohnungsbau.de mit Beispielen und umfassenden Informationen
- Einrichtung Servicestelle Wohnungsbau Ende 2016 bei der Hessen Agentur

5 Vergabe von Grundstücken von Gebietskörperschaften nach Konzeptqualität

MASSNAHME:

- Erarbeitung eines Leitfadens „Grundstückvergabe nach der Qualität von Konzepten“. Er erschien 2017

6 Ergänzung der Sozialen Wohnraumförderung

MASSNAHME:

- Überarbeitung der Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung; es wurden u. a. ein Finanzierungszuschuss eingeführt, der Förderzins gesenkt und die gewährten Darlehenspauschalen erhöht; außerdem wurde die Fördermöglichkeit von Modellprojekten in die Förderrichtlinien eingearbeitet

7 Überarbeitung der Mustersatzung „Stellplätze“

MASSNAHME:

- Veranstaltung einer Arbeitsgruppe. Ergebnis: Kein Leitfaden notwendig, da in großen Kommunen ausreichend Know-how vorhanden ist, in kleinen Kommunen ist das Thema kaum relevant

8 (Befristete) Einführung regionalisierter steuerlicher Anreize

Hier liegt die Verantwortung beim Bund

9 Leitfaden zum Thema „Nachverdichtung“ für Kommunen, Planerinnen und Planer, Bauherren

MASSNAHME:

- Erarbeitung eines Leitfadens „Nachhaltige Innenentwicklung für den Wohnungsbau“. Er erschien 2017

10 Prüfung der Auswirkungen der EnEV

Hier liegt die Verantwortung beim Bund. Hier wurde auch das neue Gebäudeenergiegesetz abgewartet. Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) werden zusammengeführt

11 Umwandlung von Liegenschaften, die bisher nicht für Wohnzwecke genutzt wurden, in Wohnimmobilien

MASSNAHME:

- Der Erwerb von Nichtwohngebäuden durch Kommunen mit dem Ziel der dauerhaften Nutzung als Wohnraum wurde als Fördergegenstand im Förderprogramm „KIP-Programmteil Wohnen“ aufgenommen

12 Kenntnisse über Flächenangebote und -potenziale erlangen

MASSNAHME:

- Mit dem Regionalverband wurden Gespräche zur hessenweiten Bereitstellung des RV-Flächenkataster-Tools geführt
- Die Erstellung eines neuen Flächenkatasters wird derzeit noch geprüft

13 Beteiligung des Landes bzw. von öffentlichen Entwicklungsgesellschaften an der Mobilisierung von Flächen für den (sozialen) Wohnungsbau

MASSNAHME:

- Gründung der Baulandoffensive Hessen (BOH)
(Zurzeit sind 15 Machbarkeitsprüfungen fertiggestellt, 19 befinden sich in der Bearbeitung. Diese Flächen bieten Nettobauland von ca. 245 ha mit einem Potenzial für ca. 12.650 Wohnungen)
- Die Liegenschaften des Landes wurden eruiert und sind Grundlage der neuen Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Landesliegenschaften an Kommunen

14 Regionale bzw. interkommunale Wohnungsbau- und Infrastrukturkonferenzen

MASSNAHME:

- Es wurden Konferenzen mit jeweils 100 - 150 Teilnehmern in Darmstadt, Gießen, Frankfurt am Main, Wiesbaden und Kassel zu unterschiedlichen wohnungspolitischen Themen organisiert

15 Identifizierung von „Hot spots“ bzw. Potenzialstandorten im Ländlichen Raum

MASSNAHME:

- Dazu hat eine Arbeitsgruppe gemeinsam mit dem IWU getagt, eine Studie wurde bisher nicht beauftragt. Das Thema wird weiterverfolgt

Die Allianz für Wohnen in Hessen wird auch in der 20. Legislaturperiode weitergeführt. Die Hausleitung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen hat den Partnern der Allianz von Beginn an signalisiert, dass die Arbeit in der Allianz in der neuen Legislaturperiode mit hoher Priorität weitergeführt wird. Zusammen mit den Partnern wurde in der ersten Jahreshälfte 2019 bereits ein 12-Punkte Programm „Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern“ beschlossen.



5.5 Aktuelles Projekt: „Großer Frankfurter Bogen“

Die Region Frankfurt Rhein-Main entwickelt sich seit einigen Jahren sehr dynamisch. Das wirkt sich deutlich spürbar auf den Wohnungsmarkt aus.

Vor allem in den wachsenden Städten der boomenden Region herrscht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Die Folge sind weiter steigende Mietpreise und eine Verschärfung der Situation – in zunehmend allen Kommunen im erweiterten Ballungsraum. Der Wohnungsmangel ist also längst zu einem regionalen Problem geworden. Aus diesem Grund sind auch regionale Strategien gefragt.

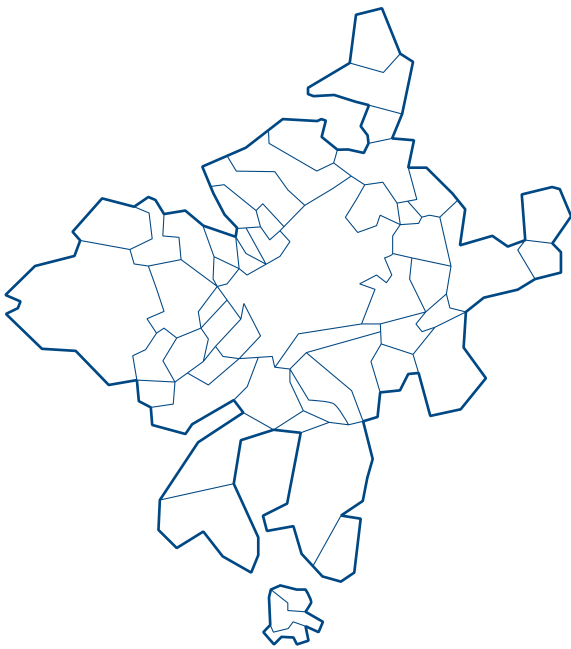
Die Idee: Der „Große Frankfurter Bogen“. Mit dem 2019 vom Land Hessen ins Leben gerufenen Projekt will das Land gemeinsam mit den Kommunen im erweiterten Ballungsraum um die Metropole Frankfurt am Main herum Flächen aktivieren und rasch bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren schaffen.



Der „Große Frankfurter Bogen“ orientiert sich bei seinem räumlichen Umgriff an der Schieneninfrastruktur und zielt darauf ab, Flächen in einem Radius von maximal 30 Minuten Fahrzeit per S- oder Regional-Bahn zum Frankfurter Hauptbahnhof zu mobilisieren. Das trifft aktuell auf insgesamt 55 Kommunen zu. Daher werden diese bei der Entwicklung von neuen Wohnquartieren vorrangig in den Fokus genommen. Zugunsten kurzer Wege ist es außerdem Teil des Konzepts „Großer Frankfurter Bogen“, dass die neuen Wohnungen etwa einen Kilometer entfernt vom nächsten Bahn-Haltepunkt entstehen. Insgesamt wird von einem Potenzial von bis zu rund 200.000 WE ausgegangen.

Hier sollen neue und nachhaltige Quartiere entwickelt werden, sowohl im Siedlungsbestand wie auch an den Siedlungsrandern. Dabei ist Wert zu legen auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie möglichst schonende Nutzung von Ressourcen und Klimaschutz. Einhergehend mit der Grundidee sind auch moderne Mobilitätskonzepte für die Quartiere wichtig, die zur Reduzierung des Autoverkehrs beitragen – vor allem hinsichtlich der beträchtlichen Pendlerverkehre in die Kernstädte der Region. Ebenso relevant für





die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner können darüber hinaus die nahe Kindertagesstätte, attraktive Grünflächen und anderes mehr sein. Angestrebt werden lebenswerte, ressourcenschonende Quartiere mit vielfältigen Infrastrukturangeboten und einer ausgewogenen sozialen Bevölkerungsmischung.

Vom Projekt „Großer Frankfurter Bogen“ erwartet sich das Land einen nachhaltigen Beitrag zur Entschärfung der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt.

Für hessische Kommunen stehen insgesamt umfangreiche Fördermittel bereit: Die aktuell 55 Kommunen im „Großen Frankfurter Bogen“ können darüber hinaus in den verschiedenen Förderprogrammen der sozialen Wohnraumförderung und der Städtebauförderung von einem erhöhten Fördersatz und anderen Vergünstigungen profitieren.

Dies soll ihnen verstärkten „Rückenwind“ für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben geben. Die Kommunen entscheiden selbst, ob sie Projektpartner im „Großen Frankfurter Bogen“ werden und vom speziellen Förderpaket profitieren wollen. Die Partnerschaftserklärung, mit der sich Kommune und Land über die übergreifenden gemeinsamen Zielsetzungen verständigen, ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Vorteilsangebote des „Großen Frankfurter Bogens“.

(Weitere Informationen unter:
www.großer-frankfurter-bogen.de)



IMPRESSUM

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
www.wirtschaft.hessen.de

Gestaltung und Satz

hesh.de Wiesbaden

Druck

Druckerei Lokay e. K. Reinheim



Stand

Wiesbaden, September 2020



Download

www.wohnungsbau.hessen.de

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerberinnen und -bewerbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere eine Verteilung dieser Druckschrift auf Wahlveranstaltungen oder an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.