

FAQ

Geförderter Wohnungsbau



WIE ENTSTEHEN EIGENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN?

In Deutschland gehören geförderte Wohnungen in der Regel nicht dem Staat selbst. Stattdessen macht die hessische Landesregierung privaten oder öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Bauherren ein Angebot:

Wer den Bau oder Kauf von Wohnungen, aber auch die Modernisierung von bestehenden Wohnungen plant und sich zugleich verpflichtet, über viele Jahre einen Teil dieser Wohnungen zu stark vergünstigten Preisen zu vermieten, erhält vom Land Hessen besonders günstige Kredite und sogar Zuschüsse für sein Projekt. Der Zuschussanteil steigt, je länger die Bindung für die geförderte Wohnung läuft.

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

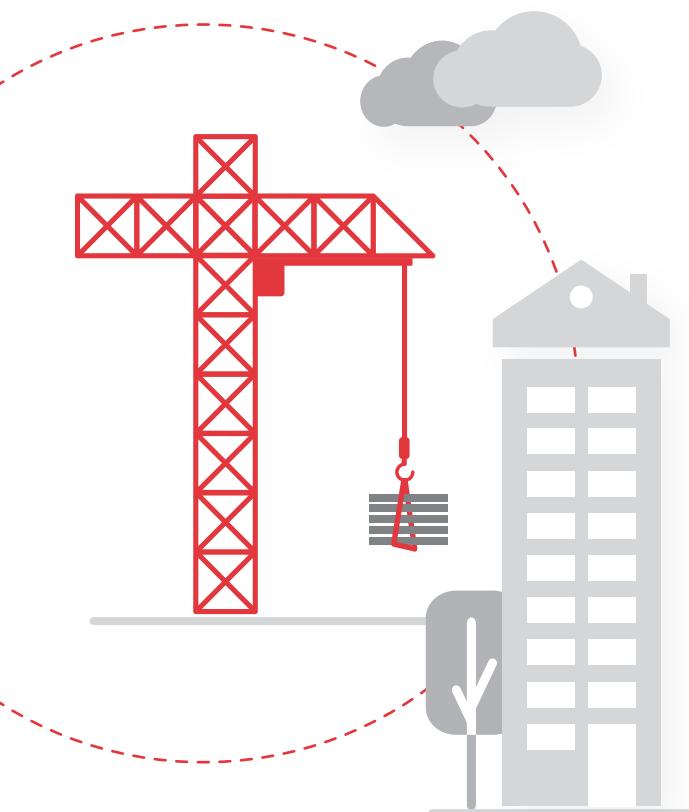
Das Land fördert mit mehreren Programmen die Bereitstellung von Wohnungen, die besonders günstig vermietet werden:

- Soziale Mietwohnraumförderung (geringe und mittlere Einkommen)
https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/RiLi_Soz_Mietwohnraumfoerderung.pdf
- Förderung von Wohnraum für Studierende
https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/RiLi_Soz_Mietwohnraumfoerderung.pdf
- Modernisierung von Wohnraum
https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/RiLi_Soz_Mietwohnraumfoerderung.pdf
- Ankauf von Belegungsrechten
<https://wohnungsbau.hessen.de/f%C3%B6rderung/wohnungsbau/f%C3%B6rderung-des-ankaufs-von-belegungsrechten>

Daneben wird auch die Eigentumsbildung unterstützt:

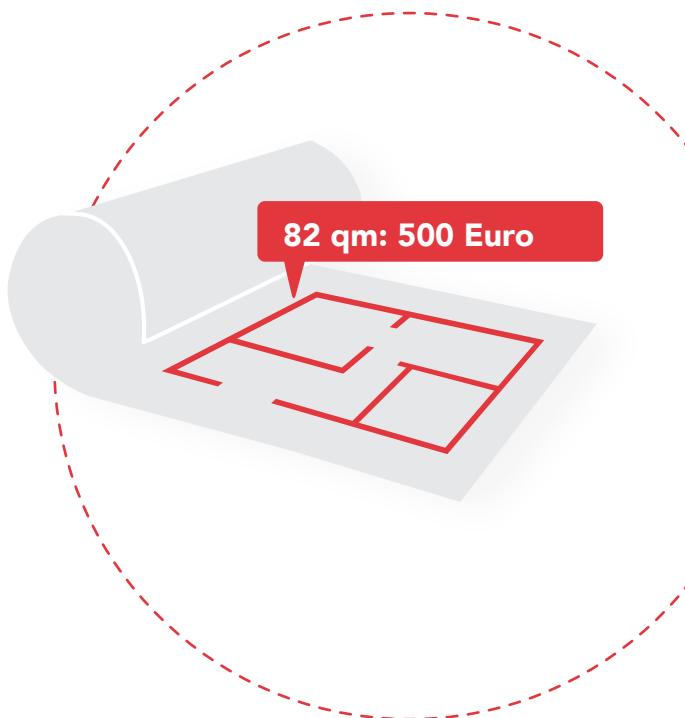
- Eigentumsbildung
<https://www.wibank.de/resource/blob/wibank/306266/c9dec007c3d2692988f7cd28d40dbc9f/broschuere-hessen-darlehen-data.pdf>

Diese geförderten Wohnungen sind für Menschen reserviert, deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet.



SOZIALE MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG (GERINGE EINKOMMEN)

Die Fördermittel werden für die Schaffung von Wohnraum, der zur dauerhaften Fremdvermietung an Haushalte mit geringem Einkommen bestimmt ist, bereitgestellt. Um in eine freiwerdende oder neu gebaute geförderte Wohnung einziehen zu können, dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Für eine vierköpfige Familie liegt die Grenze beispielsweise bei einem Einkommen von rund 37.000 Euro (Bruttojahreseinkommen von etwa 54.000 Euro). Die Miete einer geförderten Wohnung für geringe Einkommen liegt mindestens 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.



Konkret:

Für eine 82 qm Wohnung zahlt eine Familie in Frankfurt im Durchschnitt eine Kaltmiete von rund 860 Euro. Bei einer geförderten Wohnung sind es knapp 690 Euro (-20%). Häufig werden diese Wohnungen aber zusätzlich von den Städten und Gemeinden gefördert. In Frankfurt kostet eine geförderte 82 qm Wohnung damit nur noch rund 410 Euro¹ bis 533 Euro je nach Einkommen.

1 5 Euro je qm. Wohnberechtigt sind Haushalte, die bei der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle registriert sind und deren Einkommen innerhalb der festgelegten Grenzen nach § 5 Abs.1 HWoFG (Stufe 1) liegt. https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/frankfurter_programm_f_r_den_neubau_von_bezahlbaren_mietwohnungen_f_rderweg_2_17699.html

SOZIALE MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG (MITTLERE EINKOMMEN)

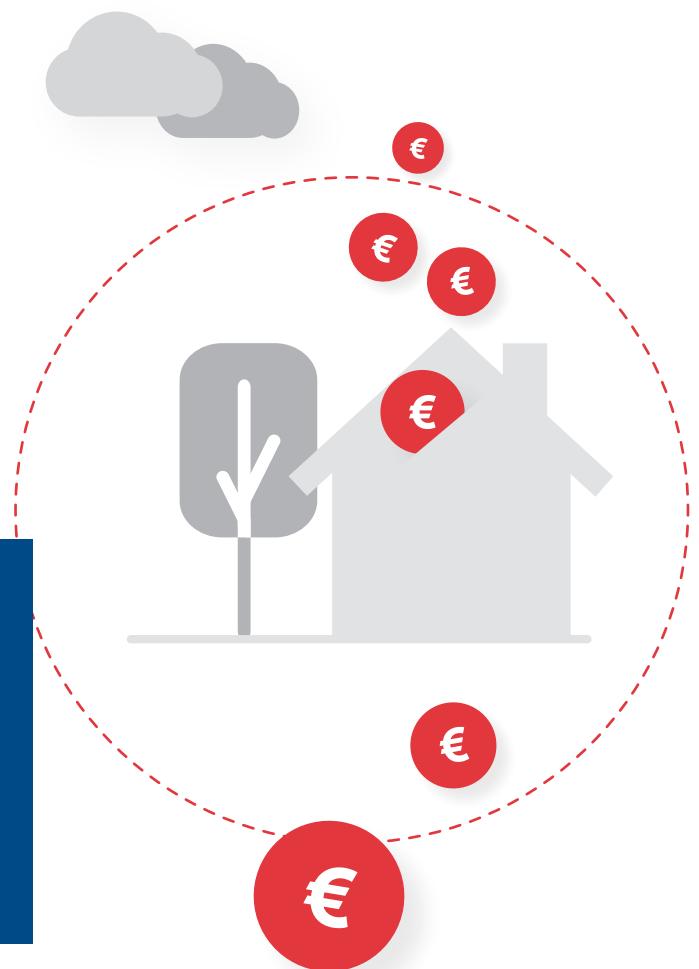
Da sich in einigen Regionen Hessens, in denen die Mieten sehr hoch sind bzw. stark gestiegen sind, auch Haushalte mit mittleren Einkommen nicht mehr angemessen mit Wohnraum versorgen können, fördert das Land dort auch die Bereitstellung von Wohnraum für diese Zielgruppe. Das ist vor allem in zahlreichen Städten in Südhessen, in den Städten Gießen, Fulda, Kassel, Limburg, Marburg und Wetzlar sowie teilweise in deren Umland der Fall.

Auch hier gelten Einkommensgrenzen. Für eine vierköpfige Familie liegt die Grenze beispielsweise bei einem Einkommen von rund 44.600 Euro (Bruttojahreseinkommen von etwa 64.000 Euro.) Wer dieses Einkommen nicht überschreitet, kann in eine freiwerdende oder neu gebaute Wohnung einziehen. Die Miete einer für mittlere Einkommen geförderten Wohnung liegt mindestens 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Konkret:

Für eine 82 qm Wohnung zahlt eine Familie in Frankfurt im Durchschnitt eine Kaltmiete von rund 860 Euro. Bei einer für mittlere Einkommen geförderten Wohnung sind es nur noch rund 730 Euro (-15%). Häufig werden auch diese Wohnungen aber zusätzlich von den Städten und Gemeinden unterstützt. In Frankfurt kostet eine derart geförderte 82 qm große Wohnung rund 700 Euro.²

Nach Prüfung der Wohnbauprojekte werden vom Land über die Wirtschafts- und Infrastrukturbank (WIBank) die Bewilligungen erteilt und damit die Förderung verbindlich zugesagt.



2 Haushalte mit einem mittleren Einkommen, das nicht mehr als 40 % (Stufe 1 über den festgelegten Grenzen nach § 5 Abs.1 HWOFG liegt) https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/frankfurt_programm_f_r_den_neubau_von_bezahlbaren_mietwohnungen_f_rderweg_1__17695.html

FÖRDERUNG VON STUDIERENDENWOHNEN

Die Fördermittel werden für die Schaffung von Wohnraum für Studierende bereitgestellt, der zur Vermietung an inländische oder ausländische studentische Haushalte mit geringem Einkommen bestimmt ist. Empfänger von BaFöG, Studierende mit Kind sowie Studierende mit Behinderung werden bevorzugt berücksichtigt.

Wie sieht ein Studierendenzimmer bzw. -appartement aus?

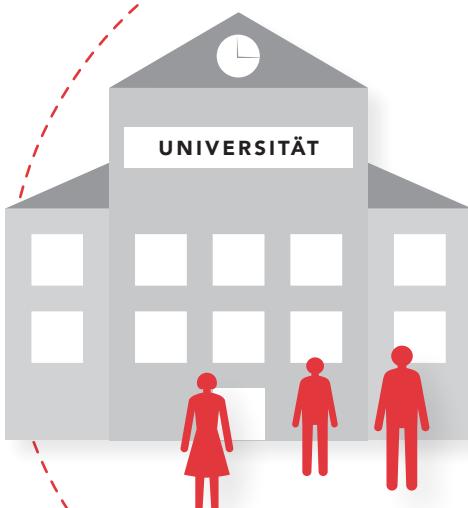
Ein Zimmer innerhalb einer Wohnung für Studierende darf nicht kleiner als 12 Quadratmeter sein, ein Einzelappartement nicht kleiner als 18 Quadratmeter.

In jedem Fall muss in der Wohnung, im Appartement bzw. im Gebäude folgende Ausstattung in angemessener Zahl vorhanden sein: WC, Bad oder Dusche, Küche oder Kochgelegenheit mit entsprechendem Mobiliar, Herd und Kühlschrank, Waschmaschine und Zugang ins Internet.

Um in ein freiwerdendes oder neu gebautes gefördertes Studierendenzimmer bzw. -appartement einziehen zu können, dürfen auch hier bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden:

Für einen Einpersonenhaushalt liegt die Einkommensgrenze bei rund 24.000 Euro, bei einem Zweipersonenhaushalt bei rund 36.000 Euro. Für jedes zum Haushalt rechnende Kind erhöht sich die Einkommensgrenze. Mindestens eine Person im Haushalt muss an einer Hochschule in Hessen immatrikuliert sein.

Die Dauer des Mietverhältnisses soll die Regelstudienzeit nicht übersteigen.



Was kostet es?

Die Nettokaltmiete muss immer mindestens 15 Prozent unter der Miete für vergleichbaren studentischen Wohnraum am jeweiligen örtlichen Wohnungsmarkt liegen und soll nicht höher sein als 10,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat sein. Bei einer Pauschalmietvereinbarung incl. aller Betriebs- und Heizkosten müssen diese sich an den tatsächlichen Verbräuchen im Gebäude orientieren.

FÖRDERUNG VON MODELLPROJEKTEN

Sofern Modellprojekte den genannten Zielgruppen (geringe und mittlere Einkommen, Studierende) dienen, gewährt das Land für investive Mehrkosten, die auf den Modellcharakter des Bauprojekts zurückzuführen sind, eine zusätzliche Darlehenspauschale. Modellprojekte können sich mit folgenden unterschiedlichen Themen befassen:



- kostengünstiges Bauen
- flexible Grundrissgestaltung
- Reduktion der Wohnnebenkosten
- Reduzierung des persönlichen Wohnflächenkonsums
- Aufstockungen, Ausbau von Dachgeschossen und Umbau
- gemeinschaftliche Wohnformen

Dabei können auch eine wissenschaftliche Begleitforschung oder architektonische Wettbewerbe mit bis zu 50 Prozent der Höhe der Ausgaben, aber maximal 30.000 Euro pro Modellprojekt bezuschusst werden.

ANKAUF VON BELEGUNGSRECHTEN

In der Regel verpflichten sich die privaten oder öffentlichen Bauunternehmen für 15 bis 40 Jahre, die Wohnungen stark vergünstigt zu vermieten. Ist diese Frist abgelaufen, fällt die geförderte Wohnung aus der Mietpreis-Bindung, das heißt, die Mieten können danach erhöht werden. Die Wohnung ist dann keine geförderte Wohnung mehr.

Wir verlängern – wenn möglich – die Mietpreis-Bindung der Wohnung. Vereinfacht gesagt: Wir zahlen den Hausbesitzern einen Zuschuss, damit die Wohnung für zehn weitere Jahre eine geförderte Wohnung und weiter günstig bleibt.

Die Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten ist auch für Wohnungen möglich, die bisher keiner Mietpreisbindung unterliegen und zur Belegung frei sind.



MODERNISIERUNG VON MIETWOHNUNGEN

Nicht nur die Schaffung von neuem Wohnraum, auch die Modernisierung von bestehendem Wohnraum wird besonders gefördert, wenn dieser ebenfalls an Haushalte mit geringem Einkommen oder Studierende vermietet wird.

Die durch die Modernisierung bedingte Mieterhöhung ist – je nach Art und Umfang der Maßnahmen – auf höchstens 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat begrenzt. Nach Abschluss der Modernisierung sind fünf Jahre lang keine weiteren Mieterhöhungen zulässig. Ab dem sechsten Jahr gelten die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

@Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern wird eine Förderung in Form eines zinsgünstigen Darlehens in Höhe von bis zu 80 Prozent der anerkannten Ausgaben und eines Finanzierungszuschusses in Höhe von 20 Prozent des Förderdarlehens gewährt.

Der Zeitraum der Bindungen beträgt zehn Jahre ab der ersten Auszahlungsrate des Darlehens.



Was sind Modernisierungsmaßnahmen?

Dazu gehören z.B. Maßnahmen, die den Wohnungszuschnitt oder die Wohnqualität verbessern, z. B. die Zusammenlegung kleiner Wohnungen zu einer großen Wohnung für kinderreiche Familien, der Anbau von Balkonen, die Verbesserung der sanitären Einrichtungen, Maßnahmen zum Schallschutz oder Feuchtigkeitsschutz, die barrierearme oder -freie Anpassung von Wohnungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen u.a. Auch Maßnahmen in der direkten Umgebung des Wohngebäudes, z.B. die Anlage von Grünflächen oder eines Kinderspielplatzes, können Teil der Modernisierungsmaßnahmen sein.

Aber Achtung: Altersbedingt notwendig werdende Erneuerungsarbeiten in einer Wohnung gelten als normale „Instandhaltung“ der Wohnung und sind nicht förderfähig, es sei denn in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen, wenn diese letzteren überwiegen.

MIETERSCHUTZ

Auch Wohnungen, deren Preisbindung wegfällt, sind in der Regel über Jahre noch recht günstig, denn die Mieterhöhungen sind in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten auch für diese Wohnungen durch die neue Mieterschutzverordnung gedeckelt. Die Mieterhöhung ist nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig (§ 558 Abs. 1 BGB):

Wo die Verordnung gilt, darf die Mieterhöhung über einen Zeitraum von drei Jahren 15 Prozent nicht übersteigen (abgesenkte Kappungsgrenze). In den sonstigen Gemeinden gilt bei Mieterhöhungen die Kappungsgrenze in Höhe von 20 %. So bleiben die Wohnungen in der Regel auch nach mehreren Mieterhöhungen noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Konkret:

Die Mieterinnen und Mieter einer geförder-ten Wohnung von 82 qm, die zuletzt 20% unterhalb der Vergleichsmiete, also z.B. 690 Euro (statt 860 Euro) kostete und deren Preisbindung nun wegfällt, müssen 3 Jahre später höchstens 15% mehr, also 793,50 Euro bezahlen, aber nicht mehr als die maximale ortsübliche Vergleichsmiete.

Nach Wegfall der Preisbindung verlangsamen also die Kappungsgrenzen den Mietenanstieg im bestehenden Mietverhältnis.

Bei Wiedervermietung dieser Wohnung, für die keine Bindung mehr besteht, an neue Mieterinnen und Mieter, darf in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Mietpreisbremse). Ausgenommen davon sind Erstvermietungen nach dem 1. Oktober 2014 oder nach umfassender Modernisierung.

Konkret:

Würde mit Wegfall der Preisbindung für die oben genannte Wohnung ein Mieterwechsel stattfinden, dann dürfte die Wohnung 860 Euro + 10% = 946 Euro kosten.

Im Fall einer Umwandlung und anschließenden Veräußerung ihrer Wohnung schützt in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten die verlängerte Kündigungssperrfrist von acht Jahren die Mieterinnen und Mieter vor kurzfristigen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen. In den sonstigen Gemeinden gilt im Umwandlungsfall eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren.

Die Kündigungssperrfrist ist ein wichtiges Instrument, um Mieterinnen und Mieter vor kurzfristigen Verdrängungen aus ihren Wohnungen zu schützen.

@Gemeinden:

Der Bestand an Mietwohnungen kann nur durch den in den Milieuschutzgebieten geltenden kommunalen Genehmigungsvorbehalt nach der sog. Umwandlungsgenehmigungsverordnung geschützt werden.



EIGENTUMSBILDUNG

Das Land möchte auch die erstmalige Bildung von Eigentum bei Haushalten mit durchschnittlichen Einkommen fördern. Diese Haushalte werden vom Land beim Bau oder Erwerb von neu geschaffenem oder bereits bestehendem Wohnraum mit Darlehen unterstützt. Das kann beispielsweise das Einfamilienhaus auf dem Land oder die Eigentumswohnung in der Stadt sein.

Für eine vierköpfige Familie liegt die Einkommensgrenze, die nicht überschritten werden darf, beispielsweise bei einem Einkommen von rund 59.900 Euro (Bruttojahreseinkommen von etwa 86.000 Euro.)

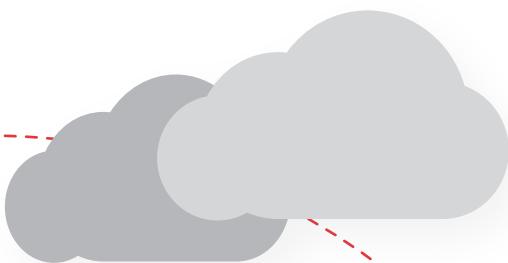
Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind ebenfalls förderfähig und zwar unabhängig von der Rechts-

form, sofern mindestens die Hälfte der Haushalte unter die Einkommensgrenzen fallen.

Die Förderdarlehen sind in ihrer Höhe abhängig von der Höhe der örtlichen Bodenpreise und liegen zwischen 90.000 und 125.000 Euro. So kann z.B. bei einem Grundstückswert incl. Erschließung und Grunderwerbssteuer von 280 Euro pro qm ein Darlehen bis zu 100.000 Euro gewährt werden. Beim Erwerb von Bestandsimmobilien beträgt das Förderdarlehen bis zu 50 Prozent der Gesamtkosten, jedoch nicht mehr als 125.000 Euro.

Die Zinsen für die ersten 20 Jahre betragen 0,6 Prozent. Die Tilgung beträgt 3 Prozent. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wird das Förderdarlehen zu marktüblichen Konditionen verzinst.





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

Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 815-2020

www.wirtschaft.hessen.de

Stand: März 2021

