



Wohnraum- förderbericht

2023

WOHNRAUM- FÖRDERBERICHT 2023

„Im vergangenen Jahr hat die Zahl der Sozialwohnungen in Hessen zum zweiten Mal in Folge wieder zugenommen: Die Trendwende ist geschafft. Rekordmittel für geförderten Wohnraum, immer bessere Förderkonditionen und Rahmenbedingungen, die nicht nur die Mieterinnen und Mieter stärker schützen, sondern auch besonders die Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten unterstützen: Das ist der hessische Weg.“



Foto: © Oliver Rüter / HMWEVW

Tarek Al-Wazir

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

ZUSAMMENFASSUNG

Die Entwicklung auf den hessischen Wohnungsmärkten war in den Jahren 2018 und 2019 zunächst weiterhin geprägt von einem Bevölkerungswachstum infolge von Wanderungsgewinnen, einer Steigerung der Wohnungsbautätigkeit, verbunden mit steigenden Mieten und Kaufpreisen, aber auch von einer deutlichen Intensivierung der sozialen Wohnraumförderung.

Im Jahr 2020 hingegen kam es durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie zu strukturellen Brüchen: Infolge von Grenzschießungen und der Unsicherheit über die weitere Entwicklung nahm die Außenwanderung deutlich ab, wodurch es zu einer insgesamt abgeschwächten Entwicklung der Bevölkerungszahl in den hessischen Regionen kam. Durch das geringere Bevölkerungswachstum schwächte sich auch die Wohnungsnachfrage auf den hessischen Wohnungsmärkten etwas ab. Gleichzeitig verstärkte die Entwicklung den bereits vor der Pandemie wieder stärker gewordenen Trend zur Suburbanisierung, die erstmals in dieser Dekade wieder zu einem Wanderungsverlust der kreisfreien Städte gegenüber den ländlichen Landkreisen beitrug.

Auf die Zahl der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein hatte die Pandemie (noch) keinen erkennbaren Einfluss. Die rückläufige Flüchtlingszuwanderung (bis zum Angriff Russlands auf die Ukraine) ließ die Zahl sozialwohnungsberechtigter Haushalte im Vergleich zu den hohen Werten um die Mitte des letzten Jahrzehnts weiter zurückgehen. Auf der anderen Seite konnte der langjährige Trend rückläufiger Bestandszahlen öffentlich geförderter Mietwohnungen durch eine Intensivierung der Wohnraumförderaktivitäten (stetige Verbesserung der Konditionen und Bereitstellung von Rekordmitteln) gestoppt und umgekehrt werden. Die aktuelle Quote von etwa 2,5 % des gesamten hessischen Mietwohnungsbestands zeigt aber, dass die Versorgungslage unterstützungsbedürftiger Haushalte eine Daueraufgabe bleiben wird.

Engpässe bei der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum gibt es auch weiterhin in den städtischen Ballungsräumen Südhessens. Zwar ist die Wohnversorgungsquote in den letzten Jahren durch eine deutliche Steigerung der Baufertigstellungszahlen nicht mehr weiter rückläufig, eine Verbesserung der Wohnversorgung erfordert jedoch weitere Aktivitäten zur Reduktion bestehender Defizite. Die zu beobachtende Verlagerung der Nachfrage in ballungsnahen Landkreise und, im Zuge der Corona-Pandemie, auch in peripherere ländliche Räume zeigt, dass die Angebotssituation in den Kernstädten weiterhin von Anspannung gekennzeichnet ist. Die weiterhin positive Entwicklung bei der Zahl der Wohnungsfertigstellungen und die Verstärkung des Trends der Abwanderung aus den Städten auf das Land dürften jedoch zu einer allmählichen Reduktion von Versorgungsengpässen beitragen, wenn die Neubautätigkeit nicht durch die aktuelle Entwicklung auf den Baustoff-, Energie- und Finanzmärkten längerfristig beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Wohnraumförderbericht werden in den Kapiteln 1 bis 4 die skizzierten Entwicklungen auf den hessischen Wohnungsmärkten und die Folgen der Corona-Pandemie analysiert. Im Kapitel 5 findet sich die Berichterstattung über die einzelnen Programme der sozialen Wohnraumförderung in den Jahren 2019 bis 2021. Weitere wohnungspolitische Maßnahmen des Landes – die rechtlichen Verbesserungen des Mieterschutzes, die „Allianz für Wohnen in Hessen“ und die Initiative „Großer Frankfurter Bogen“ – werden im Kapitel 6 dargestellt.

INHALT

1	Wohnungsnachfrage	4
1.1	Bevölkerungsentwicklung	6
1.2	Wanderungsbewegungen	10
1.3	Nachfrage nach Sozialwohnungen	14
1.4	Wohnversorgungsquoten	18
2	Wohnungsangebot	22
2.1	Neubautätigkeit	24
2.2	Struktur der Baugenehmigungen	28
2.3	Leerstände	32
2.4	Öffentlich geförderte Wohnungsbestände	36
3	Mieten und Preise	38
3.1	Angebotsmieten	40
3.2	Kaufpreisniveaus	46
4	Auswirkungen der Corona-Pandemie	52
5	Soziale Wohnraumförderung	58
5.1	Entwicklung der Förderprogramme	62
5.1.1	Förderung des Baus von Mietwohnungen für geringe Einkommen	62
5.1.2	Förderung des Baus von Mietwohnungen für mittlere Einkommen	66
5.1.3	Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen	70
5.1.4	Studentisches Wohnen	72
5.1.5	Förderung von Wohneigentum	74
5.1.6	Behindertengerechter Umbau	78
5.1.7	Erwerb von Belegungsrechten	80
5.1.8	Förderung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel	82
5.2	Fehlbelegungsabgabe	84
6	Weitere wohnungspolitische Maßnahmen	86
6.1	Mieterschutz	88
6.2	Allianz für Wohnen in Hessen	92
6.3	Die Landesinitiative „Großer Frankfurter Bogen“	102



4

91

Unit 91





WOHNUNGS- NACHFRAGE

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung hat, gemeinsam mit demografisch und sozial bedingten Veränderungen der Größenstruktur von Haushalten, einen maßgeblichen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage. Wie bereits in den Vorjahren wuchs die Bevölkerungszahl in Hessen im Zeitraum von 2018 bis 2020 auf 6,29 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2020.

Dabei schwächte sich das Bevölkerungswachstum im Vergleich zu früheren Jahren aber etwas ab. So nahm die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in Hessen im Durchschnitt um 0,22 % pro Jahr zu, im Gegensatz zu 0,54 % Bevölkerungswachstum pro Jahr im Zeitraum von 2015 bis 2017. Dabei lässt sich eine regionale differenzierte Entwicklung beobachten. Während der Regierungsbezirk Darmstadt ein jährliches Wachstum der Bevölkerung von ca. 0,35 % aufweist, war der mittlere Bevölkerungszuwachs im Regierungsbezirk Gießen nur marginal positiv (0,07 %) und im Regierungsbezirk Kassel sogar leicht negativ (-0,08 %).

In den Regierungsbezirken selbst verteilt sich das Bevölkerungswachstum wiederum nach unterschiedlichen Mustern. So wuchsen zwar im Regierungsbezirk Darmstadt mit den Städten Frankfurt am Main und Offenbach am Main zwei städtische Ballungsgebiete besonders stark, mit einem nur marginalen Wachstum in Wiesbaden und einer leicht rückläufigen Bevölkerungszahl in Darmstadt galt dieser Trend aber nicht für alle kreisfreien Städte in Südhessen. Gleichzeitig verzeichnen auch Umlandkreise wie der Wetteraukreis, der Main-Taunus-Kreis und der Main-Kinzig-Kreis ein deutliches Wachstum der Bevölkerung. Wie auch in den Jahren zuvor dürfte die Ursache für diese Suburbanisierungstendenz die anhaltend hohen

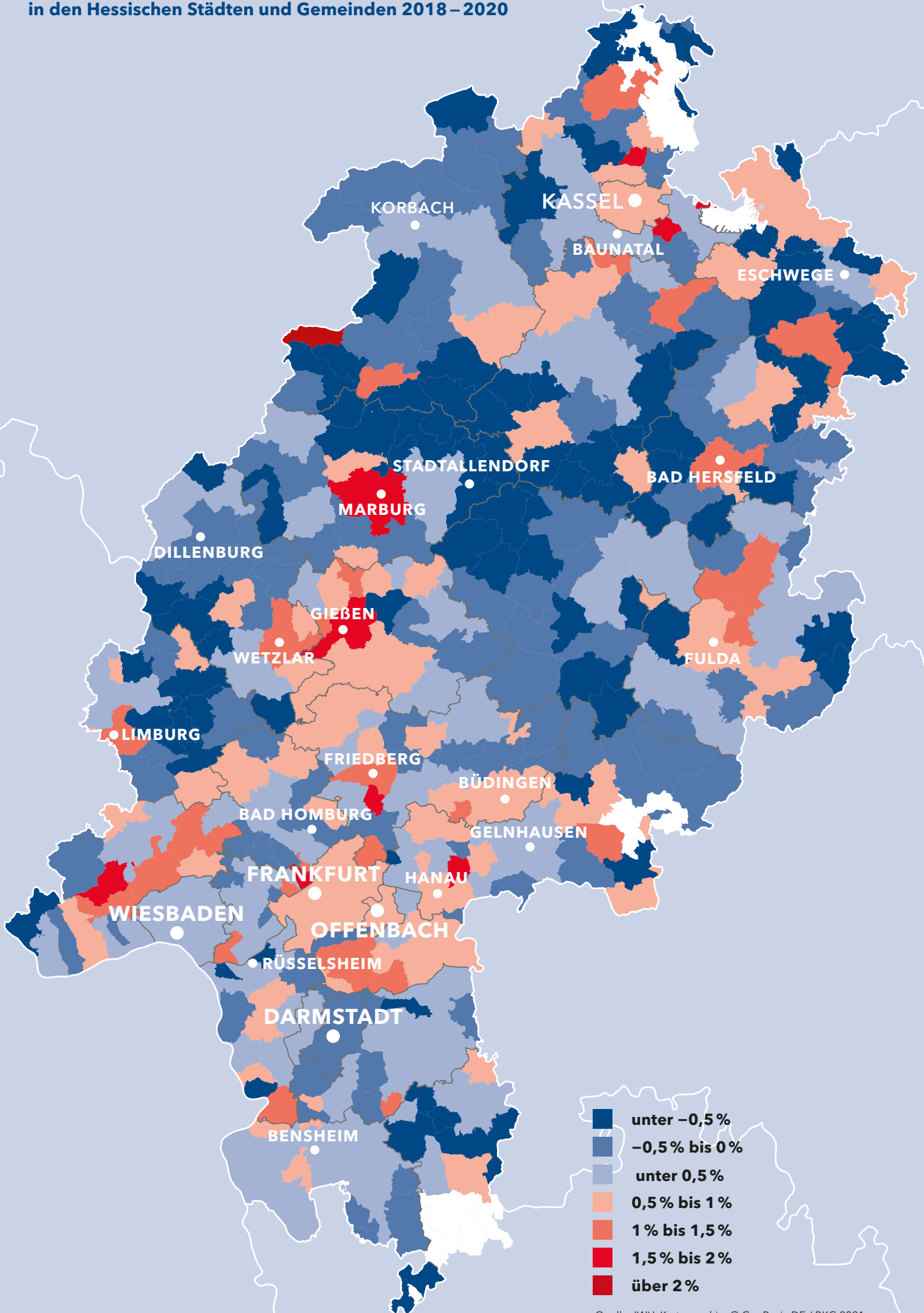


Tabelle 1: Veränderung des Bevölkerungsstands in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2018 – 2020

	Bevölkerungsstand			Veränderung in % im Mittel der Jahre
	2018	2019	2020	2018–2020
LAND HESSEN	6.265.809	6.288.080	6.293.154	0,22 %
REG.-BEZ. DARMSTADT	3.998.724	4.019.961	4.026.618	0,35%
REG.-BEZ. GIESSEN	1.047.262	1.048.646	1.048.740	0,07%
REG.-BEZ. KASSEL	1.219.823	1.219.473	1.217.796	-0,08%
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	159.207	159.878	159.174	-0,01%
Frankfurt am Main, Stadt	753.056	763.380	764.104	0,73%
Offenbach am Main, Stadt	128.744	130.280	130.892	0,83%
Wiesbaden, Landeshauptstadt	278.342	278.474	278.609	0,05%
Landkreis Bergstraße	269.694	270.340	271.015	0,24%
Landkreis Darmstadt-Dieburg	297.399	297.844	297.701	0,05%
Landkreis Groß-Gerau	274.526	275.726	275.807	0,23%
Hochtaunuskreis	236.564	236.914	237.281	0,15%
Main-Kinzig-Kreis	418.950	420.552	421.689	0,33%
Main-Taunus-Kreis	237.735	238.558	239.264	0,32%
Odenwaldkreis	96.798	96.703	96.754	-0,02%
Landkreis Offenbach	354.092	355.813	356.542	0,35%
Rheingau-Taunus-Kreis	187.157	187.160	187.433	0,07%
Wetteraukreis	306.460	308.339	310.353	0,63%
Landkreis Gießen	268.876	270.688	271.667	0,52%
Lahn-Dill-Kreis	253.777	253.319	253.373	-0,08%
Landkreis Limburg-Weilburg	172.083	171.912	172.291	0,06%
Landkreis Marburg-Biedenkopf	246.648	247.084	245.903	-0,15%
Vogelsbergkreis	105.878	105.643	105.506	-0,18%
Kassel, documenta-Stadt	201.585	202.137	201.048	-0,13%
Landkreis Fulda	222.584	223.145	223.023	0,10%
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	120.829	120.719	120.304	-0,22%
Landkreis Kassel	236.633	236.764	237.007	0,08%
Schwalm-Eder-Kreis	180.222	179.673	179.840	-0,11%
Landkreis Waldeck-Frankenberg	156.953	156.406	156.528	-0,14%
Werra-Meißner-Kreis	101.017	100.629	100.046	-0,48%

Abbildung 1: Mittlere Wachstumsrate des Bevölkerungsstands in den Hessischen Städten und Gemeinden 2018–2020

8



Quelle: IWU. Kartographie: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Miet- und Kaufpreise in den Kernstädte sein, aber auch die demografische Struktur in den Städten, die wieder etwas stärker von Altersgruppen in der Familiengründungsphase geprägt ist. Im Regierungsbezirk Kassel dagegen verlieren vor allem die dünn besiedelten ländlichen Kreise Einwohnerinnen und Einwohner, aber auch in der Stadt Kassel reduzierte sich im Zeitraum 2018 bis 2020 die Einwohnerzahl im Mittel um 0,13 % pro Jahr.

Für das gegenüber dem Zeitraum bis 2017 geringere Bevölkerungswachstum ist neben der geringeren Flüchtlingszuwanderung, die für den Zeitraum 2015 bis 2017 besonders prägend war, vor allem die Corona-Pandemie verantwortlich. Infolge von Beschränkungen der Reisefreiheit sank im Jahr 2020 nicht nur der Außenzuwanderungssaldo, der sonst einen Großteil der Bevölkerungszunahme in Hessen ausmacht, sondern verringerte sich auch die Mobilität insgesamt, wodurch es zu weniger Um- und Zuzügen nach Hessen kam.

Betrachtet man die räumliche Struktur der Bevölkerungsentwicklung in Hessen auf Gemeindeebene, wird ersichtlich, dass Bevölkerungszuwächse vorwiegend in Mittel- und Großstädten und ihren Umlandgemeinden zu beobachten sind. Starke Einwohnergewinne in den suburbanen Randbereichen des Rhein-Main-Gebiets lassen Wohnraumknappheit in den Kernstädten als Ursache für Wanderungen ins Umland vermuten.



In Nordhessen stellen die Städte Kassel, Fulda, Bad Hersfeld und Eschwege sowie ihr Umland 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. Dieser Stadt-Land-Gegensatz ist jedoch nicht ohne Ausnahmen. Auch in Gemeinden im ländlichen Raum sind vereinzelt hohe Bevölkerungszuwachsraten erkennbar, etwa in Bad Salzschlirf, Rosbach vor der Höhe, Poppenhausen oder Fischbachtal. Im Gegenzug gibt es auch im Rhein-Main-Gebiet punktuell Orte geringerer Einwohnerdynamik.

1.2 Wanderungsbewegungen

Die verringerte Mobilität während der ersten Phase der Corona-Pandemie zeigt sich auch beim Blick auf die Wanderungsmuster in Hessen. Zwar weist Hessen im Berichtszeitraum nach wie vor einen positiven Zuwanderungssaldo von im Mittel etwa 4 Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr auf, im Vergleich zur Periode 2015 bis 2017 sinkt dieser Wert aber um mehr als die Hälfte.

Der anhaltende Bevölkerungszuwachs geht dabei, wie auch schon in den vorherigen Jahren, auf die Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurück. Denn während Hessen etwa 0,75 Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner an andere Bundesländer verliert, gewinnt es durch eine positive Außenwanderung etwa 2 respektive 3 Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner durch die Einwanderung aus den übrigen EU-Mitgliedstaaten bzw. dem nichteuropäischen Ausland (unabhängig von der Nationalität).

Die Wanderungsintensitäten fallen in den drei hessischen Regierungsbezirken ähnlich aus. So gewinnt der Regierungsbezirk Darmstadt jährlich im Mittel 4,1 Personen, die Regierungsbezirke Gießen und Kassel ca. 3,7 bzw. 3,6 Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner. Betrachtet man die räumliche Struktur der Wanderungssalden, ergibt sich ein differenzierteres Bild. Während der Regierungsbezirk Kassel im Durchschnitt einen Wanderungssaldo von 0,94 pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr aus dem Nicht-EU-Ausland aufweist, sind es im Regierungsbezirk Gießen über 7 Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner. Der Regierungsbezirk Darmstadt liegt mit 2,13 Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner leicht unter dem hessischen Mittel von 2,74 Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner. Der im Vergleich zu den anderen beiden Regierungsbezirken sehr hohe Wanderungssaldo für Personen aus dem außereuropäischen Ausland im Regierungsbezirk Gießen dürfte vor allem durch die hessische Erstaufnahmeeinrichtung in der Stadt Gießen verursacht sein.



Tabelle 2: Wanderungssalden pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten nach Ziel- bzw. Herkunftsraum 2018 – 2020

	Insgesamt	Aus/in das/dem EU- Ausland	Aus/in das/dem Nicht-EU Ausland	Aus/in andere Bundesländer	Aus/in Kreis-freie hessische Städte	Aus/in andere hessische Kreise
LAND HESSEN	3,95	1,95	2,74	-0,74	1,04	-1,04
REG.-BEZ. DARMSTADT	4,12	2,08	2,13	-0,76	1,91	-1,25
REG.-BEZ. GIESSEN	3,70	1,52	7,14	-0,99	-1,56	-2,41
REG.-BEZ. KASSEL	3,61	1,88	0,94	-0,45	0,40	0,84
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	0,36	1,46	4,46	-1,47	-1,45	-2,63
Frankfurt am Main, Stadt	3,23	1,74	3,76	3,15	-0,13	-5,28
Offenbach am Main, Stadt	7,05	5,35	5,80	0,22	3,86	-8,18
Wiesbaden, Landeshauptstadt	-1,61	2,28	-0,12	-1,54	-0,11	-2,13
Landkreis Bergstraße	5,70	2,45	1,06	0,28	-0,01	1,93
Landkreis Darmstadt-Dieburg	3,30	1,66	1,60	-1,92	1,95	0,01
Landkreis Groß-Gerau	4,79	4,04	2,00	-2,13	1,17	-0,29
Hochtaunuskreis	4,55	1,30	2,33	-2,41	4,74	-1,41
Main-Kinzig-Kreis	4,90	2,14	1,04	-1,74	2,41	1,05
Main-Taunus-Kreis	3,59	1,62	2,67	-2,45	4,50	-2,75
Odenwaldkreis	5,17	2,76	1,23	-0,78	0,07	1,89
Landkreis Offenbach	5,17	1,76	2,08	-1,82	4,52	-1,37
Rheingau-Taunus-Kreis	4,88	1,17	1,45	-3,83	4,25	1,84
Wetteraukreis	7,98	1,61	0,64	-1,25	3,28	3,70
Landkreis Gießen	6,18	1,42	26,21	-0,05	-4,87	-16,54*
Lahn-Dill-Kreis	2,44	1,42	0,31	-0,54	-0,06	1,31
Landkreis Limburg-Weilburg	4,37	1,69	0,75	-2,00	0,49	3,44
Landkreis Marburg-Biedenkopf	2,17	1,78	1,21	-1,96	-1,54	2,67
Vogelsbergkreis	2,91	1,16	-1,03	-0,58	-0,09	3,46
Kassel, documenta-Stadt	0,69	2,61	1,88	-1,00	-0,69	-2,12
Landkreis Fulda	3,49	2,09	1,80	-1,06	-0,51	1,16
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	2,83	2,42	-0,17	-0,19	-1,56	2,34
Landkreis Kassel	5,61	1,23	0,80	-0,90	4,19	0,29
Schwalm-Eder-Kreis	4,31	1,89	0,38	-0,19	0,12	2,11
Landkreis Waldeck-Frankenberg	3,82	1,24	1,20	-0,27	-0,52	2,17
Werra-Meißner-Kreis	4,35	1,87	-0,60	1,98	-0,04	1,14

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.

Ein Blick auf das Wanderungsgeschehen auf Kreisebene zeigt, dass die kreisfreien Städte nicht mehr die Sogwirkungen für die Zuwanderung entfalten wie noch in früheren Jahren. Denn während die Städte Frankfurt am Main und Offenbach am Main nach wie vor hohe positive Wanderungssalden haben, wuchs Darmstadt durch Zuwanderung in den betrachteten Jahren nur noch marginal. Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist der einzige Landkreis bzw. die einzige kreisfreie Stadt in Hessen, die mit 1,6 abgewanderten Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner sogar einen negativen Wanderungssaldo für den Zeitraum von 2018 bis 2020 ausweist.

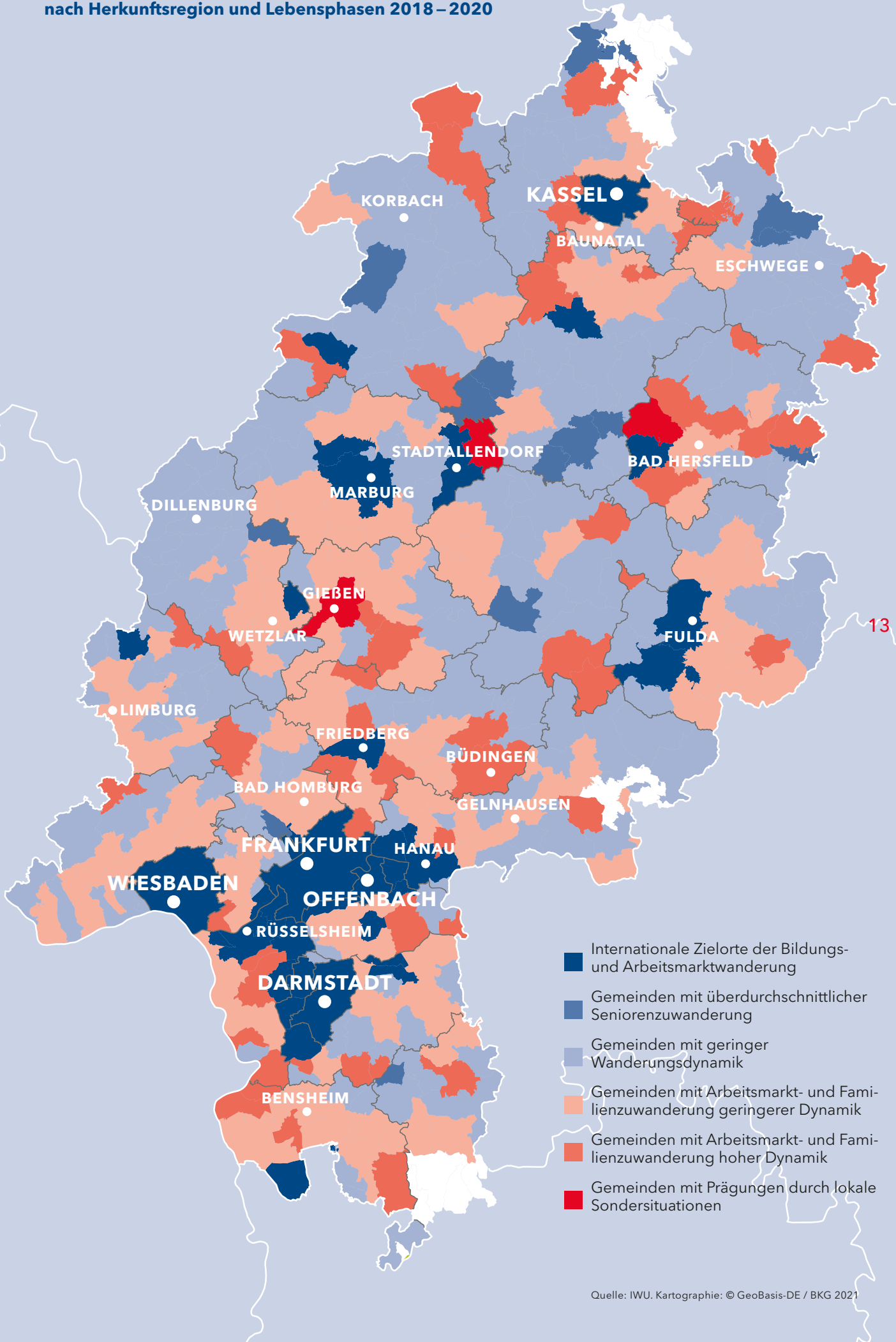
12

Der negative Wanderungssaldo, d.h. die Nettoabwanderung aus allen hessischen kreisfreien Städten in andere hessische Landkreise dürfte zwei Ursachen haben: Auf der einen Seite die bereits vor der Pandemie einsetzende Tendenz zur Suburbanisierung, bedingt durch die hohen Miet- und Kaufpreise in den kreisfreien Städten und die dadurch verringerte Leistungsfähigkeit insbesondere für die Generation der sog. „Echoboomer“, die sich gegenwärtig in der Familiengründungsphase befindet. Auf der anderen Seite dürften die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnstandortverhalten und die qualitative Wohnungsnachfrage ursächlich für dieses Wanderungsmuster sein. Die vermehrte Möglichkeit zum Homeoffice, gewandelte Wohnpräferenzen mit dem Wunsch nach mehr Wohnfläche und bspw. dem Zugang zu einem Garten und ein verändertes Mobilitätsverhalten während der Pandemie gaben diesem Trend vermutlich einen weiteren Schub.

Die kartographische Darstellung auf der nächsten Seite zeigt dazu typisierte Wanderungsprofile hessischer Städte und Gemeinden für sechs verschiedene Gemeindetypen: Die städtischen Zentren Südhessens sowie die Stadt Kassel, aber auch einige der Sonderstatusstädte und kreisangehörigen Gemeinden weisen charakteristische Merkmale von Zielorten internationaler Bildungs- und Berufswanderung auf (in der kartographischen Darstellung **dunkelblau**): einen 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 im Gegensatz zu allen anderen hier betrachteten Wanderungsprofilen positiven natürlichen Bevölkerungssaldo (Geburten abzüglich Sterbefälle), der typisch ist für Wohnorte mit einem hohen Anteil an Haushalten in der familiengründenden Phase.

Eine weitere große Gruppe von Städten und Gemeinden sind solche, die insgesamt über im Landesvergleich positive Wanderungssalden verfügen, die vor allem durch die Altersgruppen bis 30, darunter Familien mit minderjährigen Kindern verursacht werden (**hellrote** und **mittelrote** Darstellung in der Karte). Sonder-situationen bestehen in Städten und Gemeinden mit weit überdurchschnittlichen Außenwanderungssalden (**rot**) - konkret in Gießen, Neustadt und Neuenstein -, die mitunter auch durch administrative Gegebenheiten verursacht werden (z.B. durch Standorte der Erstaufnahme von Flüchtlingszuwanderung), und solchen mit deutlich über dem Landesmittel liegender Seniorenwanderung (**mittelblau**), was lokal ggf. auch auf Heimunterkünfte mit überörtlichen Einzugsgebieten verweisen kann. Städte und Gemeinden mit einer insgesamt ausgeglichenen Wanderungsdynamik sind als letzter Typ **hellblau** gekennzeichnet.

Abbildung 2: Wanderungsmuster Hessischer Städte und Gemeinden nach Herkunftsregion und Lebensphasen 2018 – 2020



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.

In Hessen waren Ende 2020 ca. 46.000 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein registriert. Das entspricht einem jährlichen Rückgang von ca. 5 % seit 2018. Die nach wie vor größte Zahl von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein lebt im Regierungsbezirk Darmstadt. Hier hatten 2020 ca. 35.000 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein, im Regierungsbezirk Gießen und Kassel waren etwa 6.700 bzw. 4.200 Haushalte für eine Berechtigung registriert. Während in allen Regierungsbezirken die Zahl von Haushalten mit Berechtigungsschein sank, war der Rückgang um etwa 13 % pro Jahr im Regierungsbezirk Kassel am größten.



Tabelle 3: Sozialwohnungssuchende Haushalte in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2018 – 2020

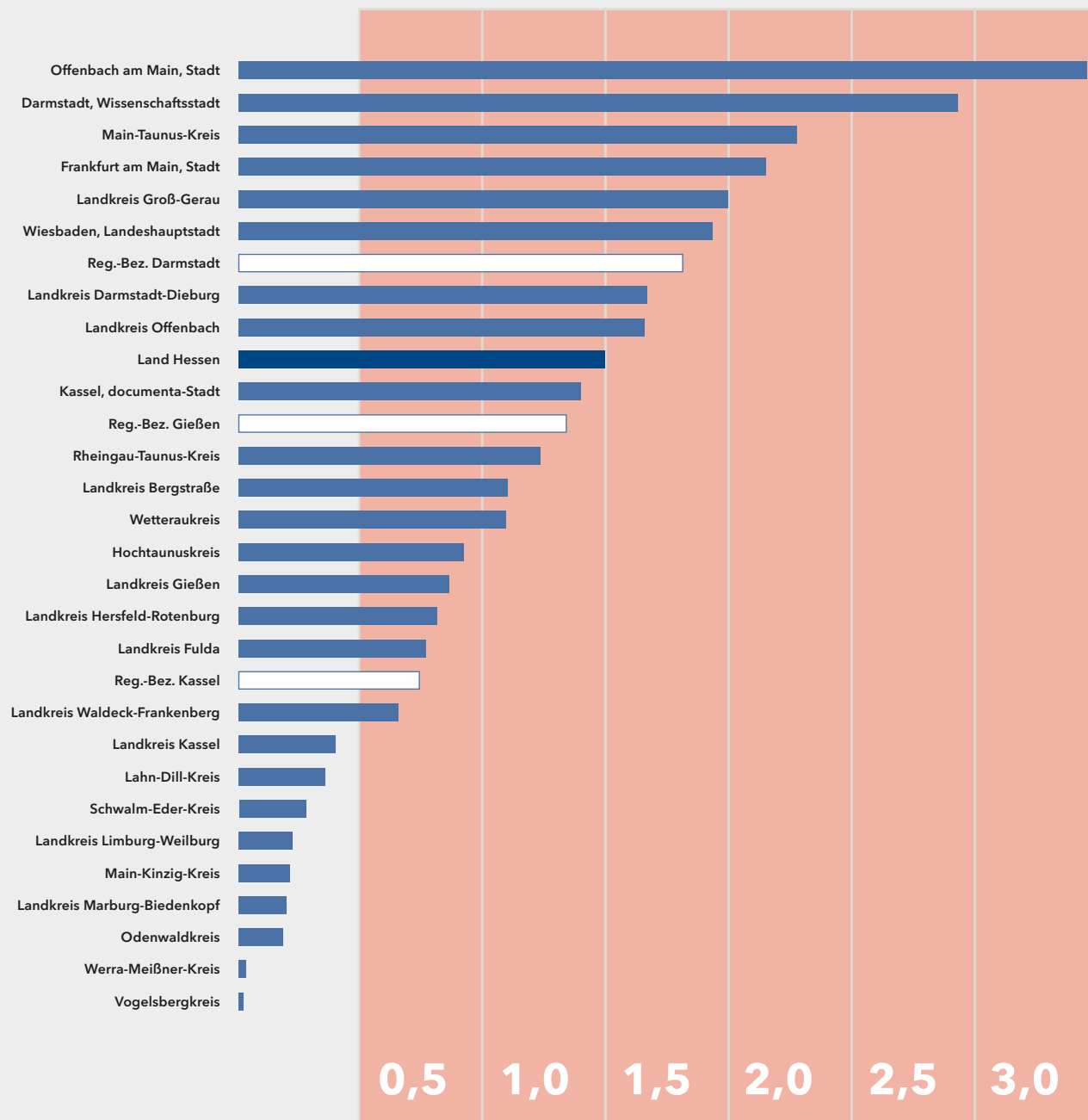
	2018	2019	2020	Mittlere Veränderungs- rate p.a. in %	Als suchend registrierte Haus- halte pro 100 Bedarfshaus- halte insgesamt
	2018	2019	2020	2018 – 2020	2020
LAND HESSEN	51.064	48.456	45.895	-5%	1,5
REG.-BEZ. DARMSTADT	38.299	37.573	34.998	-4%	1,8
REG.-BEZ. GIESSEN	7.178	6.156	6.680	-4%	1,3
REG.-BEZ. KASSEL	5.587	4.727	4.217	-13%	0,7
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	2.760	2.835	2.537	-4%	2,9
Frankfurt am Main, Stadt	9.759	9.425	9.020	-4%	2,1
Offenbach am Main, Stadt	1.537	2.547	2.288	22%	3,5
Wiesbaden, Landeshauptstadt	3.087	3.364	2.782	-5%	1,9
Landkreis Bergstraße	1.837	1.565	1.351	-14%	1,1
Landkreis Darmstadt-Dieburg	2.364	2.420	2.231	-3%	1,6
Landkreis Groß-Gerau	3.908	3.608	2.596	-18%	2,0
Hochtaunuskreis	1.776	1.271	1.020	-24%	0,9
Main-Kinzig-Kreis	1.722	1.540	423	-50%	0,2
Main-Taunus-Kreis	3.249	2.928	2.633	-10%	2,3
Odenwaldkreis	70	68	78	6%	0,2
Landkreis Offenbach	3.255	3.376	2.763	-8%	1,6
Rheingau-Taunus-Kreis	1.069	1.093	1.079	0%	1,2
Wetteraukreis	1.906	1.533	1.507	-11%	1,1
Landkreis Gießen	2.954	2.676	1.084	-39%	0,8
Lahn-Dill-Kreis	2.582	1.942	397	-61%	0,3
Landkreis Limburg-Weilburg	480	398	181	-39%	0,2
Landkreis Marburg-Biedenkopf	1.092	1.117	242	-53%	0,2
Vogelsbergkreis	70	23	5	-73%	0,0
Kassel, documenta-Stadt	2.381	1.967	1.576	-19%	1,4
Landkreis Fulda	997	1.029	777	-12%	0,8
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	487	400	422	-7%	0,8
Landkreis Kassel	636	636	413	-19%	0,4
Schwalm-Eder-Kreis	365	229	225	-21%	0,3
Landkreis Waldeck-Frankenberg	522	457	445	-8%	0,6
Werra-Meißner-Kreis	199	9	9	-79%	0,0

Insgesamt kamen 2020 hessenweit auf 100 wohnungsbedarfsrelevante Haushalte etwa 1,5 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Dies stellt keine Veränderung im Vergleich zum vorherigen Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2017 dar. Entgegen dem Trend stieg die Zahl der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein in Offenbach am Main mit 22 % jährlichem Wachstum deutlich an. Offenbach am Main hat mit 3,5 sozialwohnungssuchenden Haushalten auf 100 wohnungsbedarfsrelevante Haushalte auch gleichzeitig hessenweit den höchsten Anteil an Haushalten mit Wohnberechtigungsschein, gefolgt von Darmstadt, dem Main-Taunus-Kreis und Frankfurt am Main mit einem Anteil von 2,9 bzw. 2,3 und 2,1.

Betrachtet man die räumliche Struktur sozialwohnungssuchender Haushalte in Hessen, wird deutlich, dass sich diese vor allem auf die kreisfreien Städte und Umlandkreise konzentrieren. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen dagegen liegt die Quote von sozialwohnungssuchenden Haushalten zu wohnungsbedarfsrelevanten Haushalten häufig unter 1, bspw. im gesamten Regierungsbezirk Kassel mit Ausnahme der kreisfreien Stadt Kassel.



Abbildung 3: Rangfolge der Hessischen Kreise und Kreisfreien Städte nach dem Anteil der sozialwohnungssuchenden Haushalte 2020.



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 sowie steigende Mieten und Kaufpreise. Bei der Berechnung der Quote in **Tabelle 4** wurden Bedarfshaushalte nach Definition des IWU zugrunde gelegt.

Im Jahr 2020 hat das Land Hessen eine mittlere Versorgungsquote von 101 Wohnungen auf 100 wohnbedarfsrelevante Haushalte. Während der Regierungsbezirk Kassel mit 105 Wohnungen etwas über und der Regierungsbezirk Gießen mit 102 Wohnungen etwas unter der Zielmarke einer geeigneten Leerstandsreserve liegt, weist der Regierungsbezirk Darmstadt mit nur 99 Wohnungen auf 100 wohnbedarfsrelevante Haushalte rechnerisch ein Wohnungsdefizit aus.



Tabelle 4: Entwicklung der Wohnversorgungsquoten in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2018 – 2020

	Wohnungen pro 100 Bedarfshaushalte			Zu-/Abnahme 2018 – 2020	Wohnungs- defizit (bei Zielwert 103)
	2018	2019	2020		Leerstands- reserve 2020
LAND HESSEN	101	101	101	0	-2%
REG.-BEZ. DARMSTADT	99	99	99	0	-4%
REG.-BEZ. GIESSEN	102	102	102	0	-1%
REG.-BEZ. KASSEL	105	105	105	0	2%
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	94	94	92	-2	-11%
Frankfurt am Main, Stadt	96	96	95	-1	-8%
Offenbach am Main, Stadt	96	95	95	-1	-8%
Wiesbaden, Landeshauptstadt	101	101	99	-2	-4%
Landkreis Bergstraße	103	103	104	1	1%
Landkreis Darmstadt-Dieburg	101	101	101	0	-2%
Landkreis Groß-Gerau	98	97	97	-1	-6%
Hochtaunuskreis	101	101	100	-1	-3%
Main-Kinzig-Kreis	102	102	103	1	0%
Main-Taunus-Kreis	100	100	99	-1	-4%
Odenwaldkreis	107	107	108	1	5%
Landkreis Offenbach	98	98	98	0	-5%
Rheingau-Taunus-Kreis	102	102	103	1	0%
Wetteraukreis	103	103	105	2	2%
Landkreis Gießen	98	98	99	1	-4%
Lahn-Dill-Kreis	104	104	104	0	1%
Landkreis Limburg-Weilburg	105	106	106	1	3%
Landkreis Marburg-Biedenkopf	100	100	99	-1	-4%
Vogelsbergkreis	109	109	111	2	8%
Kassel, documenta-Stadt	96	96	94	-2	-9%
Landkreis Fulda	105	105	105	0	2%
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	108	108	109	1	6%
Landkreis Kassel	105	105	107	2	4%
Schwalm-Eder-Kreis	107	107	108	1	5%
Landkreis Waldeck-Frankenberg	109	109	110	1	7%
Werra-Meißner-Kreis	110	110	111	1	8%

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.

Insgesamt resultiert daraus ein landesweites Wohnungsdefizit von rechnerisch ca. 2 Prozentpunkten. Dabei sind die Wohnungsver sorgungsquoten regional sehr unterschiedlich verteilt. Während die dünn besiedelten ländlichen Kreise im Norden Hessens rechnerisch Angebotsüberhänge von teilweise über 10 Wohnungen auf 100 wohnungsbedarfsrelevante Haushalte aufweisen, sind besonders die Wohnungsmärkte der kreisfreien Städte und Umlandkreise im Süden Hessens von Wohnungsdefiziten geprägt. Insgesamt hat sich die Wohnversorgungsquote im Vergleich zum Berichtszeitraum 2015 bis 2017 in Hessen um 1 Prozentpunkt verbessert, daher bleibt die angespannte Wohnungsmarktlage besonders im Teilraum Südhessen unverändert bestehen. Betrachtet man die Zu- und Abnahme der Wohnversorgungsquote im Berichtszeitraum, zeigt sich, dass in Regionen mit ohnehin hohen Leerstandsreserven diese tendenziell weiter steigen, während in Regionen mit einem Wohnungsdefizit dieses Defizit eher noch weiter zunimmt. In der Folge gibt es regionale Wohnungsmärkte mit hohem Leerstand und regional stark angespannte Wohnungsmärkte.

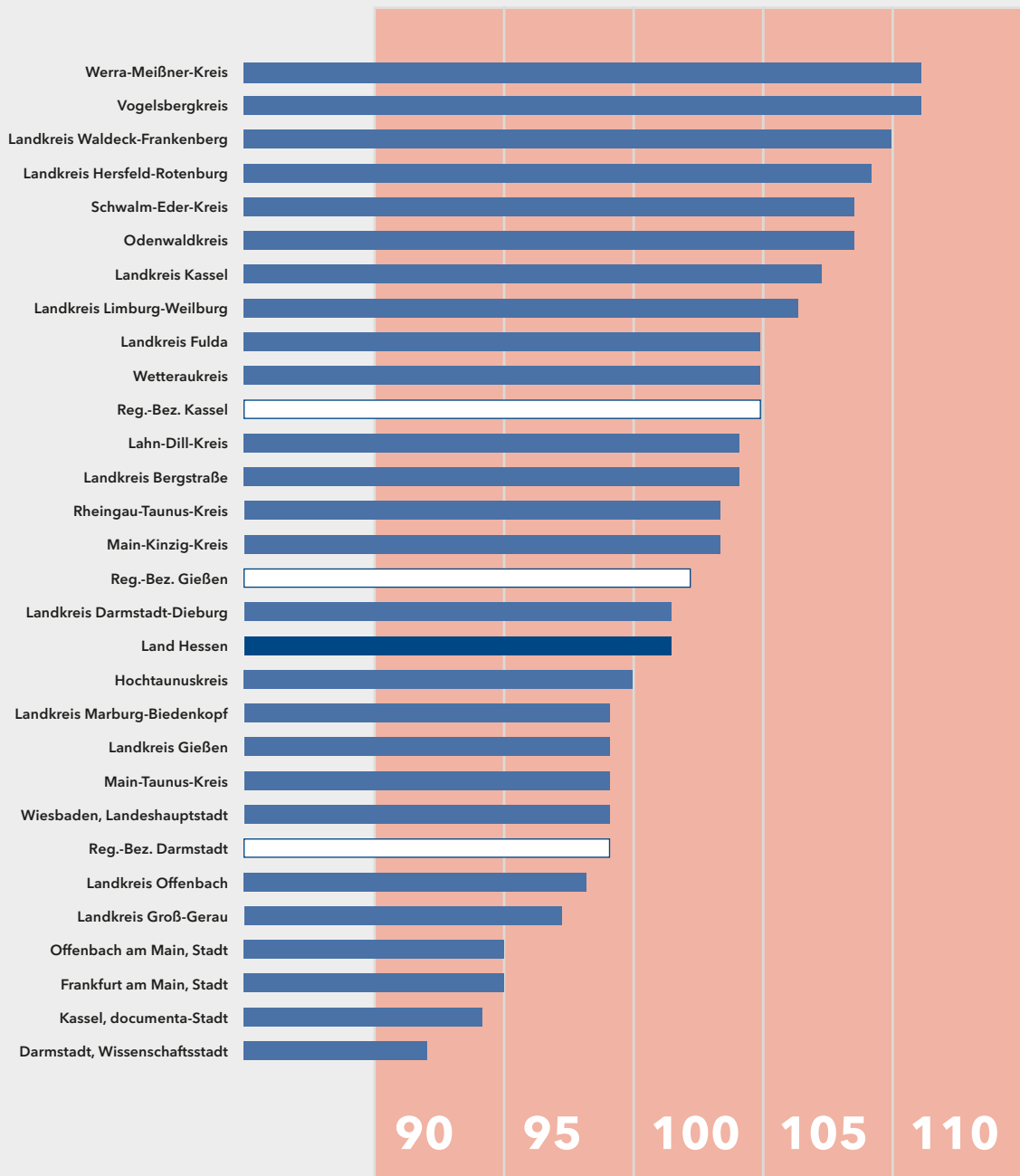
20



Nimmt man die Wohnungsver sorgungsquote als Indikator für zu- oder abnehmende Versorgungsengpässe, hat sich die Situation in den kreisfreien Städten und den Umlandkreisen in Süd- und Mittelhessen im Berichtszeitraum weiter verschlechtert. Aktuelle Trends zeigen jedoch, dass die bestehende Wohnungsknappheit in den Städten und die geringe Leistbarkeit eine Nachfragewanderung in eher ländliche Regionen zur Folge haben. Inwiefern die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen und die Stadtentwicklung in Hessen zu einer dauerhaften Verschiebung der Nachfrage von den Ballungsräumen in die eher ländlichen Räume führt und damit tendenziell ein Ausgleich zwischen den Teilräumen befördert wird, wird erst die weitere Entwicklung in den nächsten Jahren zeigen.



Abbildung 4: Rangfolge der Hessischen Kreise und Kreisfreien Städte nach der Größe der rechnerischen Wohnversorgungsquote 2020







WOHNUNGS ANGEBOT

2.1 Neubautätigkeit

Auch im Berichtszeitraum 2018 bis 2020 hat sich die seit mehreren Jahren anhaltende Belebung der Wohnungsbautätigkeit aufgrund der gestiegenen Wohnungsnachfrage in Hessen weiter fortgesetzt. Landesweit wurden 2020 etwa 21.000 Reinzugänge im Wohnungsbau verzeichnet, d.h. Wohnungsfertigstellungen abzüglich der Wohnungsabgänge.

24

Im Mittel entsprach der jährliche Reinzugang in den Jahren 2018 bis 2020 hessenweit einer Neubautintensität von ca. 43 zusätzlichen Wohnungen auf 10.000 Wohnungen im Bestand. Während im Regierungsbezirk Kassel etwa 29 zusätzliche Wohnungen auf 10.000 Bestandswohnungen gebaut wurden, waren es im Regierungsbezirk Gießen 41 und im Regierungsbezirk Darmstadt 49 Wohnungen auf 10.000 Bestandswohnungen. Die Konzentration der Neubautätigkeit lag damit, wie auch schon im vorherigen Berichtszeitraum 2015 bis 2017, in Südhessen. Mehr als zwei Drittel aller Reinzugänge wurden im Regierungsbezirk Darmstadt realisiert.

Frankfurt am Main und Offenbach am Main weisen mit 76 respektive 61 Reinzugängen pro 10.000 Wohnungen die höchste Neubautintensität in Hessen auf. Im Landesvergleich überdurchschnittlich hohe Zuwachsraten waren auch in den Landkreisen Darmstadt-Dieburg, Main-Kinzig, Wetterau, Gießen und Fulda zu beobachten. Außerdem hat Darmstadt, das im letzten Beobachtungszeitraum noch einen unterdurchschnittlichen Wohnungszuwachs auswies, mit 58 Wohnungszugängen auf 10.000 Wohnungen eine deutliche Steigerung der Reinzugänge zu verzeichnen.



Tabelle 5: Wohnungsbestandsveränderungen in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2018 – 2020

	Reinzugänge im Wohnungsbau			Reinzugänge pro 10.000 Wohnungen	Bestandszuwachs pro 100 zusätzliche Bedarfshaushalte
	2018	2019	2020	im Mittel der Jahre 2018–2020	
LAND HESSEN	17.430	18.733	21.078	43	104
REG.-BEZ. DARMSTADT	11.630	13.639	14.660	49	88
REG.-BEZ. GIESSEN	2.913	2.835	3.387	41	148
REG.-BEZ. KASSEL	2.887	2.259	3.031	29	267
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	91	397	988	58	40
Frankfurt am Main, Stadt	3.662	4.523	4.501	76	74
Offenbach am Main, Stadt	543	305	834	61	72
Wiesbaden, Landeshauptstadt	497	566	578	27	28
Landkreis Bergstraße	847	796	713	39	531
Landkreis Darmstadt-Dieburg	750	896	946	45	88
Landkreis Groß-Gerau	790	767	589	36	65
Hochtaunuskreis	683	409	671	32	75
Main-Kinzig-Kreis	238	1.843	1.452	55	229
Main-Taunus-Kreis	690	698	508	36	67
Odenwaldkreis	259	168	172	24	-139
Landkreis Offenbach	1.177	848	909	35	105
Rheingau-Taunus-Kreis	346	268	319	21	116
Wetteraukreis	1.057	1.155	1.480	61	-1112
Landkreis Gießen	1.041	923	1.309	56	188
Lahn-Dill-Kreis	575	444	719	32	174
Landkreis Limburg-Weilburg	375	525	463	40	338
Landkreis Marburg-Biedenkopf	767	737	693	40	58
Vogelsbergkreis	155	206	203	26	-100
Kassel, documenta-Stadt	660	144	662	25	26
Landkreis Fulda	713	683	741	44	138
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	142	208	159	21	-146
Landkreis Kassel	634	430	593	29	-103
Schwalm-Eder-Kreis	329	365	381	28	-173
Landkreis Waldeck-Frankenberg	354	319	429	31	-247
Werra-Meißner-Kreis	55	110	66	11	-82

Aus der **Tabelle 5** wird ersichtlich, dass in Gebieten mit hoher Wohnungsnachfrage tendenziell mehr gebaut wird als in Landkreisen mit geringer Nachfragedynamik und einer hohen Wohnungsversorgungsquote. Ausnahmen sind die beiden kreisfreien Städte Wiesbaden und Kassel, die trotz angespannter lokaler Wohnungsmärkte mit Engpässen bei der Wohnungsversorgung eine niedrige Neubauintensität aufweisen. Hintergrund hierfür könnten Kapazitätsengpässe bei der Baulandentwicklung sein.

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 Neubauintensität). Hessenweit lag dieses Verhältnis im Mittel der Jahre 2018 bis 2020 bei 104 zu 100. Das heißt, für jeweils 100 neu gebildete oder zugewanderte Haushalte wurden 104 neue Wohnungen hergestellt. Damit ist im Landesmittel eine rechnerisch ausgeglichene Wohnbautätigkeit festzustellen. Andererseits ist damit auch noch kein spürbarer Abbau der bereits aufgelaufenen Wohnungsdefizite zu erwarten.

Die Intensitäten sind allerdings regional höchst unterschiedlich verteilt. In Südhessen lag das Verhältnis bei 88 auf 100, in Mittelhessen bei 148 und in Nordhessen bei 267 auf 100. Während in Südhessen also immer noch leicht unter dem Bedarf liegende Neubaulzahlen zu beobachten sind, liegt die Neubauaktivität in Mitte- und Nordhessen bereits über dem rechnerischen Mehrbedarf. Auf Landkreisebene sind keine klaren regionalen Muster erkennbar. Die kreisfreien Städte weisen durchweg Neubauintensitäten unter 100 auf, insbesondere in Wiesbaden und Kassel sind besonders niedrige Werte erkennbar. Landkreise wiesen





im Mittel höhere Intensitäten auf als kreisfreie Städte, dennoch wurden in fünf Landkreisen keine bedarfsdeckenden Zuwachsraten beobachtet; betroffen hiervon sind vor allem solche in der Nähe der großen Ballungszentren in Südhessen. In acht Landkreisen werden rechnerisch negative Werte der Neubauintensität ermittelt, was bedeutet, dass die Zahl der Haushalte abnimmt, die Zahl der Wohnungen hingegen weiter zunimmt. Kurzfristig kann dies auf eine Nachfragedynamik aus angrenzenden Regionen oder umfangreiche Ersatzbedarfe hinweisen; langfristig negative Werte deuten auf ein möglicherweise nicht bedarfsgerechtes Neubauniveau hin.

2.2 Struktur der Baugenehmigungen

Die gestiegene Neubauintensität der letzten Jahre in Hessen spiegelt sich auch bei den Zahlen der Baugenehmigungen wider. Im Jahr 2018 wurden hessenweit ca. 24.900 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohnbauten erteilt.



28

2019 stieg die Zahl der Baugenehmigungen auf über 29.000 an, sank jedoch im ersten Jahr der Corona-Pandemie wieder auf 26.200 Baugenehmigungen. Etwa 70 % der Baugenehmigungen wurden im Regierungsbezirk Darmstadt erteilt, jeweils etwa 15 % in den Regierungsbezirken Kassel und Gießen. 83 % der genehmigten Wohnungen bezogen sich landesweit im Mittel der Jahre 2018 bis 2020 auf Maßnahmen in Neubauten. Etwa 7 % der Baugenehmigungen entfallen auf Wohnheime.

Ein erhöhter Anteil an Wohnungsbaugenehmigungen für Wohnheime lässt sich vor allem in Städten mit großen Universitäten und Hochschulen feststellen, bspw. in Frankfurt am Main, Darmstadt und Gießen. Besonders groß ist der Anteil der Baugenehmigungen für Wohnheime in Darmstadt, hier wurde im Mittel der Jahre 2018 bis 2020 jede vierte Baugenehmigung für eine Wohnung in einem Wohnheim erteilt.



Tabelle 6: Struktur der Wohnungsbaugenehmigungen in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2018 – 2020

	Neubau- und Bestandsmaßnahmen			Anteil Wohnungsbaugenehmigungen		
	2018	2019	2020	in	Wohnheim-	durch
				Neubauten	wohnungen	Wohnungs-
	im Mittel der Jahre 2018 – 2020					unternehmen
LAND HESSEN	24.907	29.269	26.158	83%	7%	48%
REG.-BEZ. DARMSTADT	17.549	21.500	18.514	83%	7%	58%
REG.-BEZ. GIESSEN	4.162	3.840	3.655	86%	7%	24%
REG.-BEZ. KASSEL	3.196	3.929	3.989	85%	2%	18%
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	946	2.094	934	84%	25%	62%
Frankfurt am Main, Stadt	6.754	5.811	3.636	75%	11%	72%
Offenbach am Main, Stadt	316	1.275	1.144	86%	1%	77%
Wiesbaden, Landeshauptstadt	830	1.171	1.797	86%	8%	65%
Landkreis Bergstraße	762	841	943	86%	2%	34%
Landkreis Darmstadt-Dieburg	1.051	1.214	1.029	83%	4%	37%
Landkreis Groß-Gerau	874	1.108	1.467	75%	6%	54%
Hochtaunuskreis	805	777	771	87%	14%	60%
Main-Kinzig-Kreis	1.421	2.137	1.925	89%	0%	51%
Main-Taunus-Kreis	835	1.124	945	84%	1%	54%
Odenwaldkreis	242	234	383	83%	0%	13%
Landkreis Offenbach	1.112	1.055	1.281	89%	5%	58%
Rheingau-Taunus-Kreis	442	952	676	89%	3%	49%
Wetteraukreis	1.159	1.707	1.583	88%	0%	46%
Landkreis Gießen	1.527	1.741	1.292	89%	14%	27%
Lahn-Dill-Kreis	814	799	1.003	86%	3%	28%
Landkreis Limburg-Weilburg	516	547	621	79%	4%	21%
Landkreis Marburg-Biedenkopf	1.059	549	488	84%	2%	24%
Vogelsbergkreis	246	204	251	90%	4%	4%
Kassel, documenta-Stadt	454	558	546	83%	2%	34%
Landkreis Fulda	885	1.092	970	85%	2%	20%
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	218	194	296	85%	5%	16%
Landkreis Kassel	710	835	693	87%	0%	17%
Schwalm-Eder-Kreis	429	541	783	86%	1%	12%
Landkreis Waldeck-Frankenberg	374	560	521	82%	5%	8%
Werra-Meißner-Kreis	126	149	180	90%	0%	19%

Während im Berichtszeitraum 2015 bis 2017 ein großer Anteil der Baugenehmigungen für Wohnheime der Unterbringung von Flüchtlingen diente, spielt diese Zielgruppe im aktuellen Berichtszeitraum nur noch eine geringe Rolle.

Ein weiteres Strukturmerkmal ist die Aufteilung der Baugenehmigungen auf verschiedene Bauherren. Im Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2020 war für fast die Hälfte aller genehmigten Wohnungen ein gewerbliches Wohnungsunternehmen verantwortlich (48 %). 45 % der Baugenehmigungen in Hessen wurden an private Haushalte erteilt. Etwa 5 % der hessenweiten Baugenehmigungen entfielen auf die öffentliche Hand und Organisationen ohne Erwerbzweck (nicht dargestellt in [Tabelle 6](#)).

30



Die Art der Bauherrschaft ist regional unterschiedlich ausgeprägt. Während im Regierungsbezirk Darmstadt mehr als die Hälfte aller Bauvorhaben durch gewerbliche Wohnungsunternehmen beantragt werden, sind es im Regierungsbezirk Kassel weniger als 20 % aller Fälle. In den kreisfreien Städten ist der Anteil gewerblicher Wohnungsunternehmen an den Baugenehmigungen teilweise noch höher. Gleichzeitig beziehen sich im Regierungsbezirk Kassel ca. 78 % aller Baugenehmigungen auf eine Bauherrschaft privater Haushalte, im Gegensatz zu 34 % im Regierungsbezirk Darmstadt. Die Unterschiede dürften im Wesentlichen durch den Verstärkungsgrad der Landesteile erklärt werden, wie der Zahlenvergleich mit den kreisfreien Städten zeigt. Insgesamt machen die Zahlen deutlich, dass eine bedarfsdeckende Neubautätigkeit die Mitwirkung aller am Wohnungsbau beteiligter Akteure benötigt. Dabei sind neben Wohnungsunternehmen auch private Haushalte als 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.

Im Jahr 2020 lag die relative Leerstandsrate bei vermieteten Mehrfamilienhäusern in Hessen danach bei 1,7 %. Das ist ein leichter Rückgang von 0,3 % gegenüber dem vorherigen Berichtszeitraum aus dem Jahr 2017. Die Leerstandsrate verteilt sich wie folgt auf die drei Regierungsbezirke: Den größten Leerstand hat der Regierungsbezirk Kassel mit 3,6 %, gefolgt vom Regierungsbezirk Gießen mit 2,5 %. Die geringste Leerstandsquote besteht im Regierungsbezirk Darmstadt, für den der Leerstandsindex einen Wert von 1,2 % ausgibt. Die beiden kreisfreien Städte Frankfurt am Main und Darmstadt haben laut Index eine Leerstandsrate von unter 1 %, was die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes aufgrund fehlender Fluktuationsreserve sichtbar einschränkt. Die hohen Leerstandsdaten von teilweise über 5 % in den ländlich geprägten Landkreisen Nordhessens sind aber auch Ausdruck einer Dysbalance von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage am lokalen Wohnungsmarkt.



Eine direkte Vergleichbarkeit der Werte mit der gemeindespezifischen und genaueren Leerstandserhebung des Zensus ist nicht möglich, da bei dieser Strukturhebung der gesamte Wohnungsbestand erfasst und eine abweichende Definition von Leerstand angewandt wird. 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.



Abbildung 5: Rangfolge der Hessischen Kreise und Kreisfreien Städte nach der Höhe des relativen marktaktiven Wohnungsleerstands 2020

(nach CBRE-empirica-Leerstandsdefinition)

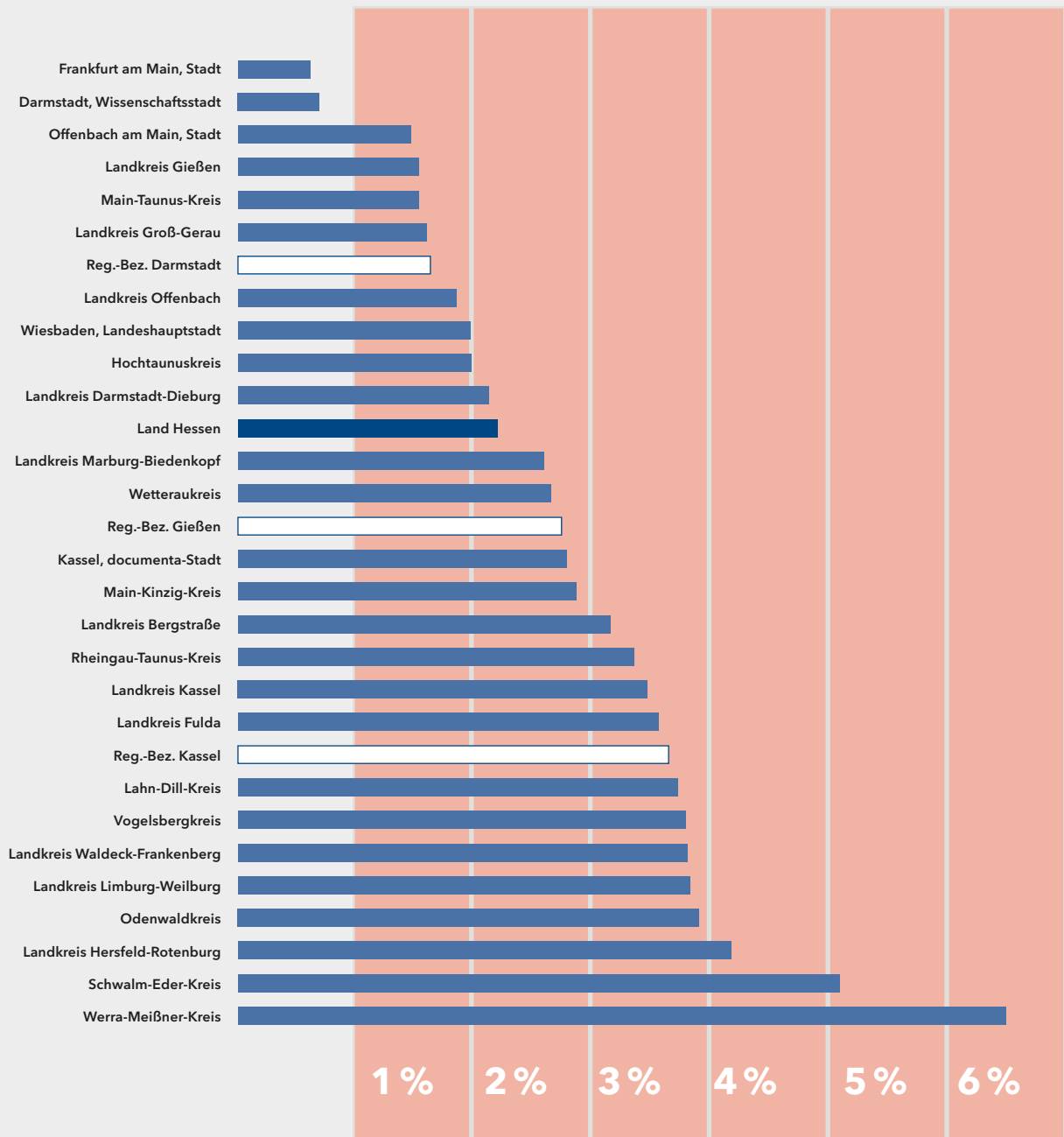




Tabelle 7: Entwicklung der Leerstandsdaten in vermieteten Mehrfamilienhäusern in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2018 – 2020

	2018	2019	2020	Mittlere Veränderungsrate in Prozentpunkten p.a. 2018 – 2020
LAND HESSEN	1,8%	1,8%	1,7%	-0,1%
REG.-BEZ. DARMSTADT	1,4%	1,3%	1,2%	-0,1%
REG.-BEZ. GIESSEN	2,6%	2,6%	2,5%	0,0%
REG.-BEZ. KASSEL	3,6%	3,5%	3,6%	0,0%
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	0,4%	0,4%	0,4%	0,0%
Frankfurt am Main, Stadt	0,3%	0,2%	0,2%	-0,1%
Offenbach am Main, Stadt	0,8%	0,7%	0,6%	-0,2%
Wiesbaden, Landeshauptstadt	1,8%	1,7%	1,7%	-0,1%
Landkreis Bergstraße	2,8%	2,7%	2,7%	-0,1%
Landkreis Darmstadt-Dieburg	1,8%	1,8%	1,8%	0,0%
Landkreis Groß-Gerau	1,3%	1,2%	1,2%	-0,1%
Hochtaunuskreis	1,7%	1,5%	1,4%	-0,3%
Main-Kinzig-Kreis	2,7%	2,6%	2,5%	-0,2%
Main-Taunus-Kreis	1,3%	1,2%	1,2%	-0,1%
Odenwaldkreis	4,0%	4,0%	4,0%	0,0%
Landkreis Offenbach	1,6%	1,5%	1,5%	-0,1%
Rheingau-Taunus-Kreis	2,9%	2,9%	2,9%	0,0%
Wetteraukreis	2,4%	2,3%	2,2%	-0,2%
Landkreis Gießen	1,4%	1,3%	1,2%	-0,2%
Lahn-Dill-Kreis	3,7%	3,8%	3,7%	0,0%
Landkreis Limburg-Weilburg	3,8%	3,8%	3,8%	0,0%
Landkreis Marburg-Biedenkopf	2,4%	2,3%	2,4%	0,0%
Vogelsbergkreis	4,2%	4,2%	4,2%	0,0%
Kassel, documenta-Stadt	2,3%	2,4%	2,5%	0,2%
Landkreis Fulda	3,2%	3,1%	3,1%	-0,1%
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	4,2%	4,2%	4,3%	0,1%
Landkreis Kassel	3,4%	3,4%	3,4%	0,0%
Schwalm-Eder-Kreis	5,4%	5,4%	5,4%	0,1%
Landkreis Waldeck-Frankenberg	4,0%	4,0%	4,0%	0,0%
Werra-Meißner-Kreis	6,8%	6,9%	7,2%	0,4%

2.4 Öffentlich geförderte Wohnungsbestände

Zum Jahresende 2021 gab es rund 80.500 geförderte Mietwohnungen in Hessen (einschließlich Belegungsbindungen im Bestand und Modernisierungsförderungen, ohne Förderverträge der Wohnfürsorge).

Das entspricht einem jährlichen Zuwachs von 0,1 % seit 2018. Der Großteil der öffentlich subventionierten Mietwohnungen, nämlich rund 73 %, liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Auf die Regierungsbezirke Kassel und Gießen entfallen ca. 12 % bzw. 15 % der öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Der Anteil geförderter Mietwohnungen am gesamten hessischen Wohnungsbestand lag damit bei ca. 2,6 %. Die höchste Quote erreichte die Stadt Darmstadt, die im Berichtszeitraum mit über 6 % den größten Anteil geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand aller Kreise und kreisfreien Städte in Hessen aufweist. Insgesamt verfügen die kreisfreien Städte über den größten anteiligen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen (jeweils ohne Berücksichtigung kommunaler Förderprogramme).

Der Vergleich der Bestandszahlen zwischen 2018 und 2021 zeigt, dass der geförderte Mietwohnungsbestand in den beiden Regierungsbezirken Gießen und Kassel abgenommen hat. Einen deutlichen Zuwachs an geförderten Mietwohnungen verzeichnet dagegen der Regierungsbezirk Darmstadt, wodurch der landesweite Trend abnehmender Bestände geförderter Wohnungen erstmals wieder gestoppt werden konnte und hessenweit die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen – wenn auch nur marginal – wieder zugenommen hat.

Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede. Die ländlichen Kreise im Norden und Osten Hessens weisen weiterhin stark rückläufige Bestandszahlen auf. Im Vogelsbergkreis sank zwischen 2018 und 2021 die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen jährlich um einen zweistelligen Prozentwert, sodass geförderte Wohnungen hier mittlerweile weniger als 1 % des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen. Vor dem Hintergrund, dass sich Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vor allem auf die kreisfreien Städte und Umlandkreise konzentrieren und die positive konjunkturelle Arbeitsmarktlage im letzten Jahrzehnt zu einer abnehmenden Zahl von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein geführt hat, lässt sich diese Entwicklung rechtfertigen. Gleichzeitig sollte im Sinne einer vorausschauenden Wohnungspolitik auch bei den öffentlich geförderten Wohnungen eine gewisse Fluktuationsreserve vorgehalten werden. 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 8: Öffentlich geförderte Wohnungsbestände in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2018 – 2020

	Geförderter Mietwohnungsbestand				Mittlere Bestandsveränderung in % p. a.	Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand
	2018	2019	2020	2021	2018 – 2021	2020
LAND HESSEN	80.309	79.728	79.720	80.523	0,1%	2,6%
REG.-BEZ. DARMSTADT	57.721	57.866	58.045	58.971	1,1%	3,0%
REG.-BEZ. GIESSEN	9.792	9.604	9.495	9.507	-1,5%	1,9%
REG.-BEZ. KASSEL	12.796	12.258	12.180	12.045	-3,0%	2,0%
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	4.562	4.777	5.055	5.687	11,7%	6,3%
Frankfurt am Main, Stadt	20.285	20.131	19.935	20.025	-0,6%	5,0%
Offenbach am Main, Stadt	3.347	3.299	3.408	3.393	0,7%	5,4%
Wiesbaden, Landeshauptstadt	6.713	6.769	6.772	6.720	0,1%	4,7%
Landkreis Bergstraße	1.795	1.809	1.852	2.015	6,0%	1,4%
Landkreis Darmstadt-Dieburg	2.638	2.584	2.495	2.489	-2,9%	1,8%
Landkreis Groß-Gerau	4.222	4.427	4.314	4.370	1,7%	3,4%
Hochtaunuskreis	1.596	1.538	1.513	1.525	-2,2%	1,3%
Main-Kinzig-Kreis	3.414	3.405	3.338	3.217	-2,9%	1,7%
Main-Taunus-Kreis	2.517	2.565	2.596	2.607	1,8%	2,3%
Odenwaldkreis	455	450	450	447	-0,9%	1,0%
Landkreis Offenbach	3.372	3.358	3.544	3.691	4,6%	2,1%
Rheingau-Taunus-Kreis	1.337	1.322	1.342	1.354	0,6%	1,5%
Wetteraukreis	1.468	1.432	1.431	1.431	-1,3%	1,0%
Landkreis Gießen	3.527	3.527	3.349	3.412	-1,6%	2,5%
Lahn-Dill-Kreis	1.748	1.673	1.645	1.632	-3,4%	1,4%
Landkreis Limburg-Weilburg	542	546	558	558	1,5%	0,7%
Landkreis Marburg-Biedenkopf	3.598	3.553	3.643	3.611	0,2%	3,0%
Vogelsbergkreis	377	305	300	294	-11,7%	0,6%
Kassel, documenta-Stadt	5.017	4.798	4.916	4.906	-1,1%	4,6%
Landkreis Fulda	2.126	2.138	2.076	2.062	-1,5%	1,9%
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	1.228	1.146	1.020	999	-9,8%	1,7%
Landkreis Kassel	1.524	1.421	1.454	1.400	-4,2%	1,2%
Schwalm-Eder-Kreis	1.024	929	912	941	-4,1%	1,0%
Landkreis Waldeck-Frankenberg	1.216	1.134	1.120	1.094	-5,1%	1,4%
Werra-Meißner-Kreis	661	692	682	643	-1,4%	1,3%



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. In the foreground, there is a paved walkway, some greenery, and a small white gate. The entire image has a blue color cast. The text 'MIETEN UND PREISE' is overlaid in the center in a large, white, sans-serif font.

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.

40 Zu beachten ist jedoch, dass die damit berechneten Preisinformationen viele Wohnungsteilmärkte nicht enthalten. Dies betrifft in erster Linie den sozialen Wohnungsmarkt, informelle Vermietungstätigkeiten sowie große Unternehmen, die in der Regel unternehmenseigene Vermarktungsplattformen benutzen. Es ist daher zu vermuten, dass die tatsächlichen Marktmieten-Mittelwerte 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 diese 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 gegeben.

Die gewichtete mittlere Angebotsmiete im Jahr 2021 beläuft sich auf Grundlage der IDN-Daten in Hessen demnach auf ca. 11,20 € pro Quadratmeter. Durch den großen Gewichtsanteil der kreisfreien Städte am Gesamtmittel ergibt sich hier ein hoher Wert, der sich beim Blick auf Ebene der Regierungsbezirke jedoch etwas relativiert. Der Regierungsbezirk Darmstadt mit den vier kreisfreien Städten hat eine mittlere Angebotsmiete von etwa 12,40 € pro Quadratmeter. Im Regierungsbezirk Gießen beläuft sich die mittlere Angebotsmiete dagegen auf 8,80 € pro Quadratmeter. Im Regierungsbezirk Kassel, der die niedrigste durchschnittliche Angebotsmiete aufweist, werden bei inserierten Erst- und Wiedervermietungen im Mittel ca. 7,80 € pro Quadratmeter an Miete bezahlt.



Tabelle 9: Entwicklung der Angebotsmieten in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2019–2021

	Mittelwert 2019	Mittelwert 2020	Mittelwert 2021	Mittlere Veränderungsrate in % p.a. 2019–2021
LAND HESSEN	10,50 €	11,00 €	11,20 €	3,3%
REG.-BEZ. DARMSTADT	11,70 €	12,30 €	12,40 €	3,0%
REG.-BEZ. GIESSEN	8,00 €	8,40 €	8,80 €	4,9%
REG.-BEZ. KASSEL	7,20 €	7,50 €	7,80 €	4,1%
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	12,20 €	13,10 €	13,20 €	4,0%
Frankfurt am Main, Stadt	15,30 €	16,00 €	15,60 €	1,0%
Offenbach am Main, Stadt	11,40 €	11,90 €	12,30 €	3,5%
Wiesbaden, Landeshauptstadt	11,50 €	12,00 €	12,10 €	2,6%
Landkreis Bergstraße	8,80 €	9,10 €	9,60 €	3,9%
Landkreis Darmstadt-Dieburg	9,70 €	10,40 €	10,60 €	4,5%
Landkreis Groß-Gerau	10,50 €	10,80 €	11,40 €	4,2%
Hochtaunuskreis	11,70 €	12,30 €	12,20 €	2,1%
Main-Kinzig-Kreis	8,90 €	9,50 €	9,80 €	4,9%
Main-Taunus-Kreis	11,50 €	11,80 €	12,30 €	3,4%
Odenwaldkreis	7,50 €	8,00 €	8,60 €	7,1%
Landkreis Offenbach	10,60 €	11,00 €	11,30 €	3,3%
Rheingau-Taunus-Kreis	9,10 €	9,50 €	9,70 €	3,2%
Wetteraukreis	9,20 €	9,90 €	10,00 €	3,7%
Landkreis Gießen	8,80 €	9,30 €	9,60 €	4,5%
Lahn-Dill-Kreis	7,40 €	7,70 €	8,30 €	5,3%
Landkreis Limburg-Weilburg	7,30 €	7,60 €	8,00 €	4,7%
Landkreis Marburg-Biedenkopf	8,70 €	9,20 €	9,40 €	4,0%
Vogelsbergkreis	5,90 €	6,10 €	6,70 €	6,6%
Kassel, documenta-Stadt	8,20 €	8,50 €	8,70 €	3,0%
Landkreis Fulda	7,70 €	8,20 €	8,40 €	4,5%
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	6,40 €	6,60 €	7,20 €	6,9%
Landkreis Kassel	7,10 €	7,50 €	7,80 €	4,8%
Schwalm-Eder-Kreis	6,20 €	6,60 €	7,00 €	6,3%
Landkreis Waldeck-Frankenberg	6,00 €	6,20 €	6,70 €	5,7%
Werra-Meißner-Kreis	5,70 €	5,90 €	6,30 €	5,1%

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.

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte finden sich die höchsten mittleren Marktmieten 2021 in den städtischen Ballungsgebieten. So werden in Frankfurt am Main 15,60 € pro Quadratmeter aufgerufen und in Darmstadt etwa 13,20 € pro Quadratmeter. In etwa auf dem gleichen Mietpreisniveau wie die beiden kreisfreien Städte Offenbach am Main (12,30 € pro Quadratmeter) und Wiesbaden (12,10 € pro Quadratmeter) liegen auch die beiden Umlandkreise Main-Taunus-Kreis und Hochtaunuskreis, in denen die mittlere Marktmiete bei ca. 12,30 € respektive 12,20 € pro Quadratmeter liegt. Auch die ballungsraumnahen Landkreise Groß-Gerau und Offenbach am Main weisen mit 11,40 € bzw. 11,30 € pro Quadratmeter ein hohes Mietpreisniveau auf, das aber dennoch um ca. 1 € pro Quadratmeter unterhalb der mittleren Angebotsmiete im Regierungsbezirk liegt. In den Landkreisen in Mittel- und Nordhessen finden sich über dem Mittel des Regierungsbezirks liegende Mietpreise vor allem in Regionen mit Oberzentren, wie Marburg (9,40 € pro Quadratmeter), Gießen (9,60 € pro Quadratmeter), Fulda (8,40 € pro Quadratmeter) und der Stadt Kassel (8,70 € pro Quadratmeter). Die geringsten Mietpreise werden nach wie vor in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen bezahlt. So werden im Werra-Meißner-Kreis, im Vogelsbergkreis, dem Kreis Waldeck-Frankenberg und dem Schwalm-Eder-Kreis im Mittel Angebotsmieten von unter 7 € pro Quadratmeter aufgerufen.

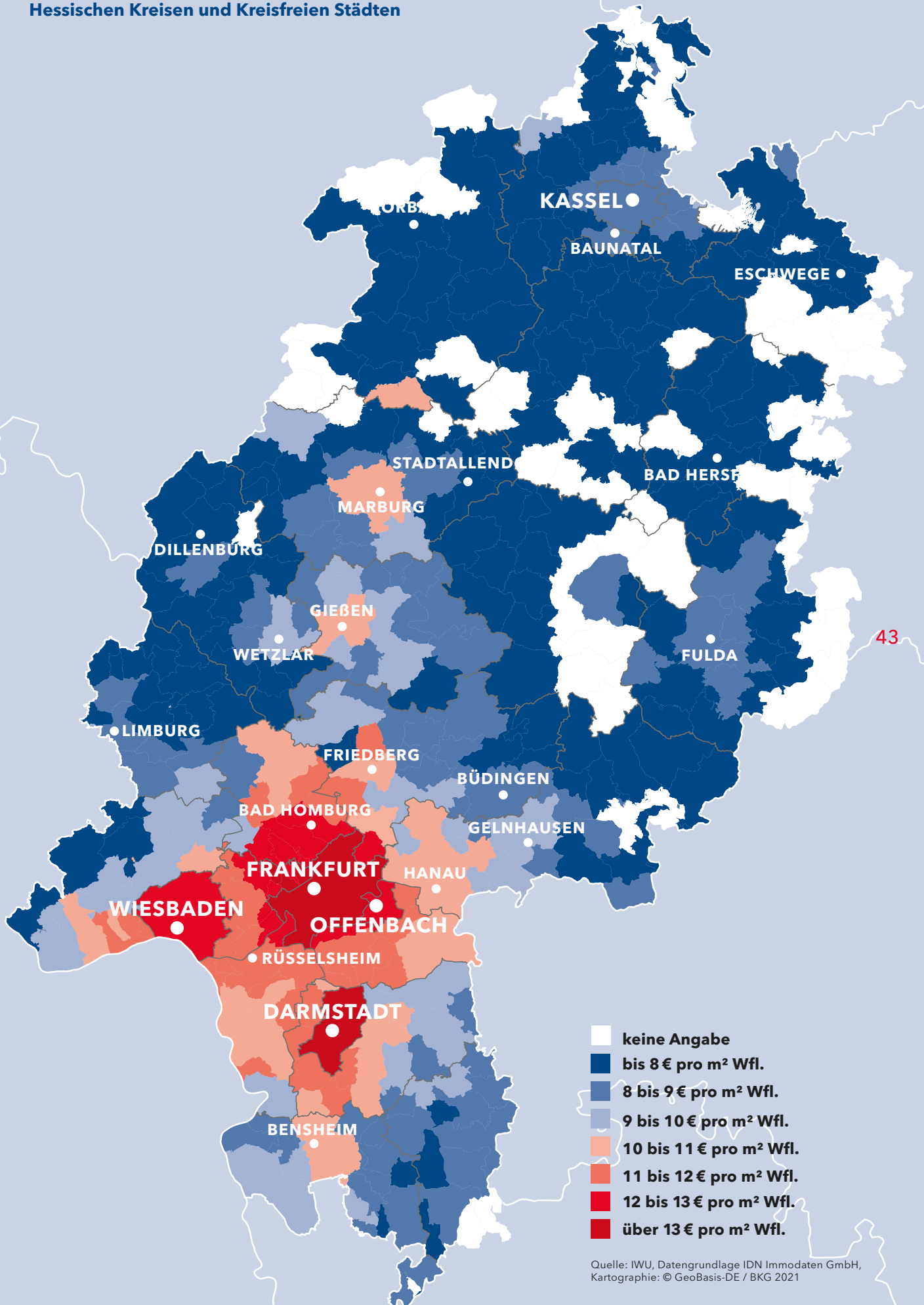
42



Hessenweit fällt das Wachstum der mittleren Angebotsmieten in den Jahren 2019 bis 2021 mit im Schnitt 3,3 % jährlichem Anstieg moderat aus. Im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2018 stiegen die Mietpreise jährlich um etwa 4,2 %.

Der Blick auf das Wachstum der mittleren Angebotsmieten in den Jahren 2019 bis 2021 zeigt dabei eine quer zu den nominalen Mietpreisen liegende Tendenz. Während die Landkreise mit den nominal höchsten Mietpreisen ein geringes bis moderates Wachstum der Mietpreise erleben, steigen die mittlere Angebotsmieten prozentual in den ländlichen Kreisen besonders stark. Unter den sieben Landkreisen mit einem jährlichen Wachstum der mittleren Angebotsmieten von über 5 % befinden sich die fünf Landkreise mit dem nominal geringsten Mietpreisniveau, nämlich der Werra-Meißner-Kreis, der Vogelsbergkreis, der Kreis Waldeck-Frankenberg, der Schwalm-Eder-Kreis und der Landkreis Hersfeld-Rotenburg. In der Stadt Frankfurt am Main dagegen wuchsen die mittleren Angebotsmieten im Zeitraum von 2019 bis 2021 jährlich um nur knapp 1 %.

Abbildung 6: Mittlere Angebotsmieten 2021 in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten



Das stärkere Wachstum der Mietpreise in den ländlichen Regionen lässt sich vermutlich mit der Verschiebung der Nachfrage aus den städtischen Ballungsgebieten und ballungsnahen Landkreisen erklären, die durch hohe Mietpreissteigerungen in den letzten Jahren die Kosten des Wohnen deutlich verteuert haben.

Ein dämpfender Effekt auf die Mietpreise kann der Corona-Pandemie zugeschrieben werden. Die eingeschränkte Mobilität während der Pandemie, gemeinsam mit einer deutlich gesunkenen Außenwanderung, hat die Nachfrage auf den hessischen Wohnungsmärkten verringert. In der Folge schwächte sich das Wachstum der mittleren Angebotsmieten ab. In einigen kreisfreien Städten und Landkreisen wie Frankfurt am Main oder dem Hochtaunuskreis kam es während der Pandemie sogar zu einer Korrektur der Mietpreise.

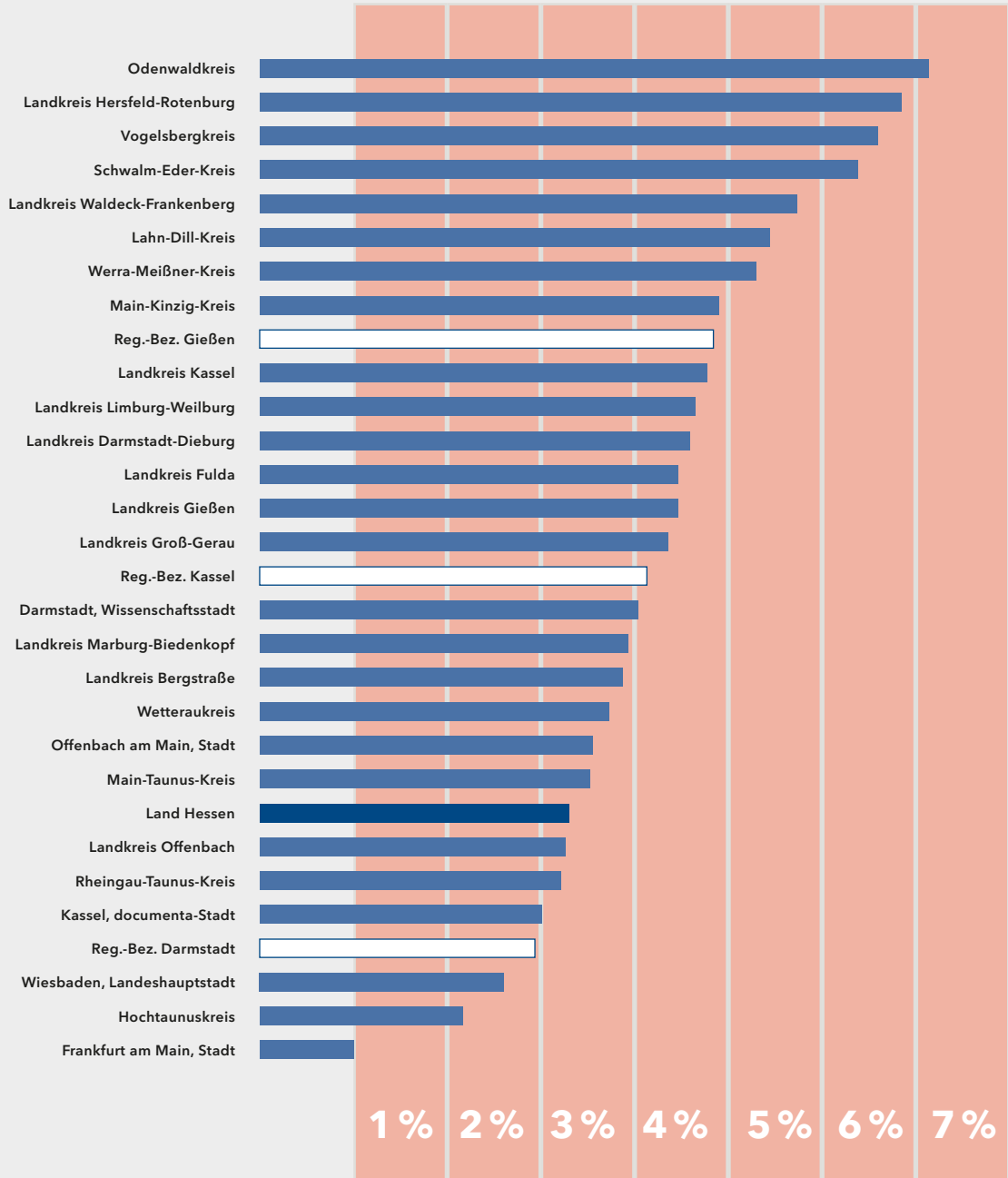
Die weitere Entwicklung der Mieten wird maßgeblich von mehreren Faktoren beeinflusst: der künftigen Entwicklung der Zuwanderung, der Neubautätigkeit sowie den Bau- und Finanzierungskosten.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Energiekrise ist zeitnah nicht mit einer wirtschaftlichen Erholung zu rechnen, wodurch eher mit einem mäßigen Zuwanderungsniveau zu rechnen ist. Aufgrund geringerer Kohortenbesetzungen jüngerer Jahrgänge dürfte auch die Bildungswanderung in die Städte zukünftig nachlassen.

Auf der anderen Seite sorgen die Unsicherheit auf den Finanzmärkten und Lieferengpässe bei Baumaterialien für eine starke Steigerung der Bau- und Finanzierungskosten, was sich mittelfristig negativ auf die Fertigstellungsraten im Wohnungsneubau auswirken wird, gleichzeitig aber für eine deutliche Verteuerung der langfristigen Wohnkosten und damit auch der Mietpreise sorgen dürfte.



Abbildung 7: Rangfolge der Hessischen Kreise und Kreisfreien Städte nach der Stärke des Angebotsmietpreiswachstums 2019 – 2021 pro Jahr



3.2 Kaufpreisniveaus

Die Preisentwicklung auf den Märkten für Wohneigentum zeigt ein ähnliches Bild wie die der Marktmieten in Hessen.

46

Aus der flächendeckenden Erfassung der Verkaufspreise ermitteln die Gutachterausschüsse in Hessen ein synthetisches Kaufpreisniveau, das den mittleren Kaufpreis für ein gebrauchtes Einfamilienhaus mit standardisierten Randbedingungen (40 Jahre alt, 150 Quadratmeter Wohnfläche, 700 Quadratmeter Grundstücksgröße, in mittlerer Lage) repräsentiert. Da sich die tatsächlichen wertrelevanten Eckdaten der verkauften Häuser je nach Region stark unterscheiden, sind die hier berichteten Kaufpreisniveaus nicht mit den tatsächlichen Kaufpreisen gleichzusetzen. Insbesondere fallen auch die rechnerischen Preiswachstumsraten höher aus als im Mittel der tatsächlichen Kaufpreise.

Die nominal höchsten Kaufpreisniveaus für ein standardisiertes gebrauchtes Einfamilienhaus (nach Standarddefinition der Gutachterausschüsse in Hessen, vgl. [Tabelle 10](#)) wurden in Hessen im Jahr 2020 im Regierungsbezirk Darmstadt erzielt. Das Wachstum der mittleren Kaufpreisniveaus lag jedoch in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel deutlich höher als im Regierungsbezirk Darmstadt. Insgesamt stiegen die Kaufpreise in Hessen jährlich um etwa 2,4 %. Regional lassen sich dabei deutliche Unterschiede beobachten. So stehen im Jahr 2020 dem Kaufpreisniveau von 679.000 Euro für ein Einfamilienhaus im Regierungsbezirk Darmstadt Kaufpreisniveaus von etwa 240.000 Euro in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel gegenüber. 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.

Während die Verkaufspreise im Regierungsbezirk Darmstadt über den Berichtszeitraum mit 2,1 % pro Jahr moderat stiegen - und die Preise im Jahr 2020 teilweise zurückgingen



Tabelle 10: Entwicklung der rechnerischen Verkaufspreise für gebrauchte Standardeinfamilienhäuser* in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2018 – 2020

	Mittelwert 2018	Mittelwert 2019	Mittelwert 2020	Mittlere Veränderungsrate in % p.a. 2018 – 2020
LAND HESSEN	566.000 €	620.000 €	593.000 €	2,4%
REG.-BEZ. DARMSTADT	651.000 €	714.000 €	679.000 €	2,1%
REG.-BEZ. GIESSEN	204.000 €	225.000 €	240.000 €	8,5%
REG.-BEZ. KASSEL	201.000 €	219.000 €	239.000 €	9,0%
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	642.000 €	763.000 €	762.000 €	8,9%
Frankfurt am Main, Stadt	870.000 €	915.000 €	940.000 €	3,9%
Offenbach am Main, Stadt	561.000 €	671.000 €	676.000 €	9,8%
Wiesbaden, Landeshauptstadt	800.000 €	835.000 €	730.000 €	-4,5%
Landkreis Bergstraße	318.000 €	362.000 €	386.000 €	10,2%
Landkreis Darmstadt-Dieburg	412.000 €	462.000 €	485.000 €	8,5%
Landkreis Groß-Gerau	442.000 €	516.000 €	535.000 €	10,0%
Hochtaunuskreis	518.000 €	581.000 €	594.000 €	7,1%
Main-Kinzig-Kreis	297.000 €	343.000 €	370.000 €	11,6%
Main-Taunus-Kreis	598.000 €	661.000 €	667.000 €	5,6%
Odenwaldkreis	214.000 €	232.000 €	249.000 €	7,9%
Landkreis Offenbach	527.000 €	621.000 €	629.000 €	9,2%
Rheingau-Taunus-Kreis	352.000 €	389.000 €	408.000 €	7,7%
Wetteraukreis	305.000 €	346.000 €	373.000 €	10,6%
Landkreis Gießen	238.000 €	265.000 €	282.000 €	8,9%
Lahn-Dill-Kreis	196.000 €	209.000 €	228.000 €	7,9%
Landkreis Limburg-Weilburg	212.000 €	235.000 €	253.000 €	9,2%
Landkreis Marburg-Biedenkopf	176.000 €	190.000 €	208.000 €	8,7%
Vogelsbergkreis	144.000 €	159.000 €	173.000 €	9,6%
Kassel, documenta-Stadt	305.000 €	317.000 €	367.000 €	9,7%
Landkreis Fulda	214.000 €	243.000 €	261.000 €	10,4%
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	141.000 €	152.000 €	165.000 €	8,2%
Landkreis Kassel	195.000 €	211.000 €	230.000 €	8,6%
Schwalm-Eder-Kreis	153.000 €	164.000 €	179.000 €	8,2%
Landkreis Waldeck-Frankenberg	151.000 €	161.000 €	175.000 €	7,7%
Werra-Meißner-Kreis	142.000 €	151.000 €	164.000 €	7,5%

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 Quadratmeter Wohnfläche, 700 Quadratmeter Grundstücksgröße in mittlerer Lage).

- lag die Entwicklung der Verkaufspreise in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel deutlich über dem Anstieg der mittleren Angebotsmieten. Im Kasseler Regierungsbezirk stiegen die Verkaufspreise um 9 % jährlich und im Regierungsbezirk Gießen um knapp 8,5 %, womit das Wachstum etwa doppelt so hoch ausfällt wie der jährliche Anstieg der mittleren Angebotsmieten.

In den kreisfreien Städten in Südhessen, die in den vorherigen Jahren einen wesentlichen Teil der Wachstumsdynamik ausgemacht haben, zeigen sich regional unterschiedliche Muster. Ein weiterhin hohes Wachstum der Verkaufspreise gibt es in den kreisfreien Städten Offenbach am Main und Darmstadt sowie in ballungsnahen Landkreisen wie Groß-Gerau und Offenbach am Main. Aber auch Landkreise, die eher ländlich geprägt sind, wie der Odenwaldkreis und der östliche Teil des Main-Kinzig-Kreises, haben deutliche Wachstumsraten bei den Verkaufspreisen. In Frankfurt am Main fällt das Wachstum dagegen vergleichsweise gering aus; einen Sonderfall stellt die Stadt Wiesbaden dar, in der das rechnerische Kaufpreisniveau im Zeitraum von 2018 bis 2020 um knapp 4,5 % sank, wieder bedingt durch die Korrektur während des ersten Coronajahres 2020.

Der Norden Hessens war dagegen von einer hohen Preisdynamik geprägt - wenn auch auf deutlich niedrigerem absolutem Preisniveau.

Bei den Preissteigerungen der Neubaueigentumswohnungen ergibt sich ein anderes Bild als bei den Verkaufspreisen standardisierter Einfamilienhäuser. Hessenweit ist die Preisdynamik mit einer jährlichen Steigerung von etwa 4 % pro Jahr zwar höher als bei den Einfamilienhäusern, verteilt sich jedoch regional deutlich unterschiedlich. Anders als bei den Einfamilienhäusern fällt das Wachstum der Verkaufspreise für neue Eigentumswohnungen mit 2,5 % pro Jahr im Regierungsbezirk Kassel am niedrigsten aus. Das Wachstum der Verkaufspreise in den beiden Regierungsbezirken Darmstadt und Gießen beläuft sich auf 4,3 % bzw. 6,3 %.

Das Gefälle zwischen den realisierten mittleren Kaufpreisen pro Quadratmeter in den drei Regierungsbezirken ist nach wie vor hoch. Hessenweit lag das mittlere Preisniveau bei etwa 4.000 € pro Quadratmeter. Im Regierungsbezirk Darmstadt wurden im Mittel etwa 4.900 € pro Quadratmeter bezahlt, im Gießener Regierungsbezirk etwa 3.500 Euro und im Regierungsbezirk Kassel etwa 2.900 Euro. Zieht man einen Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum, lässt sich auf der einen Seite feststellen, dass sich das Wachstum der Verkaufspreise deutlich verlangsamt hat. Im Berichtszeitraum 2015 bis 2017 lag das mittlere jährliche Wachstum der Verkaufspreise für Neubaueigentumswohnungen bei knapp 17 %.

Die im aktuellen Berichtszeitraum zu beobachtenden 4 % jährliches Wachstum fallen dagegen moderat aus. Auf der anderen Seite ergibt sich ein verändertes räumliches Muster



Tabelle 11: Entwicklung der Verkaufspreise für neue Eigentumswohnungen in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten 2018 – 2020 (pro Quadratmeter)

	Mittelwert 2018	Mittelwert 2019	Mittelwert 2020	Mittlere Veränderungsrate in % p.a. 2018–2020
LAND HESSEN	3.700 €	4.000 €	4.000 €	4,0%
REG.-BEZ. DARMSTADT	4.500 €	4.900 €	4.900 €	4,3%
REG.-BEZ. GIESSEN	3.100 €	3.500 €	3.500 €	6,3%
REG.-BEZ. KASSEL	2.730 €	2.780 €	2.870 €	2,5%
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	4.450 €	5.050 €	5.050 €	6,5%
Frankfurt am Main, Stadt	6.100 €	6.500 €	6.800 €	5,6%
Offenbach am Main, Stadt	- €	4.550 €	4.650 €	
Wiesbaden, Landeshauptstadt	5.600 €	5.000 €	5.200 €	-3,6%
Landkreis Bergstraße	2.750 €	3.350 €	3.250 €	8,7%
Landkreis Darmstadt-Dieburg	3.100 €	3.550 €	3.700 €	9,2%
Landkreis Groß - Gerau	3.300 €	3.850 €	4.000 €	10,1%
Hochtaunuskreis	3.700 €	4.100 €	4.150 €	5,9%
Main - Kinzig - Kreis	3.050 €	3.450 €	3.850 €	12,4%
Main - Taunus - Kreis	4.200 €	4.500 €	4.600 €	4,7%
Odenwaldkreis	2.500 €	2.350 €	2.500 €	0,0%
Landkreis Offenbach	3.450 €	4.300 €	4.400 €	12,9%
Rheingau - Taunus - Kreis	3.100 €	3.350 €	3.450 €	5,5%
Wetteraukreis	3.075 €	3.400 €	3.850 €	11,9%
Landkreis Gießen*	3.100 €	3.450 €	3.600 €	7,8%
Lahn - Dill - Kreis*	2.900 €	3.000 €	3.100 €	3,4%
Landkreis Limburg - Weilburg	2.700 €	3.200 €	3.250 €	9,7%
Landkreis Marburg - Biedenkopf*	3.900 €	4.100 €	4.000 €	1,3%
Vogelsbergkreis	- €	- €	- €	
Kassel, documenta-Stadt	2.700 €	2.900 €	3.000 €	5,4%
Landkreis Fulda	2.800 €	2.900 €	2.950 €	2,6%
Landkreis Hersfeld - Rotenburg	- €	- €	- €	
Landkreis Kassel	2.450 €	2.450 €	2.600 €	3,0%
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

beim Wachstum der Angebotspreise. So ist nicht mehr die Wohnungsnachfrage in den kreisfreien Städten Südhessens der Treiber der Verkaufspreise. Während die kreisfreien Städte Südhessens zwischen 2015 und 2017 jährlich teilweise zweistellige Preiswachstumsraten aufwiesen, sind es im gegenwärtigen Bericht eher die ballungsraumnahen Kreise, in denen ein starkes Wachstum der Kaufpreise zu beobachten ist.

Allerdings ist angesichts der teilweise geringen Fallzahl realisierter Verkäufe mit erhöhter statistischer Streuung bei Preisen zu rechnen, die die Aussagefähigkeit von Preissteigerungs-

raten in weniger umsatzstarken Landkreisen unter Vorbehalt stellt. Gleichzeitig ist die Struktur von Wohnungsmärkten in ländlichen Landkreisen eher durch Einfamilienhäuser geprägt, weshalb es für diese Kreise teilweise keine valide Datengrundlage zu den Verkaufspreisen von neugebauten Eigentumswohnungen gibt, was sich in fehlenden Werten in der **Tabelle 11** niederschlägt.









AUSWIRKUNGEN DER CORONA- PANDEMIE

Die Corona-Epidemie in Hessen hat starke Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage, in geringerem Umfang auch auf das Wohnungsangebot gehabt.

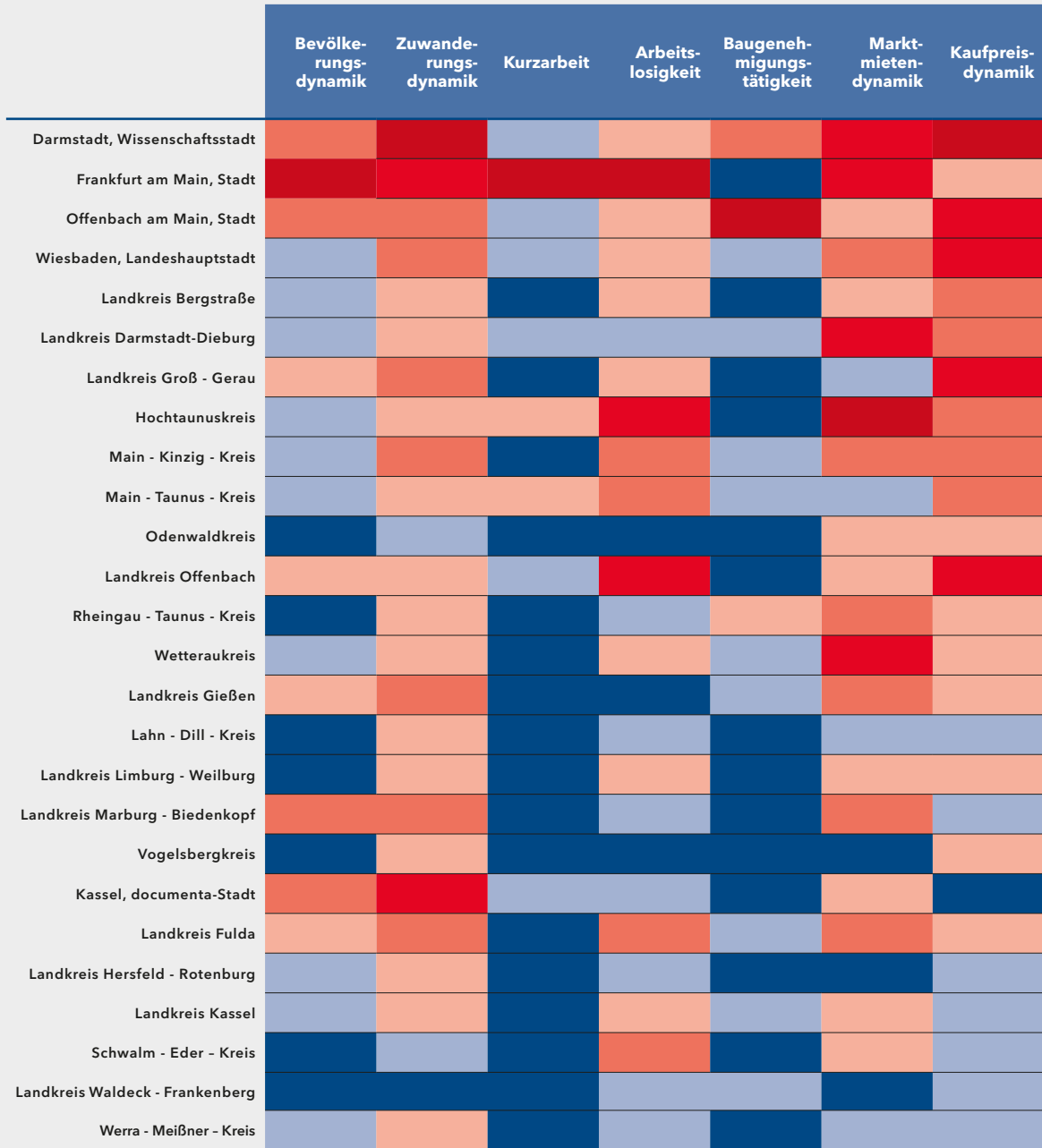
Ein Rückgang der Zuwanderungsdynamik aus dem Ausland, unterbrochene Planungs- und Baugenehmigungsprozesse, verbunden mit einem Anstieg der Arbeitslosenzahlen bzw. der Kurzarbeit infolge von Betriebsstilllegungen haben sich auch auf die Mieten und Kaufpreise in den Jahren 2020 und 2021 ausgewirkt.

54

Allerdings stellt sich die Betroffenheit regional höchst unterschiedlich dar. Um die unterschiedlichen Wirkungskomplexe regional unterschiedlicher Vulnerabilität sichtbar zu machen, wurde ein Index der Betroffenheit aus sieben verschiedenen Indikatoren berechnet, der die Bereiche Demografie/Wohnungsnachfrage, Arbeitsmarkt, Neubautätigkeit und Mieten/Preise abdeckt. Dazu wurde im ersten Schritt die Wachstumsdynamik der Indikatoren in einer Referenzperiode (2018 auf 2019) vor der Corona-Epidemie mit der Dynamik der Periode 2019 auf 2020 (bzw. 2020 auf 2021 für die Mietpreisentwicklung, da hier aktuellere Daten vorlagen) verglichen. Die empirisch ermittelten Abweichungen zwischen beiden Perioden wurden dann in fünf Klassen aufgeteilt, wobei **dunkelblau** jeweils für die Kreise mit den geringsten Abweichungen, **rot** für die Kreise mit den jeweils stärksten coronabedingten Abweichungen steht (vgl. Tabelle 12).



Tabelle 12: Intensität der Betroffenheit durch die Corona-Epidemie anhand ausgewählter Indikatoren



Quelle: Berechnungen des IWU, Datengrundlage IDN Immodaten GmbH, Hessisches Statistisches Landesamt, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen - ZGGH

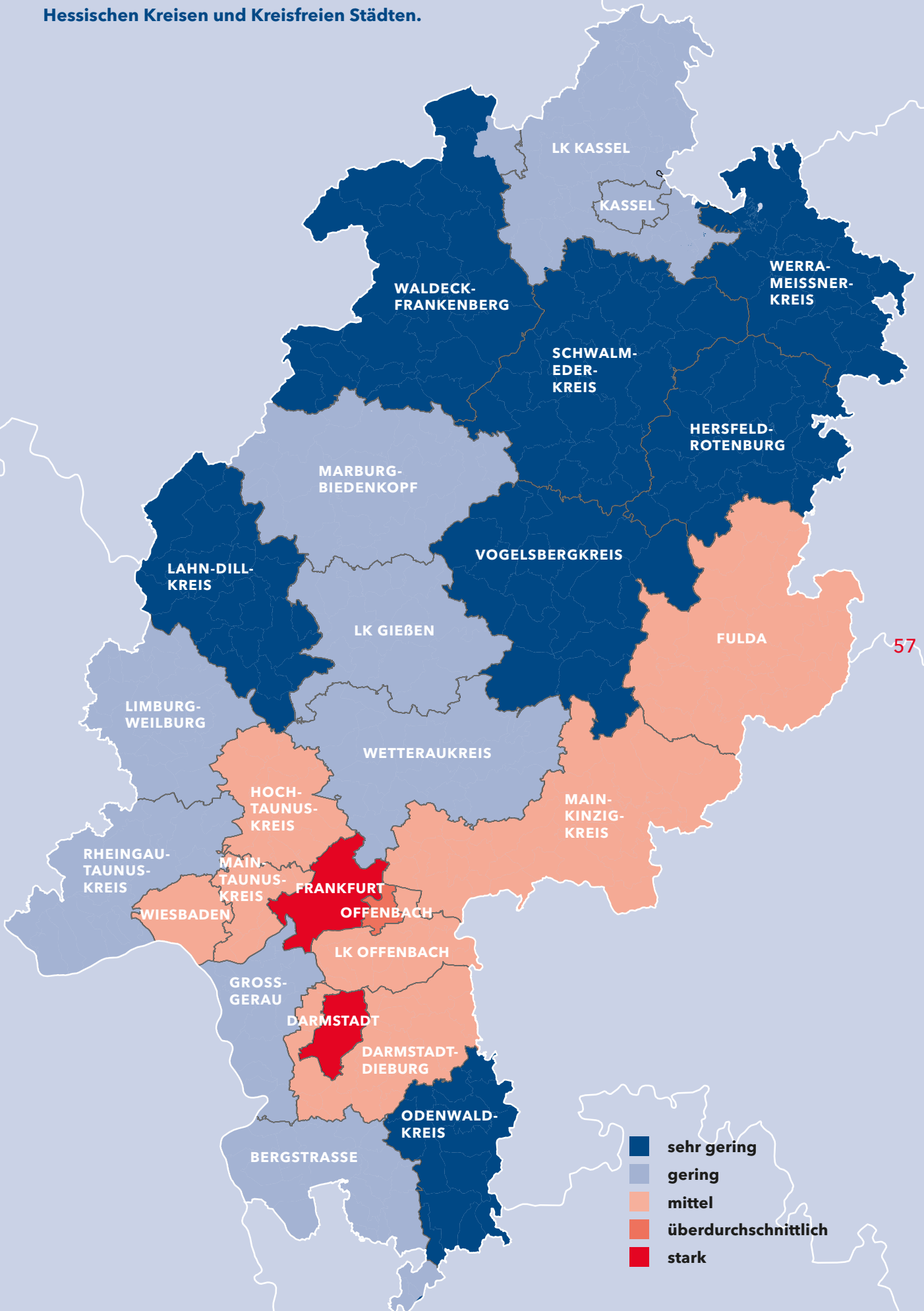
Durch Aggregation aller sieben Indikatoren lässt sich ein Index berechnen, der ein breites Bild der Betroffenheit des Wohnungsmarktes durch die Folgen der Corona-Epidemie auf Kreisebene in Hessen repräsentiert (vgl. **Abbildung 8**).

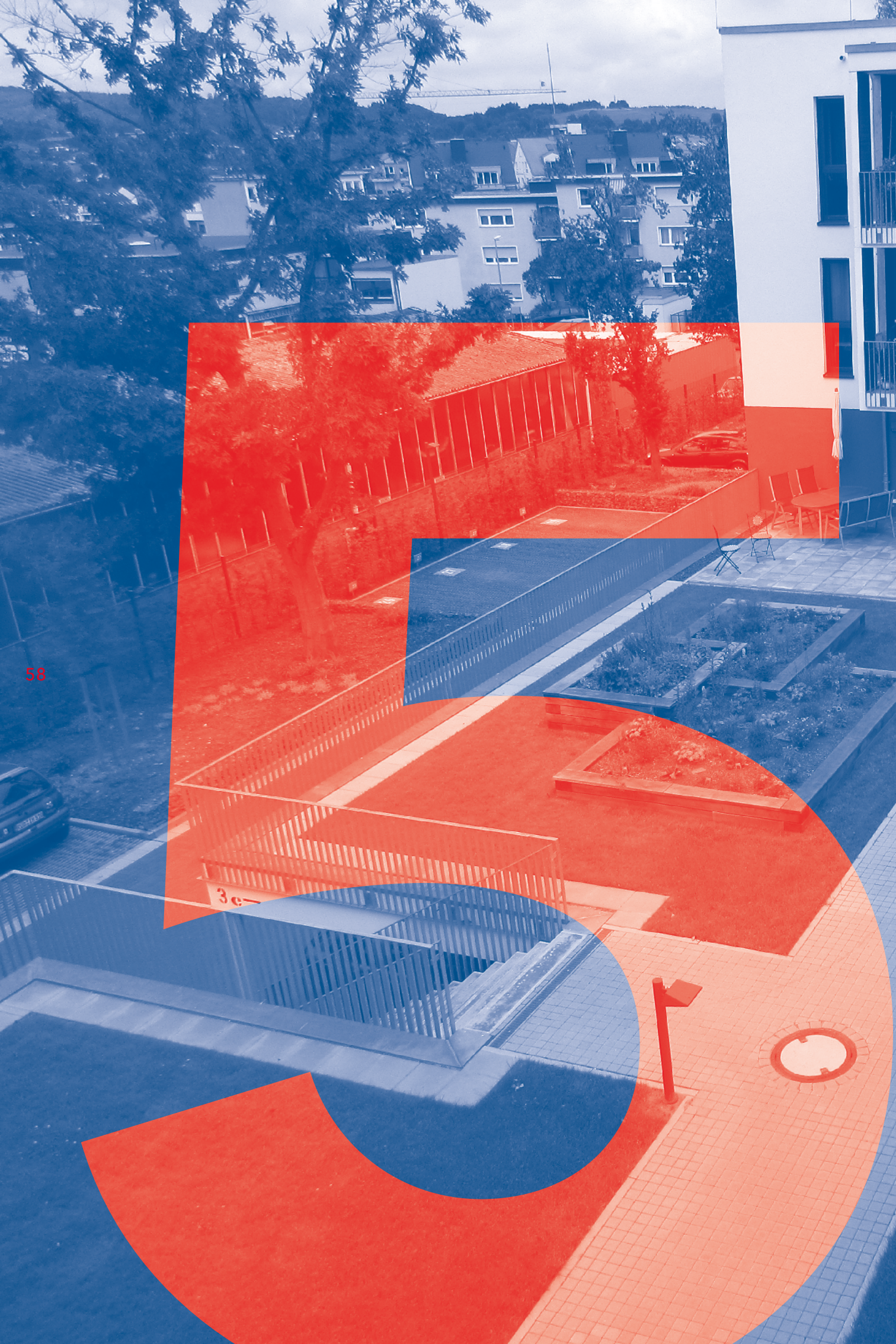
- **Stark:** Stark ausgeprägter Rückgang positiver Wachstumsdynamiken bei der Zuwanderung und starker Anstieg von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit. Im Gegenzug nach einer kurzen Phase steigender Mieten im Jahr 2021 deutlich schwächere Dynamik der Mieten und Kaufpreise (**rot**)
- **Überdurchschnittlich:** Über dem Landesmittel liegende Dämpfung bestehender Zuwanderungsdynamiken und überdurchschnittlicher Anstieg von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit, erkennbar schwächere Dynamik der Mieten und Kaufpreise (**mittelrot**)
- **Mittel:** durchschnittliche Dämpfung bestehender Wachstumsdynamiken bei der Zuwanderung und durchschnittlicher Anstieg von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit, geringere Auswirkungen auf Mieten und Kaufpreise (**hellrot**)
- **Gering:** geringe Auswirkungen auf bestehende Wachstumsdynamiken bei der Zuwanderung bzw. geringer Anstieg von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit (**hellblau**)
- **Sehr gering:** Zum Teil erkennbare Trendumkehr bei der Zuwanderung, gegen den Trend steigende Mieten und Kaufpreise, eher geringer Anstieg von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit (**dunkelblau**)

Deutlich wird, dass die unmittelbaren Folgen der Maßnahmen und die dadurch induzierten Verhaltensänderungen zu einer Inversion der vor Corona herrschenden regionalen Ausdifferenzierung der wirtschaftlichen Dynamik beitrugen. Während die wachstumsstarken Regionen am stärksten von rückläufigen Zuwanderungszahlen betroffen waren und, aufgrund der Arbeitsplatzintensität und der Branchenstruktur, hier auch die größten Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt zu beobachten waren, sind in einzelnen Regionen des ländlichen Raumes verstärkte Zuwanderungstendenzen und infolgedessen Preissteigerungen für Wohnimmobilien zu beobachten gewesen. Gleichzeitig hat sich der weniger stark von Tertiärisierung und Internationalisierung charakterisierte Arbeitsmarkt dort weniger vulnerabel gezeigt. Inwieweit diese regional ausgleichende Charakteristik ein einmaliger Effekt geblieben ist oder durch die weitere Entwicklung weiter begünstigt werden wird, ist anhand des aktuellen Datenstands noch nicht sicher festzustellen.



Abbildung 8: Index des Corona-Impacts in den Hessischen Kreisen und Kreisfreien Städten.







SOZIALE WOHNRAUM- FÖRDERUNG

Das Hessische Wohnraumfördergesetz bildet die Grundlage für den sozialen Wohnungsbau in Hessen. Es wurde am 13. Dezember 2012 erlassen. Die letzte Gesetzesänderung im Berichtszeitraum erfolgte im Jahr 2020, als die sogenannte Nachwirkungsfrist um fünf auf zehn Jahre verlängert wurde.

Dies bedeutet, dass eine Sozialwohnung nach einer vorzeitigen freiwilligen Rückzahlung des Förderdarlehens nun zehn Jahre in der Bindung bleibt (längstens aber bis zum regulären Ende der Bindung).

60

Das wichtigste Instrument der hessischen Wohnraumförderung stellt weiterhin die Vergabe von zinsgünstigen Krediten dar. Durch die Vergabe von revolving Krediten wird sichergestellt, dass langfristig Mittel für die Förderung von gebundenem Wohnraum unabhängig von der Haushaltslage oder Finanzhilfen des Bundes bereitstehen.

Um die Förderprogramme des Landes in der historischen Niedrigzinsphase attraktiv zu halten, wurde der Förderzins in den letzten Jahren sukzessive gesenkt - zuletzt im Jahr 2020 auf 0,6 % in der Wohneigentums- und auf 0 % in der Mietwohnraumförderung. Ein noch bedeutenderer Schritt war die Einführung eines Finanzierungszuschusses im Jahr 2016, der 2018 und 2020 erhöht wurde und damit zu einer zweiten Säule der sozialen Mietwohnraumförderung in Hessen geworden ist. Auch die Darlehenssätze wurden regelmäßig an die Kostenentwicklung im Wohnungsbau angepasst und zuletzt 2020 erhöht.

Mit dem Kommunalinvestitionsprogramm - Programmteil Wohnraum (KIP) aus dem Jahr 2015 und dem Wohnrauminvestitionsprogramm (WIP) aus dem Jahr 2019 wurden jeweils Darlehensmittel zur Verfügung gestellt, bei denen das Land für die ersten 15 Jahre der bis zu 30-jährigen Kreditlaufzeit die kompletten Zinszahlungen trägt. Die KIP- und WIP-Darlehen wurden zunächst u.a. für den Neubau und die Modernisierung von gebundenem Wohnraum eingesetzt und über eine eigenständige Förderrichtlinie verteilt.

Mit der Neufassung der Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung im September 2020 wurde die Eigenständigkeit aufgehoben, auch weil das Alleinstellungsmerkmal der zinslosen Förderdarlehen verloren ging. Seither werden die KIP- und WIP-Darlehen für den Neubau von Mietwohnungen mit einer 15-jährigen Sozialbindung eingesetzt.

Da keine eigenständige Richtlinie für die KIP- und WIP-Mittel mehr besteht, ist ein eigenständiger Gliederungspunkt mit besonderer Bewilligungsübersicht mit diesem Wohnraumförderbericht aufgegeben worden. Die entsprechenden Förderungen sind nun in der **Tabelle 13** aufgegangen; im Jahr 2019 erfolgten zudem noch Modernisierungen aus KIP-Mitteln, die in der **Tabelle 14** mit enthalten sind.

Als Ausgleich für den Wegfall der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung stellt der Bund den Ländern seit dem Jahr 2020 Umsatzsteuermittel zur Verfügung, die das Land Hessen für den sozialen Wohnungsbau einsetzt. Außerdem gewährt der Bund den Ländern seither Finanzhilfen nach Artikel 104d Grundgesetz für Investitionen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in Höhe von 1 Mrd. Euro pro Jahr. Die Finanzhilfen werden auf Grundlage von jährlichen Verwaltungsvereinbarungen gewährt und nach dem Königsteiner Schlüssel auf die Länder verteilt. Sie sind durch barwertige Landesmittel in Höhe von mindestens 30 % kofinanzieren.

Das Land stellt zusammen mit dem Bund im Zeitraum 2019 bis 2024 so insgesamt 2,7 Mrd. Euro für die soziale Wohnraumförderung in Hessen bereit. Die bereitgestellten Fördermittel haben trotz hoher Anmeldezahlen und verbesserter Förderkonditionen ausgereicht, sodass im Berichtszeitraum 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.

62

Im Rahmen der Neufassung der Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung wurden im Jahr 2020 die Förderbedingungen weiter verbessert: Eine wesentliche Aufwertung stellte die Senkung des Förderzinses auf 0 % dar. Daneben wurden die Darlehensbeträge und insbesondere die Finanzierungszuschüsse kräftig angehoben. Beispielsweise sind im Neubau für Haushalte mit geringen Einkommen die Zuschüsse bei 20-jährigen Sozialbindungen auf 30 % und bei 25-jährigen Sozialbindungen auf 40 % der Darlehenssumme gestiegen. Mit Aufhebung der Richtlinie zum „Kommunalinvestitionsprogramm – Programmteil Wohnraum (KIP)“ wurde die Förderung von 15-jährigen Sozialbindungen als dritte Bindungsvariante in die Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung integriert.

Bei Städten und Gemeinden, die die „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ unterzeichnet haben, wird seither die geforderte kommunale Finanzierungsbeitrag in Form eines zusätzlichen Förderdarlehens vom Land Hessen übernommen (vgl. Pkt. 6.3). Einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und Vereinfachung leistete die weitgehende Abschaffung der technischen Vorgaben. Die im sozialen Wohnungsbau geforderten Baustandards weichen damit nicht mehr von den geltenden Standards im freifinanzierten Wohnungsbau ab.

Bei der Förderung neuer Sozialmietwohnungen besteht 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 Ballungsraum ein Instrument, um im Neubau Wohnraum für durchschnittlich verdienende Privathaushalte zu schaffen und gleichzeitig einkommensschwächeren Haushalten angemessenen Mietwohnraum im günstigeren Bestand zur Verfügung stellen zu können.

Fördermittel im Mietwohnungsbau sind über die zuständige Wohnraumförderstelle 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 13: Bewilligungen im Neubau von Mietwohnungen

	Förderbetrag in Euro			Wohneinheiten		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
LAND HESSEN	139.228.215	61.948.535	215.660.706	1.151	470	1.367
REG.-BEZIRK DARMSTADT	118.780.300	50.698.785	197.875.300	909	356	1.222
REG.-BEZIRK GIESSEN	12.577.165	6.531.500	8.868.580	162	72	72
REG.-BEZIRK KASSEL	7.870.750	4.718.250	8.916.826	80	42	73
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	9.797.080	8.029.855	28.067.020	88	55	154
Frankfurt am Main, Stadt	35.369.500	7.895.750	60.474.630	247	58	316
Offenbach am Main, Stadt	15.605.140	-	-	123	-	-
Wiesbaden, Landeshauptstadt	10.547.255	2.062.125	30.904.985	79	21	224
Landkreis Bergstraße	10.099.745	7.320.000	12.697.550	84	55	88
Landkreis Darmstadt-Dieburg	-	-	-	-	-	-
Landkreis Groß-Gerau	3.661.375	7.435.085	29.308.660	35	49	177
Rüsselsheim am Main, Stadt	-	-	1.807.730	-	-	17
Hochtaunuskreis	3.077.760	-	-	22	-	-
Bad Homburg, Stadt	-	-	-	-	-	-
Main-Kinzig-Kreis	50.600	3.175.305	8.758.660	1	25	82
Hanau, Stadt	4.254.720	-	5.776.125	32	-	37
Main-Taunus-Kreis	6.729.750	978.625	3.939.600	48	6	25
Odenwaldkreis	-	-	-	-	-	-
Landkreis Offenbach	10.535.500	4.470.200	11.864.120	78	30	71
Rheingau-Taunus-Kreis	9.051.875	9.331.840	1.574.300	72	57	13
Wetteraukreis	-	-	2.701.920	-	-	18
Landkreis Gießen	1.925.500	1.647.500	1.476.580	24	23	17
Gießen, Stadt	3.005.855	3.510.240	-	36	37	-
Lahn-Dill-Kreis	-	-	-	-	-	-
Wetzlar, Stadt	-	-	-	-	-	-
Landkreis Limburg-Weilburg	-	-	-	-	-	-
Landkreis Marburg-Biedenkopf	-	-	-	-	-	-
Marburg, Stadt	7.645.810	1.373.760	7.392.000	102	12	55
Vogelsbergkreis	-	-	-	-	-	-
Kassel, documenta-Stadt	-	1.770.990	3.916.546	-	13	31
Landkreis Fulda	3.747.375	-	1.825.740	36	-	18
Fulda, Stadt	-	2.123.260	3.174.540	-	20	24
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	-	-	-	-	-	-
Landkreis Kassel	-	-	-	-	-	-
Schwalm-Eder-Kreis	4.123.375	824.000	-	44	9	-
Landkreis Waldeck-Frankenberg	-	-	-	-	-	-
Werra-Meißner-Kreis	-	-	-	-	-	-

Die Anmeldungen im Berichtszeitraum 2019 bis 2021 waren deutlich besser als im vorherigen Berichtszeitraum. So konnten 2019 und 2020 Bauprojekte für geringe Einkommen mit einem Volumen (Darlehen und Finanzierungszuschuss) von 201 Mio. Euro (1.401 Wohneinheiten) bzw. 188 Mio. Euro (1.136 Wohneinheiten) ins Bauprogramm aufgenommen werden. Im Jahr 2021 stieg das Anmeldevolumen - getrieben durch die verbesserten Förderkonditionen - deutlich auf 267 Mio. Euro (1.391 Wohneinheiten) an.

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 13** dargestellten Bewilligungen umfassen damit beide Programmlinien.

Die Bewilligungen bleiben im Mietwohnungsbau 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 starke Rückgang der Bewilligungszahlen im Jahr 2020 ist auf das verzögerte Inkrafttreten der verbesserten Förderkonditionen zurückzuführen, wodurch sich viele Bewilligungen ins Folgejahr verschoben hatten, um so noch in den Genuss der besseren Konditionen zu kommen.





Der Schwerpunkt der Förderung des Mietwohnungsbaus liegt, wie in den vergangenen Jahren auch, mit deutlichem Abstand im südhessischen Ballungsraum und dort insbesondere in den großen Städten. Weitere Förderschwerpunkte sind die Hochschulstädte Städte Kassel, Fulda, Gießen und Marburg. Das Fördervolumen in diesen Städten liegt jedoch weiterhin signifikant unter denen 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, ausreichend bezahlbaren Wohnraum finden.

Im ländlichen Raum gibt es dagegen keine nennenswerte Nachfrage nach gefördertem Mietwohnungsbaus. Zum einen ist das Niveau der Mieten in diesen Regionen ohnehin niedriger, zum anderen besteht hier bei den Menschen die Präferenz, Wohneigentum zu bilden.

5.1.2 Förderung des Baus von Mietwohnungen für mittlere Einkommen

Die hessischen Ballungsgebiete zeichnen 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 insbesondere im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebiets auch Haushalte mit mittleren Einkommen Probleme haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

66



Diesem Problem hat sich die Landesregierung in der letzten Legislaturperiode angenommen. So wurde das Hessische Wohnraumfördergesetz 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 förderte zunächst den Mietwohnungsbau ausschließlich im Verdichtungsraum Südhessen, das heißt in der Region um Frankfurt am Main, Wiesbaden und Darmstadt. Merkmal dieses Programms war und ist es, dass die Einkommensgrenzen um 20% über denen des Mietwohnungsbaus für geringe Einkommen liegen.

Die Anhebung der Einkommensgrenzen um 20% 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 % im Regierungsbezirk Darmstadt über alle Haushaltsgößen rund 50 % aller Mieterhaushalte in vom Land Hessen geförderten Wohnungen wohnberechtigt sind.

Im Zuge der Evaluierung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes wurden im Jahr 2020 die geltenden Einkommensgrenzen überprüft und in diesem Rahmen auch die Einkommensgrenzen für die mittleren Einkommen bestätigt. Zugleich wurde die Gebietskulisse des Förderprogramms für mittlere Einkommen anhand des damaligen Entwurfs der vierten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 überprüft und im Ergebnis alle Gemeinden aus den sogenannten „hochverdichteten Räumen“ aufgenommen. Die Gebietskulisse umfasst seither nicht mehr nur die Gemeinden, die im hochverdichteten Raum Südhessens liegen, sondern auch die Gemeinden aus den hochverdichteten Räumen Mittel- und Nordhessens.

Seit 2021 kann damit in 81 statt vormals 73 Gemeinden Wohnraum für mittlere Einkommen gefördert werden (siehe Seite 68/69). Im Regierungsbezirk Darmstadt fielen zwölf Gemeinden aus der Gebietskulisse heraus und neun Gemeinden kamen hinzu. Aus dem Regierungsbezirk Gießen kamen sechs Gemeinden und aus dem Regierungsbezirk Kassel fünf Gemeinden hinzu.

Im Berichtszeitraum ist nicht nur die Gebietskulisse ausgeweitet worden. Auch die Förderkonditionen wurden im Rahmen der Neufassung der Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung verbessert, indem sowohl die pro Quadratmeter Wohnfläche gewährte Darlehenspauschale als auch der Finanzierungszuschuss erhöht wurde. Seither beträgt der Zuschuss, je nach Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung, bis zu 30 % des Förderdarlehens. Der geforderte Mietnachlass gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt unverändert bei 15 %.

2019 und 2020 gab es im Programm für mittlere Einkommen Anmeldungen mit einem Volumen (Darlehen und Finanzierungszuschuss) von rd. 14 Mio. Euro (143 Wohneinheiten) bzw. 15 Mio. Euro (125 Wohneinheiten). Im Jahr 2021 konnte eine deutliche Erhöhung bei den Anmeldungen auf knapp 53 Mio. Euro (362 Wohneinheiten) verzeichnet werden.

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 13** enthalten.



Die Förderung des Baus von Mietwohnungen für mittlere Einkommen ist in den folgenden 81 Städten und Gemeinden in hochverdichteten Räumen in Hessen möglich:

- Alsbach-Hähnlein
- Bad Homburg vor der Höhe
- Bad Nauheim
- Bad Soden am Taunus
- Bad Vilbel
- Baunatal
- Bensheim
- Bickenbach
- Bischofsheim
- Bruchköbel
- Darmstadt
- Dieburg
- Dietzenbach
- Dreieich
- Egelsbach
- Eppertshausen
- Erlensee
- Erzhausen
- Eschborn
- Flörsheim am Main
- Frankfurt am Main
- Friedberg
- Friedrichsdorf
- Fulda
- Gelnhausen
- Gießen
- Ginsheim-Gustavsburg
- Griesheim
- Großkrotzenburg
- Groß-Zimmern
- Hainburg
- Hanau
- Hattersheim am Main
- Heuchelheim
- Heusenstamm
- Hochheim am Main
- Hofheim am Taunus
- Kassel
- Kelkheim (Taunus)
- Kelsterbach
- Königstein im Taunus
- Kriftel

- Kronberg im Taunus
- Langen (Hessen)
- Langenselbold
- Liederbach am Taunus
- Limburg an der Lahn
- Linden
- Lohfelden
- Maintal
- Marburg
- Messel
- Mörfelden-Walldorf
- Mühlheim am Main
- Mühlthal
- Münster
- Nauheim
- Neu-Isenburg
- Niederdorfelden
- Obertshausen
- Oberursel (Taunus)
- Offenbach am Main
- Pfungstadt
- Raunheim
- Rodenbach
- Rödermark
- Rodgau
- Roßdorf
- Rüsselsheim am Main
- Schwalbach am Taunus
- Seeheim-Jugenheim
- Seligenstadt
- Steinbach (Taunus)
- Sulzbach (Taunus)
- Vellmar
- Viernheim
- Walluf
- Weiterstadt
- Wetzlar
- Wiesbaden
- Zwingenberg

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 Sozialbindungen 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.

70

Im Rahmen der 2020 erfolgten Neufassung der Förderrichtlinie wurde auch die Modernisierungsförderung verbessert, indem der Förderzins auf null gesenkt und die Zuschüsse auf 20 % des Förderdarlehens verdoppelt wurden. Um nicht insgesamt in die Überförderung zu kommen, musste im Gegenzug das Förderdarlehen leicht von 85 auf 80 % der anerkannten Modernisierungsausgaben gesenkt werden.

Die Anmeldungen im Modernisierungsprogramm unterlagen wie bereits in den Vorjahren starken jährlichen Schwankungen. So betrug das Anmeldevolumen (Darlehen und Finanzierungszuschuss) in 2019 und 2020 rd. 4 Mio. Euro (128 Wohneinheiten) bzw. 9 Mio. Euro (404 Wohneinheiten), während im Jahr 2021 keine einzige Anmeldung vorlag.

Die jährlich stark schwankenden Anmeldungen spiegeln sich folgerichtig auch in den Bewilligungen wider: So gehen die Bewilligungen 2020 gegenüber 2019 zurück, steigen aber 2021 wieder leicht an. Bei Betrachtung der **Tabelle 14** lässt sich feststellen, dass der Förderschwerpunkt dieses Programms ebenfalls in den Ballungsgebieten Südhessens liegt. Dies ist darin begründet, dass die Fördermittel zu meist für die Modernisierung von Wohnungen eingesetzt werden, die bereits einer Bindung unterliegen. Diese Wohnungen wiederum befinden sich vorwiegend im südhessischen Ballungsraum.



Tabelle 14: Bewilligungen zur Modernisierung von Mietwohnungen

	Förderbetrag in Euro			Wohneinheiten		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
LAND HESSEN	13.472.440	2.194.800	3.823.440	167	47	101
REG.-BEZIRK DARMSTADT	13.200.440	2.194.800	3.823.440	162	47	101
REG.-BEZIRK GIESSEN	-	-	-	-	-	-
REG.-BEZIRK KASSEL	272.000	-	-	5	-	-
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	3.353.900	-	-	32	-	-
Frankfurt am Main, Stadt	-	-	2.377.800	-	-	26
Offenbach am Main, Stadt	-	-	-	-	-	-
Wiesbaden, Landeshauptstadt	-	-	1.246.200	-	-	69
Landkreis Bergstraße	-	-	-	-	-	-
Landkreis Darmstadt-Dieburg	-	-	199.440	-	-	6
Landkreis Groß-Gerau	-	2.194.800	-	-	47	-
Rüsselsheim am Main, Stadt	-	-	-	-	-	-
Hochtaunuskreis	-	-	-	-	-	-
Bad Homburg, Stadt	1.570.000	-	-	23	-	-
Main-Kinzig-Kreis	-	-	-	-	-	-
Hanau, Stadt	6.421.500	-	-	79	-	-
Main-Taunus-Kreis	-	-	-	-	-	-
Odenwaldkreis	-	-	-	-	-	-
Landkreis Offenbach	1.855.040	-	-	28	-	-
Rheingau-Taunus-Kreis	-	-	-	-	-	-
Wetteraukreis	-	-	-	-	-	-
Landkreis Gießen	-	-	-	-	-	-
Gießen, Stadt	-	-	-	-	-	-
Lahn-Dill-Kreis	-	-	-	-	-	-
Wetzlar, Stadt	-	-	-	-	-	-
Landkreis Limburg-Weilburg	-	-	-	-	-	-
Landkreis Marburg-Biedenkopf	-	-	-	-	-	-
Marburg, Stadt	-	-	-	-	-	-
Vogelsbergkreis	-	-	-	-	-	-
Kassel, documenta-Stadt	-	-	-	-	-	-
Landkreis Fulda	-	-	-	-	-	-
Fulda, Stadt	-	-	-	-	-	-
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	-	-	-	-	-	-
Landkreis Kassel	-	-	-	-	-	-
Schwalm-Eder-Kreis	-	-	-	-	-	-
Landkreis Waldeck-Frankenberg	-	-	-	-	-	-
Werra-Meißner-Kreis	272.000	-	-	5	-	-

5.1.4 Studentisches Wohnen

Ein großes Problem, das in der letzten Legislaturperiode angegangen wurde, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende.

Hintergrund für das Handeln war, dass sich auch die klassische Studierendenwohnung in Hochschulnähe damals stark verteuert hatte. Selbst die von Studierenden gern gewählte 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 Studierende zu leiden. Im Hessischen Wohnraumfördergesetz wurde daher 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 Studierende mit geringem Einkommen. Dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum von Studierenden wird seit 2014 durch ein eigenes Förderprogramm Rechnung getragen, das die besonderen Bedürfnisse dieser Gruppe berücksichtigt.

Die Förderung studentischen Wohnraums 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. Wird geeigneter Wohnraum an eine Studierenden-WG vermietet, so lässt sich im Regelfall eine höhere Miete pro Quadratmeter Wohnfläche erzielen.

Im Rahmen der Neufassung der Richtlinie im Jahr 2020 wurden die Förderbedingungen für das studentische Wohnen durch die Absenkung des Förderzinses auf null sowie eine Erhöhung der Darlehenspauschale pro Quadratmeter Wohnfläche und des Finanzierungszuschusses signifikant verbessert. So beträgt der Zuschuss in der Fördervariante mit einer 40-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung nun 40 % der Darlehenssumme.

Die Zahl der Anmeldungen unterliegt starken jährlichen Schwankungen, da es sich beim studentischen Wohnen um ein kleines Marktsegment mit wenigen Bauherren – überwiegend den Studierendenwerken – handelt. Dies zeigt sich auch in diesem Berichtszeitraum: So wurden im Jahr 2019 lediglich Fördermittel (Darlehen und Finanzierungszuschuss) in Höhe von 0,2 Mio. Euro für vier Wohnplätze angemeldet. 2020 und 2021 konnten demgegenüber rd. 24 Mio. Euro (514 Wohnplätze) bzw. 17 Mio. Euro (280 Wohnplätze) bereitgestellt werden.

Betrachtet man die Bewilligungen im Zeitraum 2019 bis 2021, so zeigt sich, dass mithilfe der Landesmittel neuer Wohnraum für Studierende vor allem in den Hochschulstädten Darmstadt, Frankfurt am Main, Gießen und Kassel geschaffen wurde bzw. wird.



Tabelle 15: Bewilligungen Studentisches Wohnen

	Förderbetrag in Euro			Wohnplätze		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
LAND HESSEN	6.926.775	44.254.000	26.335.820	297	891	567
REG.-BEZIRK DARMSTADT	6.926.775	40.271.000	2.544.500	297	818	41
REG.-BEZIRK GIESSEN	-	-	16.817.640	-	-	374
REG.-BEZIRK KASSEL	-	3.983.000	6.973.680	-	73	152
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	-	22.664.600	-	-	457	-
Frankfurt am Main, Stadt	6.926.775	17.606.400	906.500	297	361	14
Offenbach am Main, Stadt	-	-	-	-	-	-
Wiesbaden, Landeshauptstadt	-	-	-	-	-	-
Landkreis Bergstraße	-	-	-	-	-	-
Landkreis Darmstadt-Dieburg	-	-	1.638.000	-	-	27
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	-	-	-	-	-	-
Wetteraukreis	-	-	-	-	-	-
Landkreis Gießen	-	-	-	-	-	-
Gießen, Stadt	-	-	16.817.640	-	-	374
Lahn-Dill-Kreis	-	-	-	-	-	-
Wetzlar, Stadt	-	-	-	-	-	-
Landkreis Limburg-Weilburg	-	-	-	-	-	-
Landkreis Marburg-Biedenkopf	-	-	-	-	-	-
Marburg, Stadt	-	-	-	-	-	-
Vogelsbergkreis	-	-	-	-	-	-
Kassel, documenta-Stadt	-	3.983.000	1.448.160	-	73	26
Landkreis Fulda	-	-	-	-	-	-
Fulda, Stadt	-	-	-	-	-	-
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	-	-	-	-	-	-
Landkreis Kassel	-	-	5.525.520	-	-	126
Schwalm-Eder-Kreis	-	-	-	-	-	-
Landkreis Waldeck-Frankenberg	-	-	-	-	-	-
Werra-Meißner-Kreis	-	-	-	-	-	-

5.1.5 Förderung von Wohneigentum

Dieser Förderweg soll insbesondere 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.

74



Das Land fördert sowohl den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum als auch den Erwerb von Gebrauchtimmobiliien mittels zinsgünstiger Darlehen. Die Höhe des jeweiligen Landesdarlehens orientiert sich beim Neubau am Grundstückswert je Quadratmeter Boden einschließlich Erschließungskosten und Grunderwerbsteuer. Damit wird den regional unterschiedlichen Kosten Rechnung getragen.

Im Jahr 2019 sind zur Verwaltungsvereinfachung die beiden damaligen Eigentumsförderrichtlinien „Erwerb von Gebrauchtimmobiliien (Hessen-Darlehen)“ und „Neubau (Hessen-Baudarlehen)“ zusammengeführt worden. In diesem Zuge wurde auch der neue Fördergegenstand „gemeinschaftliches Wohnen“ in die seither lautende „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und gemeinschaftlichen Wohnens“ aufgenommen.

Im Rahmen der Zusammenführung der Richtlinien sind die Förderbedingungen an mehreren Stellen verbessert worden: So wurde das maximale Förderdarlehen auf 125.000 Euro je Eigenheim/Wohnung erhöht und die Zinsbindungsfrist von 10 auf 20 Jahre verdoppelt. In Reaktion auf die Kapitalmarktentwicklung wurde der Förderzins 2019 auf 0,8 % und 2020 nochmals auf 0,6 % gesenkt. Durch die nachrangige Besicherung des Förderdarlehens im Grundbuch wurden den Fördernehmern günstigere Konditionen für weitere Darlehen ihrer Hausbank ermöglicht. Außerdem sind seither jederzeit Sondertilgungen in beliebiger Höhe ohne Vorfälligkeitsentschädigung zulässig und können Fördermittel der KfW zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Tabelle 16: Bewilligungen Hessen-Darlehen Bestandserwerb

	Förderbetrag in Euro			Wohneinheiten		
	2019*	2020	2021	2019	2020	2021
LAND HESSEN	11.819.465	11.704.000	10.180.000	129	100	84
REG.-BEZIRK DARMSTADT	5.437.838	4.962.000	5.402.000	57	41	44
REG.-BEZIRK GIESSEN	3.930.264	3.263.000	2.408.000	45	30	20
REG.-BEZIRK KASSEL	2.451.363	3.479.000	2.370.000	27	29	20
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	-	500.000	-	-	4	-
Frankfurt am Main, Stadt	313.640	375.000	500.000	3	3	4
Offenbach am Main, Stadt	100.000	-	250.000	1	-	2
Wiesbaden, Landeshauptstadt	254.352	484.000	500.000	3	4	4
Landkreis Bergstraße	1.113.640	500.000	-	10	4	-
Landkreis Darmstadt-Dieburg	647.376	350.000	125.000	7	3	1
Landkreis Groß-Gerau	642.856	250.000	750.000	6	2	6
Rüsselsheim am Main, Stadt	125.000	125.000	-	1	1	-
Hochtaunuskreis	225.000	125.000	465.000	2	1	4
Bad Homburg, Stadt	-	-	-	-	-	-
Main-Kinzig-Kreis	63.640	750.000	375.000	1	6	3
Hanau, Stadt	209.000	125.000	-	2	1	-
Main-Taunus-Kreis	184.000	438.000	500.000	2	4	4
Odenwaldkreis	133.640	125.000	340.000	2	1	3
Landkreis Offenbach	448.495	-	-	6	-	-
Rheingau-Taunus-Kreis	694.285	250.000	972.000	7	2	8
Wetteraukreis	282.914	565.000	625.000	4	5	5
Landkreis Gießen	252.144	375.000	125.000	3	3	1
Gießen, Stadt	-	125.000	250.000	-	1	2
Lahn-Dill-Kreis	575.000	1.025.000	490.000	6	10	4
Wetzlar, Stadt	47.664	-	125.000	1	-	1
Landkreis Limburg-Weilburg	2.060.536	1.200.000	495.000	24	11	4
Landkreis Marburg-Biedenkopf	854.920	413.000	465.000	9	4	4
Marburg, Stadt	70.000	-	125.000	1	-	1
Vogelsbergkreis	70.000	125.000	333.000	1	1	3
Kassel, documenta-Stadt	545.000	750.000	250.000	5	6	2
Landkreis Fulda	540.144	875.000	605.000	6	7	5
Fulda, Stadt	494.288	125.000	180.000	6	1	2
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	60.000	125.000	-	1	1	-
Landkreis Kassel	537.016	1.269.000	715.000	6	11	6
Schwalm-Eder-Kreis	237.000	125.000	-	2	1	-
Landkreis Waldeck-Frankenberg	37.915	85.000	-	1	1	-
Werra-Meißner-Kreis	-	125.000	620.000	-	1	5

* Bis Mitte 2019 wurden die Hessen-Darlehen mit KfW-Mitteln gemischt. Hier aufgeführt sind lediglich die Landesmittel.
Quelle: WIBank

Sowohl für den Neubau als auch den Erwerb einer Bestandsimmobilie gilt, dass die Förderung überproportional in den Landkreisen in Anspruch genommen wird. Haushalte, die sich ein Haus oder eine Wohnung in einer der hessischen Metropolen leisten können, verfügen hingegen in aller Regel über ein Einkommen, das über den gesetzten Einkommensgrenzen liegt.

Der Vergleich der beiden Programmlinien zeigt ein insgesamt höheres Fördervolumen beim Bestandserwerb. Dies ist ein Hinweis darauf, dass dieses Programm einen wichtigen Beitrag



leistet, vorhandene Gebäude erneut einer Nutzung zuzuführen. Dies ist gerade im ländlichen Raum von Relevanz, denn hier ist der Leerstand und damit der Markt von Gebrauchtimmobiliën relativ groß. Außerdem sind im ländlichen Raum Gebrauchtimmobiliën vergleichsweise günstig und damit für den potenziellen Förderkreis am ehesten zu finanzieren.

In der Tendenz stagnieren die geförderten Wohneinheiten oder gehen leicht zurück. Dies hängt mit den historischen Niedrigzinsen zusammen, die bis ins Jahr 2021 hinein weiter gefallen sind. Da die Eigentumsförderung über ein zinsvergünstigtes Darlehen erfolgt, sinkt in einem generellen Niedrigzinsumfeld die Attraktivität der Förderung unweigerlich.



Tabelle 17: Bewilligungen Hessen-Darlehen Neubau

	Förderbetrag in Euro			Wohneinheiten		
	2019*	2020	2021	2019	2020	2021
LAND HESSEN	6.113.136	10.162.000	7.855.000	83	104	79
REG.-BEZIRK DARMSTADT	3.571.776	3.837.000	3.030.000	42	35	27
REG.-BEZIRK GIESSEN	984.720	2.075.000	1.810.000	16	23	20
REG.-BEZIRK KASSEL	1.556.640	4.250.000	3.015.000	25	46	32
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	125.000	125.000	125.000	1	1	1
Frankfurt am Main, Stadt	-	125.000	-	-	1	-
Offenbach am Main, Stadt	125.000	125.000	125.000	1	1	1
Wiesbaden, Landeshauptstadt	153.688	492.000	370.000	2	4	3
Landkreis Bergstraße	433.688	905.000	345.000	5	9	3
Landkreis Darmstadt-Dieburg	277.000	125.000	100.000	3	1	1
Landkreis Groß-Gerau	310.000	210.000	210.000	3	2	2
Rüsselsheim am Main, Stadt	-	105.000	-	-	1	-
Hochtaunuskreis	100.000	125.000	245.000	1	1	2
Bad Homburg, Stadt	98.000	125.000	-	1	1	-
Main-Kinzig-Kreis	673.944	510.000	205.000	9	5	2
Hanau, Stadt	190.000	-	120.000	2	-	1
Main-Taunus-Kreis	-	250.000	375.000	-	2	3
Odenwaldkreis	110.000	295.000	-	1	3	-
Landkreis Offenbach	297.000	-	175.000	3	-	2
Rheingau-Taunus-Kreis	410.688	125.000	210.000	5	1	2
Wetteraukreis	267.768	195.000	425.000	5	2	4
Landkreis Gießen	293.336	270.000	100.000	4	3	1
Gießen, Stadt	-	-	-	-	-	-
Lahn-Dill-Kreis	90.000	185.000	450.000	1	2	5
Wetzlar, Stadt	37.944	-	-	1	-	-
Landkreis Limburg-Weilburg	378.672	910.000	720.000	6	10	8
Landkreis Marburg-Biedenkopf	62.768	260.000	270.000	2	3	3
Marburg, Stadt	90.000	-	-	1	-	-
Vogelsbergkreis	32.000	450.000	270.000	1	5	3
Kassel, documenta-Stadt	-	120.000	220.000	-	1	2
Landkreis Fulda	955.536	2.050.000	1.405.000	16	23	15
Fulda, Stadt	308.336	470.000	90.000	4	5	1
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	-	180.000	270.000	-	2	3
Landkreis Kassel	122.000	590.000	380.000	2	6	4
Schwalm-Eder-Kreis	110.000	380.000	270.000	1	4	3
Landkreis Waldeck-Frankenberg	60.768	270.000	180.000	2	3	2
Werra-Meißner-Kreis	-	190.000	200.000	-	2	2

* Bis Mitte 2019 wurden die Hessen-Darlehen mit KfW-Mitteln gemischt. Hier aufgeführt sind lediglich die Landesmittel.
Quelle: WIBank

5.1.6 Behindertengerechter Umbau

Die angemessene Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen gehört zu den vordringlichen Aufgaben. Das Land Hessen fördert daher die Beseitigung baulicher Hindernisse im selbstgenutzten Wohneigentum mittels Zuschüssen. Ziel dieser Förderung ist es, Menschen mit Behinderung beim Umbau ihres Wohnraums zu unterstützen, damit sie weiter einen eigenen Haushalt führen sowie selbstständig und unabhängig leben können.

78

Hierfür stehen jährlich 3 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung. Häufig durchgeführte Maßnahmen sind etwa der barrierefreie Umbau von Bad und Küche oder der Einbau eines Treppenlifts.

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

Die **Tabelle 18** zeigt, dass sich die Mittel relativ ausgeglichen über Hessen verteilen und durchschnittlich rund 850 Wohneinheiten pro Jahr gefördert werden können. 2020 und 2021 konnte auf Restmitteln aus Vorjahren zurückgegriffen werden, sodass in diesen Jahren jeweils mehr als 3 Mio. Euro Zuschüsse bewilligt wurden.



Tabelle 18: Bewilligungen Kostenzuschüsse

	Förderbetrag in Euro			Wohneinheiten		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
LAND HESSEN	2.812.064	3.390.529	3.425.953	777	877	897
REG.-BEZIRK DARMSTADT	1.295.049	1.523.881	1.510.351	345	395	388
REG.-BEZIRK GIESSEN	853.878	964.116	950.015	255	261	267
REG.-BEZIRK KASSEL	663.137	902.532	965.587	177	221	242
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	59.839	17.504	46.952	13	5	11
Frankfurt am Main, Stadt	76.685	59.700	96.250	18	17	23
Offenbach am Main, Stadt	22.640	72.677	31.359	5	14	7
Wiesbaden, Landeshauptstadt	73.000	70.700	38.500	22	18	10
Landkreis Bergstraße	67.825	137.095	103.021	15	32	25
Landkreis Darmstadt-Dieburg	85.600	75.033	45.800	25	20	16
Landkreis Groß-Gerau	57.915	84.760	71.500	13	23	17
Rüsselsheim am Main, Stadt	66.700	10.200	27.100	13	4	7
Hochtaunuskreis	9.800	40.628	38.735	3	10	8
Bad Homburg, Stadt	16.618	57.262	52.235	4	14	11
Main-Kinzig-Kreis	183.843	216.658	218.116	45	53	50
Hanau, Stadt	15.739	33.567	20.250	6	9	7
Main-Taunus-Kreis	159.810	134.950	111.500	50	42	31
Odenwaldkreis	60.294	117.450	120.146	32	35	39
Landkreis Offenbach	137.825	211.821	215.139	30	51	52
Rheingau-Taunus-Kreis	71.390	84.218	92.895	19	19	22
Wetteraukreis	129.526	99.658	180.853	32	29	52
Landkreis Gießen	100.863	145.348	153.000	25	35	42
Gießen, Stadt	4.000	9.000	3.000	1	2	1
Lahn-Dill-Kreis	132.514	131.031	117.964	41	38	35
Wetzlar, Stadt	20.900	34.000	33.000	8	9	8
Landkreis Limburg-Weilburg	191.376	254.977	218.225	79	93	79
Landkreis Marburg-Biedenkopf	255.932	230.013	236.094	60	46	55
Marburg, Stadt	22.063	12.967	22.750	11	4	9
Vogelsbergkreis	126.230	146.780	165.982	30	34	38
Kassel, documenta-Stadt	72.234	70.579	119.612	15	16	29
Landkreis Fulda	169.508	233.953	196.401	37	53	43
Fulda, Stadt	53.138	64.358	75.131	11	12	18
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	41.500	112.738	131.725	11	28	37
Landkreis Kassel	101.822	155.486	146.634	34	39	40
Schwalm-Eder-Kreis	47.422	36.208	34.534	14	13	12
Landkreis Waldeck-Frankenberg	101.147	95.134	129.200	34	28	32
Werra-Meißner-Kreis	76.366	134.076	132.350	21	32	31

5.1.7 Erwerb von Belegungsrechten

Um den Rückgang von gebundenem Wohnraum zu stoppen, setzt die Landesregierung neben dem Neubau verstärkt auch auf den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum.

Mit dem Programm werden sowohl auslaufende Sozialbindungen verlängert als auch Wohnungen erstmals in die Bindung genommen.

Das Programm ist kurzfristig wirksam und leistet einen wichtigen Beitrag, die Zeit zu überbrücken, bis die geförderten Neubauwohnungen fertiggestellt sind und den Markt dauerhaft entlasten. Seit 2017 standen im Landeshaushalt 4 Mio. Euro pro Jahr für den Erwerb von Belegungsrechten bereit. Diese Mittel wurden 2020 mehr als verdreifacht auf 14 Mio. Euro pro Jahr. Weitere 5 Mio. Euro stehen überjährig im Sondervermögen „Universitätsbibliothek Frankfurt am Main und Wohnraum- und Wohnumfeldförderung“ für den Erwerb von Belegungsrechten zur Verfügung.

Nicht nur die Mittelausstattung des Programms wurde verbessert, sondern auch die Förderkonditionen: Im Rahmen einer Neufassung der Förderrichtlinie im Jahr 2020 sind die Zuschüsse für den Erwerb von Belegungsrechten deutlich angehoben worden. Daneben gewährt das Land seither ein Entgelt als Gegenleistung

dafür, dass der Wohnraum nur wohnungssuchenden Personen zum Gebrauch überlassen werden darf, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein nach § 17 HWoFG oder einer Benennung nach § 18 HWoFG ergibt.

Der Schwerpunkt dieses Programms liegt ebenfalls in Südhessen, wie der **Table 19** zu entnehmen ist. Während dort auch im Umland der größeren Städte Programmmittel nachgefragt werden, beschränkt sich die Inanspruchnahme in Nord- und Mittelhessen auf einige wenige Städte (Kassel, Gießen und Wetzlar).



Tabelle 19: Bewilligungen Belegungsrechte

	Förderbetrag in Euro			Wohneinheiten		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
LAND HESSEN	3.397.562	9.697.464	16.180.201	393	511	820
REG.-BEZIRK DARMSTADT	2.052.474	8.761.464	11.502.434	264	471	589
REG.-BEZIRK GIESSEN	467.588	936.000	1.218.360	54	40	52
REG.-BEZIRK KASSEL	877.500	-	3.459.407	75	-	179
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	54.000	595.500	-	5	36	-
Frankfurt am Main, Stadt	220.852	-	-	40	-	-
Offenbach am Main, Stadt	146.227	2.418.635	2.326.055	22	125	223
Wiesbaden, Landeshauptstadt	-	1.034.400	484.200	-	48	21
Landkreis Bergstraße	-	378.000	1.270.800	-	15	73
Landkreis Darmstadt-Dieburg	-	-	-	-	-	-
Landkreis Groß-Gerau	117.282	-	144.000	15	-	5
Rüsselsheim am Main, Stadt	786.309	612.980	2.646.238	108	60	48
Hochtaunuskreis	263.462	439.103	540.000	18	10	15
Bad Homburg, Stadt	-	-	-	-	-	-
Main-Kinzig-Kreis	190.800	-	230.400	16	-	8
Hanau, Stadt	-	1.788.630	711.300	-	71	34
Main-Taunus-Kreis	57.600	120.000	432.000	8	5	20
Odenwaldkreis	-	-	-	-	-	-
Landkreis Offenbach	215.942	1.374.216	2.717.441	32	101	142
Rheingau-Taunus-Kreis	-	-	-	-	-	-
Wetteraukreis	-	-	-	-	-	-
Landkreis Gießen	-	-	-	-	-	-
Gießen, Stadt	120.288	-	750.360	24	-	32
Lahn-Dill-Kreis	-	-	-	-	-	-
Wetzlar, Stadt	347.300	936.000	468.000	30	40	20
Landkreis Limburg-Weilburg	-	-	-	-	-	-
Landkreis Marburg-Biedenkopf	-	-	-	-	-	-
Marburg, Stadt	-	-	-	-	-	-
Vogelsbergkreis	-	-	-	-	-	-
Kassel, documenta-Stadt	877.500	-	3.459.407	75	-	179
Landkreis Fulda	-	-	-	-	-	-
Fulda, Stadt	-	-	-	-	-	-
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	-	-	-	-	-	-
Landkreis Kassel	-	-	-	-	-	-
Schwalm-Eder-Kreis	-	-	-	-	-	-
Landkreis Waldeck-Frankenberg	-	-	-	-	-	-
Werra-Meißner-Kreis	-	-	-	-	-	-

5.1.8 Förderung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel

Mit einem qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab für die gesetzlich zulässige Miete sowohl bei Neu- als auch bei Bestandsmietverträgen einfach und rechtssicher ermitteln.

Er ist daher ein wichtiges Instrument für die Transparenz lokaler Wohnungsmärkte und leistet einen elementaren Beitrag zur Befriedung der Mietvertragsparteien. Bislang verfügen hessenweit nur die Städte Darmstadt und Frankfurt am Main über einen qualifizierten Mietspiegel.

82

Um den Verbreitungsgrad zu erhöhen, unterstützt das Land seit dem Jahr 2021 seine Kommunen bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Das neue Programm richtet sich an Gemeinden ab 40.000 Einwohnerinnen und Einwohner, wobei auch Zusammenschlüsse kleinerer benachbarter Gemeinden mit zusammen 40.000 Einwohnerinnen und Einwohner gefördert werden können. Förderfähig ist sowohl die erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels als auch die alle vier Jahre zu erfolgende Neuerstellung eines bereits vorhandenen qualifizierten Mietspiegels.

Die Unterstützung der Kommunen erfolgt in Form attraktiver Zuschüsse in Höhe von bis zu 70 % der zuwendungsfähigen Ausgaben bzw. maximal 70.000 Euro pro Gemeinde/Zusammenschluss, wenn die Erstellung wie üblich an einen externen Dienstleister vergeben wird.

Im ersten Programmjahr 2021 sind sechs Förderanträge (darunter zwei Kooperationsprojekte) beim Land eingegangen, mit denen qualifizierte Mietspiegel für insgesamt zwölf Gemeinden gefördert werden können. Die Bewilligung erfolgt in diesem Programm nicht durch die WIBank, sondern direkt durch das Ministerium.





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 zu Beginn 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.

84

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 werden von der Erhebungspflicht erfasst. Die eingenommenen Mittel stehen dem Land zu und müssen in den Wohnungsbau reinvestiert werden.

Das Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe aus dem Jahr 2018 beträgt 10,2 Mio. Euro; das Aufkommen im Jahr 2019 beläuft sich auf 10,8 Mio. Euro. Für die Jahre 2020 und 2021 liegen die Zahlen noch nicht vollständig vor, da noch nicht alle Gemeinden die Zahlen gemeldet haben.

Das Fehlbelegungsabgabe-Gesetz vom 30. November 2015 ist im Jahr 2019 evaluiert, mit Gesetz vom 28. April 2021 geändert und die Geltungsdauer bis zum 31. Dezember 2030 verlängert worden.







WEITERE WOHNUNGS- POLITISCHE MASSNAHMEN

6.1 Mieterschutz

Zur Erhaltung von bezahlbarem Mietwohnraum, insbesondere im Ballungsraum Rhein-Main, hat die Landesregierung von den Ermächtigungen in den bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zur Bestimmung des Geltungsbereichs der Mietpreisbremse (§ 556d BGB), der abgesenkten Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) und der verlängerten Kündigungssperrfrist (§ 577a BGB) Gebrauch gemacht.

Mieterschutzverordnung

88

Mit der neuen Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 18. November 2020 hat die Landesregierung 49 Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Hessen bestimmt, in denen die Mietpreisbremse zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei der Wiedervermietung von Wohnraum, die abgesenkte Kappungsgrenze in Höhe von 15 % zur stärkeren Begrenzung von Mieterhöhungen und die verlängerte Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gelten. Die MiSchuV ist am 26. November 2020 in Kraft getreten und ersetzt die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung vom 11. Juni 2019 sowie die Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung vom 23. September 2019. Mit der Bestimmung von 49 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten 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.

Die Mietpreisbremse begrenzt die zulässige Miethöhe bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ausgenommen sind unter anderem die Erstvermietung von neu errichteten Wohnungen sowie die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen. In den 49 Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten begrenzt zudem die abgesenkte Kappungsgrenze Mieterhöhungen bei laufenden Verträgen auf maximal 15 % innerhalb von 3 Jahren.

Zudem gilt dort bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen eine verlängerte Kündigungssperrfrist von acht Jahren ab dem Zeitpunkt der Veräußerung (nach dem 31. August 2019). Für neu in den Geltungsbereich aufgenommene Städte und Gemeinden gilt eine Übergangsregelung, die einen Veräußerungszeitpunkt nach dem 23. September 2020 bestimmt. Zudem gelten für bestimmte Gemeinden bisherige Kündigungssperrfristen fort. So gilt beispielsweise in den Städten Bad Soden am Taunus, Darmstadt, Frankfurt am Main, Kelkheim (Taunus), Schwalbach am Taunus und Wiesbaden die 5-Jahresfrist für Wohnungseigentum, das vor dem 1. September 2019 veräußert worden ist.

Die Mieterschutzverordnung ist bis zum 25. November 2025 befristet.

Der besondere Mieterschutz gilt in den folgenden 49 Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten:

- Bad Homburg vor der Höhe
- Bad Soden am Taunus
- Bad Vilbel
- Biebesheim am Rhein
- Bischofsheim
- Darmstadt
- Dietzenbach
- Dreieich
- Egelsbach
- Eltville am Rhein
- Eschborn
- Flörsheim am Main
- Frankfurt am Main
- Friedrichsdorf
- Fuldabrück
- Ginsheim-Gustavsburg
- Griesheim
- Groß-Gerau
- Groß-Zimmern
- Hainburg
- Heusenstamm
- Kelkheim (Taunus)
- Kelsterbach
- Kiedrich
- Kriftel
- Langen (Hessen)
- Langenselbold
- Mainhausen
- Maintal
- Marburg
- Mörfelden-Walldorf
- Nauheim
- Neu-Anspach
- Neu-Isenburg
- Nidderau
- Obertshausen
- Offenbach am Main
- Pfungstadt
- Raunheim
- Rosbach vor der Höhe
- Roßdorf
- Rüsselsheim am Main
- Schwalbach am Taunus
- Steinbach (Taunus)
- Usingen
- Viernheim
- Walluf
- Weiterstadt
- Wiesbaden

Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung

Mit der neuen Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung vom 28. April 2022, mit der die Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes umgesetzt worden sind, werden zudem Mieterinnen und Mieter umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt.

Danach gilt seit dem 12. Mai 2022 in 53 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gem. § 250 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) für bereits bestehende Wohngebäude mit mehr als sechs Wohnungen. Zu diesen 53 Gemeinden gehören neben den weiter oben genannten der Mieterschutzverordnung auch Bickenbach, Hofheim am Taunus, Trebur und Wehrheim.



90

Der bereits seit dem 1. Juni 2020 aufgrund der Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 geltende Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB, der bislang 31 Gemeinden durch den Erlass von sog. Milieuschutzsatzungen ermöglicht hatte, eine städtebaulich unerwünschte Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung zu verhindern, erstreckt sich nach der neuen Verordnung nun auf das gesamte Landesgebiet.

Die Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung ist bis zum 11. Mai 2027 befristet; der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gem. § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB tritt bereits mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.



6.2 Allianz für Wohnen in Hessen

An der „Allianz für Wohnen in Hessen“ beteiligen sich neben Landesressorts die Verbände der Wohnungswirtschaft, die kommunalen Spitzenverbände, Kammern, Mieterbund, Studentenwerke, Bauwirtschaft und weitere Interessenverbände sowie die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen.

Die Zusammenarbeit der Akteure dient dazu, die Menschen in Hessen mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und gemeinsam entsprechende Strategien zu erarbeiten.

92

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.

Die Bündnispartner kommen regelmäßig im Plenum zusammen, um gemeinsam Handlungsvorschläge zu den aktuellen Themen der Wohnungspolitik zu entwickeln. Anfang 2016 hatten die Akteure zunächst ein erstes 15-Punkte-Programm mit vielfältigen Maßnahmen beschlossen, das in der Folge auch vollständig umgesetzt wurde.



**ALLIANZ
FÜR WOHNEN
IN HESSEN**

In der 20. Legislaturperiode wurde die „Allianz für Wohnen in Hessen“ weitergeführt. Im Juni 2019 vereinbarte das Hessische Wirtschaftsministerium mit den Bündnispartnern ein neues 12-Punkte-Programm „Bezahlbaren Wohnraum schaffen - bestehenden sichern“. Dessen Handlungsvorschläge wurden von der Landesregierung in den Jahren 2019 bis 2021 so weit wie möglich umgesetzt.

Die Handlungsvorschläge der Allianz zielten u.a. darauf, zügig weitere Investitionen in den Wohnungsbau, in die Flächenbereitstellung und in die nachhaltige Umgestaltung von Wohnquartieren zu ermöglichen.

U.a. wurden vom Land Hessen

- das Fördervolumen für den Wohnungsbau deutlich erhöht,
- Förderrichtlinien angepasst bzw. neu aufgelegt, u.a. Soziale Mietwohnraumförderung, Eigentumsförderung, Erwerb von Belegungsrechten, behindertengerechter Umbau, Klimabonus
- die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln gefördert,
- die Baulandoffensive Hessen (BOH) ins Leben gerufen,
- das Landesprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ mit der Förderung von Baulanddialogen, Quartierskonzepten und investiven Maßnahmen aufgelegt und
- die Typengenehmigung in der Hessischen Bauordnung verankert, die vor allem im seriellen Wohnungsbau von Bedeutung ist.



Um die Innenentwicklung zu erleichtern und die Bereitstellung von Grund und Boden zu akzeptablen Preisen zu befördern, wurden auf Anregung der Allianz u.a.

- Leitfäden und Handreichungen für Kommunen und Planungsbüros vom Land Hessen entwickelt und herausgegeben (Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau, Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten und Nahversorgung im Quartier - Nutzungsmischung Wohnen/Lebensmitteleinzelhandel).

Die Allianz hat zudem den Wissenstransfer und die Beratung in Sachen Wohnungsbau in Hessen intensiviert, u.a. durch

- Veranstaltungen mit großer Resonanz zur Förderkulisse für den Wohnungsbau, zur Bauland- und Infrastrukturbereitstellung in fünf Regionalkonferenzen 2018 und 2019 sowie zur Nahversorgung im Quartier durch nutzungsgemischte Immobilien (Supermarktgipfel 2019),
- Prognosen zum quantitativen und zum qualitativen Wohnungsbedarf in den hessischen Landkreisen,
- eine Studie zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Wohnungsbau und Stadtentwicklung,
- die Einrichtung und den Betrieb der „Landesberatungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen in Hessen“ sowie
- den 2018 ins Leben gerufenen Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“, der bisher dreimal ausgelobt wurde. Damit zeichnet das Land beispielhafte Konzepte und Projekte aus Quartiersentwicklung und Wohnungsbau aus, die neuen Wohn- und Lebensentwürfen, dem Bedürfnis nach Nachbarschaft, Gemeinschaft und Inklusion gerecht werden, aber auch einen kreativen Umgang bei der Umnutzung von Nichtwohngebäuden für Wohnen aufweisen.
- Zum Wissenstransfer trägt auch die bei der Hessen Agentur angesiedelte „Servicestelle Wohnen in Hessen“ bei. Sie leistet als Lotse die Kontaktvermittlung im Bereich Wohnungsbau in Hessen, berät zur Mieterschutzverordnung und kümmert sich um die zugehörige Website www.wohnungsbau.hessen.de.



12-PUNKTE-PROGRAMM 2019

1 Wohnungsbau aktivieren - Förderbedingungen optimieren

MASSNAHMEN:

- Förderrichtlinien zum Mietwohnungsbau evaluieren und anpassen
- Überprüfen der Förderkonditionen
- Reduzierung von bürokratischem Aufwand
- Bessere Berücksichtigung der Vielfalt der Akteure
- Förderung der Wohneigentumsbildung verbessern

2 Bezahlbare Wohnungen sichern - Sozialbindungen gewinnen

MASSNAHMEN:

- Fördermittel aufstocken
- Konditionen verbessern
- Belange der Verkäuferinnen und Verkäufer stärker berücksichtigen
- Belange der Mieterinnen und Mieter für eine sozialverträgliche Miete stärker einbeziehen

3 Neues Bauland aktivieren - Kommunen unterstützen

MASSNAHMEN:

- Kommunen, die Bauland ausweisen, finanziell bei Folgekosten z.B. für soziale Infrastruktur, Mobilität, Grünflächen, unterstützen
- Überprüfung bestehender B-Pläne im Hinblick auf Verdichtungspotenziale anstoßen
- Bauland-Offensive Hessen weiterentwickeln

4 Ländlichen Raum stärken - Wohnraumpotentiale nutzen

MASSNAHMEN:

- Erreichbarkeit durch ÖPNV ausbauen
- Digitale Infrastruktur verbessern (Breitbandausbau)
- Daseinsvorsorge sichern und stärken
- Bausubstanz in Ortskernen mobilisieren zur Verhinderung von Leerstand

5 Balance beim Flächenverbrauch wahren - Strategische Planung unterstützen

MASSNAHMEN:

- Kommunen bei der Strategischen Entwicklungsplanung im Vorfeld der Aktivierung von Liegenschaften bzw. Bauland unterstützen
- Interkommunale Abstimmungen, Konzepte und Strategien erleichtern und unterstützen
- Förderung von kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten

6 Selbstbestimmt wohnen - Barrierefreiheit fördern

MASSNAHMEN:

- Modellprojekte zu altersgerechtem Wohnen unterstützen
- Barrierefreien Wohnraum fördern
- Gemeinschaftliches Wohnen voranbringen

7 Innenentwicklung stärken - Potentiale der Städtebauförderung nutzen

MASSNAHME:

- Städtebauförderung stärker auf das Thema Wohnen ausrichten

8 **Transparenz stärken - Qualifizierte Mietspiegel fördern**

MASSNAHME:

Förderprogramm zur Erarbeitung qualifizierter Mietspiegel auflegen

9 **Bauen beschleunigen - Serielles Bauen voranbringen**

MASSNAHMEN:

- Fachgruppe einrichten, die die rechtlichen Rahmenbedingungen für serielles Bauen in Hessen erörtert
- Erfahrungsaustausch der Wohnungswirtschaft hinsichtlich des seriellen Bauens in Hessen fördern
- Weitere Modellvorhaben zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben durchführen

10 **Beteiligungsprozesse verbessern - Dialoge fördern**

MASSNAHME:

- „Baulanddialoge“ im Vorfeld der Entwicklung konkreter Wohnquartiere fördern

11 **Know-how verbessern - vielfältigen Wissenstransfer bieten**

MASSNAHME:

- Erstellung von Broschüren, Leitfäden
- Öffentliche Veranstaltungen durchführen
- Wettbewerbe veranstalten

12 Prüfung regionalplanerischer Rahmensetzungen - neue Instrumente der Regionalplanung

MASSNAHMEN:

- Rahmensetzungen zur Beschleunigung von Baulandentwicklung
- Dialog mit den kommunalen Spitzenverbänden

Für die Arbeitsperiode 2021/22 der Allianz hat sich das Bündnis zudem auf ein neues Format - die Initiative „Allianz vor Ort“ - verständigt. Im Rahmen von Projektbesuchen bestand die Gelegenheit, die Anliegen der Bündnispartner als „Vertreter der Praxis vor Ort“ noch intensiver kennenzulernen und aktuelle Fragestellungen, die in Zukunft für den Wohnungsbau, aber auch für Stadtentwicklung und Infrastruktur von Bedeutung sein werden und Handlungsbedarf erwarten lassen, in kleiner Runde zu diskutieren.

- Was ist aus der Sicht der Bündnispartner relevant für die Zukunft im Wohnungsbau?
- Was ist besonders wichtig für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums?
- Wie kann das Land die Entwicklung nachhaltiger Quartiere und Infrastruktur noch besser unterstützen?
- Welche Herausforderungen in der Praxis lassen weiteren Handlungsbedarf erwarten?

2021 und 2022 besuchte die „Allianz vor Ort“ daher auf Vorschlag der jeweils beteiligten Bündnispartner acht hessische Kommunen, in denen insgesamt 16 beispielgebende Projekte Gegenstand von Rundgängen und Diskussionen waren.

„ALLIANZ VOR ORT“ 2021 UND 2022

Rüsselsheim am Main (18. August 2021)

Anspruchsvolle Quartiersentwicklung im Innenbereich

ORTE:

- Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Böllenseesiedlung
- Wohnquartier am Verna-Park
- Wohnungsbau auf dem ehemaligen Karstadt-Areal
- Geplantes Quartier „Vier Höfe“ am Ostpark

BÜNDNISPARTNER:

- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH)
- Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest)

Friedrichsdorf (19. August 2021)

Energetisch nachhaltige Quartierskonzepte

ORTE:

- Ökosiedlung Frank und Frieda
- Der Eisspeicher der Ökosiedlung

BÜNDNISPARTNER:

- BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
- Ingenieurkammer Hessen
- Regionalverband FrankfurtRheinMain

Offenbach am Main (19. August 2021)

Innovative Innenstadtentwicklung mit mehr Wohnen

ORTE:

- Transformation des Toys'R'Us-Komplexes
- Post Shopping City

BÜNDNISPARTNER:

- Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
- Hessischer Städtetag

Langen (20. August 2021)**Genossenschaftliches Wohnen mit unterstützendem Netzwerk**ORTE:

- Anna-Sofien-Höfe

BÜNDNISPARTNER:

- Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e.V. (Liga Hessen)
- Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte Hessen e.V. (LAG)

Frankfurt am Main (23. August 2022)**Implementierung von Ladeinfrastruktur
Regenwassermanagement im Bestand**ORTE:

- Stadtteil Riedberg / Prozessionsweg

BÜNDNISPARTNER:

- Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. (VIH)
- Verband Wohneigentum Hessen e.V. (VWH)

Hanau (29. August 2022)**Pioneer Park (Ehemalige Pioneer Kaserne) -
Neuer Wohnraum durch Umbau im Bestand**ORTE:

- Projekt „3 STORIES“

BÜNDNISPARTNER:

- Verband Baugewerblicher Unternehmer Hessen e.V. (VBU)
- Hessischer Handwerkstag (HHT)

Wissenschaftsstadt Darmstadt (30. August 2022)

Bezahlbares Wohnen im Neubau

ORTE:

- Passivhaus SozialPlus (Lincoln-Siedlung)
- Studierendenwohnheim Lux

BÜNDNISPARTNER:

- Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen
- Institut Wohnen und Umwelt (IWU)
- Studierendenwerke

Landkreis Gießen / Grünberg (2. September 2022)

Innenentwicklung in kleineren Ortskernen

ORTE:

- Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen (SWS) GmbH
- Altbauberatungs- und Informationszentrum des Landkreises Gießen und der Stadt Grünberg ALBIZ

BÜNDNISPARTNER:

- Hessischer Landkreistag (HLT)
- Hessischer Städte- und Gemeindebund (HSGB)





6.3 Die Landesinitiative „Großer Frankfurter Bogen“

Ziel der Ende 2019 vom Land Hessen gestarteten Initiative ist die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten Quartieren in der Rhein-Main-Region.

Der „Große Frankfurter Bogen“ (GFB) setzt dort an, wo der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist und verbindet den Wohnungsbau mit der Verkehrswende: Zunehmend alle Kommunen im erweiterten Ballungsraum FrankfurtRheinMain sind von einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum sowie von der Überlastung der Straßeninfrastruktur betroffen. Regionale Strategien sind gefragt. Daher werden erstmals Flächen für neue Wohnquartiere in Ergänzung zur Landes- und Regionalplanung entlang der bestehenden Schienenwege gesucht – sie sind die Lebensadern des Großen Frankfurter Bogens.

Teilnahmeberechtigt sind aktuell 55 Kommunen mit einem Schienenanschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr, deren Haltestellen höchstens 30 fahrplanmäßige Minuten mit der S- oder Regionalbahn vom Frankfurter Hauptbahnhof entfernt sind. Die neuen Wohnungen sollen im Umkreis von bis zu 1,5 Kilometern um diese Schienen-Haltestellen entstehen, so dass der damit einhergehende

Infrastrukturbedarf und Flächenverbrauch möglichst geringgehalten und eine umweltschonende Mobilität leichter gemacht werden. Ziel ist, dass überall in der Region sozial durchmischte, lebenswerte, ressourcenschonende Quartiere mit vielfältigen Infrastrukturangeboten und bezahlbaren Wohnungen entstehen. Damit jede und jeder entscheiden kann, wo und wie sie oder er leben möchte.

Bereits 38 Städte und Gemeinden sind Partnerkommunen des GFB und profitieren u.a. von erhöhten Förderquoten im sozialen Mietwohnungsbau, bei der Erstellung von nachhaltigen städtebaulichen Konzepten, der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in Form von Baulanddialogen und bei mit dem Wohnungsbau einhergehenden Investitionen in die Infrastruktur (beispielsweise Grünflächen).

Dies soll den Partnerkommunen verstärkten „Rückenwind“ für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben geben. Die Kommunen behalten dabei selbstverständlich die Bauleitplanung in der alleinigen Verantwortung und entscheiden selbst, wie und wo sie wie viele Wohnungen bauen. Damit stärkt der GFB die Weiterentwicklung einzelner Kommunen und die Entwicklung der Region in ihrer polyzentrischen Struktur insgesamt sowie die Lebensqualität ihrer Bewohnerinnen und Bewohner.

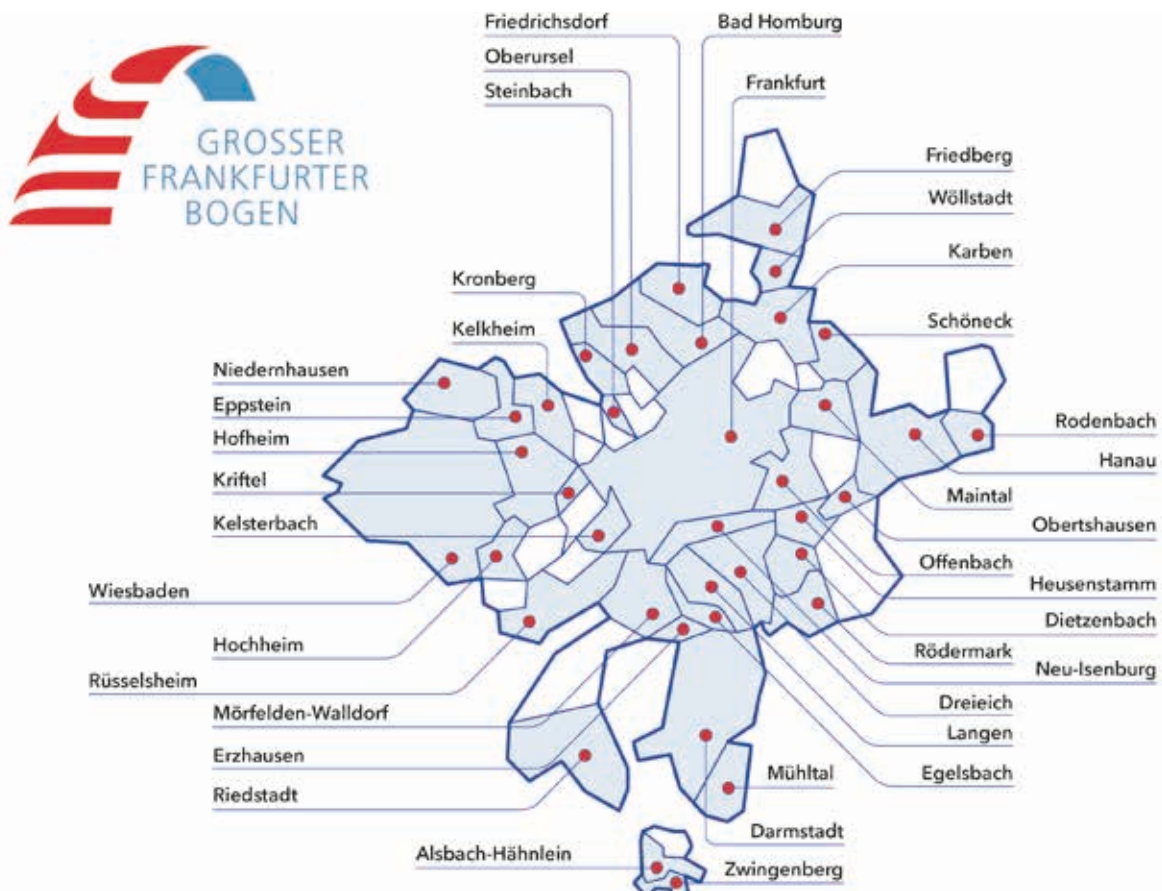


Mehr als die Hälfte der Wohneinheiten, für die das Land Hessen im Jahr 2021 Geld bereitgestellt hat, um Belegungsrechte zu erwerben, liegen im GFB-Gebiet.

Im GFB-Gebiet wird an zahlreichen Orten daran gearbeitet, dass mehr bezahlbare Wohnungen in lebenswerten Quartieren entstehen: Mehr als 80 % der vom Land Hessen im Jahr 2021 bereitgestellten Mittel für den Neubau von geförderten Sozialwohnungen fließen in die Partnerkommunen - sowohl in die Großstädte als auch in kleinere Kommunen. Dabei handelt es sich bei nahezu 90 % der geplanten Wohnungen in den Partnerkommunen um GFB-Projekte, da diese nahe einem vorhandenen bzw. geplanten Schienenhaltepunkt entstehen.

Der GFB unterstützt die Partnerkommunen auf ihrem individuellen Weg, gibt Impulse und setzt sich dafür ein, dass sich die Kommunen auch untereinander austauschen und vernetzen. Neben einem regelmäßigen Austausch zwischen den Partnerkommunen und dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen initiiert und begleitet der GFB gezielt Projekte - auch gemeinsam mit Kooperationspartnern - zum Wissensaustausch und zur Netzwerkstärkung zwischen den Städten und Gemeinden. Dabei verknüpft der GFB die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit Zukunftsfragen im Bereich Wohnungsbau und Zusammenleben: In der GFB-Zukunftswerkstatt

Die Partnerkommunen der Landesinitiative „Großer Frankfurter Bogen“



werden wichtige Fragen diskutiert, verschiedene regionale Akteurinnen und Akteure eingebunden, Impulse gegeben sowie innovative und zukunftsweisende Projekte unterstützt. Außerdem soll die Diskussion darüber angeregt werden, was die Region ausmacht, wie das Wohnen und Leben in dieser zukünftig aussehen soll und wie nicht nur mehr, sondern auch gut gebaut werden kann. Dazu tragen beispielsweise die Förderung von städtebaulichen Wettbewerben oder Ideenwettbewerben und nachhaltigen Quartierskonzepten, Projekte mit Kooperationspartnern wie das Aktions- und Vernetzungsformat „GFB-Sommer‘22“ sowie die Ausschreibung des GFB-Zukunftspreises bei.

Der „GFB-Sommer‘22“ war ein vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen initiiertes sowie kuratiertes Aktions- und Vernetzungsformat in und mit rund 25 GFB-Partnerkommunen sowie projektbezogenen Kooperationspartnern. In den hessischen Sommerferien, vom 20. Juli bis 4. September 2022, stellten die Partnerkommunen eine attraktive Bandbreite an Veranstaltungen rund um GFB-Förderprojekte, weitere Wohnungsbauvorhaben und/oder die Zukunft des Wohnens in ihrer Stadt/Gemeinde oder in der

Region zusammen: Von der Stadtführung bis zur Radtour, von der Diskussionsveranstaltung oder Ausstellung bis hin zur kreativen Zwischennutzung oder dem Open-Air-Kino war für möglichst jede und jeden etwas dabei.

Mit dem „GFB-Sommer‘22“ sollten insbesondere die Bürgerinnen und Bürger für das Thema Wohnen interessiert, eine potenziell erhöhte Akzeptanz für Wohnungsbauprojekte erwirkt bzw. breitere Zielgruppen für Partizipation gewonnen sowie positive Entwicklungsperspektiven für die Region aufgezeigt werden. So trug der „GFB-Sommer‘22“ dazu bei, die Beschäftigung mit der Zukunft des (bezahlbaren) Wohnens im Großen Frankfurter Bogen und die Identität als Region zu stärken. Darüber hinaus unterstützte der „GFB-Sommer‘22“ die Partnerkommunen in ihrer Kommunikation mit ihren Bürgerinnen und Bürgern hinsichtlich positiver Entwicklungsperspektiven für ihre Kommunen und der hohen Relevanz von mehr bezahlbarem Wohnraum für alle.



GFB-Sommer‘22-Termin am 27. Juli 2022: Staatssekretär Jens Deutschendorf, HMWEVW (rechts), im Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern, Projekt UND von Prof. Heiner Blum, Hochschule für Gestaltung Offenbach am Main, im Sinclair-Haus Bad Homburg, Foto: © Urban Media Project



Minister Al-Wazir (unten links) überreicht Frau Prof. Anke C. H. Mensing (unten rechts) mit der Studierendengruppe der Hochschule Darmstadt am 20. Juli 2022 in Darmstadt den GFB-Zukunftspreis mit einem Preisgeld von 20.000 Euro, Foto: © Urban Media Project

105

Der GFB-Zukunftspreis wurde Anfang 2022 erstmals vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen ausgeschrieben. Mit den Preisgeldern zwischen 5.000 Euro und 20.000 Euro können dreimal jährlich beispielgebende Projekte ausgezeichnet werden, die in Partnerkommunen des GFB zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten Quartieren beziehungsweise mit innovativen und kreativen Projekten und Ideen zu Zukunftsthemen rund um Wohnen und Stadtentwicklung in der Rhein-Main-Region beitragen. Darüber hinaus sind innovative und praxisorientierte Hochschulprojekte in oder mit GFB-Partnerkommunen oder mit übergreifendem Mehrwert für die Region teilnahmeberechtigt. Insgesamt stehen jährlich 150.000 Euro zur Verfügung.



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

hesh.de
65195 Wiesbaden

Druck

A&M Service GmbH, Elz



Sonstige Bildnachweise

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen /
HA Hessen Agentur



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.

