



Masterplan Wohnen in Hessen

Ziele, Schwerpunkte und Maßnahmen
der hessischen Wohnungspolitik





Inhalt

Vorwort der Hessischen Umweltministerin Priska Hinz	4
Ziele der Landesregierung für die Wohnungspolitik	6
Wohnungspolitik fördert breite Bevölkerungsschichten	6
Umweltschutz steigert die Wohnqualität	7
Allianz für Wohnen: Hessen hat einen starken Partner	7
Neuer Schwerpunkt: Unterstützung der Kommunen	8
Bauland-Offensive Hessen	8
Förderung der sozialen Infrastruktur in Kommunen	8
Kataster „Innenraumentwicklung“	9
Städtebauförderung verbessert das Wohnumfeld	9
Verbilligte Abgabe von Landesgrundstücken für den sozialen Wohnungsbau	9
Nachhaltige Dorfentwicklung	10
Prioritäre Maßnahmen der Hessischen Wohnungspolitik	11
Schaffung von mehr sozialem Wohnraum	11
Stärkung der Mieterinnen und Mieter und Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft	13
Weitere Aktivitäten zur Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte	14
Unterstützung von privaten Bauträgern	14
Weiterentwicklung der Städtebau-Förderprogramme	14
Neuer Schwerpunkt: Gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen fördern	16
Landesliegenschaften für alternatives Wohnen	16
Förderung zum Ankauf von Genossenschaftsanteilen	16
Förderung von Gründungsgutachten für neue Genossenschaften	17
Finanzielle Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte	17
Landesweite Beratung für gemeinschaftliches Wohnen	17

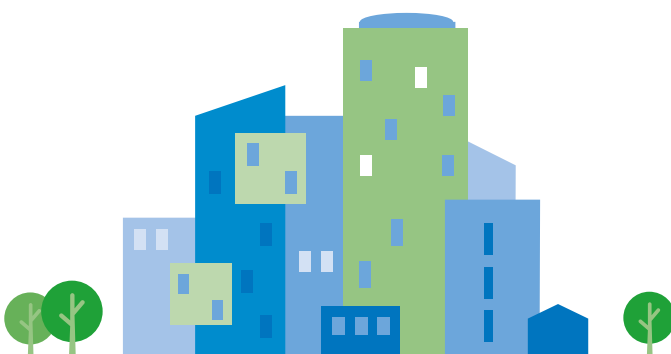


Masterplan Wohnen in Hessen

Die Versorgung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum stellt eines der wichtigsten Ziele der Hessischen Landesregierung dar. Seit meinem Amtsantritt haben wir viel umgesetzt und viel erreicht.

Die Herausforderung ist groß: Nach jüngsten Prognosen entsteht bis 2040 ein zusätzlicher Bedarf von mehr als 500.000 Wohnungen. Davon entfallen 86 % allein auf Südhessen. In Nordhessen ist vor allem der Großraum Kassel betroffen, in Mittelhessen die Universitätsstädte. Aber auch im ländlichen Raum besteht die große Herausforderung, mit attraktivem Wohnraum Anreize zu setzen, den Bevölkerungsrückgang einzudämmen. Darum legen wir mit diesem „Masterplan Wohnen in Hessen“ noch einmal nach!

In den regionalen und lokalen Flächennutzungsplänen sind zwar oftmals genügend Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen. Die Nutzung dieser Potenziale läuft allerdings schleppend. In



den Ballungsräumen fehlt es an baureifen Grundstücken, auf denen günstige Wohnungen gebaut werden können. Auf den bestehenden, baureifen Grundstücken entstehen überwiegend hochpreisige Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen im obersten Preissegment. Den Herausforderungen des Wohnungsmarktes und dem Bedarf breiter Bevölkerungsschichten wird dieser Wettbewerb um das knappe Bauland bisher nicht gerecht.

Die fehlenden Wohnungen und die steigenden Mieten in den Ballungsgebieten führen dazu, dass nicht nur Geringverdienende, sondern auch breite Bevölkerungsschichten inzwischen häufig Probleme haben, eine angemessene Wohnung zu finden, die sie sich leisten können. Auch qualitativ ist der Wohnungsmarkt im Umbruch: Von der demografiebedingten Zunahme an altersgerechten Wohnungen, über das Mehr an Single-Haushalten, bis hin zu neuen Gemeinschaftswohnformen.

Mit dem Masterplan Wohnen nimmt die Landesregierung ihre Verantwortung für die Schaffung von bezahlbarem und angemessenem Wohnraum in Hessen wahr. Zusätzlich braucht es aber die

Unterstützung durch Aktivitäten des Bundes, der Kommunen und der privaten Wohnungswirtschaft. Ohne aktive Mitwirkung der Kommunen kann kein nennenswerter Zuwachs des Wohnungsbaus gelingen. Die Aktivierung von Baulandreserven ist Voraussetzung für die Bereitstellung von mehr Wohnraum. Das Land Hessen unterstützt die Kommunen zukünftig mit weiteren Angeboten und Hilfestellungen zur Gewinnung von Bauland und einer koordinierten Planung über kommunale Grenzen hinweg.

Die Akteure der 2015 gegründeten Allianz für Wohnen geben dabei entscheidende Handlungsempfehlungen und sind wichtige Partner der Landesregierung.

Ich freue mich auf eine konstruktive Zusammenarbeit. Lassen Sie es uns gemeinsam anpacken. Die Grundlagen für eine weiterhin erfolgreiche und nachhaltige Wohnungspolitik mit bezahlbaren Wohnungen sind mit diesem Masterplan gelegt.



Priska Hinz
Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Ziele der Landesregierung für die Wohnungspolitik

Wohnungspolitik fördert breite Bevölkerungsschichten

Die Wohnortwahl darf nicht vom Einkommen abhängen

Ein niedriges Einkommen darf kein Ausschlusskriterium für die Wahl eines attraktiven Wohnumfelds sein. Der Landesregierung sind sozial durchmischte Dörfer und Städte ein wichtiges Anliegen. Kein Mensch soll aus der Kommune oder Region verdrängt werden, in der er gerne wohnen möchte.

Alle Gegenden Hessens mit erhöhtem Wohnbedarf werden berücksichtigt

Nicht nur in den Städten der Rhein-Main-Region und weiten Teilen Südhessens besteht ein erhöhter Wohnungsbedarf. Das Gleiche gilt für Hochschulstädte und weitere Kommunen in Mittel- wie auch in Nordhessen. Dabei sollte jede Kommune eine bedarfsgerechte Unterstützung und Förderung erhalten.

Wohnungspolitik widmet sich sowohl dem urbanen als auch dem ländlichen Raum

Während vor allem viele Städte, sich daran anschließende Kommunen und entsprechend verkehrlich gut angebundene Gebiete einen starken Zuzug verzeichnen, ist in bestimmten ländlichen Regionen Hessens das Gegenteil zu beobachten. Dort kann der Bevölkerungsrückgang zu einem Abschmelzen von sozialer Infrastruktur wie Gesundheits- und Versorgungseinrichtungen führen. Die daraus entstehende Abwanderung verstärkt den Druck auf bereits heute nachgefragte Städte und Regionen. Zugleich wächst in der globalisierten, vernetzten Welt das Bedürfnis der Bürgerinnen und Bürger nach intakter

Umwelt, Heimat und Identität. Dies bietet der ländliche Raum in hohem Maße. Durch die Stärkung des ländlichen Raums als Wirtschafts- und Lebensraum soll das Potential an wirtschaftlichen, natürlichen und sozialen Ressourcen erhalten und zukunftsorientiert weiterentwickelt werden.

Wohnungspolitik hat den gesellschaftlichen Wandel im Blick - Gemeinschaftliches Wohnen bietet Chancen für alle

Alternative Lebensentwürfe und damit verbunden auch unterschiedliche Ansprüche an die Wohnform nehmen zu. Arbeitsplätze und Wohnorte werden heute häufiger gewechselt. Es gibt eine starke Entwicklung hin zu Single-Haushalten. Gerade für ältere Menschen besteht die Gefahr der Vereinsamung. In den Familien sind zunehmend beide Elternteile berufstätig. In diesem Umfeld wünschen sich kleine und größere Gruppen wieder verstärkt das Wohnen in der Gemeinschaft, z. B. in Form von Mehr-Generationen-Häusern. Im Jahr 2010 wurden bereits 500 solcher Projekte in Deutschland gezählt. Aufgrund des demografischen Wandels wird die Nachfrage in diesem Bereich steigen. Gemeinschaftliches Wohnen bietet für Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen große Chancen. In der Gemeinschaft wird sich gegenseitig geholfen und Solidarität gelebt. Auch werden Ressourcen geschont, indem Dinge im Haushalt gemeinsam genutzt und getauscht werden. Das gemeinschaftliche Wohnen erhält daher eine besondere Förderung seitens des Landes.



Umweltschutz steigert die Wohnqualität

Jede und jeder in Hessen Wohnende hat ein Recht auf ein gesundes und sicheres Wohnumfeld. Das unmittelbare Wohnumfeld hat einen wichtigen Einfluss auf das individuelle Wohlbefinden und die Gesundheit und damit mittelbar auch auf die Lebenserwartung der Menschen. Reduzierter Verkehrslärm, Luftreinheit sowie nachhaltige Quartiergestaltungen mit ausreichendem wohnortnahen Stadtgrün können hier relevante Faktoren sein.

Wohnen und Klimaschutz gehen Hand in Hand

Der Einsatz fossiler Energieträger (Gas, Öl) für den Wärmebedarf ist ein wichtiger Faktor für die Freisetzung von klimaschädlichen Treibhausgasen. Im Bereich Wohnen entstehen 38 % der CO₂-Emissionen des privaten Konsums. Gerade Hessen zeigt vielfach auf, dass Häuser klimafreundlich gebaut werden können. Gut gedämmte Bebauung trägt dabei nicht nur zur Steigerung der Energieeffizienz bei, sondern sorgt auch für niedrige Nebenkosten. Außerdem muss bei der Stadtentwicklung auch die Folgen des Klimawandels, wie Stürme oder Starkregen, gedacht werden.

Wohnungsbau und Flächenschonung sind miteinander vereinbar

Die Priorität des Wohnungsbaus muss im Geschosswohnungsbau und bei der Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale liegen. Hierbei geht

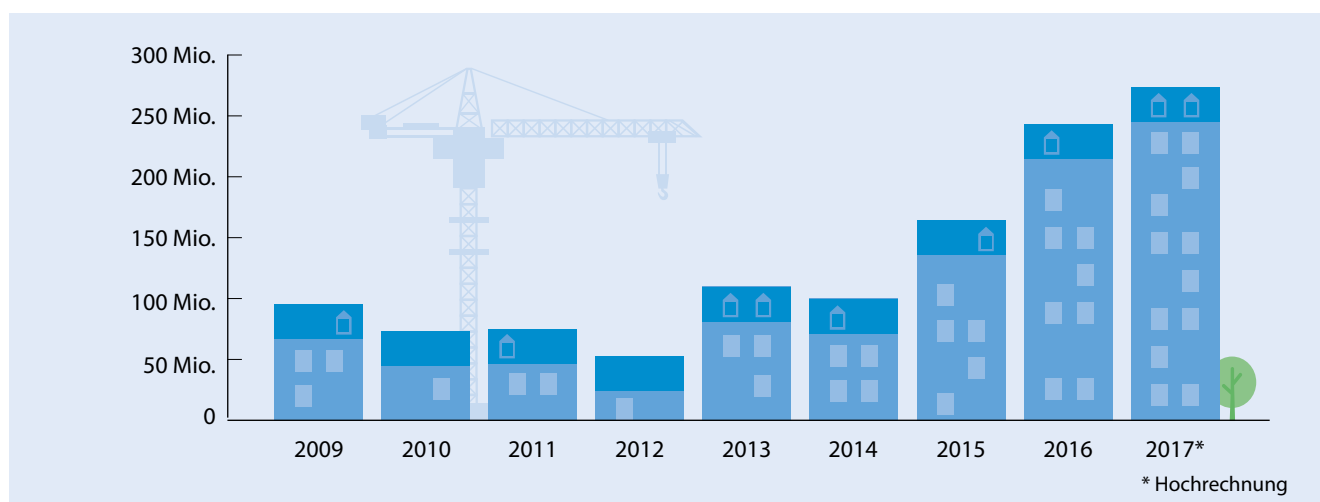
es immer auch um einen Ausgleich zwischen dem Bedarf an Grünflächen und Naherholungsräumen in der Stadt und einer dichten Bauweise. Hierdurch können der unvermeidbare zusätzliche Flächenbedarf erheblich gedrosselt und die Ziele der Flächenschonung in der Hessischen Nachhaltigkeitsstrategie und dem Landesentwicklungsplan erreicht werden.

Allianz für Wohnen: Hessen hat einen starken Partner

Die Landesregierung gestaltet die hessische Wohnungspolitik in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Akteuren: vom Mieterbund über die Architektenkammer, die Kommunen, Wohnungsbauunternehmen, bis hin zu Haus und Grund Hessen. Mit ihnen sucht und diskutiert sie konkrete und praktikable Lösungsmöglichkeiten zu den aktuellen Themen der Wohnungspolitik. Mit der Allianz für Wohnen wurde in Hessen bereits 2015 ein institutionalisierter Rahmen geschaffen. Wichtige Maßnahmen dieses Masterplans gehen auf Ideen der Allianz für Wohnen zurück.

Die Wohnungspolitik spielt für die Hessische Landesregierung eine zentrale Rolle. Sie wird daher in einem besonderen Maße mit finanziellen Mitteln ausgestattet. Das Geld kommt an: Die beantragten Fördermittel für Bauprojekte haben deutlich zugenommen!

ó Fördermittel für angemeldete Bauprojekte in allen Wohnungsbauprogrammen (in Euro)



Neuer Schwerpunkt:

Unterstützung der Kommunen

Bauland-Offensive Hessen

Fehlendes Bauland ist ein wesentliches Hemmnis für mehr Wohnungsbau. Aufgrund der momentan sehr niedrigen Zinsen gibt es genügend privates Kapital, das nach Immobilienprojekten sucht. Auch Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau sind ausreichend vorhanden. Jedoch mangelt es an baureifen Grundstücken. Das macht die verbliebenen wenigen Grundstücke extrem teuer und treibt die Mieten nach oben. Im März 2017 wurde deshalb die Bauland-Offensive Hessen gegründet, eine vom Land initiierte Tochter der Nassauischen Heimstätte. Sie unterstützt in Kooperation mit der Hessischen Landgesellschaft die Kommunen dabei, Flächen für den Bau bezahlbarer Wohnungen zu entwickeln. Der Schwerpunkt liegt vor allem auf der Innenentwicklung, z.B. der Umnutzung von stillgelegten Post-Verteilzentren, ungenutzte Parkplatzflächen oder Brachflächen und Baulücken. Durch diese Inanspruchnahme kann der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert werden.

Für die Baulandoffensive stellt die Landesregierung zum Start bis 2019 insgesamt 1,3 Millionen Euro als Zuschuss für Machbarkeitsstudien bereit. Für Baulandentwicklungsgebiete, die derzeit nicht durch den Markt entwickelt werden, weil sie größere Entwicklungshindernisse aufweisen (z.B. aufgrund der Eigentümerstruktur, schwieriger topografischer Lage, mangelnder Wirtschaftlichkeit) werden Landesbürgschaften einen Anreiz zur Entwicklung schaffen. Damit können entsprechende Kredite durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank (WIBank) günstiger vergeben werden.

In den ersten vier Monaten hatten bereits 20 Kommunen mit 22 Grundstücken ihr Interesse an einer Zusammenarbeit bekundet. In der ersten Phase sollen 10 Projekte mit fast 170 Hektar Fläche bearbeitet werden.

Förderung der sozialen Infrastruktur in Kommunen

Die Ausweisung neuer Flächen für den Wohnungsbau stellt für Kommunen eine Hürde dar, weil damit hohe Folgekosten für soziale Infrastruktur verbunden sein können. Deswegen sollen sie bei der sozialen Infrastruktur Unterstützung durch die bestehenden Förderprogramme des Landes erhalten, wenn sie benötigtes Bauland ausweisen. Dies betrifft beispielsweise Mittel für Kitas, wenn durch neue Wohnungen und den damit verbundenen Zuzug der Bedarf wächst. Auch bei der Herausforderung des demografischen Wandels wird das Land die Kommunen bei der Wohninfrastruktur unterstützen.

Bei der Aktivierung von Baulandreserven muss darauf geachtet werden, dass nachhaltige und zukunftsfeste Quartiere entstehen. Bei der derzeitigen höheren Bautätigkeit sollen langfristig nutzbare, ökologisch sinnvolle und ressourcenschonende Quartiere entstehen. Gleichzeitig sollten die soziale Infrastruktur und deren Kosten bereits von Anfang an mitgedacht werden. Das Land Hessen wird prüfen, ob die Kommunen bei der Förderung von nachhaltigen Baugebieten und der Bereitstellung der

Infrastruktur neben den bestehenden Programmen durch ein eigenes Landesprogramm noch stärker unterstützt werden können.

Kataster „Innenraumentwicklung“

Die Innenentwicklung und Siedlungsarrondierung muss weiterhin Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen haben. Nur wenn absehbar ist, dass nicht genügend Flächen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete zur Verfügung stehen, sollten neue Gebiete in die Baulandentwicklung genommen werden. Viele Kommunen kennen die Potenziale im Innenbereich ihrer Gemeinde jedoch nur unzureichend. Mit einem entsprechenden Kataster für Baulücken und Innenentwicklungsflächen können diese Potenziale identifiziert werden. In Abstimmung mit dem Regionalverband Frankfurt RheinMain, der ein computergestütztes Tool zur Identifikation von Innenentwicklungsflächen erstellt hat, wird geprüft, ob dieses auch für Kommunen außerhalb des Verbandsgebietes angepasst und zur Verfügung gestellt werden kann.

Städtebauförderung verbessert das Wohnumfeld

Die Städtebauförderung leistet in ganz Hessen einen zentralen Beitrag zur Stadtentwicklung. Deshalb wurde für die Programme der Städtebauförderung das Budget in erheblichem Maße aufgestockt: Im Jahr 2015 standen rund 39 Millionen Euro und im darauffolgenden Jahr rund 54 Millionen Euro zur Verfügung. Dies stieg 2017 noch einmal auf rund 93 Millionen Euro an. Für die Jahre 2018 und 2019 werden jeweils weitere 102,2 Millionen Euro bereitgestellt. Damit wurde die Städtebauförderung in dieser Legislaturperiode mehr als verdoppelt.

*Seit 2015 stehen **391 Millionen Euro** für die Städtebauförderung zur Verfügung. Die Mittel wurden in dieser Legislaturperiode mehr als verdoppelt!*

Finanziell hat die Landesregierung in dieser Legislatur einen besonderen Schwerpunkt auf das Programm „Soziale Stadt“ gesetzt. Zudem wurden die beiden neuen Programme „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ und „Zukunft Stadtgrün“ in Hessen umgesetzt. Dabei wurden auch in erheblichem Umfang Innenentwicklungsreserven gehoben – ein wichtiger Beitrag zur Flächenschonung im Außenbereich. Dies erfolgte zum einen durch die Wiedernutzung von Brachflächen und Baulücken sowie die Modernisierung und Instandsetzung von Leerständen, wodurch auch Wohnraum gesichert oder geschaffen wurde. Zum anderen finanziert die Städtebauförderung die Umsetzung von Maßnahmen im Wohnumfeld wie Kinderspielflächen, Stadtteilzentren und Quartiertreffs. Die Städtebauförderung stellt damit eine wichtige Unterstützung für die Wohnraumversorgung dar.

Verbilligte Abgabe von Landesgrundstücken für den sozialen Wohnungsbau

Eine wesentliche Bedingung, damit bezahlbarer Wohnungsbau entsteht, ist die Verfügbarkeit von bezahlbaren Grundstücken. Deswegen können Landesgrundstücke zukünftig verbilligt veräußert werden, wenn darauf innerhalb einer bestimmten Frist sozialer Wohnungsbau errichtet wird. Dabei wird die Landesregierung prüfen, inwieweit der Verkauf

an weitere wohnungspolitische Ziele geknüpft werden kann, die – in Abstimmung mit den Kommunen – bei der Vermarktung der Grundstücke umzusetzen sind, beispielsweise durch Konzeptvergabe. Auch könnte auf diese Weise eine Vermarktung an Baugruppen gefördert werden.

Baugrund ist teuer und rar: Darum verkauft das Land Hessen eigene Flächen günstiger, wenn darauf auch geförderte Wohnungen entstehen.

Nachhaltige Dorfentwicklung

Mit den Förderangeboten der Dorfentwicklung bietet die Landesregierung ländlich geprägten Kommunen die Möglichkeit, zentrale Funktionen wie beispielsweise generationenübergreifende Kommunikation und Nahversorgung zu stärken und eine zukunftsfähige Wohn- und Lebensqualität zu schaffen. Wichtige Ziele sind die Innenentwicklung zur Revitalisierung der Ortskerne, die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und die Vernetzung der kommunalen Akteure. Grundlage für die zu ergreifenden Maßnahmen ist ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept, bei dessen Erarbeitung die Bürgerinnen und Bürger intensiv mitwirken.

Im Rahmen der Innenentwicklung können kommunale Einrichtungen wie Bürgerhäuser saniert oder neu errichtet, die Freiraumsituation verbessert sowie städtebauliche Missstände u.a. durch den Abriss von baufälligen Gebäuden beseitigt und dorfgerechte Nachfolgenutzungen etabliert werden. Gefördert werden kann auch der Aufbau

eines professionellen kommunalen Flächen- und Leerstandmanagements, um gezielt Wohnraum zu aktivieren und Baulücken zu schließen. In dieser Legislaturperiode wurde die Förderung von Mobilitätsvorhaben wie Bürgerbussen und von Kinderbetreuungseinrichtungen neu ermöglicht.

Für die Verbesserung der Wohnraumsituation ist die Förderung privater Haus- und Grundstückseigentümer von besonderer Bedeutung. Im Jahr 2016 wurden für Sanierung, Umnutzung und Neubau im Ortskern 16,5 Millionen Euro bewilligt. Damit konnten 1.005 Gebäude einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt und zur innerörtlichen Revitalisierung beigetragen werden.

Hessen hat die Fördermittel für die Dorfentwicklung aufgestockt. 27 Millionen Euro stehen im Jahr 2017 zur Verfügung.

Gegenüber 2016 wurden die Fördermittel um 1,3 Millionen Euro aufgestockt. Im Programm Dorfentwicklung stehen im Jahr 2017 damit mehr als 27 Millionen Euro zur Verfügung. Im Zeitraum 2015-2019 stellt das Land insgesamt rund 135 Millionen Euro für das Programm zur Verfügung.



Prioritäre Maßnahmen der Hessischen Wohnungspolitik

Schaffung von mehr sozialem Wohnraum

Rekord-Mittel für den sozialen Wohnungsbau

Die schwarz-grüne Koalition hat die Fördermittel auf einen mittlerweile historischen Stand aufgestockt. In dieser Legislaturperiode stellte das Land bisher 1,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Damit können 12.000 neue Wohnungen für 36.000 Menschen gefördert werden. Bundesweit liegt das Land so in der Spitzengruppe beim geförderten Wohnungsbau. In Hessen ist in dieser Legislaturperiode kein Förderantrag im sozialen Wohnungsbau an fehlenden Mitteln gescheitert.

Neues Kommunalinvestitionsprogramm

Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt muss in Zukunft aber noch mehr getan werden. Aufgrund der großen Nachfrage der Kommunen hat das Land beschlossen, die Mittel der Wohnraumförderung in den Jahren 2019 und 2020 in Form eines weiteren Kommunalen Investitionsprogramms Wohnen (KIP III) nochmal um insgesamt 257 Millionen Euro aufzustocken. Diese Gelder sollen für den Bau von sozialem Wohnraum und für Wohnungen für Geflüchtete mit guter Bleibeperspektive eingesetzt werden. **Bis 2020 bedeutet dies ein Gesamtbudget für den sozialen Wohnungsbau von 1,6 Milliarden Euro.**

Verstetigung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau

Nach dem Auslaufen der Übergangszeit der Föderalismusreform nach 2019 werden die bisherigen Kompensationsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau in einen allgemeinen Umsatzsteueranteil für die Länder umgewandelt. Hessen wird hieraus weiterhin Mittel zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau nutzen und entsprechende

Fördermittel bereitstellen. Wir werden dafür sorgen, dass sozialer Wohnungsbau auch weiterhin nicht an fehlenden Fördermitteln scheitert.

Bis 2020 stehen 1,6 Milliarden Euro für den Wohnungsbau bereit. Hessen hat die Fördermittel für den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren fast vervierfacht!

Längere Bindungsfristen für geförderte Wohnungen

Im Rahmen von Änderungen der Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau wird das Land Hessen die Mietpreis-Bindungsfristen flexibilisieren. Damit wird es möglich, die Bindungsfrist für eine Wohnung über die bisher geltende Frist von 20 Jahren hinaus auf 25 Jahre zu verlängern. Hierfür wird ein höherer Zuschuss aus den Fördermitteln gewährt. Damit schafft die Landesregierung Anreize, eine Wohnung länger für Haushalte mit niedrigen Einkommen bereitzustellen.

Kapitalaufstockung Nassauische Heimstätte

Das Land Hessen als Hauptgesellschafter hat im Jahr 2016 eine Kapitalaufstockung der Nassauischen Heimstätte um 200 Millionen Euro vorgenommen, verbunden mit dem klaren Auftrag, den Wohnungsbau noch weiter zu intensivieren. In der

*Es sind genug Fördermittel da: **Kein Förderantrag im Bereich sozialer Wohnungsbau ist seit 2014 in Hessen an fehlenden Mitteln gescheitert.***

überarbeiteten Investitionsplanung der Unternehmensgruppe für die nächsten fünf Jahre stehen nun eine Milliarde Euro für den Wohnungsneubau zur Verfügung, davon mehr als 800 Millionen Euro für preiswerte Mietwohnungen. Mit der Aufstockung des Eigenkapitals können bis 2021 insgesamt 4.900 Wohnungen gebaut werden. Darunter befinden sich 3.800 Mietwohnungen, davon ein nicht unerheblicher Teil Wohnungen für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen. Damit wurde der Bau von Mietwohnungen gegenüber der ursprünglichen Wirtschaftsplanung mehr als verdoppelt. Die Nassauische Heimstätte setzt damit die wohnungspolitischen Ziele der Landesregierung - sowohl im geförderten als auch nicht geförderten Wohnungsbau - konsequent in die Praxis um.

Kauf von Belegungsrechten

Wenn die Mietpreisbindung bei sozial gefördertem Wohnraum endet, steigen die Mietpreise für diese Wohnungen dauerhaft an. Der Kauf von Belegungsrechten ist ein sehr kurzfristig wirksames Instrument, um die Mieten niedrig zu halten und so günstigen Wohnraum für gering verdienende Haushalte bereitzustellen. In einem ersten Programm 2013/14 zum Belegrechtsankauf konnten bereits 1.300 Wohnungen in der Bindung gehalten oder hinzugewonnen werden. Mit der Neuauflage des Programms stellt die Landesregierung in den Jahren 2017 bis 2019 weitere 12 Millionen Euro zur Verfügung. Damit können mehr als 1.000 zusätzliche Wohnungen in der Sozialbindung gehalten oder neu gebunden, also weiterhin vergünstigt vermietet werden.

Reformen bei der Wohnraumförderung

Die Förderkonditionen in den Mietwohnungsbauprogrammen der sozialen Wohnraumförderung wurden durch eine Zinssatzsenkung sowie einen Finanzierungszuschuss auf die Baudarlehen verbessert.

Die Förderung des Wohneigentums und die Förderung von Mietwohnraum haben nach der Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes den gleichen Stellenwert und sind dadurch gleichrangige Förderziele. Die Mittel können flexibel dort eingesetzt werden, wo Bedarf besteht.

Die Landesregierung hat auch auf die Knappheit von Wohnraum für Studierende in vielen hessischen Hochschulorten reagiert und den Weg für eine

verbesserte Förderung von studentischem Wohnen frei gemacht. Seit dem Programmbeginn 2015 wurden für mehr als 2.700 Studierendenunterkünfte Mittel bereitgestellt und abgerufen.

*Seit 2015 wurden rund **80 Millionen Euro** für mehr als **2.700 Wohnheimplätze für Studierende** bereitgestellt.*

Zudem können jetzt auch Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen gefördert werden, die zwar über der Einkommensgrenze für klassische Sozialwohnungen liegen, aber in vielen Regionen inzwischen auch Probleme haben, eine angemessene Wohnung zu finden.

*Für den barrierefreien Umbau von Wohnungen stehen jährlich **2 Millionen Euro** zur Verfügung, **doppelt so viel wie vor 2015!***

Im Fokus der Wohnraumförderung steht außerdem die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Neubau, durch Erwerb von neu geschaffenen Wohnraum oder durch Erwerb von Gebrauchtimmobilien. Unterstützt werden bevorzugt Familien sowie Haushalte, bei denen beispielsweise wegen einer Mobilitätseinschränkung eines Haushaltsangehörigen ein besonderer Bedarf besteht.

Darüber hinaus werden Menschen mit Beeinträchtigungen beim Umbau ihres Wohnraums unterstützt, so dass sie weiter einen eigenen Haushalt führen sowie selbstständig und unabhängig leben können. Die Mittel, die hierfür jährlich zur Verfügung stehen, wurden 2015 auf 2 Millionen Euro verdoppelt. Dies wird auch für die Jahre 2018 und 2019 so fortgesetzt.

*Seit 2014 wurden in den Förderprogrammen des Landes finanzielle Mittel für **14.200 Wohnungen und Maßnahmen** bereitgestellt.*

Stärkung der Mieterinnen und Mieter und Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Verbesserung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen

Im November 2015 hat die Hessische Landesregierung eine Mietpreisbremse für Wiedervermietungen eingeführt. In 16 hessischen Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete damit bei neuen Mietverträgen nur noch maximal 10 % über der örtlichen Vergleichsmiete liegen.

Nach der Hessischen Kappungsgrenzenverordnung dürfen in 29 hessischen Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten die Mieten während eines laufenden Mietvertrages innerhalb von drei Jahren nur noch um 15 % anstatt um 20 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz wurde geändert: Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf erhalten damit das Recht, in einer kommunalen Satzung die entgeltliche Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. So wird gerade in den Städten wichtiger Wohnraum erhalten.

Durch Änderungen der mietrechtlichen Rahmenbedingungen schützt Hessen die Rechte der Mieterinnen und Mieter.

Allianz für Wohnen

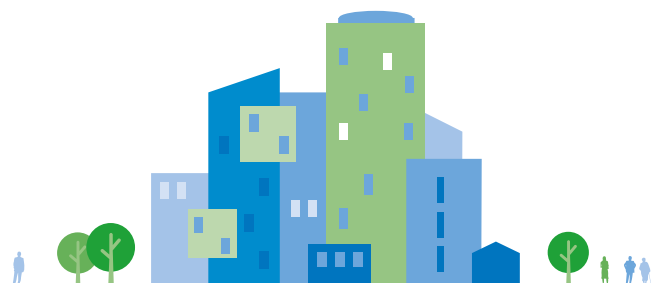
Die Landesregierung sieht Wohnungspolitik als gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Mit der „Allianz für Wohnen“ wurde im Jahr 2015 unter Federführung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ein Forum geschaffen, in dem relevante Akteure der Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten. Die Allianz konnte bereits eine Vielzahl von Maßnahmen anstoßen: Unter anderem wurde ein Leitfaden zur nachhaltigen Innenentwicklung veröffentlicht, der Potenziale für den Wohnungsbau in bereits bestehenden Wohn- und Siedlungsgebieten identifiziert und

entsprechende Handlungsempfehlungen gibt. Das Gleiche gilt für einen Leitfaden zur Veräußerung von Grundstücken nach Konzepten. Dieser gibt kommunalen Hinweise, wie Grundstücke nach sozialen, ökologischen oder städtebaulichen Kriterien und nicht nur zum Höchstpreis vergeben werden können.

Darüber hinaus wurde mit der Internetseite www.wohnungsbau.hessen.de ein Service-Portal geschaffen, das einen zentralen Zugang zu Wissen und Informationen zum Wohnungsbau liefert. Die Servicestelle Wohnen bei der Hessenagentur ist eine neue und wichtige Anlaufstelle für Kommunen, Investorinnen und Investoren sowie Wohnungsunternehmen, die als Wegweiser und Berater zu den einzelnen Programmen im Wohnungsbau und der Stadtentwicklung fungiert und alle Fragen zum Wohnungsbau bearbeitet. Eine weitere Initiative besteht in der Beauftragung einer projektbegleitenden Studie durch das Land Hessen, das Anstöße zur energie- und ressourcenschonenden Bauweise für den sozialen Wohnungsbau geben soll.

Das Land wird die Arbeit der Allianz künftig noch stärker unterstützen. In den Jahren 2018 und 2019 werden hierfür die Mittel um insgesamt 350.000 Euro aufgestockt. Damit werden unter anderem zusätzliche regionale Wohnbaukonferenzen durchgeführt, um auf die unterschiedlichen Herausforderungen passgenau einzugehen und über zusätzliche Angebote der Landesregierung zu informieren. Im Zeitraum 2015-2019 wird die Allianz für Wohnen mit insgesamt 1,85 Millionen Euro unterstützt.

Die Zusammenarbeit mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft in der Allianz für Wohnen schafft Anreize, um auch privatwirtschaftliche Investitionen in den Wohnungsbau zu stärken.



Weitere Aktivitäten zur Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte

Unterstützung von privaten Bauträgern

Bereitstellung von sozialem Wohnraum durch private Investorinnen und Investoren

Die Bereitstellung von neu gebautem privatem Eigentum für den sozialen Wohnungsmarkt soll, nach Anregung der Allianz für Wohnen, gefördert werden. Hierdurch soll mithilfe entsprechender Förderung ein zusätzlicher privater Investorenkreis für den sozialen Wohnungsbau gewonnen werden. Private Bauträger bauen überwiegend Wohnungen zur Veräußerung an einzelne Käufer, z.B. als Eigentumswohnung. Bisher konnten die Käuferinnen und Käufer diese nicht als geförderte Wohnung anbieten. Neue Richtlinien werden dies ändern: Damit werden mehr private Eigentümer dazu motiviert, ihre Wohnungen als geförderte Wohnung anzubieten.

*Die Mieten von geförderten **Sozialmietwohnungen** liegen mindestens **15 Prozent** unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.*

Innovation im geförderten Wohnungsbau

Moderner Wohnungsbau braucht neue Ideen. Gerade bei knappen Flächenressourcen und veränderten Wohnbedürfnissen sind neue nachhaltige und preisgünstige Lösungen gefragt. Innovative Projekte im geförderten Wohnungsbau können bislang nur in gleicher Höhe wie andere Projekte gefördert werden. Der Mehraufwand für mutige Schritte zu mehr Energieeffizienz, für besonders soziale Konzepte und nachhaltigen Ressourcenumgang kann bisher nicht vergütet werden. Zukünftig sollen innovative Projekte eine besondere Förderung im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus erhalten können. Hierfür werden die Richtlinien für die staatliche Förderung geändert. Zusätzlich zur regulären finanziellen

Unterstützung soll ein pauschaler Zuschlag aus den Wohnraumfördermitteln für modellbedingte Mehrkosten eingeführt werden.

Modellvorhaben und Konzepte

Der Wohnungsbau steht nicht nur in den Ballungsräumen vor neuen Herausforderungen. Der demografische Wandel, die Klimakrise, Digitalisierung und verändertes Mobilitätsverhalten stellen besondere Anforderungen an das Zusammenleben und auch an Wohngebäude. Diesen Schritt in die Zukunft des Wohnungsbaus wird das Land Hessen aktiv gestalten. Dazu wird ein hessenweiter Wettbewerb ausgerufen, um die besten Konzepte im Wohnungsbau zu prämiieren. Sie sollen als gute Beispiele veröffentlicht werden und Nachahmende finden. Ab dem Jahr 2018 werden hierfür 250.000 Euro zur Verfügung gestellt.

Neuer Wettbewerb! 2018 und 2019 vergibt das Umweltministerium jeweils 250.000 Euro für herausragend nachhaltige, ökologische und soziale Baukonzepte für bezahlbare Wohnungen.

Weiterentwicklung des Städtebaus

Förderung von qualitativ hochwertigem Wohnumfeld

Ein wichtiges Ziel neben der Schaffung von Wohnraum ist dessen gute Umfeldqualität. Neue Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung bieten hier künftig mehr Spielraum: Mit einer neuen Richtlinie zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung werden die Möglichkeiten zur Schaffung von Grün- oder Freiflächen, beispielsweise die Anlage von Wasserflächen, und die Begrünung von Dächern oder Fassaden erweitert. Auch energetische Modernisierungen, die über die rechtlichen Vorgaben hinausgehen, sind

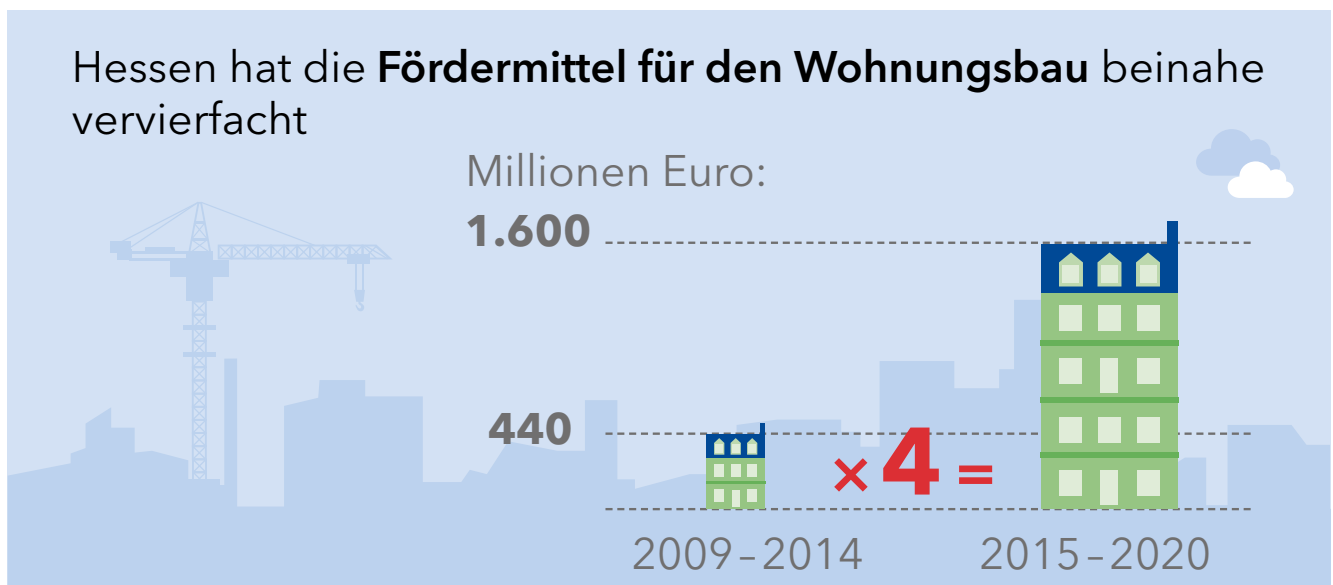
förderfähig. Im Programm „Soziale Stadt“ wird zudem die Installation von Photovoltaik, beispielsweise bei Kindergärten, förderfähig sein.

Wohnfunktionen bei Städtebauförderung stärken

Städtebauförderung leistet über eine positive Gestaltung des Wohnumfeldes, die Wiedernutzung von Brachen, Baulücken sowie die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden einen wichtigen

Beitrag zur Stärkung des Wohnens und damit zur Innenentwicklung. Künftig soll die Stärkung der Wohnfunktionen neben der Entwicklung von wohnungsnahen Infrastrukturen auch im Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ ein noch größeres Gewicht erhalten. Dadurch können beispielsweise Leerstände zum Wohnen umgebaut, der Umbau von ungenutzten Gebäuden zum Gemeinschaftswohnen für Menschen mit Mobilitätseinschränkung, Familienzentren und Kitas sowie Grünflächen oder attraktive Wohnumfeldbereiche vorrangig gefördert werden.

■ Zur Verfügung gestellte Fördermittel im Vergleich



Neuer Schwerpunkt:

Gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen fördern

Genossenschaften sind ein wichtiger und wachsender Bestandteil des hessischen Wohnungsmarktes. Das Prinzip der eigengenutzten Genossenschaftswohnung bewirkt eine sehr gute Mietpreisstabilität, da die Miete im Grundsatz nur die Kosten für den Erhalt und Bewirtschaftung der Wohnungen abdecken muss. Die Durchschnittsmiete von Genossenschaften in Deutschland betrug im Jahr 2014 beispielsweise 5,08 Euro/m². Gewinnmargen wie bei privaten Wohnungsunternehmen werden meist nicht erwartet bzw. kommen direkt wieder den Genossen zu Gute. Darüber hinaus stabilisieren Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohnformen in der Regel durch gemeinschaftliche Aktivitäten und Infrastruktur ein Quartier nachhaltig. Das Prinzip der gegenseitigen Unterstützung und der gemeinsamen Bewirtschaftung der Wohnungen befördert darüber hinaus die demokratische Teilhabe im Genossenschaftsverbund oder in gemeinschaftlichen Wohngruppen. Zusätzlich kann durch gemeinschaftliche Wohnformen und Baugruppen eine gute Mischung von Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen geschaffen werden. Viele Wohngruppen legen zum Beispiel großen Wert auf generationenübergreifende oder sozial ausgewogene Bewohnerstrukturen. Dieses bürgerschaftliche Engagement möchte das Land Hessen noch stärker unterstützen.

Landesliegenschaften für alternatives Wohnen

Bei der Ausschreibung von Landesliegenschaften soll geprüft werden, ob ein bestimmter verpflichtender Anteil auch für genossenschaftliches, experimentelles und gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen werden kann. Dies gilt insbesondere bei der Vergabe von Grundstücken an die Kommunen.

Förderung zum Ankauf von Genossenschaftsanteilen

Das Eigentumsprogramm des Landes soll um die Förderfähigkeit beim Kauf von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzte Wohnungen erweitert werden. Der Ankauf von Genossenschaftsanteilen wird bereits durch Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert. Allerdings gibt es viele Geringverdiener, die dieses Angebot auf Grund zu geringer Eigenkapitalbestände nicht wahrnehmen. So können zum Beispiel Personen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, keine Kredite aufnehmen, da es ihnen an ausreichender Bonität fehlt. Selbst üblicherweise im Vergleich geringe Genossenschaftsanteile von ca. 1.000 bis 5.000 Euro sind

durch viele Bürgerinnen und Bürger nicht leistbar. Dieses Hindernis kann ein eigenes Landesprogramm mit Zuschüssen beseitigen und Menschen mit geringem Einkommen den Eintritt in eine Genossenschaft erleichtern. Hierfür wird das Eigentumsprogramm des Landes geöffnet.

Förderung von Gründungsgutachten für neue Genossenschaften

Viele, vor allem kleine Genossenschaften, brauchen Unterstützung bei der Gründung. Hier können Gründungsuntersuchungen und Gutachten organisatorische Spielräume eröffnen und Satzungsprobleme bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Das Land Hessen unterstützt diese Gutachten finanziell.

Finanzielle Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte

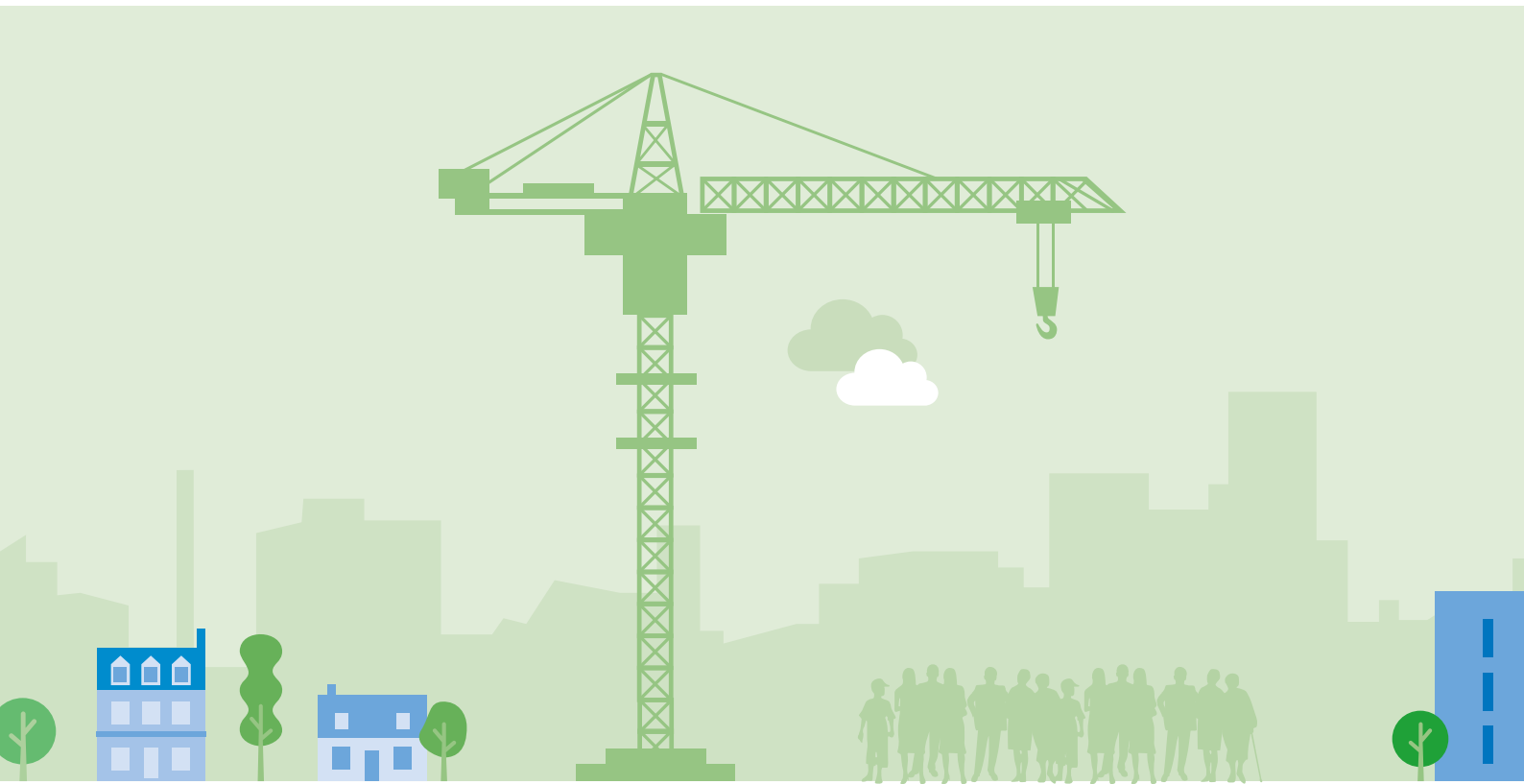
In der Regel hat in einem Wohnprojekt jede Partei ihre separate Wohnung, in den meisten Fällen gibt es einen Gemeinschaftsraum. Eigenverantwortliche Organisation der Gemeinschaft, wechselseitige Hilfe, barrierefreies Bauen und ökologische Zielsetzungen sind oftmals genannte Schwerpunkte. Bei

der Errichtung von Mietwohnungen im Bauprojekt sind Baugruppen bereits förderfähig und können als innovative Projekte zusätzlich gefördert werden. Zusätzlich soll das Eigentumsprogramm der Wohnraumförderung für diese Gruppen, unabhängig von der Rechtsform, geöffnet werden. So kann der Ankauf und der Neubau von gemeinschaftlichem Wohnraum durch diese Gruppen durch die WIBank gefördert werden. Voraussetzung sollte sein, dass mindestens 50 % der Mitglieder unter die Grenzen der Wohnraumförderrichtlinien für Eigentum fallen. Gemeinschaftliche Infrastruktur sollte zu 100 % förderfähig sein.

Landesweite Beratung für gemeinschaftliches Wohnen

Rechtliche Beratung für die Rechtsform der Genossenschaften wird bereits über den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft realisiert. Gemeinschaftliche Wohnformen gibt es in allen Rechtsformen. Deshalb brauchen diese darüber hinaus zusätzliche Beratung im Sinne der Organisation und Bauabwicklung. Derzeit gibt es jedoch keine umfassende Beratung, die landesweit agiert, es bestehen lediglich lokale Netzwerke, vor allem in großen Städten. Deswegen soll geprüft werden, welchen Bedarf es in ganz Hessen für eine landesweite Beratung zu gemeinschaftlichem Wohnen gibt.





Impressum und Bildnachweise

Herausgeber und Redaktion

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Mainzer Str. 80
65189 Wiesbaden
E-Mail: poststelle@umwelt.hessen.de
umwelt.hessen.de

ISBN

978-3-89274-399-6

Gestaltung

design.idee, büro für gestaltung, Erfurt
www.design-idee.net

Druck

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und
Geoinformation, Wiesbaden

Bildnachweise

Seite 4: S. Feige/HMUKLV

Stand

Oktober 2017

HESSEN



**Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden
umwelt.hessen.de