

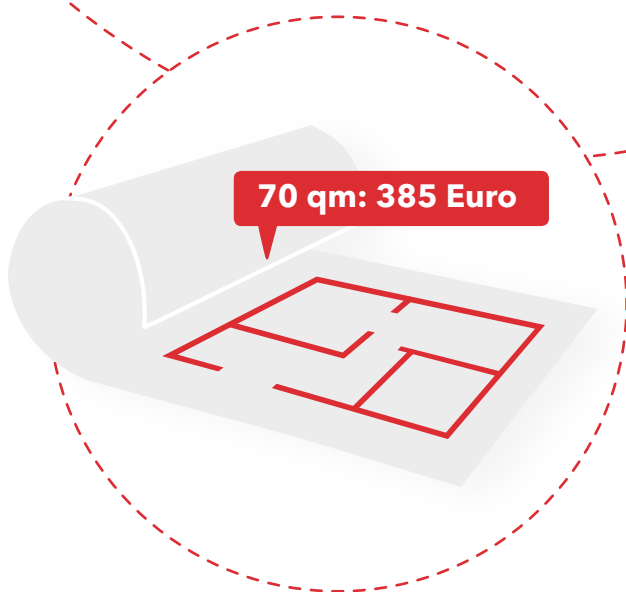


FAQ GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Die Mieten sind insbesondere in den hessischen Großstädten in den vergangenen Jahren massiv gestiegen. In Frankfurt beispielsweise stiegen die Mieten bei Neuverträgen von **10 Euro/qm im Jahr 2009** auf **14,55 Euro/qm im Jahr 2018** (Quelle: de.statista.com). Vor allem Menschen mit geringem Einkommen haben daher oftmals große Schwierigkeiten, eine geeignete und zugleich bezahlbare Wohnung zu finden.

Deshalb fördern wir den Bau von Wohnungen, die anschließend besonders günstig vermietet werden.

Diese geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) sind für Menschen reserviert, deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Für eine vierköpfige Familie liegt die Grenze beispielsweise bei einem Bruttojahreseinkommen von etwa **50.000 Euro**. Wer dieses Einkommen nicht überschreitet, kann in eine freiwerdende oder neu gebaute geförderte Wohnung einziehen.



Die Miete einer geförderten Wohnung liegt mindestens **20%** unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Konkret: Für eine 70 qm Wohnung zahlt eine Familie in Frankfurt im Durchschnitt eine Kaltmiete von rund **730 Euro**. Bei einer geförderten Wohnung sind es rund **580 Euro**.

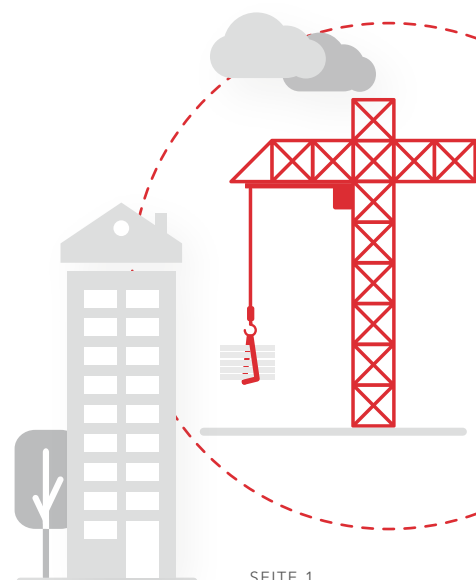
Häufig werden diese Wohnungen aber zusätzlich von den Städten und Gemeinden gefördert. In Frankfurt kostet eine geförderte **70 qm** Wohnung damit nur noch rund **385 Euro**.

Wie entstehen eigentlich geförderte Wohnungen?

In Deutschland gehören diese geförderten Wohnungen in der Regel nicht dem Staat selbst.

Stattdessen **macht die hessische Landesregierung** privaten oder öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Bauherren **ein Angebot:**

Wer den Bau oder Kauf von Wohnungen plant und sich zugleich verpflichtet, über viele Jahre einen Teil dieser Wohnungen zu stark vergünstigten Preisen zu vermieten, erhält vom Land Hessen besonders günstige Kredite und – seit 2016 – **sogar Zuschüsse** für sein Projekt.



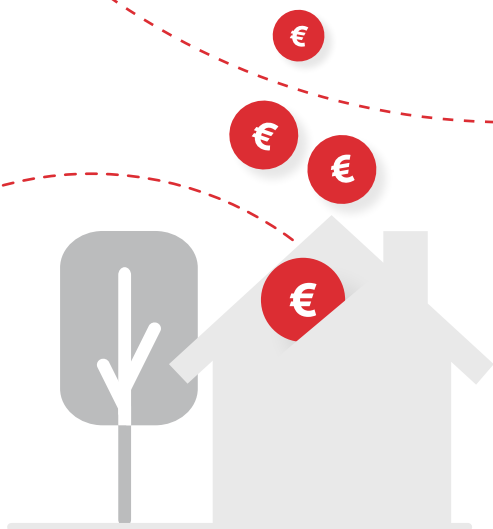
FAQ GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Was sind die Vor- und Nachteile dieses Modells?

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

Der Nachteil: In der Regel verpflichten sich die privaten oder öffentlichen Bauunternehmen für 20 Jahre, die Wohnungen stark vergünstigt zu vermieten. Ist diese Frist abgelaufen, fällt die geförderte Wohnung aus der Mietpreis-Bindung, das heißt, die Mieten können danach erhöht werden. Die Wohnung ist dann keine geförderte Wohnung mehr.

In Hessen hat das zuletzt jedes Jahr tausende Wohnungen betroffen, die während des großen Baubooms in den 90er Jahren nach der Wiedervereinigung errichtet wurden - und deren Bindung als Sozialwohnung auf 20 Jahre begrenzt wurde.



Wie reagiert die Landesregierung darauf?

Die gute Nachricht vorweg:

Auch Wohnungen, deren Förderung ausläuft, sind in der Regel über Jahre noch recht günstig, denn die Mieterhöhungen sind auch für diese Wohnungen durch die so genannte Kapplungsgrenzenverordnung gedeckelt.

Aktuell darf die Mieterhöhung in angespannten Wohnungsmärkten **über drei Jahre 15 Prozent** nicht übersteigen. Da die Sozialwohnungen sehr günstig sind, bleiben sie in der Regel auch nach mehreren Mieterhöhungen noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Dennoch haben wir auf diesen Trend reagiert.

Wir verlängern - wenn möglich - die Mietpreis-Bindung der Wohnung.

Vereinfacht gesagt: Wir zahlen den Hausbesitzern einen Zuschuss, damit die Wohnung weiter eine Sozialwohnung bleibt. **So bleibt die Wohnung weiter günstig.**



FAQ GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Wie viele geförderte Wohnungen gibt es denn?

Bundesweit hat die Zahl der Sozialwohnungen in den vergangenen 10 Jahren deutlich abgenommen. Das liegt daran, dass Jahr für Jahr mehr Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen sind, als neue Sozialwohnungen gebaut wurden. Dieser Trend ist so auch in Hessen zu beobachten und hält bislang an.

Im Jahr 2018 gab es in Hessen gut 80.300 Sozialwohnungen. Das sind gut 5.000 Wohnungen weniger als noch 2017 (85.500 Wohnungen).

Diese bundesweite Entwicklung, dass jedes Jahr mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen als neue entstehen, **wollen wir in Hessen in dieser Legislaturperiode stoppen.**

Wie viele Personen in Hessen haben Anspruch auf eine geförderte Wohnung?

Einen rechtlichen Anspruch auf eine geförderte Wohnung gibt es in keinem Bundesland, auch nicht in Hessen.

Aber es gibt eine steigende Anzahl an Personen, die eine freiwerdende oder neu gebaute geförderte Wohnung beziehen dürften, weil sie unterhalb der Einkommensgrenzen liegen.

Im Jahr 2018 gab es in Hessen rund 50.000 sozialwohnungssuchende Haushalte.



FAQ GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Und nun? Wie geht die Landesregierung mit dieser Entwicklung um?

Wir haben den Hebel bereits umgelegt. Dazu haben wir das Geld, mit dem wir den Bau von geförderten Wohnungen subventionieren, deutlich angehoben. Im Ergebnis wurden über die Jahre immer mehr beantragte Wohnungen in die Förderprogramme aufgenommen und entsprechende Mittel bereitgestellt (1. Schritt).



Von **2010 bis 2012** wurde Geld für **2.269 Wohnungen** beantragt und bereitgestellt.



Von **2013 bis 2015** wurde Geld für **4.721 Wohnungen** beantragt und bereitgestellt.

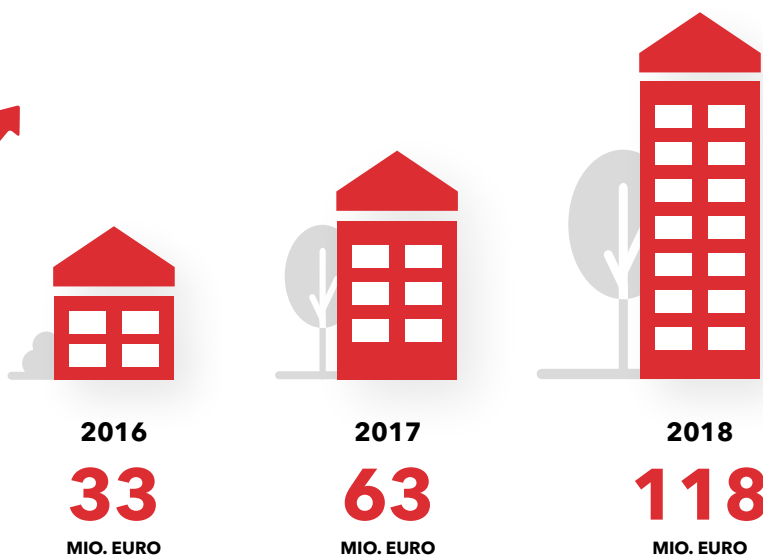


Von **2016 bis 2018** wurde Geld für **6.857 Wohnungen** beantragt und bereitgestellt.

Dies zeigt sich auch in den Bewilligungen:

Diese werden nach Prüfung der Wohnbauprojekte erteilt und bedeuten, dass das Land die Förderung verbindlich zusagt (2. Schritt). **Auch hier zeigt der Trend deutlich nach oben:**

Die Bewilligungen haben sich nahezu vervierfacht

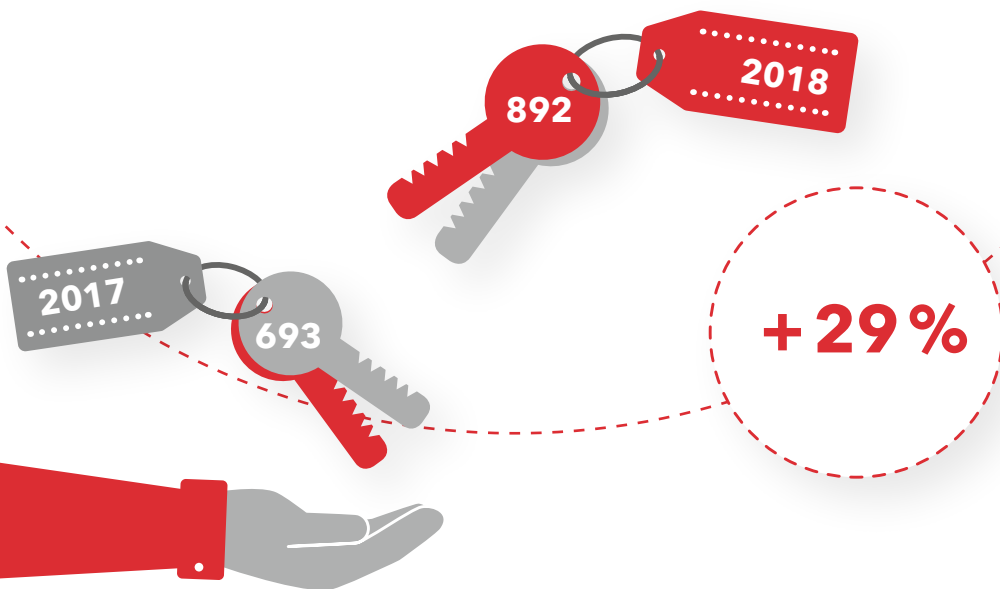


FAQ GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Wie entwickelt sich der geförderte Wohnungsbau?

Da zwischen der Bereitstellung der Fördermittel, der Bewilligung, dem Bau und der Fertigstellung der Wohnungen in der Regel mehrere Jahre vergehen, wird die Zahl der bezugsfertigen Wohnungen **schrittweise ansteigen**.

Im Jahr **2017** waren es **693** Sozialwohnungen. **Im Jahr 2018** waren **es bereits 892 Wohnungen. Das sind plus 29 Prozent**. Und wir gehen davon aus, dass dieser Trend anhält.



Zudem werden wir **mehr Geld bereitstellen**, um auslaufende Mietpreis-Bindungen von geförderten Wohnungen **weiter zu erhalten**. Wir werden den Vermietern also einen Zuschuss zahlen, damit diese die Wohnungen weiter **besonders günstig** zur Verfügung stellen.

2017 und **2018** konnten wir damit zusammen fast **1.000 Wohnungen** als geförderte Wohnungen erhalten.

Das bedeutet: In diesen beiden Jahren wurden fast 2.600 Sozialwohnungen neu geschaffen bzw. erhalten.

FAQ GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Wie viel Geld stellt die Landesregierung insgesamt zur Verfügung?

Wir wollen auch künftig dafür sorgen, dass **kein Förderantrag** auf sozialen Wohnungsbau aus finanziellen Gründen abgelehnt wird. Der soziale Wohnungsbau in Hessen **wird nicht am Geld** scheitern.

Dafür werden wir die Fördergelder massiv aufstocken. Zwischen **2019** und **2024** werden wir insgesamt **2,2 Milliarden Euro** mobilisieren. Das reicht um über **20.000 bezahlbare Wohnungen** für über **60.000 Menschen** zu bauen.

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

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

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

Stand: Mai 2019

