

# Die Förderprogramme des Landes Hessen

Rahmenbedingungen, Überblick und Ausblick



## Gliederung

- 1. Grundstruktur der Förderung**
- 2. Allgemeines**
- 3. Neubau von Mietwohnungen**
- 4. Modernisierung von Mietwohnungen**
- 5. Studentisches Wohnen**
- 6. Kommunales Investitionsprogramm (KIP)**
- 7. Bisherige Förderung (bewilligte Mittel und geförderte Wohnungen)**

## Grundstruktur der Förderung

Mietwohnungsbau		Selbstgenutztes Wohneigentum	
Neubau für Haushalte mit geringem Einkommen	Modernisierung	Neubau	Erwerb von Gebrauchtsimmobilien
Neubau für Haushalte mit mittlerem Einkommen	Förderprogramm studentisches Wohnen	Behindertengerechter Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum	
Kommunales Investitionsprogramm, Teil Wohnen			



## Gliederung

1. Grundstruktur der Förderung
2. **Allgemeines**
3. Neubau von Mietwohnungen
4. Modernisierung von Mietwohnungen
5. Studentisches Wohnen
6. Kommunales Investitionsprogramm (KIP)
7. Bisherige Förderung (bewilligte Mittel und geförderte Wohnungen)



# Allgemeines

## Grundsätzliches

- **Ziel :**  
Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können
- **Mittel:**  
in der Regel Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung
- **Rechtliche Grundlage:**  
Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWoFG)  
Förderrichtlinien



## Allgemeines Einkommensgrenzen

	Haushalte mit geringem Einkommen		Haushalte mit mittlerem Einkommen	
	Anrechenbares Einkommen	entspricht ca. Brutto-Einkommen	Anrechenbares Einkommen	entspricht ca. Brutto-Einkommen
1 Person	15.327 €	23.000 €	18.392 €	27.300 €
2 Personen	23.254 €	34.000 €	27.905 €	41.900 €
je weitere Person	5.285 €	7.600 €	6.342 €	9.000 €
je Kind zusätzlich	650 €	930 €	650 €	930 €

- automatische Anpassung an Verbraucherpreisindex alle drei Jahre
- zuletzt 1. Januar 2014



## Allgemeines

## Verfahren

- Anmeldung des Bauvorhabens bei der Wohnraumförderstelle
- Entscheidung über die Aufnahme in ein Bauprogramm durch das Ministerium
- Einreichen eines förmlichen Förderantrags bei der Wohnraumförderstelle oder nach Abstimmung bei der WIBank
- Erteilen der Förderzusage durch die WIBank



## Gliederung

- 1. Grundstruktur der Förderung**
- 2. Allgemeines**
- 3. Neubau von Mietwohnungen**
- 4. Modernisierung von Mietwohnungen**
- 5. Neue Fördermöglichkeiten**
- 6. Kommunales Investitionsprogramm (KIP)**
- 7. Bisherige Förderung (bewilligte Mittel und geförderte Wohnungen)**





# Neubau von Mietwohnungen (für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen)

## Förderfähige Maßnahmen

- Schaffung von Wohnraum, der zur dauerhaften Fremdvermietung zweckbestimmt ist
- Neubau oder Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand
- Voraussetzung: Mit der Baumaßnahme muss ein **wesentlicher Bauaufwand** verbunden sein
- Wohnraum muss selbstständige Haushaltsführung ermöglichen



## Neubau von Mietwohnungen (für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen)

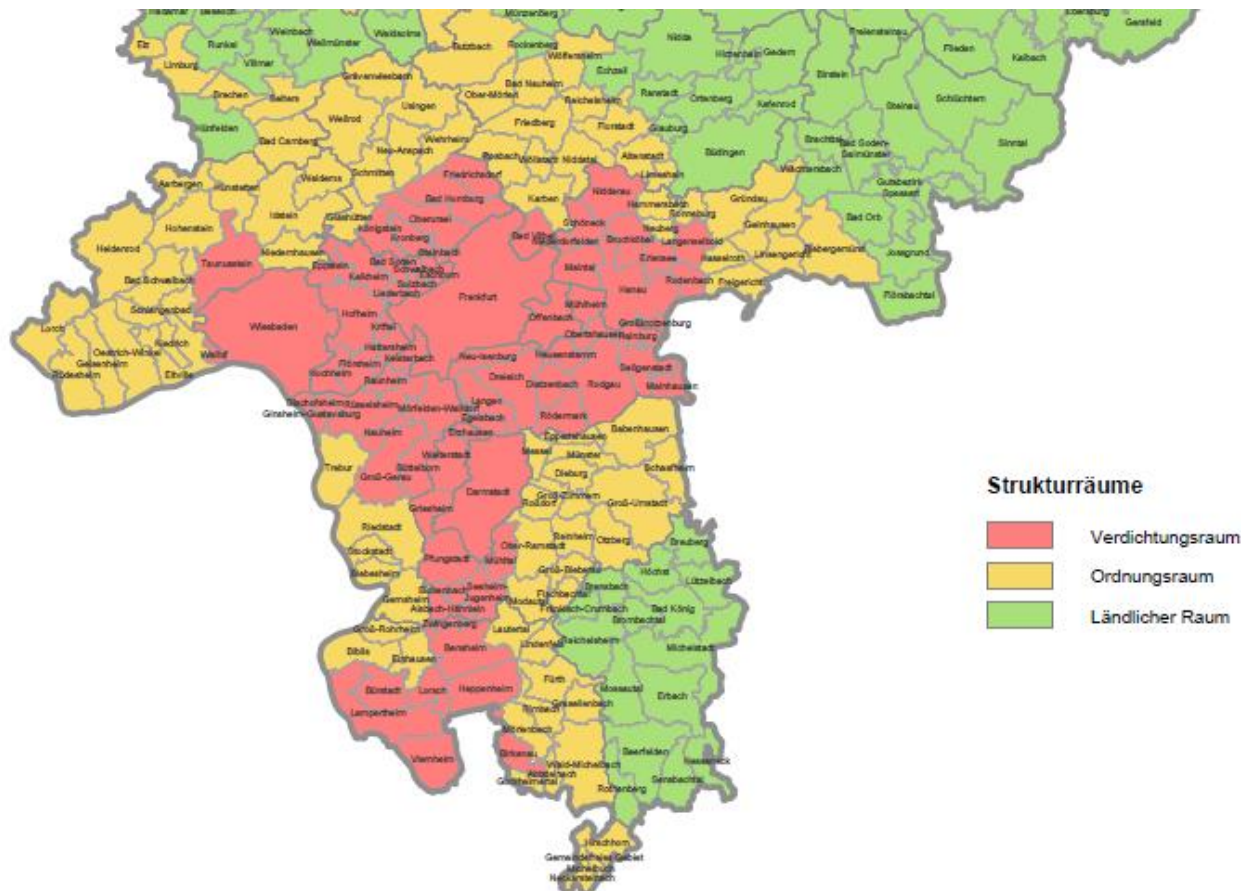
### Voraussetzung

- Nachhaltiger **Bedarf** an preiswertem Wohnraum aufgrund örtlicher und regionaler wohnungswirtschaftlicher Verhältnisse und Zielsetzungen
- Im Regelfall **Kommunale Finanzierungsbeteiligung** mit mindestens 10.000 € je Wohneinheit (mittlere Einkommen: 6.000 €)



# Neubau von Mietwohnungen

## Abgrenzung des Fördergebiets für Mietwohnungsneubau für Haushalte mit mittlerem Einkommen



Kartographie: HMWEVL, Referat I3, August 2014

## Neubau von Mietwohnungen (für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen)

### Konditionen

- Baudarlehen wird ab Auszahlung bis zum Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung (20 Jahre) zu einem **Festzins** von **0,6 %** gewährt.
- Tilgung beträgt 1 %.
- Einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1% des Darlehensbetrages

## Neubau von Mietwohnungen (für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen)

### Förderhöhe

Grundstückspreis je m <sup>2</sup> einschl. Erschließungskosten	Darlehen je m <sup>2</sup> Wohnfläche Grundbetrag (Geringe Einkommen)	Darlehen je m <sup>2</sup> Wohnfläche Grundbetrag (Mittlere Einkommen)
Bis 150 €	900 €	400 €
150 € bis unter 200 €	1.000 €	500 €
200 € bis unter 250 €	1.100 €	600 €
250 € bis unter 300 €	1.200 €	700 €
300 € bis unter 350 €	1.300 €	800 €
350 € bis unter 400 €	1.400 €	900 €
400 € bis unter 450 €	1.500 €	1.000 €
über 450 €	1.600 €	1.100 €

## Neubau von Mietwohnungen (für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen)

### Förderhöhe

- **Zuschläge**
  - für Passivhäuser: 150 € je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche
  - barrierefreie Wohnungen: 50 €/m<sup>2</sup>
  - rollstuhlgerechte Wohnungen: 150 €/m<sup>2</sup>
  
- **Gemeinschaftsraum 500 € je m<sup>2</sup> Fläche des Raumes**



## Neubau von Mietwohnungen (für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen)

### Mietpreis- und Belegungsbindungen

- beginnen mit der Bezugsfertigkeit
- enden mit Ablauf des zwanzigsten Jahres danach
- Mittelbare Belegung möglich (Übertragung der Bindungen auf freie Wohnungen im Bestand)



## Neubau von Mietwohnungen (für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen)

### Miethöhe

- Die Miethöhe darf bei erstmaliger Vermietung die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 15 % (mittlere Einkommen: 10 %) nicht überschreiten.
- Bei Passivhausbauweise monatlicher Aufschlag von 0,30 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat möglich.
- Die Miete ist bei der Anmeldung verbindlich zu erklären.
- Die Anpassung der Miete ist entsprechend dem Verbraucherpreisindex möglich; ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 15 % (mittlere Einkommen: 10 %) darf nicht überschritten werden.





## Gliederung

1. Grundstruktur der Förderung
2. Allgemeines
3. Neubau von Mietwohnungen
4. **Modernisierung von Mietwohnungen**
5. Studentisches Wohnen
6. Kommunales Investitionsprogramm (KIP)
7. Bisherige Förderung (bewilligte Mittel und geförderte Wohnungen)



# Modernisierung von Mietwohnungen

## Förderfähige Maßnahmen

- Modernisierung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, insbesondere die **Verbesserung**
  - des Wohnungszuschnittes
  - durch den Anbau von Balkonen
  - der natürlichen Belichtung und Belüftung
  - der Beheizung
  - der Energie- und Wasserversorgung
  - der sanitären Einrichtung, der Entwässerung und des Feuchtigkeitsschutzes



# Modernisierung von Mietwohnungen

## Förderfähige Maßnahmen

- des Schallschutzes
- der baulichen Eignung einer Wohnung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung
- der unmittelbaren Umgebung des Wohngebäudes.
- auch die in Verbindung mit der Modernisierung durchgeführte Instandsetzung (Modernisierung > Instandsetzung)
- Keine Förderung von energetischen Maßnahmen, die die KfW fördert (KfW-Mittel können aber gemeinsam mit Modernisierungsmitteln beantragt werden)

# Modernisierung von Mietwohnungen

## Voraussetzung

- Kosten der Modernisierung müssen mindestens 5.000 € je Wohnung betragen.
- Geplante Modernisierung muss mindestens vier Wohnungen umfassen.



# Modernisierung von Mietwohnungen

## Förderhöhe

- **Darlehen** in Höhe von **bis zu 85 %** der förderungsfähigen Kosten der Maßnahme
- **Verzinsung** für die Dauer von 15 Jahren mit 0,9 %
- Tilgung beträgt 2 %
- Einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1% des Darlehensbetrages



# Modernisierung von Mietwohnungen

## Mietpreis- und Belegungsbindungen

- Zeitraum der **Bindung** beträgt zehn Jahre (eine bereits bestehende Bindung verlängert sich nicht über 10 Jahre hinaus.)
- **Mieterhöhung** nach Modernisierung auf höchstens 2 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat begrenzt
- Bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Abschluss der Modernisierung ist keine weitere Mieterhöhung zulässig.



## Gliederung

- 1. Grundstruktur der Förderung**
- 2. Allgemeines**
- 3. Neubau von Mietwohnungen**
- 4. Modernisierung von Mietwohnungen**
- 5. Studentisches Wohnen**
- 6. Kommunales Investitionsprogramm (KIP)**
- 7. Bisherige Förderung (bewilligte Mittel und geförderte Wohnungen)**



## Studentisches Wohnen

### Förderfähige Maßnahmen

- Schaffung von Wohnraum für studentisches Wohnen (mindestens vier zusammenhängende Wohnplätze)
- In der Regel Neubau oder ausnahmsweise Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand



## Studentisches Wohnen

### Belegungsbindung

- Nutzung als studentischer Wohnraum für 20 oder 40 Jahre
- Es gelten die Einkommensgrenzen des Hessischen Wohnraumfördergesetzes für geringe Einkommen.



# Studentisches Wohnen

## Mietpreisbindung

- Nettokaltmiete muss mindestens um 15% unter der ortsüblichen Miete liegen
- Sie soll im Regionalverband FrankfurtRheinMain (einschl. Wiesbaden und Darmstadt) 9,50 €/m<sup>2</sup>, sonst 8,50 €/m<sup>2</sup> monatlich nicht übersteigen.
- Zuschlag von monatlich 2 €/m<sup>2</sup> für Möblierung und Schönheitsreparaturen möglich
- Mieterhöhungen entsprechend Veränderung des Verbraucherpreisindex möglich



# Studentisches Wohnen

## Förderhöhe und Konditionen

- ~~▪ Baukostenzuschuss für eine Bindungsdauer von 20 oder 40 Jahren (Mittel bereits vollständig vergeben)~~
- ~~▪ Einmaliges Bearbeitungsentgelt 2% des Betrages des Baukostenzuschusses~~
- Zinsgünstiges Darlehen (Festzins 0,6%, 1% Tilgung) mit einer Laufzeit von 20 Jahren (Verlängerung der Laufzeit möglich)
- Einmaliges Bearbeitungsentgelt 1% des Darlehensbetrages



# Studentisches Wohnen

## Förderung

Grundstückswert je m <sup>2</sup> Boden einschl. Erschließung	Baukostenzu- schuss je m <sup>2</sup> Wohnfläche (20 Jahre Bindung)	Baukostenzu- schuss je m <sup>2</sup> Wohnfläche (40 Jahre Bindung)	Darlehen je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Unter 250 €	<del>500 €</del>	<del>850 €</del>	1.250 €
250 € bis unter 300 €	<del>575 €</del>	<del>900 €</del>	1.400 €
350 € bis unter 450 €	<del>650 €</del>	<del>950 €</del>	1.550 €
Ab 450 €	<del>700 €</del>	<del>1.000 €</del>	1.700 €

## Gliederung

- 1. Grundstruktur der Förderung**
- 2. Allgemeines**
- 3. Neubau von Mietwohnungen**
- 4. Modernisierung von Mietwohnungen**
- 5. Studentisches Wohnen**
- 6. Kommunales Investitionsprogramm (KIP)**
- 7. Bisherige Förderung (bewilligte Mittel und geförderte Wohnungen)**

# Kommunales Investitionsprogramm (KIP)

## Förderziele

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Schaffung von Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen
- Rahmenbedingung: Entstehen von dauerhaftem Wohnraum



## Kommunales Investitionsprogramm (KIP)

### Fördergegenstände

- Schaffung von Wohnraum durch Neubau oder Bestandsmaßnahmen mit wesentlichem Bauaufwand
- Modernisierung von Mietwohnungen
- Herrichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden
- Erwerb von Nichtwohngebäuden durch Kommunen

# Kommunales Investitionsprogramm (KIP)

## Förderberechtigte

- Kommunen
- Kommunalersetzende Maßnahmenträger: alle natürlichen und juristischen Personen, insbesondere Wohnungsunternehmen



# Kommunales Investitionsprogramm (KIP)

## Konditionen

- Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit
- Übernahme der Verzinsung in den ersten 10 Jahren durch das Land, danach marktübliche Verzinsung
- Tilgung jährlich 3,33%
- Anmelde-/Antragsweg über Wohnraumförderstellen (wie sozialer Wohnungsbau)

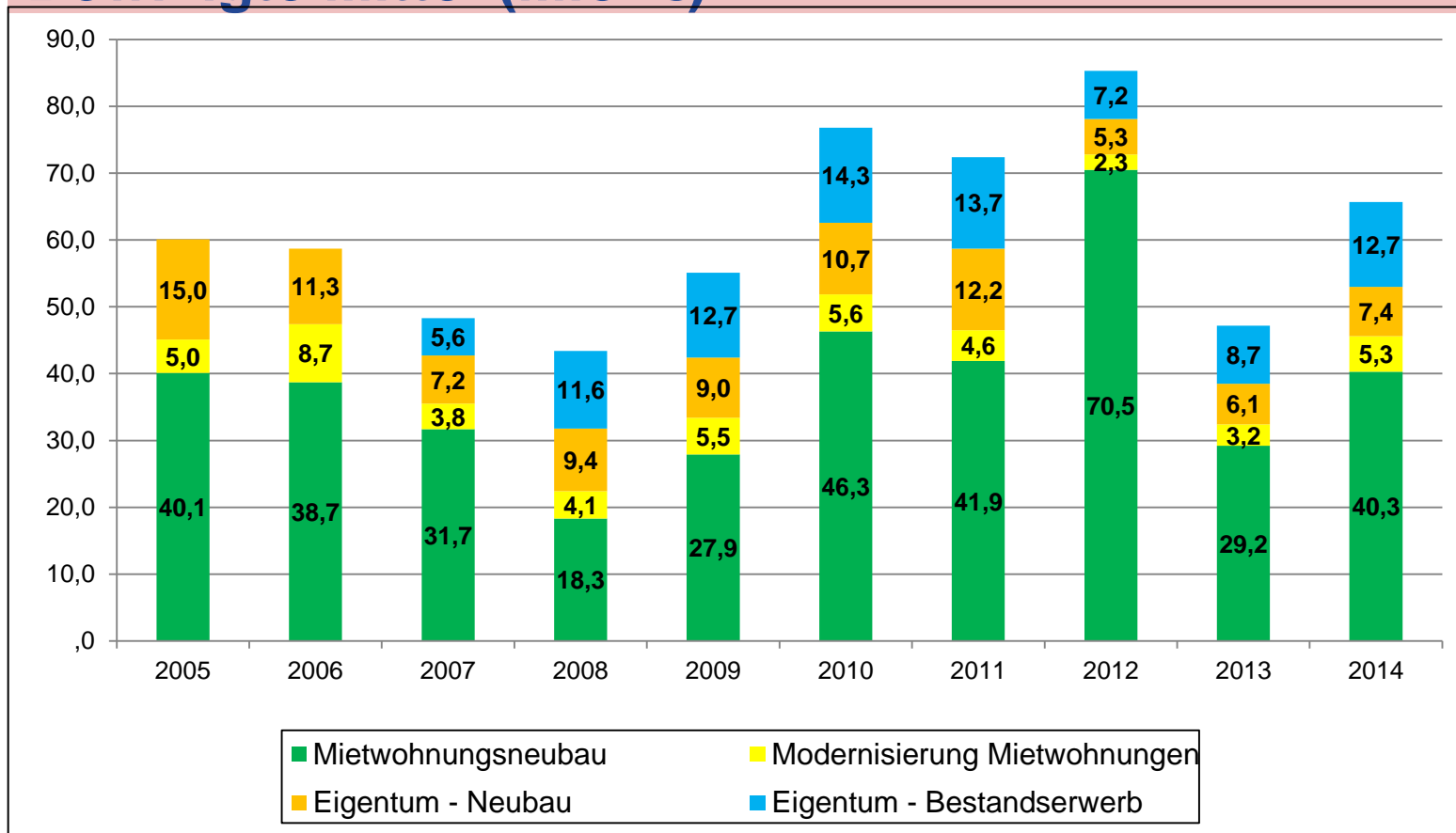


## Gliederung

- 1. Grundstruktur der Förderung**
- 2. Allgemeines**
- 3. Neubau von Mietwohnungen**
- 4. Modernisierung von Mietwohnungen**
- 5. Studentisches Wohnen**
- 6. Kommunales Investitionsprogramm (KIP)**
- 7. Bisherige Förderung (bewilligte Mittel und geförderte Wohnungen)**

# Bisherige Wohnungsbauförderung in Hessen

## Bewilligte Mittel (Mio. €)



# Bisherige Wohnungsbauförderung in Hessen

## Geförderte Wohnungen

