

## **Per E-Mail**

An die Wohnraumförderstellen  
- gemäß Verteiler -

Nachrichtlich  
- gemäß Verteiler -

23. Mai 2024

### **Soziale Mietwohnraumförderung – Programmjahr 2024 Mietwohnungsneubau für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Haushalte von Studierenden und Auszubildenden; Mo- dernisierung Anmeldung von Bauvorhaben für eine Förderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landesregierung setzt sich stark dafür ein, bezahlbaren Mietwohn-  
raum in Hessen zu schaffen.

Das Land stellt gemeinsam mit der WIBank Darlehen und Finanzierungs-  
zuschüsse zur Förderung des Mietwohnungsneubaus (für Haushalte mit  
geringem und mittlerem Einkommen sowie für Haushalte von Studieren-  
den und Auszubildenden) und der Modernisierung von Mietwohnungen  
bereit. Die Förderung erfolgt auf Grundlage der Richtlinie vom 10. Mai  
2023 (StAnz. S. 710).

Ich gebe Ihnen hiermit Gelegenheit, Bauvorhaben für eine Förderung an-  
zumelden, und zwar bis

**spätestens 13. September 2024.**

Für die Anmeldungen sind die als Anlagen 1-3 beigefügten Vordrucke zu  
verwenden. Diese können auch unter [www.wibank.de](http://www.wibank.de) heruntergeladen  
werden.

Es ist beabsichtigt, bis Mitte November 2024 Mittel für konkrete Bauvorhaben bereitzustellen. Danach sind die vollständigen und von Ihnen geprüften Förderanträge voraussichtlich bis Ende Juni 2025 der WIBank vorzulegen. Ich bitte Sie, nur Bauvorhaben anzumelden, für die die Anträge fristgerecht gestellt werden können. Dies setzt u. a. voraus, dass ein bebaubares Grundstück und Baurecht vorhanden sind.

Sollten Bauvorhaben vorher umgesetzt oder erworben werden, bitte ich, mir dies mitzuteilen. In diesen Einzelfällen werde ich prüfen, ob Fördermittel vor dem genannten Termin kurzfristig bereitgestellt werden können. Diese Einzelfälle sind auf solche Fälle zu beschränken, mit deren Bau vor dem genannten Termin begonnen werden soll und wo die rechtlichen Voraussetzungen zum Baubeginn bereits vorliegen. Aufgrund der begrenzten Fördermittel würde hierbei – abweichend von der Richtlinie auch bei 20- und 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen – die Bereitstellung der Darlehensmittel auf Grundlage des Wohnrauminvestitionsprogrammgesetzes (WIPG) erfolgen. Hier sind die Regelungen unter Nr. 14.1.2 der Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung zu beachten, insbesondere die nur 15-jährige Zinsbindung und der Tilgungssatz von 3,33 Prozent pro Jahr.

#### **Zulässige Mieten:**

Nach Nr. 4.3 bzw. 5.3 der Richtlinie darf keine höhere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 25 bzw. 20 % verlangt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Angebotsmieten, Recherchen auf Internetportalen u. ä. entsprechen nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Ist für die Kommune ein Mietspiegel nach § 558c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert beziehungsweise mittlere Wert abzüglich der jeweiligen Reduktion. Dabei ist von mittleren Wohnlagen und mittlerer Ausstattung auszugehen.

Sofern weder ein Mietspiegel noch eine Mieterdatenbank vorhanden sind, ist die ortsübliche Vergleichsmiete auf anderem Weg zu ermitteln und von der Kommune zu bestätigen.

**Stellungnahme der Kommune:**

In allen Fällen ist der Anmeldung eine Stellungnahme der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde zum örtlichen Bedarf an Wohnraum, zu Lage und Art des Bauvorhabens sowie zur vorgesehenen Einstiegsrente beizufügen.

Ich bitte Sie, die Städte, Gemeinden und Wohnungsunternehmen in Ihrem Zuständigkeitsbereich über die Möglichkeiten der Förderung zu informieren.

Gerne steht Ihnen mein Fachreferat Wohnungsbau und Wohnungsrecht für weitere Fragen zur Verfügung. Sie können sich an Herrn Lippert ([gerhard.lippert@wirtschaft.hessen.de](mailto:gerhard.lippert@wirtschaft.hessen.de), Tel. 0611 815-2672) oder Frau Guyot ([susanne.guyot@wirtschaft.hessen.de](mailto:susanne.guyot@wirtschaft.hessen.de), Tel. 0611 815-2865) wenden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

**Anlagen**