

## Die Förderprogramme des Landes Hessen

### - Rahmenbedingungen, Überblick und Ausblick -

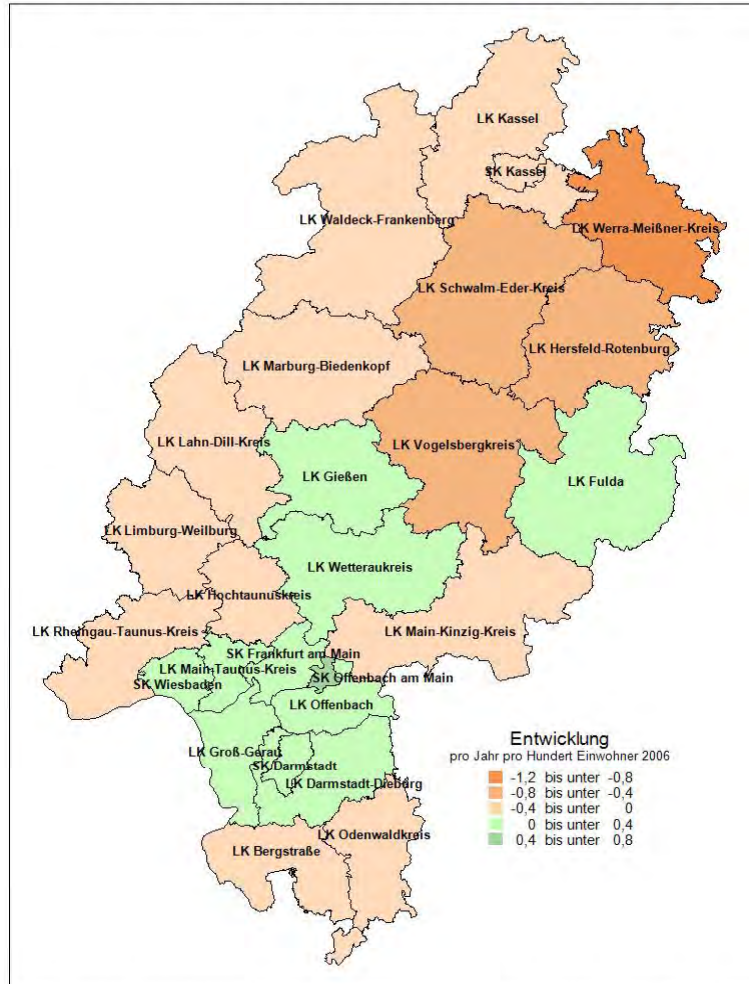
Dr. Harald Schlee  
Peter Spielmann

Informationsveranstaltung  
Aktuelle Förderprogramme in Hessen  
2. Juli 2009

**Überblick:**

- 1. Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbedarf**
- 2. Rechtliche Grundlagen**
- 3. Wohnungsbauprogramm 2009**
- 4. Förderung des Mietwohnungsbaus**
- 5. Mittelbare Belegung**
- 6. Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen**

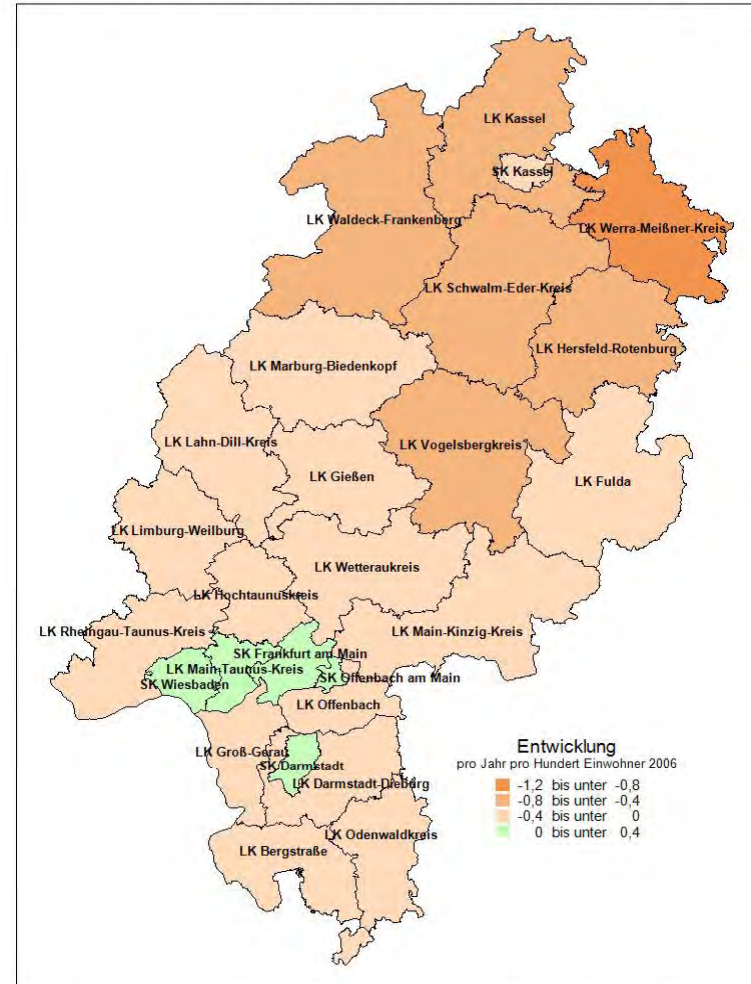
Prognostizierte Entwicklung der hessischen Bevölkerung 2006 bis 2020



Quelle: Hessische Gemeindestatistik, Eigene Rechnungen

Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2008

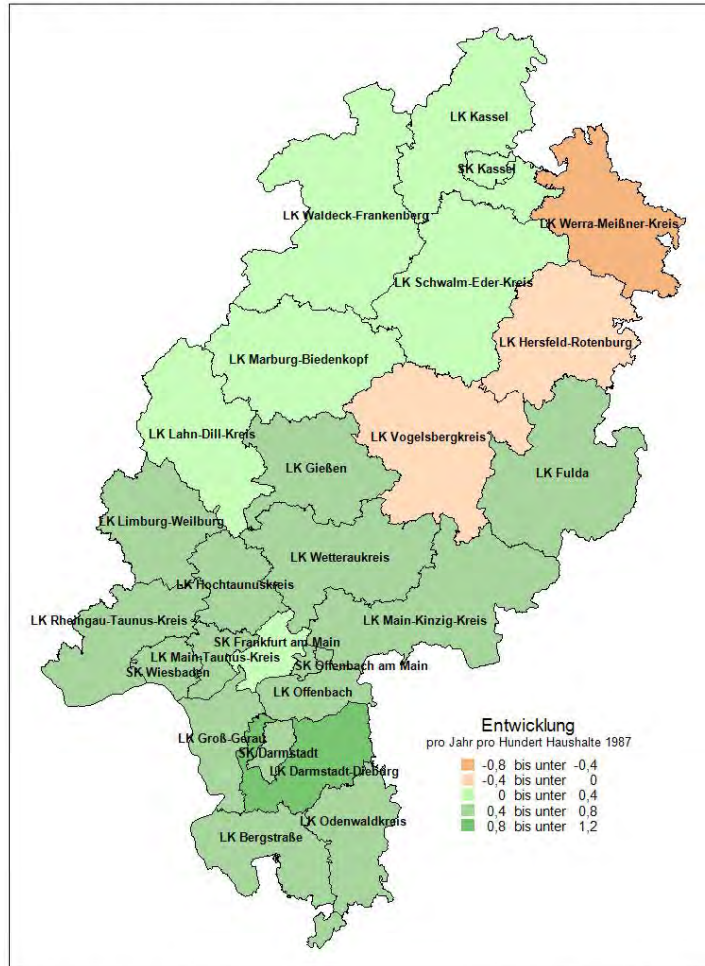
Prognostizierte Entwicklung der hessischen Bevölkerung 2020 bis 2030



Quelle: Eigene Rechnungen

Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2008

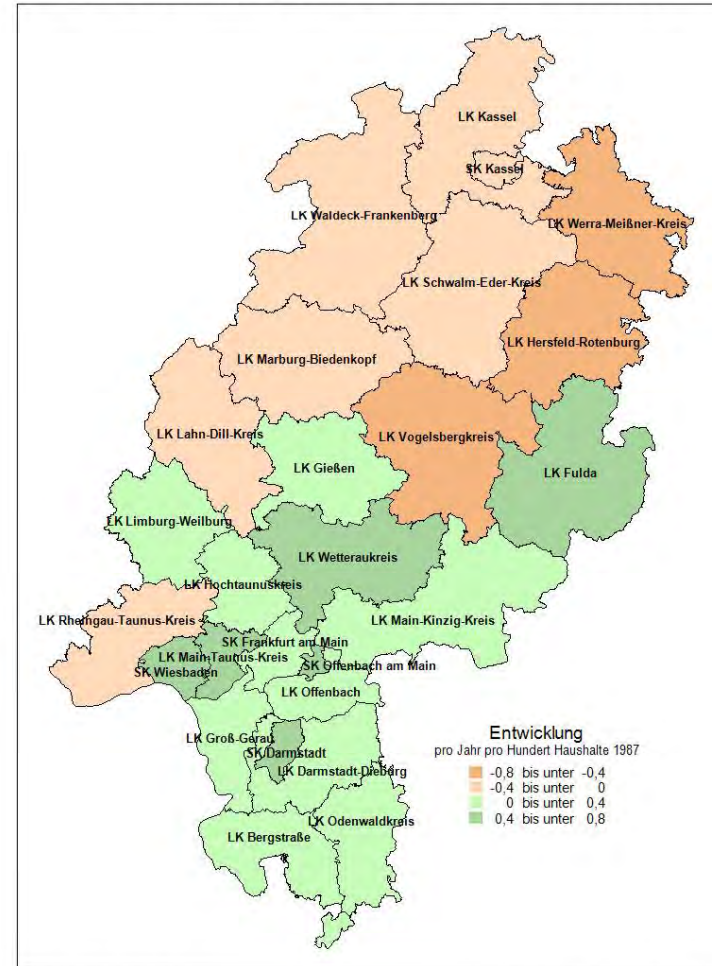
Prognostizierte Entwicklung der hessischen Haushaltszahlen 2006 bis 2020



Quelle: Mikrozensus 2006, Eigene Rechnungen

Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2008

Prognostizierte Entwicklung der hessischen Haushaltszahlen 2020 bis 2030



Quelle: Eigene Rechnungen

Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2008

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten von 2006 bis 2030 in vH

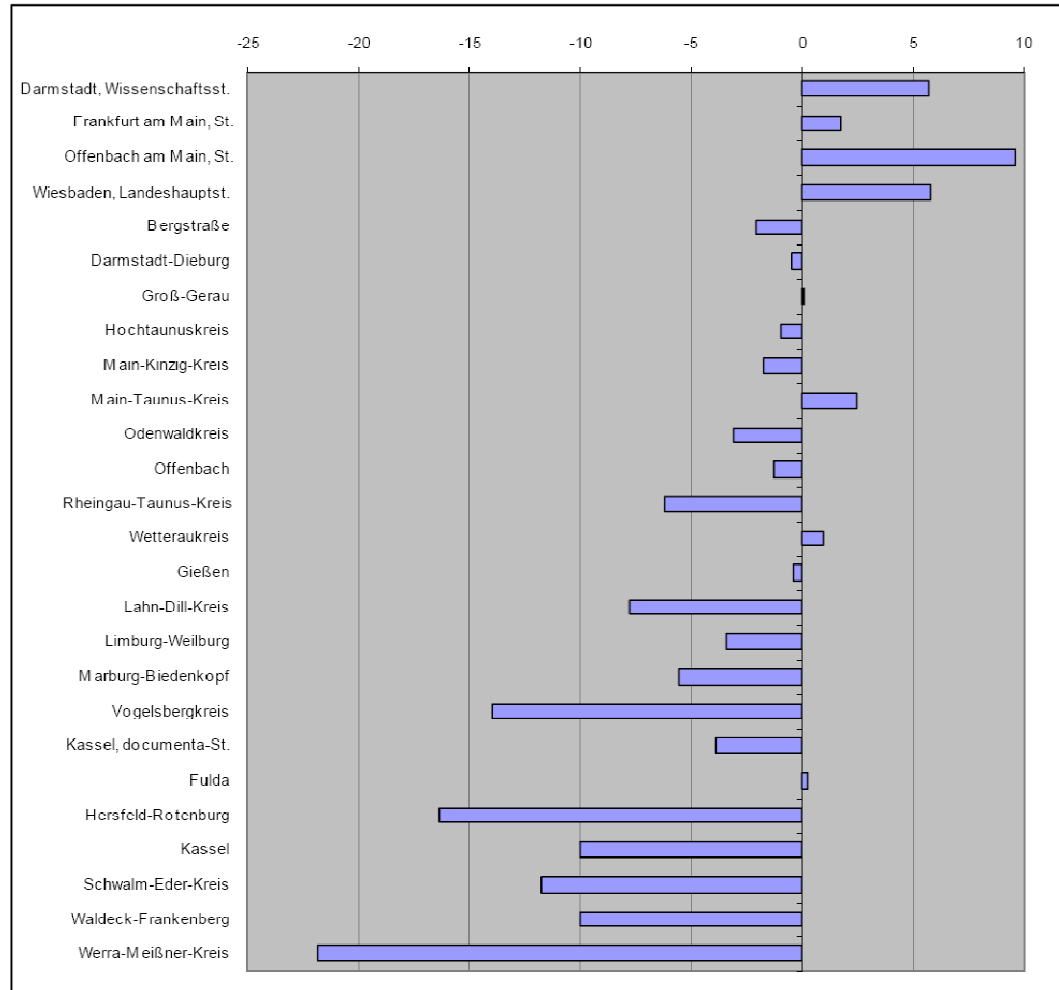
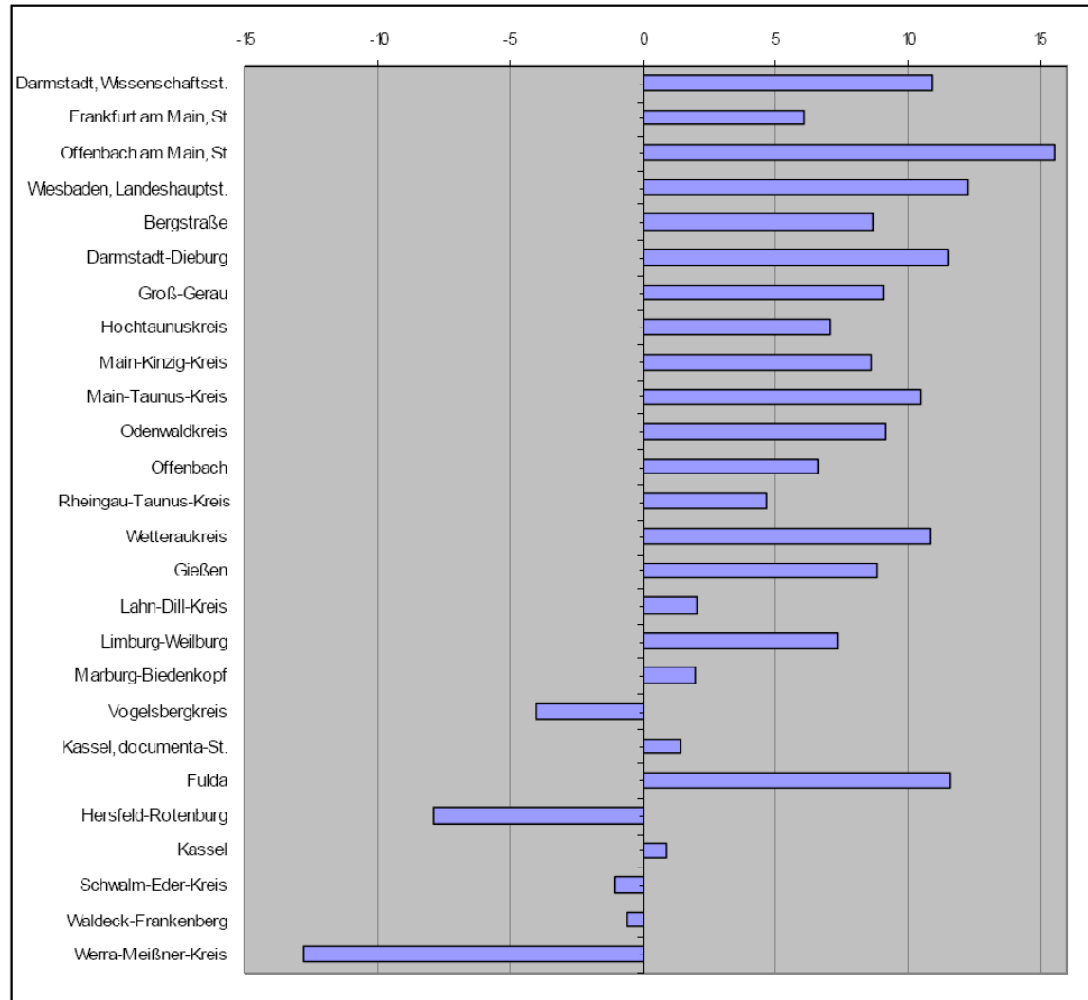


Abbildung 5: Entwicklung der Zahl der Haushalte in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten von 2006 bis 2030 in vH



## Föderalismusreform

Ab 2007 sind die Länder allein für die Förderung des  
Wohnungsbaus zuständig

- Bund leistet Kompensationszahlungen bis 2019 in Höhe von jährlich ca. 518 Mio. €
- Anteil Hessen: 30,3 Mio. €
- Zweckbindung bis 2013: Wohnungsbau
- Bisheriges Bundesrecht gilt als „Landesrecht“ fort oder kann durch landesrechtliche Regelungen ersetzt werden



## Fördermittel für den Wohnungsbau

Mittel des Bundes werden für Zahlungsverpflichtungen aus früheren Bewilligungen verwendet

Neue Förderprogramme werden aus dem Sondervermögen „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“ finanziert

## Rechtsgrundlagen der Förderung

- **In Hessen Fortgeltung des Bundes- WoFG + WoBindG**  
Koalitionsvereinbarung 2009 – 2014 enthält keine Aussage über  
eigenständiges Landesrecht
- Eigene Landesgesetze
  - Bayern
  - Baden-Württemberg
  - Hamburg
  - Schleswig-Holstein
  - Niedersachsen (im Landtag eingebracht)

## Wohnungsbauprogramm 2009

- **52 Mio. Euro Darlehen**  
Förderung Wohneigentum Neubau (Landesanteil)  
Förderung des Mietwohnungsbaus  
Förderung Modernisierung von Mietwohnungen
- **10 Mio. Euro Darlehen**  
Förderung Wohneigentum Bestandserwerb (Landesanteil)
- **1 Mio. Euro Kostenzuschüsse**  
Beseitigung baulicher Hindernisse
- **50 Mio. Euro Restmittel aus 2008**

**Gesamt = 113 Mio. Euro**

## Wohnungsbauprogramm 2009

### Planung

- 1 Mio. Euro Kostenzuschüsse  
Beseitigung baulicher Hindernisse bei  
Menschen mit Behinderung in Wohneigentum
  - 10 Mio. Euro Wohneigentum durch Bestandserwerb
  - 25 Mio. Euro Wohneigentum Neubau
  - 8 Mio. Euro Modernisierung von Mietwohnungen
  - 60 Mio. Euro Mietwohnungsbau
  - 9 Mio. Euro noch nicht verplant
- 113 Mio. Euro gesamt

## Wohnungsbauprogramm 2009

- Wohneigentum zunächst keine Kontingentierung
- Mietwohnungsbau - Bereitstellung 54 Mio. Euro
- Modernisierung - Bereitstellung 6,5 Mio. Euro

Vorlagefrist Ende September

- Nachmeldungen im Einzelfall möglich
- Bauliche Hindernisse - Zuschüsse sind bereitgestellt

## Überblick Förderprogramme - Landesförderung

	Mietwohnungen Neubau	Mietwohnungen Modernisierung	Wohneigentum Neubau	Wohneigentum Bestandserwerb
Betrag	max. 1.250 €/je m <sup>2</sup>	max. 29.750 €/ WE	max. 120.000 €	max. 100.000 €
Zins	0,9 %	0,0 % / 1,5 %	2,90 % (Stand: 18.04.2009)	2,90 % (Stand: 18.04.2009)
Bindungen	20 Jahre	10 Jahre		
Miete	15 % unter Ver- gleichsmiete	Erhöhung max. 2 €/ m <sup>2</sup>		
Einkommensgrenze (Brutto, 3 Pers.)	ca. 37.000 €	ca. 37.000 €	ca. 50.000 €	ca. 50.000 €
Bemerkungen	Mittelbare Belegung möglich	Bindungen (nur) im Rahmen der Mieter- fluktuation wirksam		

## Förderung des Mietwohnungsbaus

Neufassung der Förderbestimmungen am 22. Dezember 2008  
(StAnz. 2009 S. 286)

- Anhebung des Darlehensgrundbetrages von 600 auf 750 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Anhebung Zuschlag für rollstuhlgerechte Wohnungen von 75 auf 95 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Fördervorrang für geplante Objekte in Passivhausbauweise
- Zuschlag zur Anfangsmiete bei Passivhausbauweise 0,20 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich
- Wegfall VKB, dafür Anhebung der Verzinsung auf 0,9 %

## Förderung des Mietwohnungsbaus

- Wohnraumversorgung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können
- Förderung in Form von zinsgünstigen Darlehen
- Wohnraum wird geschaffen durch
  - Neubau
  - Wiederherstellung
  - Nutzungsänderung
  - Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse

## Förderung des Mietwohnungsbaus

- Das Bauvorhaben muss wirtschaftlich sein; Kapitalkosten und Verwaltungskosten müssen durch Mieteinnahmen gedeckt sein
- Nachhaltiger Bedarf muss nachgewiesen sein
- Kommunale Mitfinanzierung von mindestens 10.000 Euro je WE (bei Genossenschaften kann verzichtet werden)
- Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 %

## Förderung des Mietwohnungsbaus

### Planungsanforderungen

- Möglichst barrierefreie Wohnungen (DIN 18025 Teil 2)
- ggf. Wohnungen für Rollstuhlbenutzer DIN 18025 Teil 1
- Individualräume mindestens 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Kinderzimmer in 3-Pers.-Wohnungen mindestens 14 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mindestens 6 m<sup>2</sup> innerhalb oder außerhalb
- Direkter Bezug zum Freiraum (Balkon, Terrasse)
- Bezugsfertige Herrichtung (Maler bzw. Tapeziererarbeiten können vom Mieter übernommen werden)

## Förderung des Mietwohnungsbaus

### Förderfähige Wohnflächen

- 1 Person bis 45 m<sup>2</sup>
- 2 Personen bis 60 m<sup>2</sup>
- für jede weitere Person 12 m<sup>2</sup>
  
- Bei Wohnraum DIN 18025 Teil 1 + 16 %
- Bei Wohnraum DIN 18025 Teil 2 + 8 %  
(möglichst ausreichend großer Abstellraum innerhalb der Wohnung)
  
- Die Planung kann größere Flächen vorsehen
- Berechnung nach Wohnflächenverordnung

## Förderung des Mietwohnungsbaus

- Belegungsbindung
- Mietpreisbindung
- Dauer: 20 Jahre
- Verkürzung/Verlängerung kann vereinbart werden

## Förderung des Mietwohnungsbaus

### Belegungsbindung / Einkommensgrenze

#### Anrechenbares Jahreseinkommen

- 1 Person 13.200 Euro
- 2 Personen 19.800 Euro
- je weitere Person 4.510 Euro
- bei Kindern zuzüglich 550 Euro je Kind

Buttoeinkommen i. d. R. ca. 50 % höher

Wohnberechtigungsbescheinigung/Benennung durch Gemeinde

## Förderung des Mietwohnungsbaus

### Mietpreisbindung

- Anfangshöchstmiete Vergleichsmiete abzgl. 15 %  
(wird im Antrag verbindlich genannt und im  
Bewilligungsbescheid festgelegt)
- Mietanpassung nach Preisindex für die Lebenshaltung
- Keine Maklerprovision zu Lasten des Mieters
- Sicherheitsleistung zulässig
- Genossenschaftsanteile an Stelle Sicherheitsleistung
- Mietberechnung bezogen auf die tatsächliche Wohnfläche

## Förderung des Mietwohnungsbaus

### Höhe des Förderdarlehens

- Grundbetrag je m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl. 750 Euro
- Zuschlag je m<sup>2</sup> förderfähiger Wfl. 150 - 500 Euro  
(die Höhe des Zuschlages richtet sich nach den üblichen  
Grundstückspreisen am Ort je m<sup>2</sup> einschl. Erschließung)
- Zuschlag DIN 18025 Teil 1 je m<sup>2</sup> Wfl. 95 Euro

## Förderung des Mietwohnungsbaus

- Darlehenskonditionen für die Dauer von 20 Jahren
- Zinsen 0,9 %
- Tilgung 1,0 %
- Auszahlung 100 % abzgl. 1 % Bearbeitungsentgelt
- Nachrangige Sicherung im Grundbuch

## Förderung des Mietwohnungsbaus

### Zinsvorteil

Wohnung 60 m<sup>2</sup>

Landesdarlehen 1.100 € m<sup>2</sup> x 60 m<sup>2</sup> = 66.000 €

Kommunale Beteiligung = 10.000 €

76.000 €

Zinsen Kapitalmarktmittel 4 % = 3.040 € jährlich

Zinsen/VKB Land/Kommune 0,9 % = 684 € jährlich

Differenz 2.356 € jährlich

2.356 € : 12 Monate : 60 m<sup>2</sup> = 3,27 € m<sup>2</sup> Wfl. mtl.

## Mittelbare Belegung

- Mittelbare Belegung erstmals im Ballungsraumprogramm 2006  
Mittelbare Belegung: Förderwohnungen bindungsfrei +  
Ersatzwohnungen unterliegen WoFG

Voraussetzung:

- Begründung (wohnungswirtschaftliche Verhältnisse)
- Konzeption zwischen Unternehmen und Gemeinde abgestimmt  
(Kooperationsvertrag)
- Vereinbarung Gemeinde/Unternehmen Belegung Neubau und  
Bereitstellung von Ersatzwohnungen
- Mustervereinbarung liegt vor.

## Mittelbare Belegung

- Landesförderung für den Neubau = pauschalierter Förderbetrag je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche ohne Zuschläge für z. B. rollstuhlgerechte oder barrierefreie Wohnungen, höchstens jedoch z. B. 2 Zimmerwohnung 60 m<sup>2</sup>
- Keine Anwendung der sonstigen technischen Anforderungen der Förderrichtlinien beim Neubau
- Kommunale Mitfinanzierung kann auch aus Mitteln der Fehlbelegungsabgabe erbracht werden

## Mittelbare Belegung

- Die Städte und Gemeinden begründen an den Ersatzwohnungen selbst die öffentlich rechtlichen Bindungen ohne Beteiligung der LTH – Bank für Infrastruktur
- Gestaltungsmöglichkeiten
  - Anspar-/Nachsparmodell
  - Wohnungspool
  - Präferenz für bestimmte Wohnungen
  - Festlegung zu Ausstattung
  - Bindungsdauer
  - Miethöhe

## Mittelbare Belegung

### Vorteile:

- Vermeidung sozial problematischer Bewohnerstrukturen
- Neubau für durchschnittlich verdienende Haushalte
- Landesförderung wird für Neubau bereitgestellt
- Freie Planung beim Neubau
- Keine Mietpreis- und Belegungsbindungen beim Neubau
- Belegungsbindungen im Bestand für Geringverdiener
- Kurzfristige Wohnraumversorgung von Geringverdienern

## Weitere Instrumente

zur Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes /  
Schaffung / Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

- Freistellung § 30 WoFG
- Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen § 31 WoFG

## Förderangebote der LTH – Bank für Infrastruktur

### Modernisierung von Mietwohnungen

nicht energetisch	energetisch
Landesprogramm	KfW-Energieeffizient Sanieren
+	+
KfW – Modernisieren – Altengerecht Umbauen	Zuschuss Energieeffizienz bei KfW-Effizienzhaus
+	
KfW – Modernisieren – Standard	

## Förderung der Modernisierung

### Ziele:

- Verbesserung des Wohnungsbestandes
- Begründung neuer Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

Richtlinien vom 31. März 2003 (StAnz. S. 1487), geändert durch Erlass vom 25. März 2007 (StAnz. S. 867)

## Förderung der Modernisierung Förderfähige Maßnahmen

### Verbesserung

- Wohnungszuschnitt
- natürliche Belichtung/Belüftung
- Energie- und Wasserversorgung
- Sanitäre Einrichtungen/Entwässerung und Feuchtigkeitsschutz
- Bauliche Eignung für Menschen mit Behinderungen
- Unmittelbare Umgebung des Wohngebäudes
- Instandsetzung, soweit modernisierungsbedingt

## Förderung der Modernisierung

### Fördervoraussetzung

- Vor dem 1. Januar 1984 bezugsfertig
- Kosten pro WE mindestens 5.000 €
- Mehr als die Hälfte der Mieter muss den Mod.-Maßnahmen zustimmen
- Bei noch gebundenem Wohnraum Bindungsverlängerung möglich

## Förderung der Modernisierung

Förderdarlehen bis zu 85 % der förderfähigen Kosten  
max. Kosten bis zu 35.000 € je WE förderfähig

Darlehen max. 29.750 € je WE

Zinsen: 5 Jahre 0 %, 6.-10. Jahr 1,5 %, 11.-15. Jahr 3,5 %

Tilgung: 10 Jahre 1 %, 11.-15. Jahr 1,5 %, danach 2 %

Bearbeitungsentgelt einmalig 1 %, VKB laufend 0,5 %

## Förderung der Modernisierung

### Bindungen:

- Dauer 10 Jahre
- Belegungsbindungen wie beim Mietwohnungsneubau  
(nur bei Mieterwechsel innerhalb der 10 Jahre)
- Mietbindung: Mieterhöhung wg. Mod. max. 2,00 Euro  
Danach 5 Jahre keine Erhöhung
- Bei Maßnahmen nur außerhalb der Wohnungen zur Beseitigung  
baulicher Hindernisse keine Belegungs- und Mietbindung

## Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

### Hinweise zur Antragsbearbeitung

- Bonitätsprüfung
- Zustand des Objekts (Beschreibung, Fotos)
- Maßnahmenbeschreibung
- Beleihungswertermittlung durch LTH – Bank für Infrastruktur
- ggf. farbige Pläne bei Änderungen /Umbauten

Für Ihre Fragen stehen gerne zur Verfügung

- Herr Dr. Harald Schlee    LTH – Bank für Infrastruktur    Tel. 069 9132-5725
- Herr Peter Spielmann    Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Verkehr und Landesentwicklung    Tel. 0611 815-2975