

# Landesprogramm Wohnungsbau

## 1. Flächenreserven beim Land aktivieren

Wenn Wohnraum im Ballungsraum zu akzeptablen Preisen verfügbar gemacht werden soll, dann müssen alle in ihrer jeweiligen regionalen Verantwortung ein Bündnis für mehr Bauland schließen. Die Voraussetzungen zur Baulandmobilisierung sind dabei in den Regionen unterschiedlich.

Das Land und die landesverbundenen Unternehmen werden mit ihrem Grundvermögen eine vorausschauende Liegenschafts- und Flächenpolitik betreiben und alle vertretbaren Möglichkeiten nutzen, Grundstücke einer Wohnbebauung zuzuführen, wobei wohnungs- und sozialpolitischen Überlegungen bei der Vergabe von Grundstücken eine höhere Bedeutung als bisher zukommen. Ein strategisches Flächenmanagement des Landes im Sinne einer Baulandaktivierung setzt verstärkt auf Baulückenmobilisierung, Innenentwicklung und Konversion sowie auf vertragliche Regelungen, u.a. mit Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften sowie privaten und öffentlichen Investoren.

## 2. Private und öffentliche Flächenreserven heben

Um eine zielgerichtete, maßvolle Verdichtung zu erreichen, werden öffentliche und private Grundeigentümer gezielt angesprochen. Diese aktive Ansprache der Eigentümer sollte bereits Fragen der Baurechtsbeschaffung einbeziehen, möglichst unter Berücksichtigung vieler Nebenaspekte (u.a. Stellplätze, Nutzungsänderungen und Abstandsflächen). Insbesondere mit den Eigentümern größerer Liegenschaftsportfolios, z.B. die Deutsche Bahn, sind derartige Gespräche zu führen.

Höhere Grundstücksausnutzungen sind denkbar durch Dachgeschossausbauten und bei Verdichtungen von minder genutzten Siedlungsflächen sowie bei der Zulassung von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten. Die Kommunen sollten ihre planungsrechtlichen Spielräume ausschöpfen, um konkrete Nachverdichtungsprojekte zu realisieren. Das Land prüft innerhalb von drei Monaten, ob zeitlich begrenzte gesetzliche Möglichkeiten (z.B. Erleichterungen bei Nutzungsänderung, Stellplätzen, Abstandsflächen, Aufzugsanlagen) hier Hilfestellung leisten können.

Vielerorts gibt es Flächen, die bereits im Regionalplan oder stadtplanerisch als Wohnbauflächen abgesichert, aber noch nicht bebaut sind. Hier ist zu prüfen, ob das bestehende Baurecht noch der aktuellen Nachfrage entspricht oder ob Anpassungen anzu-

streben sind. Falls keine Anpassungen nötig sein sollten, versprechen diese Flächen am schnellsten die Realisierung von neuem Wohnraum.

### **3. Büroflächen und gewerbliche Flächen umwidmen**

Vorhandene Gebäude, insbesondere Bürogebäude, entsprechen heute oft nicht mehr den Anforderungen (Repräsentation, IT-technische Bedarfe, Sozialräume). Manche dieser Gebäude sind aber noch in gutem Zustand und die „Hülle“ könnte nach entsprechenden Umbauten für Wohnzwecke genutzt werden. Die potentiell in Frage kommenden Gebäude sind auf diesen neuen Verwendungszweck hin zu überprüfen, die Förderprogramme für diese Projekte zu öffnen. Entscheidend ist dabei auch, dass nach einer Zeit der Wohnnutzung die Gebäude ihrem alten Zweck wieder zugeführt werden können (Interimsnutzung).

### **4. Marktkonforme, flexible Instrumente einsetzen: Belegungsrechte kaufen, Bürgschaften vermehrt einsetzen, Genossenschaften stärken**

In Hessen fallen jedes Jahr einige Tausend Sozialwohnungen aus der Sozialbindung heraus. Ein Ankauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand könnte einen – wenn auch begrenzten – Beitrag dazu leisten, die Zahl der Wohnungen mit Sozialbindungen zu stabilisieren. Dabei wären mit den Eigentümern der Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren. Das Land wird ein entsprechendes Programm auflegen.

Die örtlichen Kommunen würden von der Ausweitung der Belegungsmöglichkeiten im sozial gebundenen Wohnraum profitieren und müssten zwingend einbezogen werden, um Lage und Zustand der Wohnungen sowie Angemessenheit der zu vereinbarenden Miete zu beurteilen.

Das Ausfallrisiko bei der Wohnraumförderung in Hessen kann über einen jahrzehntelangen Zeitraum nachvollzogen werden. Im Durchschnitt der Jahre mussten weniger als 0,03 % des Kreditvolumens tatsächlich abgeschrieben werden. Es ist zu prüfen, ob – auch vor dem Hintergrund möglicherweise mittelfristig restriktiverer Kreditvergaben der Kreditinstitute – sich die Wohnraumförderung nicht verstärkt die Stellung von Sicherheiten (**Bürgschaften**) einbeziehen sollte.

**Genossenschaftliche Wohnmodelle** könnten einen größeren Beitrag zur Mobilisierung von Wohnraum leisten. Im Rahmen der Wohnungsbauförderung in Hessen könnte die öffentliche Hand Fördermittel bereitstellen, die es – insbesondere sozial Schwä-

cheren – ermöglicht, Genossenschaftsanteile zu erwerben, um sich auf diese Weise langfristig ein preisgünstiges Wohnrecht zu sichern.

## **5. Mehr Mittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Hessen**

In der nächsten Legislaturperiode werden zusätzlich mindestens 110 Mio. € aus dem Sondervermögen „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“ durch erneuten Einsatz von Rückflüssen aus früher ausgegebenen Darlehen (Zinsen und Tilgungen) für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Hessen zur Verfügung gestellt. Dies führt nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Landeshaushalts.

Diese Mittel werden für den Bau von Sozialwohnungen (70 Mio. €) und für die Modernisierung von Mietwohnungen (40 Mio. €) eingesetzt.

Die Kompensationsmittel des Bundes – voraussichtlich 30 Mio. € p.a., insgesamt 150 Mio. € – werden für den Wohnungsbau gebunden.

Diese Mittel werden 2014 mit 15 Mio. € als Darlehen für den Bau von Studentenwohnungen und mit 15 Mio. € für den Erwerb von Wohneigentum eingesetzt. Die Kompensationsmittel 2015 werden für eine Weiterführung des Stadtentwicklungsfonds JESSICA verwandt. Die Kompensationsmittel 2016 werden für den Erwerb von Wohnungseigentum gebunden.

Das Land wird in dieser und der nächsten Legislaturperiode darüber hinaus zusätzlich 40 Mio. € aus der Haushaltsrücklage, in die der Ausgleichsbetrag aus der Klarstellungsvereinbarung über das Sondervermögen „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“ eingestellt wurde, für die Wohnungsbaupolitik zur Verfügung stellen.

Von diesen 40 Mio. € werden 15 Mio. € als Zuschüsse für ein Programm zur Schaffung von Wohnraum für Studierende zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird der Erwerb von Belegungsrechten mit einem Sonderprogramm gefördert. Die durch diese beiden Programme nicht gebundenen weiteren Mittel werden wie im Folgenden beschrieben für den Neubau, den Ersterwerb von neu gebauten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen sowie für den Erwerb von Gebrauchtimmobilien zur Selbstnutzung eingesetzt.

Da der Bau von Wohnungen eines zeitlichen Vorlaufs bedarf, werden die Mittel insbesondere für den Bau von Wohnungen sowie zur Modernisierung erst ab 2014 und in

den folgenden Jahren abfließen. In 2013 wird ein Entlastungseffekt auf dem Wohnungsmarkt durch ein aktives Belegungsmanagement im Bestand (u.a. Kauf von Belegungsrechten) erreichbar sein. Hierfür werden 5 Mio. € eingesetzt.

## **6. 1000 zusätzliche Sozialwohnungen in Hessen**

Haushalte, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und daher auf Unterstützung angewiesen sind, sind die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Die soziale Wohnraumförderung wird in Hessen aus dem Sondervermögen „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“ erbracht. In den vergangenen Jahren standen jeweils 62 Mio. € für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Diese wurden für die Förderung des Mietwohnungsbaus, die Modernisierung von Mietwohnungen, den Neubau, den Ersterwerb von neu gebauten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen sowie für den Erwerb von Gebrauchtimmobilien zur Selbstnutzung durch zinsgünstige Darlehen eingesetzt.

2011 wurde mit 42 Mio. € die Errichtung von 565 Wohneinheiten bewilligt. Vieler dieser Wohnungen sind alters- bzw. behindertengerecht und mit zusätzlichen Betreuungsleistungen verbunden. Hiermit wird auch ein Beitrag geleistet, die Herausforderungen des demografischen Wandels zu bewältigen. Durch die Mobilisierung von zusätzlich 70 Mio. € aus dem Sondervermögen „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“ kann die Zahl der neugebauten Sozialwohnungen in der nächsten Legislaturperiode um 1000 Wohneinheiten erhöht werden.

## **7. 2000 zusätzliche Plätze für Studenten in Hessen**

In Hessen ist eine Unterversorgung an Wohnraum für Studierende zu konstatieren. Zwar haben vor allem die Studentenwerke in den letzten Jahren erhebliche Mittel investiert, u.a. auf Grund der kontinuierlich gewachsenen Attraktivität des Hochschulstandortes Hessen ist aber langfristig mit einer hohen Anzahl von Studierenden zu rechnen.

Mit 15 Mio. € können als Zuschussförderung bei Herstellungskosten von 60.000 € 1000 Wohnheimplätze mit rd. 25% der Herstellungskosten gefördert werden. Mit weiteren vom Land Hessen zur Verfügung gestellten 15 Mio. € werden durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Kapitalmarktmittel in Höhe von 75 Mio. € für zehn Jahre auf einen Zinssatz von 0,4% „heruntersubventioniert“. Diese Mittel werden im Be-

sonderen den Studentenwerken, aber auch anderen Investoren angeboten, die sich verpflichten, Wohnraum für Studenten für 10 Jahre zur Verfügung zu stellen.

Die Mittel werden 2014 zur Verfügung gestellt. Die Kompensationsmittel des Bundes werden für die Darlehensförderung eingesetzt, die übrigen 15 Mio. € werden vom Land zur Verfügung gestellt.

2011 wurde die soziale Wohnraumförderung für Darlehen für die Förderung studentischen Wohnens geöffnet. Mit 13,1 Mio. € Darlehensmitteln aus der sozialen Wohnraumförderung werden 347 im Jahr 2011 beantragte Wohneinheiten für Studierende gefördert.

#### **8. 2000 zusätzliche Mietwohnungen werden in Hessen modernisiert**

Auch der Wohnungsbestand muss kontinuierlich modernisiert werden, damit den Aspekten Energieeffizienz, Barrierefreiheit und moderne Wohnverhältnisse größere Bedeutung zukommt. Mit der Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen können dringend notwendige Verbesserungen im Wohnungsbestand vorgenommen werden. Angesichts des demografischen Wandels kommt der Schaffung alters- und behindertengerechten Wohnraums besondere Bedeutung zu. Die Modernisierung von Wohnraum ist auch ein Baustein bei der sozialen Sicherung von problematischen Wohnquartieren. Mit der geförderten Modernisierung werden neue Miet- und Belegungsrechte für die Dauer von zehn Jahren geschaffen.

2011 wurde mit 5 Mio. € die Modernisierung von 240 Wohneinheiten ermöglicht. Durch die Mobilisierung von zusätzlich 40 Mio. € aus dem Sondervermögen „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“ kann die Zahl der zusätzlich modernisierten Wohneinheiten in der nächsten Legislaturperiode um rd. 2000 Wohneinheiten erhöht werden.

#### **9. 1000 zusätzliche Möglichkeiten für den Erwerb von Wohnungseigentum in Hessen**

Das Land hilft seit vielen Jahren bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Ziel dabei ist es, durch günstige Darlehen sog. Schwellenhaushalten, insbesondere Haushalten mit Kindern, den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen. Die Eigentumsförderung leistet auch einen Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raums und vermindert die Wanderung in die Ballungszentren.

2011 wurden mit einem finanziellen Einsatz von 26 Mio. € rd. 700 Wohneinheiten gefördert. Das Land wird zusätzlich 40 Mio. € für den Neubau, den Ersterwerb von neu gebauten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen sowie für den Erwerb von Gebrauchtimmobilien zur Selbstnutzung zur Verfügung stellen, davon 15 Mio. aus den Kompensationsmitteln 2014.

## **10. Vernetzt denken**

Wohnungsbauförderung ist nicht isoliert, sondern vernetzt mit der den Wohnraum umgebenden Infrastruktur (Arbeitsplätze, Verkehr, Gesundheitsversorgung, Bildungssystem, soziale Einrichtungen) zu betrachten. Deshalb ist es sinnvoll, Förderung nicht entlang von Einzelmaßnahmen zu denken, sondern in ineinandergreifenden Strukturen. Die Förderansätze und Förderprogramme sind deshalb untereinander anschlussfähig zu konzipieren und anzuwenden. Sie sind modular koppelbar auszugestalten. Städtebauförderung und Dorferneuerung sind verstärkt auf die Deckung des unmittelbaren Wohnungsbedarfs und des Wohnumfelds auszurichten.

Öffentliche und private Wohnungsunternehmen bieten nicht nur Mietwohnungen an, sondern gestalten auch das Wohnumfeld und prägen damit unser gesellschaftliches Zusammenleben sowie das Bild unserer Städte. Sie sind ein zentraler Partner der hessischen Wohnungspolitik. Das Wohnen entscheidet mit darüber, ob sich die Bürger in ihrem Land wohlfühlen. Mit der Wohnungspolitik leisten die Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag dazu, dass sich die Menschen aktuell wohl und zukünftig heimisch fühlen.

So sind in der nachhaltigen Stadtentwicklung Maßnahmen der Modernisierung oder Instandsetzung förderfähig, deren Nutzung den Bestand in Stadtkernen und innenstadtnahen Wohngebieten sichern soll. Hierbei können im Rahmen einer Gesamtmodernisierungsmaßnahme eines Gebäudes auch energetische Verbesserungen oder Investitionen in die Barrierefreiheit berücksichtigt werden. Eine Förderung kommt für Kosten in Betracht, die vom Eigentümer nicht durch nachhaltig erzielbare Erträge finanziert werden können.

## **11. Neue innovative Konzepte: Stadtentwicklungsfonds**

Mit dem Stadtentwicklungsfonds Jessica hat das Land Hessen ein innovatives Instrument zur Förderung der Stadtentwicklung in Hessen aufgelegt. Die Förderung erfolgt durch zinsgünstige Darlehen und versetzt Kommunen in die Lage, städtebauliche Projekte zu finanzieren, bei denen Erträge oder künftiger Nutzen erst zu einem späteren Zeitpunkt anfallen. Der bestehende Fonds ist auf außerordentliche Resonanz gestoßen und nahezu ausfinanziert. In der neuen Förderperiode 2014 – 2020 wird die Landesregierung vor dem Hintergrund der positiven Erfahrungen, dieses nachhaltige Förderinstrument weiter ausbauen. Damit können, z.B. bei der Revitalisierung von Ortskernen oder bei der Konversion von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen, Städtebau, Wohnungsbau, Modernisierung, Sanierung und Quartiersentwicklung verknüpft werden und damit verschiedene Ansätze kombiniert werden, um Synergien zu ermöglichen.

Die Mittel werden aus den Strukturfonds sowie aus den Kompensationsmittel 2015 bereit gestellt.

## **12. Stärkung von Stadt- und Ortskernen**

Die Wohnraumsituation ist sehr unterschiedlich. Ziel ist es weiterhin, den ländlichen Raum gezielt zu stärken und Orts- und Stadtkerne zu reaktivieren. Die jetzt bestehende Möglichkeit des Rückbaus, vor allem in Ortsrandlagen, wollen wir mit der Schaffung, insbesondere von barrierearmen, altersgerechtem Wohnraum in Kernbereichen, verknüpfen. Dieses Modell soll in Hessen auf seine Umsetzungstauglichkeit hin erprobt werden. Wir werden dafür weiterhin die Instrumente des Dorferneuerungsprogramms, der Städtebauförderung sowie Wohnraumförderung gezielt einsetzen.

## **13. Planungsverfahren verkürzen**

Zur raschen Entspannung der Situation auf dem Wohnungsmarkt ist auch darüber zu diskutieren, ob Möglichkeiten bestehen, die Verfahren zur Aufstellung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne zu straffen, um so schneller neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, wo dies notwendig und sinnvoll ist. Der Wohnungsbaukoordinator steht hier auch als Ansprechpartner und Vermittler zur Verfügung, zum Beispiel zwischen Regionalplanung und Kommune oder auch zwischen Kommunen.

Die Kommunen müssen die Situation im Wohnungsbau auch gemeinsam mit Kreativität lösen: Während interkommunale Gewerbegebiete vergleichsweise häufig vorkommen, stecken die Experimente mit interkommunalen Wohngebieten in den Kinderschuhen. Der Wohnungsbaukoordinator ermuntert dazu, gerade bei langlaufenden Planungsverfahren nach Wegen zu suchen, rasch Flächen zur Verfügung zu stellen, zum Beispiel durch gemeinsame Flächeninanspruchnahme mit einer Nachbarkommune.

#### **14. Koordinierung der Wohnungsbaupolitik**

Die Landesregierung bestellt in Anlehnung an das Hamburger Modell einen Beauftragten für das Wohnungswesen (Wohnungsbaukoordinator). Er ist erster Ansprechpartner aller hessischen Kommunen in Fragen der Wohnungswirtschaft, des Wohnungswesens und der Flächenbereitstellung. Er bündelt Fragen, Anregungen und Ideen in Richtung Landesregierung, zum Beispiel zur Neufassung oder Änderung von Förderprogrammen. Gleichzeitig ist der Wohnungsbaukoordinator für die Kommunen eine neue Instanz, zu der Probleme bei der Wohnungsentwicklung eskaliert werden können; insofern kommt ihm die Rolle eines Mediators bei Konflikten auf der kommunalen Ebene zu.

Der Beauftragte koordiniert die Zusammenarbeit der Ministerien der Landesregierung, der Hessischen Landesgesellschaft und der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen auf diesem Gebiet. Diese Institutionen sind gegenüber ihm umfassend auskunftspflichtig.

Bei Differenzen über geplante Wohnungsbauvorhaben stehen auf allen Ebenen (Kommunen, Regierungspräsidien, Landesebene) Ansprechpartner bereit. Wird auf der jeweiligen Ebene keine Einigung erzielt, ist es eine der Aufgaben des Wohnungsbaukoordinators der Landesregierung, moderierend tätig zu werden. Dabei ist durch jeden Verfahrensbeteiligten seine Einbeziehung möglich: [wohnungsbaukoordinator@hmwvl.hessen.de](mailto:wohnungsbaukoordinator@hmwvl.hessen.de).

#### **15. Bestellung von Herrn Dr. Herbert Hirschler**

Die Landesregierung bestellt Herrn Dr. Herbert Hirschler, mit sofortiger Wirkung zum Beauftragten der Hessischen Landesregierung für das Wohnungswesen. Als ehemaliger Staatssekretär des für Wohnungsbau zuständigen Ministeriums für Wirtschaft,



Verkehr und Landesentwicklung und langjähriger Geschäftsleiter der für die Wohnungsbauförderung zuständigen Wirtschafts- und Infrastrukturbank ist er ein fundierter Kenner der Materie, mit den Themen wie den beteiligten Akteuren bestens vertraut und daher für diese Tätigkeit in besonderem Maße geeignet.