

E 010400

09. März 2021



über
Herrn
Oberbürgermeister Mende

Handwritten signature and date:
05. März 2021

Der Magistrat

über
Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

und
Frau
Stadtverordnetenvorsteherin Christa Gabriel

Stadtrat Christoph Manjura

an die Stadtverordnetenversammlung

Handwritten date:
9. März 2021

„Bezahlbaren Wohnraum schaffen trotz herausforderndem Wohnungsmarkt“
Beschluss-Nr. 0329 vom 12. November 2020, (Antrags-Nr. 20-F-21-0034)

Der Magistrat wird gebeten, die mit den neuen Richtlinien in Kraft getretenen Verbesserungen zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum, zur Förderung von gemeinschaftlichem Wohnen sowie zur Unterstützung beim Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen aufzuzeigen.

Im Verlauf des Jahres 2020 wurden die Richtlinien der Programme der Sozialen Wohnraumförderung vom hessischen Wirtschaftsministerium novelliert. Die Änderungen bzw. Verbesserungen in den einzelnen Programmen werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Programm zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum im Rahmen des Hessen-Darlehen Bestandserwerb und Hessen-Darlehen Neubau

- Verbesserte, gleichbleibende Konditionen:

Der Zinssatz für das Hessen-Darlehen Neubau und das Hessen-Darlehen Bestandserwerb wurde auf 0,60 % p. a. gesenkt (vorher 0,80 % p. a.). Ebenfalls neu ist, dass es nun gleichbleibende Finanzierungsbedingungen gibt. In der Vergangenheit wurden die Konditionen circa alle 2 - 3 Monate geändert/angepasst.

Die Zinsbindungsfrist wurde im Neubau und Bestandserwerb auf 20 Jahre verlängert (vorher 10 Jahre). Da keine KfW-Mittel mehr eingesetzt werden, sind Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung nun jederzeit in beliebiger Höhe möglich.

- Erhöhung des möglichen Darlehensbetrags:

Die Fördersätze wurden der aktuellen Entwicklung der Immobilienpreise angepasst. Im Neubau wurden die Fördersätze um 10.000 Euro auf maximal 125.000 Euro Förderdarlehen je Eigenheim/Wohnung erhöht, im Bereich Gebrauchtimmobilien von 100.000 Euro auf 125.000 Euro.

- Möglichkeit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Mitteln der KfW:

Mittel der KfW, z. B. das KfW-Wohneigentumsprogramm, können nun zusätzlich in Anspruch genommen werden. Dies war vorher nicht möglich.

- Aufnahme des neuen Fördergegenstands „gemeinschaftliches Wohnen“:

Gemeinschaftliche Wohnprojekte (bewohnergetragene Wohngruppen) sind, unabhängig von der Rechtsform, förderfähig, sofern mindestens 50 % der Haushalte unter die geltenden Einkommensgrenzen fallen. Das gemeinschaftliche Wohnprojekt muss dazu dienen, die Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen. Förderfähig sind nur die Haushalte, die unter die Einkommensgrenzen fallen. Die Höhe der Förderung wird abschließend im Rahmen einer Einzelfallentscheidung auf Grundlage der vorgelegten Pläne und Kostenschätzungen bestimmt. Dabei sind die in der Richtlinie genannten Fördersätze maßgebend.

Programm zum Erwerb von Belegrechten

- Erhöhung des Förderzuschusses beim Erwerb von
 - Belegrechten an Wohneinheiten, die zur Belegung frei sind (**Neubindung**), auf 2,50 €/m² förderfähiger Wohnfläche (vorher 1,50 €/m²) multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten und
 - Belegrechten an Wohneinheiten nach Auslaufen bestehender Bindungen (**Bindungsverlängerung**) auf 1,50 €/m² förderfähiger Wohnfläche (vorher 0,80 €/m²) multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten.
- Zusätzlich zur Förderung wird ein Entgelt (Aufwandspauschale) von 0,50 €/m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten gewährt.
- Übernahme der **kommunalen Finanzierungsbeitrag** (1,00 €/m² bzw. 0,50 €/m²) bei Städten und Kommunen, die die Partnerschaftvereinbarung zum Großen Frankfurter Bogen unterzeichnet haben. Dies gilt beim Erwerb von Belegrechten im gesamten Stadtgebiet.

Programm zum Mietwohnungsneubau für geringe und mittlere Einkommen

- Erhöhung des pauschalen Darlehensgrundbetrages um jeweils 100 €/m², z. B. statt vorher 1.800 €/m² bei einer Wohneinheit für Haushalte mit kleinem Einkommen jetzt 1.900 €/m² in der höchsten Förderstufe bzw. mit mittlerem Einkommen statt vorher 1.300 €/m² jetzt 1.400 €/m².
- Erhöhung der **Zuschusskomponente** bis max. 40 % des Betrages des Förderdarlehens in Abhängigkeit der gewählten Belegungsbindungsdauer, z. B. bei 25-jähriger Bindungsdauer bei Wohneinheiten für kleine Einkommen statt vorher 25 % jetzt 40 %. Dabei gilt: Je länger die gewählte Bindungsdauer desto höher der Finanzierungszuschuss.
- Für die Dauer der ersten Zinsfestschreibung übernimmt das Land Hessen die Zinsen in vollem Umfang in Form von **Zinszuschüssen**.
- **Gemeinschaftsräume** werden mit zusätzlichen Darlehensmitteln von 500 €/m² gefördert.
- Übernahme der **kommunalen Finanzierungsbeitrag** (10.000 €/WE für kleine EK bzw. 6.000 €/WE für mittlere EK) bei Städten und Kommunen, die die Partnerschaftvereinbarung zum Großen Frankfurter Bogen unterzeichnet haben. Dies gilt für Projekte im Wiesbadener Stadtgebiet im Umkreis von ca. 1,5 km rund um die Haltestelle Mainz-Kastel (S-Bahnanschluss an Frankfurt).

Programm zur Modernisierung von Wohnraum

- Darlehensförderung von 80 % der anerkannten Ausgaben, hierbei zwar Reduzierung von 85 %, dafür jedoch
- Erhöhung des **Finanzierungszuschusses** von 10 % auf 20 % bezogen auf die Summe des Förderdarlehens.
- Für die Dauer der ersten Zinsfestschreibung (mind. 15 Jahre) übernimmt das Land Hessen die Zinsen in vollem Umfang in Form von **Zinszuschüssen**.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.