



Wohnungsbericht 2010





Die Wohnungspolitik steht vor einem grundlegenden Wandel. Lange Zeit richteten sich die Anstrengungen darauf, Mangelsituationen zu überwinden. Doch die demografische Entwicklung bringt neue, differenziertere Herausforderungen mit sich. Der Mangel wird zwar in einigen Regionen andauern; ihnen stehen aber künftig vermehrt Regionen mit ausgeglichenem Markt, zum Teil auch mit einem Überangebot an Wohnungen gegenüber. In Hessen wird es vor allem der südhessische Ballungsraum sein, in dem die Situation insbesondere für Nachfrager preiswerten Wohnraums auf absehbare Zeit schwierig bleiben wird. Die Hessische Landesregierung wird dieser Region daher im Rahmen ihrer Wohnungsbaupolitik besondere Beachtung schenken müssen. Daneben verändert sich die Nachfrage nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ – darin drückt sich der immer raschere Wandel der Lebensstile aus.

Die Wohnungspolitik war in den vergangenen Jahren auch von einer intensiven Diskussion über die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen geprägt. So hat sich der Bund im Rahmen der Föderalismusreform aus der sozialen Wohnraumförderung zurückgezogen und diese Aufgabe den Ländern überlassen.

Die Bedeutung selbstgenutzten Wohneigentums für die Altersversorgung ist unbestritten. Dessen Erwerb zu fördern, ist deshalb auch ein Beitrag zur Lösung der Probleme des demografischen Wandels.

Eine wichtige Aufgabe bleibt es zudem, die Attraktivität und Vitalität unserer Innenstädte zu erhalten. Die Hessische Landesregierung wird weiterhin ihren Beitrag dazu leisten, dass Hessen auch in Zukunft ein Land ist, in dem man gerne wohnt.

Dieter Posch

Hessischer Minister
für Wirtschaft, Verkehr
und Landesentwicklung

| | | | |
|-------|---|----|----------|
| 1. | Das Wohnungsangebot | 5 | |
| 1.1 | Der Wohnungsbestand | 5 | |
| 1.2 | Die Bautätigkeit | 7 | |
| 1.3 | Der Bestand an Sozialwohnungen | 10 | |
| 1.4 | Baupreise und Finanzierungsbedingungen | 12 | |
| 2. | Die Wohnungsnachfrage | 14 | |
| 2.1 | Die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten | 14 | |
| 2.2 | Die Entwicklung von Einkommen, Mieten und Preisen | 15 | |
| 2.3 | Die Nachfrage nach Sozialwohnungen | 17 | |
| 3. | Die Situation des Wohnungsmarktes – Gegenwart und Perspektive | 19 | <u>3</u> |
| 3.1 | Die Entwicklung der Wohnungsversorgung in den vergangenen Jahren | 20 | |
| 3.2 | Die künftige Entwicklung am Wohnungsmarkt | 21 | |
| 3.2.1 | Regionalisierte Bevölkerungsvorausschätzung bis 2050 | 21 | |
| 3.2.2 | Wohnungsbedarfsprognose 2030 | 23 | |
| 4. | Wohnungspolitik | 25 | |
| 4.1 | Wohnungsförderung | 25 | |
| 4.1.1 | Förderung des Baus und der Modernisierung von Mietwohnungen | 25 | |
| 4.1.2 | Förderung von Wohneigentum in Hessen | 27 | |
| 4.1.3 | „Fehlbelegungsabgabe“ | 28 | |
| 4.2 | Wohngeld | 29 | |
| 4.3 | Die Bereitstellung von Bauland | 30 | |
| 4.4 | Wohnungsaufsicht und Mieterschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen | 31 | |
| 4.4.1 | Wohnungsaufsicht | 31 | |
| 4.4.2 | Mieterschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen | 31 | |
| 4.5 | Die Hessische Bauordnung | 32 | |
| 4.6 | Kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen | 33 | |
| 4.6.1 | UNIVERSALES BAUEN – Barrierefreies Bauen | 33 | |
| 4.6.2 | Kostensparendes Bauen | 33 | |
| 4.6.3 | Energieeinsparung im Gebäudebereich | 34 | |
| 4.7 | Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung | 36 | |
| 4.7.1 | Stadtumbau in Hessen | 37 | |
| 4.7.2 | Soziale Stadt | 38 | |
| 4.7.3 | Stadterneuerung (Stadtсанierung, Einfache Stadterneuerung) | 40 | |
| 4.7.4 | Städtebaulicher Denkmalschutz | 41 | |
| 4.7.5 | Aktive Kernbereiche in Hessen | 42 | |
| | Impressum | 44 | |

1. Das Wohnungsangebot

1.1 Der Wohnungsbestand

In Hessen gibt es fast 2,9 Mio. Wohnungen. Etwa die Hälfte entfällt auf Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen und rund jeweils ein Viertel auf Wohngebäude mit ein bzw. zwei Wohnungen. Die Zahl der Wohnungen hat seit 1990 kontinuierlich zugenommen. Die Höhe des Wachstums ist jedoch deutlich zurückgegangen. Während in den Jahren 1990 bis 2000 der Wohnungsbestand im Jahresdurchschnitt noch um über 30.000 Wohnungen wuchs, waren es im Jahr 2009 nur noch etwa 10.000.

| Bestand an Wohnungen und Wohnflächen in Hessen | | | | | |
|--|-------------------------------------|------------------|----------------|--|------------------|
| Region | Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden | | | Wohnfläche insgesamt in 100 m ² | |
| | insgesamt* | davon mit ... WE | | | |
| | | 1 | 2 | 3 oder mehr | |
| 1990 | | | | | |
| RB Darmstadt | 1.528.902 | 363.726 | 301.598 | 863.578 | 1.304.560 |
| RB Gießen | 384.857 | 154.255 | 115.160 | 115.442 | 379.260 |
| RB Kassel | 490.523 | 166.248 | 148.378 | 175.897 | 464.180 |
| Hessen | 2.404.282 | 684.229 | 565.136 | 1.154.917 | 2.148.000 |
| 1995 | | | | | |
| RB Darmstadt | 1.632.346 | 373.505 | 315.826 | 943.015 | 1.396.740 |
| RB Gießen | 416.541 | 159.287 | 122.326 | 134.928 | 410.000 |
| RB Kassel | 527.583 | 172.962 | 156.780 | 197.841 | 500.480 |
| Hessen | 2.576.470 | 705.754 | 594.932 | 1.275.784 | 2.307.220 |
| 2000 | | | | | |
| RB Darmstadt | 1.725.323 | 386.377 | 329.950 | 974.690 | 1.485.879 |
| RB Gießen | 447.282 | 166.204 | 130.772 | 141.334 | 442.707 |
| RB Kassel | 561.794 | 181.711 | 165.162 | 203.575 | 536.908 |
| Hessen | 2.734.399 | 734.292 | 625.884 | 1.319.599 | 2.465.494 |
| 2005 | | | | | |
| RB Darmstadt | 1.780.563 | 401.549 | 339.000 | 1.004.498 | 1.549.783 |
| RB Gießen | 464.408 | 171.950 | 136.210 | 146.780 | 463.726 |
| RB Kassel | 577.609 | 187.339 | 169.760 | 208.884 | 555.858 |
| Hessen | 2.822.580 | 760.838 | 644.970 | 1.360.162 | 2.569.367 |
| 2006 | | | | | |
| RB Darmstadt | 1.792.579 | 405.880 | 340.800 | 1.009.951 | 1.563.699 |
| RB Gießen | 467.140 | 173.086 | 136.972 | 147.539 | 467.156 |
| RB Kassel | 580.163 | 188.450 | 170.446 | 209.591 | 559.023 |
| Hessen | 2.839.882 | 767.416 | 648.218 | 1.367.081 | 2.589.878 |
| 2007 | | | | | |
| RB Darmstadt | 1.802.311 | 409.332 | 342.200 | 1.014.656 | 1.575.193 |
| RB Gießen | 469.740 | 174.083 | 137.764 | 148.267 | 470.417 |
| RB Kassel | 581.802 | 189.144 | 171.052 | 209.990 | 561.277 |
| Hessen | 2.853.853 | 772.559 | 651.016 | 1.372.913 | 2.606.887 |
| 2008 | | | | | |
| RB Darmstadt | 1.810.748 | 411.776 | 343.540 | 1.019.080 | 1.585.262 |
| RB Gießen | 471.645 | 174.820 | 138.424 | 148.709 | 472.854 |
| RB Kassel | 583.421 | 189.693 | 171.486 | 210.545 | 563.169 |
| Hessen | 2.865.814 | 776.289 | 653.450 | 1.378.334 | 2.621.285 |
| 2009 | | | | | |
| RB Darmstadt | 1.817.246 | 413.568 | 344.468 | 1.059.210 | 1.592.885 |
| RB Gießen | 473.192 | 175.363 | 138.880 | 158.949 | 474.741 |
| RB Kassel | 584.881 | 190.116 | 171.790 | 222.975 | 564.738 |
| Hessen | 2.875.319 | 779.047 | 655.138 | 1.441.134 | 2.632.365 |

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, z. T. eigene Schätzungen

Eine Aufteilung des Wohnungsbestands nach der Raumzahl zeigt die nachstehende Tabelle. Bei der Interpretation der Zahlen ist zu beachten, dass in der amtlichen Statistik die Küche bei der Ermittlung der Raumzahl mitgezählt wird. Berücksichtigt man nur die Wohnräume im üblichen Sprachgebrauch, dann ist die 3-Zimmer-Wohnung mit einem Anteil von 27,8% aller Wohnungen am häufigsten anzutreffen. Mit einem ebenfalls hohen Anteil von jeweils fast 20% sind 2- und 4-Zimmer-Wohnungen im gesamten Wohnungsbestand vertreten.

| Bestand an Wohnungen und Wohnräumen in Hessen | | | | | | | | |
|---|--|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|
| Jahr | Anzahl an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden | | | | | | | |
| | insgesamt | davon mit ... Räumen | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 oder mehr |
| 2008 | 2.875.319 | 71.632 | 153.768 | 564.605 | 799.897 | 564.521 | 334.333 | 386.593 |
| in % | 100,0 | 2,5 | 5,3 | 19,6 | 27,8 | 19,6 | 11,6 | 13,4 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

6

Sowohl die Dynamik der Zunahme der Zahl der Wohnungen im Zeitablauf als auch die Struktur des Wohnungsbestandes unterscheiden sich in den drei hessischen Regierungsbezirken beträchtlich. Das Wachstum der Wohnungszahl fiel bis zum Jahr 2000 in Nord- und Mittelhessen stärker als in Südhessen aus. Danach hat sich die Zunahme des Wohnungsbestandes in allen Landesteilen wegen der stark rückläufigen Bautätigkeit (vgl. Abschnitt 1.2) sehr stark abgeschwächt. Dieser Verlust an Dynamik war im Regierungsbezirk Kassel deutlich stärker als in den beiden anderen Regierungsbezirken. Ursache hierfür war vor allem die Bevölkerungsentwicklung in diesem Landesteil (vgl. Abschnitt 2.1).

Im Regierungsbezirk Darmstadt befinden sich 58% der Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. In den beiden anderen Regierungsbezirken liegt dieser Wert wesentlich niedriger. Entsprechend größer ist der Anteil von Ein- oder Zweifamilienhäusern.

| Veränderung und Struktur des Wohnungsbestandes | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---|--------------|--------------|
| Region | Veränderung des Wohnungsbestandes | | | | Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr WE | | |
| | 1990 bis 1995 | 1995 bis 2000 | 2000 bis 2005 | 2005 bis 2009 | 1990 | 2005 | 2009 |
| RB Darmstadt | 6,8% | 5,7% | 3,2% | 2,1% | 56,5% | 56,4% | 58,3% |
| RB Gießen | 8,2% | 7,4% | 3,8% | 1,9% | 30,0% | 31,6% | 33,6% |
| RB Kassel | 7,6% | 6,5% | 2,8% | 1,3% | 35,9% | 36,6% | 38,1% |
| Hessen | 7,2% | 6,1% | 3,2% | 1,9% | 48,0% | 48,2% | 50,1% |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

In allen Regierungsbezirken ist mehr als die Hälfte aller vorhandenen Wohnungen in den Jahren 1949 bis 1978 gebaut worden. Das Übergewicht dieser Baujahrgänge ist im Regierungsbezirk Darmstadt besonders groß. Entsprechend fallen die Anteile der übrigen Altersgruppen geringer als in den anderen Regierungsbezirken aus.

| Wohnungen in Wohngebäuden 2006 nach Baujahr | | | | | | | | |
|---|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| Baujahr | RB Darmstadt | | RB Gießen | | RB Kassel | | Hessen | |
| | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % |
| bis 1918 | 209,4 | 11,8 | 61,5 | 13,3 | 75,3 | 13,1 | 346,2 | 12,3 |
| 1919 bis 1948 | 177,7 | 10,0 | 49,8 | 10,8 | 68,1 | 11,9 | 295,7 | 10,5 |
| 1949 bis 1978 | 1.004,5 | 56,7 | 236,3 | 51,0 | 295,9 | 51,6 | 1.536,7 | 54,7 |
| 1979 bis 1990 | 184,8 | 10,4 | 57,6 | 12,4 | 67,7 | 11,8 | 310,0 | 11,0 |
| 1991 bis 1995 | 75,1 | 4,2 | 21,4 | 4,6 | 27,1 | 4,7 | 123,5 | 4,4 |
| 1996 bis 2000 | 67,9 | 3,8 | 21,8 | 4,7 | 26,7 | 4,7 | 116,4 | 4,1 |
| 2001 oder später | 52,3 | 3,0 | 14,7 | 3,2 | 12,7 | 2,2 | 79,7 | 2,8 |
| insgesamt | 1.771,7 | 100,0 | 463,1 | 100,0 | 573,5 | 100,0 | 2.808,30 | 100,0 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Die folgende Tabelle lässt deutlich unterschiedliche Wohnverhältnisse im Regierungsbezirk Darmstadt einerseits und in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel andererseits erkennen. Der Anteil kleinerer Wohnungen (unter 80 m²) liegt im Süden deutlich höher als in der Mitte oder im Norden. Entsprechend verfügen in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel etwa ein Drittel der Wohnungen über eine Wohnfläche von über 120 m². Im Regierungsbezirk Darmstadt ist es dagegen weniger als ein Viertel. Die unterschiedliche Größe der Wohnungen schlägt sich in der durchschnittlichen Wohnfläche nieder, die einer Person zur Verfügung steht. Während dieser Wert in Südhessen bei etwas unter 44 m² liegt, sind es in Mittel- und Nordhessen über 46 m². Auch die Eigentumsverhältnisse der Bewohner unterscheiden sich in den hessischen Landesteilen. In den Regierungsbezirken Kassel und Gießen werden über die Hälfte der Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt, im Regierungsbezirk Darmstadt lediglich etwa 40%.

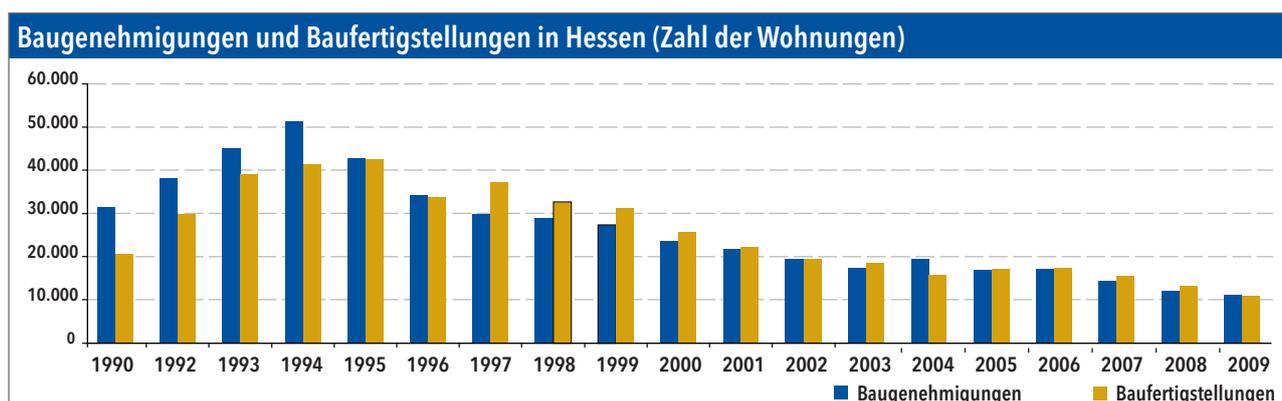
| Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden 2006 nach Wohnungsgröße | | | | | | | | |
|--|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| m ² | RB Darmstadt | | RB Gießen | | RB Kassel | | Hessen | |
| | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % |
| unter 40 | 70,4 | 4,2 | 13,2 | 3,0 | 12,8 | 2,4 | 96,4 | 3,7 |
| 40 bis unter 60 | 265,0 | 15,8 | 43,2 | 9,9 | 57,5 | 10,9 | 365,7 | 13,9 |
| 60 bis unter 80 | 451,0 | 27,0 | 87,8 | 20,1 | 108,7 | 20,6 | 647,6 | 24,5 |
| 80 bis unter 100 | 311,9 | 18,6 | 79,8 | 18,3 | 102,8 | 19,4 | 494,5 | 18,7 |
| 100 bis unter 120 | 189,7 | 11,3 | 60,3 | 13,8 | 77,2 | 14,6 | 327,3 | 12,4 |
| 120 oder mehr | 384,9 | 23,0 | 152,8 | 34,9 | 169,9 | 32,1 | 707,6 | 26,8 |
| insgesamt | 1.672,9 | 100,0 | 437,2 | 100,0 | 528,9 | 100,0 | 2.639,1 | 100,0 |
| vom Eigentümer bewohnt | 667,8 | 39,9 | 233,6 | 53,4 | 267,6 | 50,6 | 1.169,0 | 44,3 |
| | | m ² | | m ² | | m ² | | m ² |
| Fläche/Wohnung | | 90,9 | | 104,2 | | 101,0 | | 95,1 |
| Fläche/Person | | 43,9 | | 46,2 | | 46,6 | | 44,8 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Diese Unterschiede bei den Wohnverhältnissen und bei der Gebäudestruktur sind eine Konsequenz der unterschiedlichen Bedingungen auf den Wohnungsmärkten. In Südhessen mit seinem Ballungsraum Rhein-Main kommt einer verdichteten Bauweise mit kleineren Wohnungen wegen der hohen Bodenpreise eine weit größere Bedeutung zu als in Nord- und Mittelhessen. Hohe Immobilienpreise führen auch dazu, dass in Südhessen der Eigentumserwerb schwieriger als in den anderen Landesteilen ist.

1.2 Die Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Hessen hatte Anfang der 90er Jahre aufgrund der deutlich gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum stark zugenommen und Mitte der 90er Jahre ihren Höhepunkt erreicht. Seitdem geht die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen tendenziell zurück. Mit lediglich rund 11.000 genehmigten und fertiggestellten Wohnungen wurde im Jahr 2009 ein Tiefstand erreicht.



Anmerkungen: Einschl. neugeschaffene Wohnungen in Nichtwohngebäuden und in Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

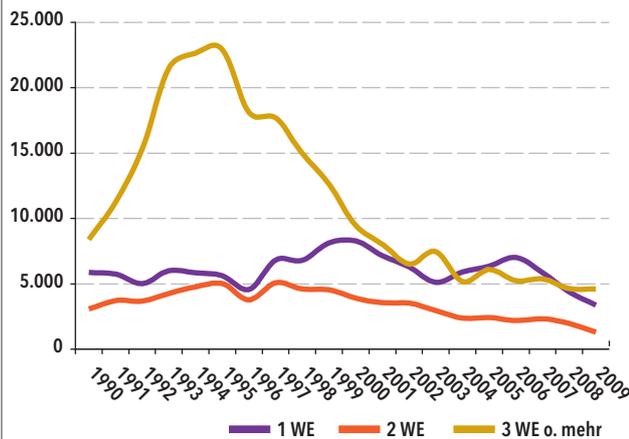
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Hessen

| Jahr | Baugenehmigungen | Baufertigstellungen |
|------|------------------|---------------------|
| 1990 | 31.390 | 20.474 |
| 1992 | 38.206 | 29.846 |
| 1993 | 45.070 | 39.042 |
| 1994 | 51.455 | 41.397 |
| 1995 | 42.692 | 42.552 |
| 1996 | 34.223 | 33.710 |
| 1997 | 29.818 | 37.204 |
| 1998 | 28.928 | 32.691 |
| 1999 | 27.330 | 31.165 |
| 2000 | 23.618 | 25.669 |
| 2001 | 21.807 | 22.144 |
| 2002 | 19.520 | 19.488 |
| 2003 | 17.388 | 18.550 |
| 2004 | 19.521 | 15.708 |
| 2005 | 16.914 | 17.165 |
| 2006 | 17.202 | 17.353 |
| 2007 | 14.345 | 15.572 |
| 2008 | 12.126 | 13.171 |
| 2009 | 11.226 | 11.002 |

Anmerkungen: Einschl. neugeschaffene Wohnungen in Nichtwohngebäuden und in Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

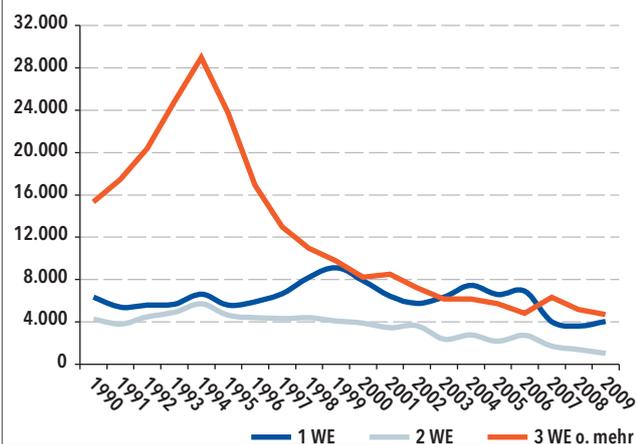
Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden mit ... Wohneinheiten



Anmerkung: Nur Wohnungsneubau, ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden und ohne Wohnheime

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Baugenehmigungen für Wohngebäude mit ... Wohneinheiten



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Ein Vergleich der Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen mit der Zahl der vorhandenen Wohnungen zeigt, dass der Wohnungsmarkt in kurzfristiger Sicht im Wesentlichen durch seine Bestände geprägt ist. Auch in den Zeiten hoher Bautätigkeit Mitte der 90er Jahre erreichte der Anteil der jährlich neu fertig gestellten Wohnungen lediglich einen Anteil von etwa 1,5% an den bereits vorhandenen Wohnungen. Zurzeit beläuft sich dieser Anteil auf etwa ein Viertel des damaligen Wertes. Jedoch zeigt die Entwicklung der 90er Jahre auch, dass einige Jahre hoher Bautätigkeit einen beträchtlichen Einfluss auf Höhe und Struktur der Bestände haben können.

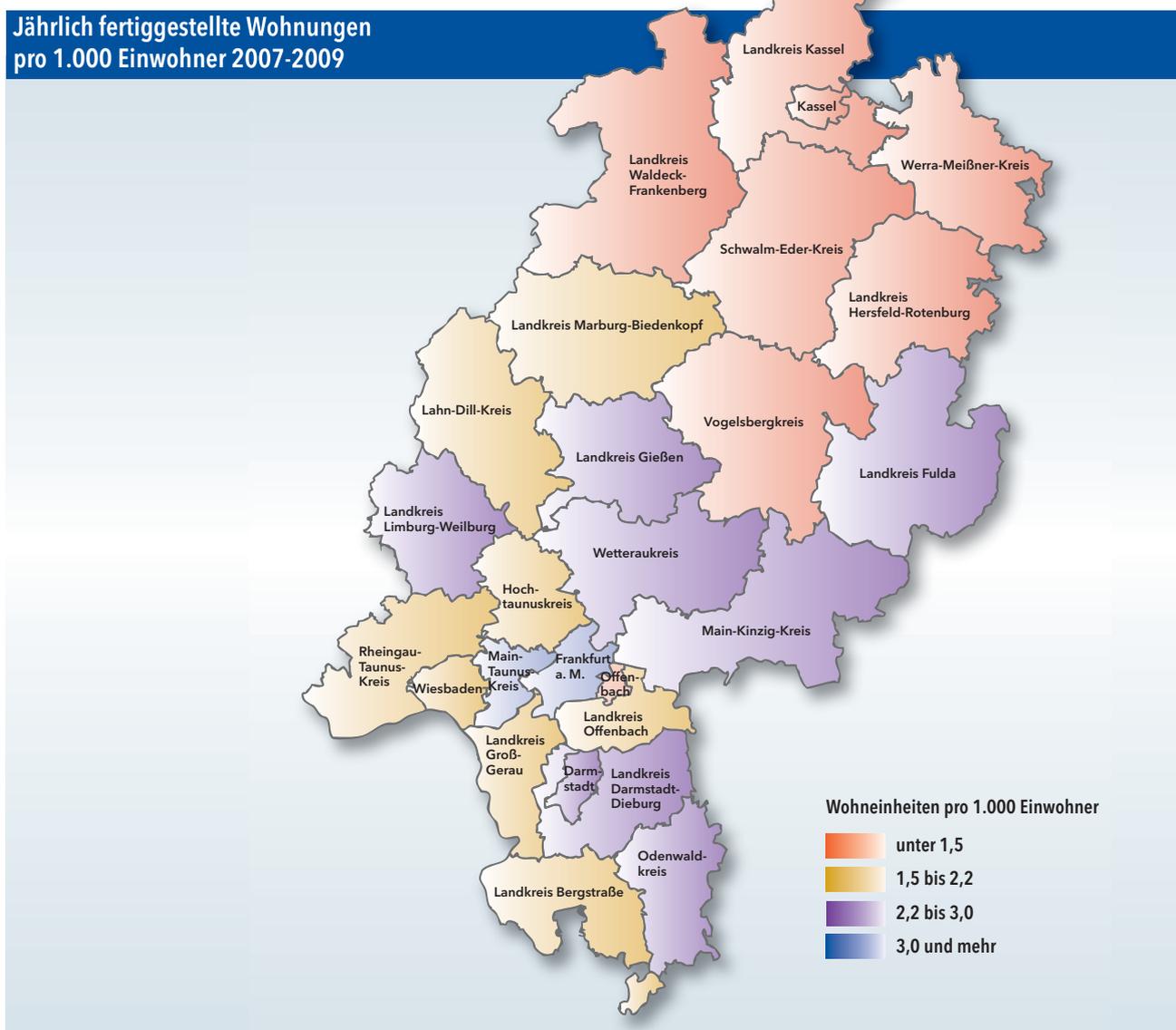
In den 90er Jahren wurde die Bautätigkeit durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten geprägt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich als weit weniger konjunkturabhängig erwiesen als der Bau von Mehrfamilienhäusern. Die Zahl der Fertigstellungen dieser beiden Gebäudetypen schwankt nur relativ wenig, wenn man die absoluten Zahlen betrachtet. Während beim Bau von Mehrfamilienhäusern Markteinflüsse, insbesondere die Angebots- und Nachfragesituation am Wohnungsmarkt, eine ausschlaggebende Bedeutung haben, herrschen hier andere Motive vor, wie Eigentumserwerb, Alterssicherung usw.

Die Daten zeigen jedoch auch, dass die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern sehr stark durch Änderungen der Förderbedingungen beeinflusst wird. Mehrfache Diskussionen über Veränderungen und die schließliche Abschaffung der Eigenheimzulage führten aufgrund von Vorzieheffekten in den Jahren um den Jahrtausendwechsel zu starken Schwankungen von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. Nach der Streichung dieser Art der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums zum Jahreswechsel 2005/2006 sank die Bautätigkeit bei diesem Gebäudetyp beträchtlich. Allmählich dürfte jedoch die bremsende Wirkung der Vorzieheffekte seinen Einfluss verlieren und die inzwischen erfolgte Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums in die geförderte Altersversorgung (Riester-Rente) die dämpfenden Effekte der Abschaffung der Eigenheimzulage zumindest teilweise ausgleichen. Daher könnte sich die Nachfrage nach diesem Gebäudetyp wieder erholen. Bei Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden hielt der seit 1994 bestehende Abwärtstrend der Baugenehmi-

gungen etwa bis Mitte des aktuellen Jahrzehnts an. Ihre Höhe scheint sich seither auf diesem Niveau stabilisiert zu haben. Die in den letzten Jahren geringe Bautätigkeit bei diesem Gebäudetyp beruht zum einen auf der beträchtlichen Angebotsausweitung in den 90er Jahren, die den Wohnungsbestand rasch wachsen ließ. Zum anderen dürfte sich auch hier über die Nachfrage nach Eigentumswohnungen die Abschaffung der Eigenheimzulage ausgewirkt haben.

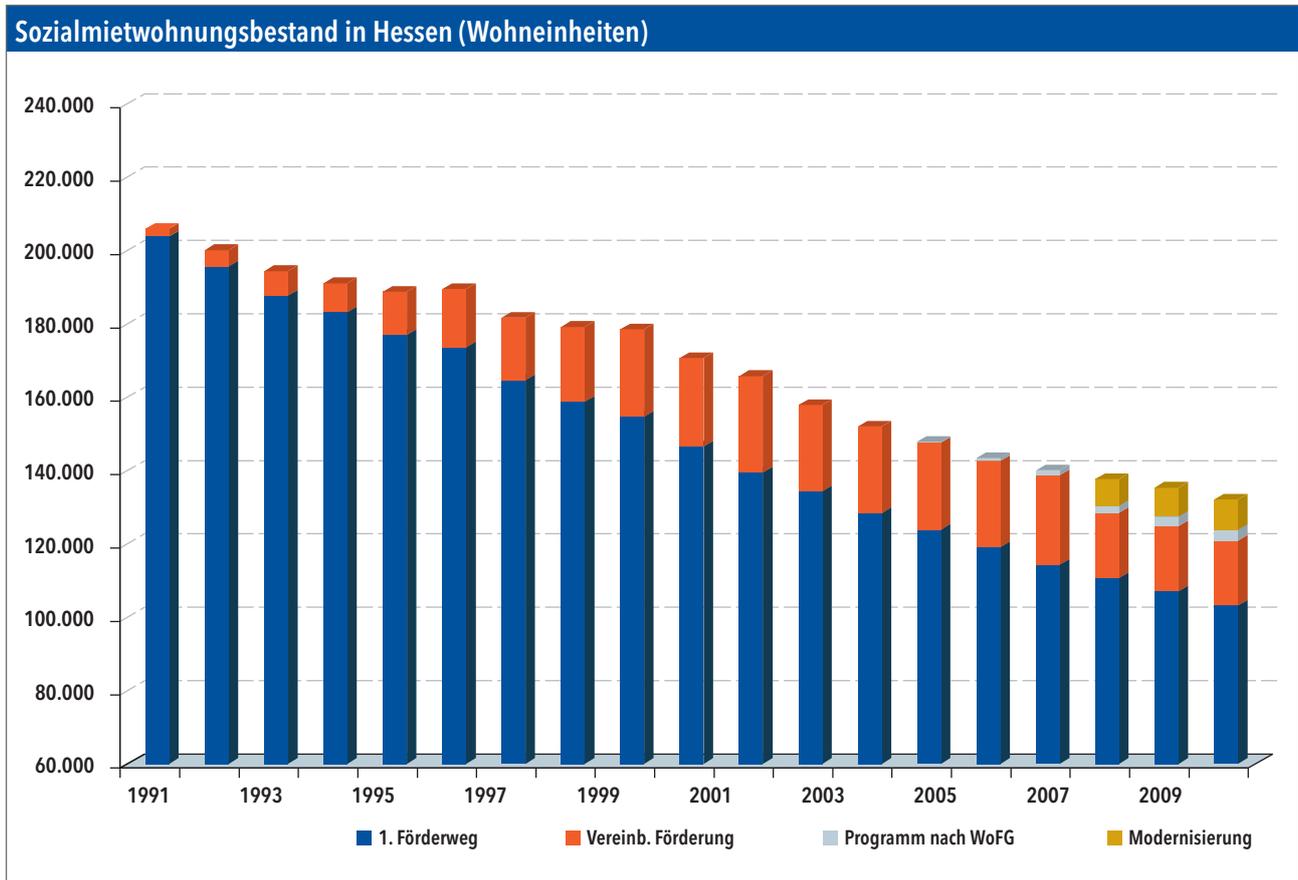
Die Neubauintensität gemessen an der durchschnittlichen Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den Jahren von 2007 bis 2009 bezogen auf 1.000 Einwohner war in den hessischen Regionen sehr unterschiedlich. Generell lag sie in Nordhessen deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 2,2 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner. Einzige Ausnahme ist der Landkreis Fulda. Dort lag die Neubauintensität über dem Landesdurchschnitt. In Mittelhessen gilt dies für die Landkreise Gießen und Limburg-Weilburg. In den übrigen Landkreisen lag die Bauaktivität unter dem Landesdurchschnitt.

In Südhessen streut das Niveau der Neubauintensität sehr stark. Regionen mit einer hohen Zahl von fertiggestellten Wohnungen (Frankfurt, Darmstadt, Main-Taunus-Kreis, Odenwaldkreis) stehen Regionen mit zum Teil deutlich unterdurchschnittlichen Werten gegenüber (Stadt und Landkreis Offenbach, Wiesbaden und Hochtaunuskreis). Die Stadt Frankfurt weist den höchsten Wert für fertiggestellte Wohnungen bezogen auf die Einwohnerzahl in Hessen auf.



1.3 Der Bestand an Sozialwohnungen

Als Ergebnis der Mietwohnungsbauförderung der letzten Jahrzehnte ist in Hessen ein erheblicher Bestand an sozialgebundenen Mietwohnungen vorhanden. Zum Jahresende 2009 handelte es sich um rund 132.000 Mietwohnungen. Etwa 103.200 des aktuellen Sozialwohnungsbestandes entfallen auf Wohnungen im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes, ca. 17.700 auf Wohnungen der Vereinbarten Förderung und 2.900 auf Wohnungen, die nach dem Wohnraumfördergesetz gefördert wurden. Bei weiteren 8.300 Wohnungen bestehen Bindungen aufgrund der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen.

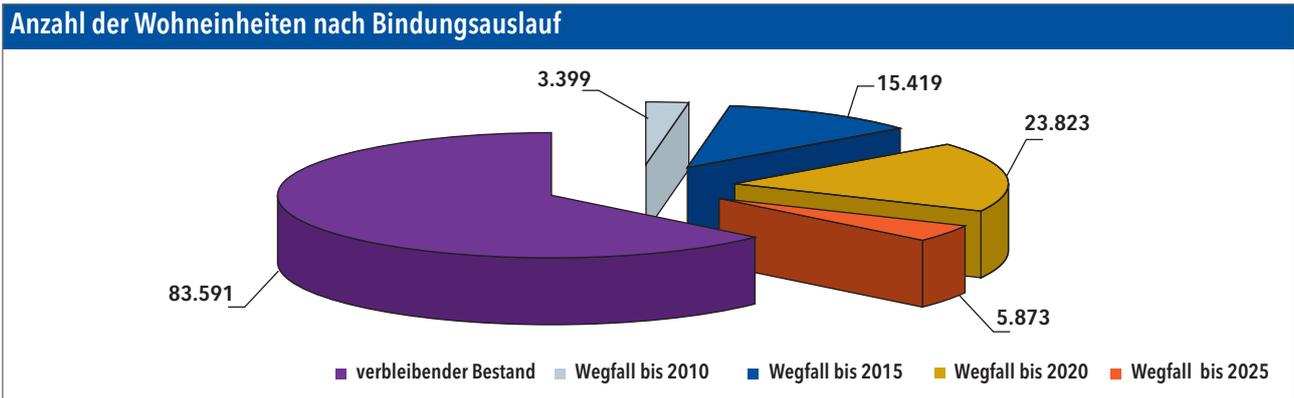


Quelle: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Eine amtliche Statistik über den Bestand an Sozialwohnungen existiert nicht. Ihre Zahl wird von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen ermittelt. Dazu wird auf Auswertungen der für die Verwaltung der Förderdarlehen eingerichteten Darlehenskonto zurückgegriffen. Daher sind Wohnungen, die nach vorzeitiger freiwilliger Darlehensvollrückzahlung noch Bindungen aufgrund einer Nachwirkungsfrist (§ 16 Abs. 1 WoBindG) oder noch Bindungen aufgrund einer öffentlichen Förderung der Kommunen unterliegen, nicht erfasst.

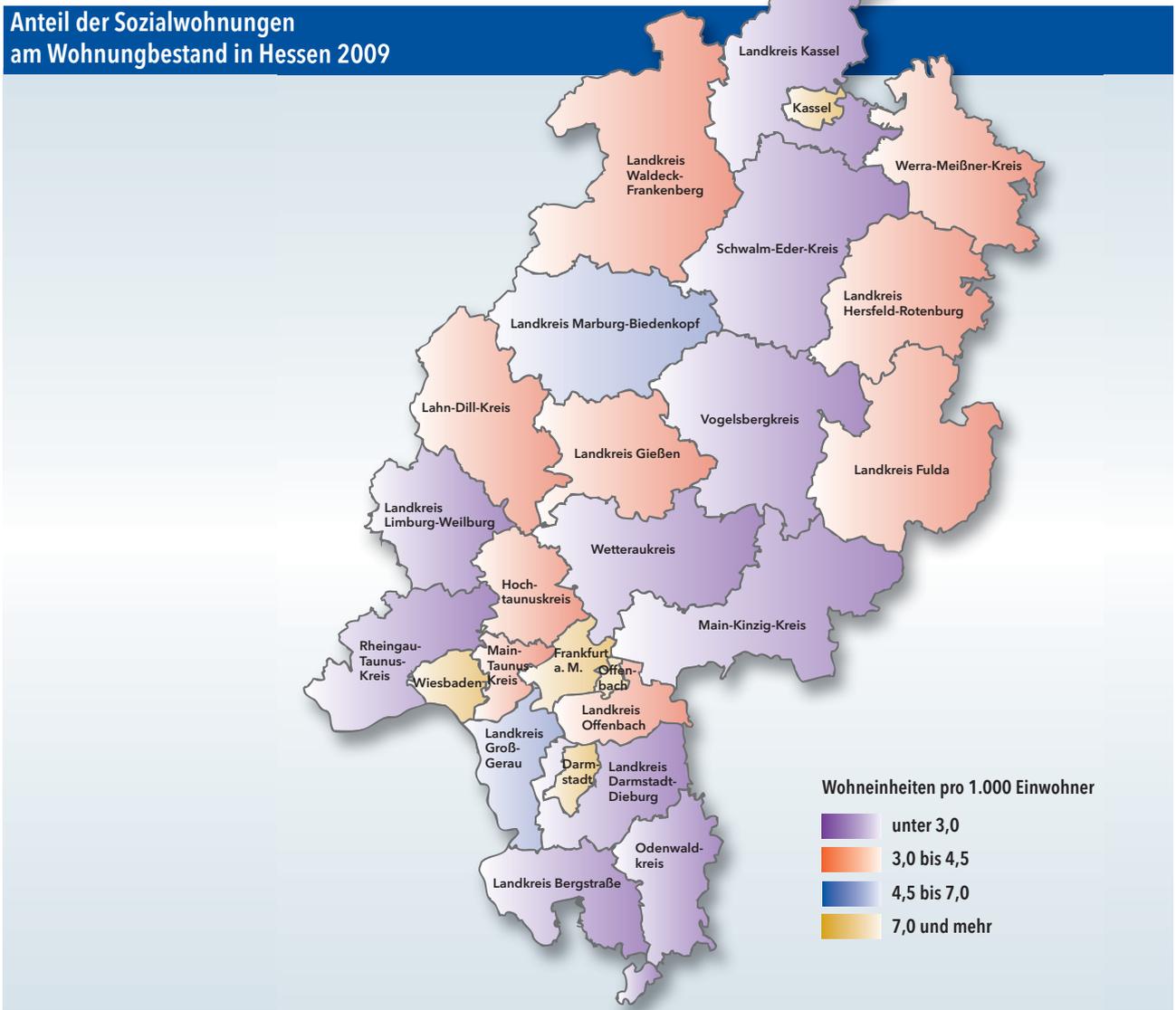
Der sozialgebundene Mietwohnungsbestand ist für die Versorgung von Haushalten, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens auf Hilfe bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum angewiesen sind, von herausragender Bedeutung. Dies gilt insbesondere für Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Schwerbehinderte und Ausländer.

Allerdings zeigt eine Betrachtung im Zeitablauf, dass dieser Bestand kontinuierlich zurückgeht. Während im Jahr 1990 noch 8,6% des Wohnungsbestandes einer Sozialbindung unterlagen, waren es 2009 noch 4,6% des gesamten Wohnungsbestandes. Die Maßnahmen der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus konnten den durch Rückzahlung der Förderdarlehen oder durch Ablauf der vereinbarten Bindungsdauer verursachten Auslauf von Bindungen nicht kompensieren. Auch in den kommenden Jahren ist aufgrund des planmäßigen Bindungsauslaufs mit weiteren Rückgängen des vorhandenen Bestands zu rechnen. Vor allem die Wohnungen der „förderstarken“ Jahrgänge der 60er Jahre fallen jetzt aus den Bindungen. Bei der Einschätzung dieser Entwicklung sollte jedoch berücksichtigt werden, dass diese Wohnungen in der Regel auch nach dem Auslaufen der gesetzlichen



Quelle: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Bindungen weiter für die Versorgung der Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung stehen. In regionaler Betrachtung weisen die kreisfreien Städte generell die höchsten Anteile von Sozialmietwohnungen am Wohnungsbestand auf. Dagegen streuen in den Landkreisen die Werte relativ breit. Es ist davon auszugehen, dass vor allem die größeren Städte in besonderer Weise mit sozialen Problemen, auch im Bereich der Wohnungsversorgung, konfrontiert sind. Sie haben deshalb erhebliche eigene finanzielle Beiträge zur Wohnungsbauförderung geleistet.



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

1.4 Baupreise und Finanzierungsbedingungen

Seit Mitte der 90er Jahre steigen die Preise für Bauwerke nur noch in relativ geringem Umfang. Wesentliche Ursache hierfür ist das Ende des vorangegangenen Baubooms, in dem sich in der Bauwirtschaft Überkapazitäten herausgebildet hatten. Diese begrenzten den Spielraum für Preiserhöhungen. Eine Ausnahme bildeten lediglich die Jahre 2007 und 2008, in denen es zu merklichen Erhöhungen der Baupreise kam. Diese beruhten auf den hohen Preissteigerungen für Rohstoffe, die mit der damals günstigen konjunkturellen Entwicklung einher gingen. Das Einsetzen der anschließenden Wirtschafts- und Finanzkrise führte jedoch wieder zu einem deutlichen Rückgang der Rohstoffpreise, so dass sich auch der Anstieg der Baupreise wieder beruhigte.

| Entwicklung der Preis für Bauwerke in Hessen | | | | |
|--|-------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Veränderung des Preisindex in % (2005 = 100) | | | | |
| | Wohngebäude | | | Instandhaltung (Mehrfamiliengebäude) |
| | insgesamt | Ein- und Zweifamiliengebäude | Mehrfamiliengebäude | |
| 1991 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 7,1 |
| 1992 | 5,8 | 5,8 | 5,8 | 7,4 |
| 1993 | 4,9 | 4,9 | 4,9 | 5,9 |
| 1994 | 2,1 | 2,2 | 2,1 | 2,9 |
| 1995 | 2,6 | 2,7 | 2,5 | 3,5 |
| 1996 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 1,7 |
| 1997 | -0,4 | -0,4 | -0,4 | 0,9 |
| 1998 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 1,2 |
| 1999 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,8 |
| 2000 | 1,2 | 1,2 | 1,1 | 1,3 |
| 2001 | 0,9 | 0,9 | 0,9 | 1,6 |
| 2002 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,8 |
| 2003 | -0,2 | -0,2 | -0,4 | 0,6 |
| 2004 | 0,6 | 0,7 | 0,7 | 1,1 |
| 2005 | 0,9 | 0,9 | 0,9 | 1,2 |
| 2006 | 1,3 | 1,2 | 1,5 | 1,2 |
| 2007 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | 6,4 |
| 2008 | 3,0 | 3,0 | 3,3 | 3,4 |
| 2009 | 1,2 | 1,2 | 1,1 | 1,5 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt



Anmerkung: Bis Dezember 2002 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 10 Jahre (Effektivverzinsung). Ab Januar 2003 alle Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von 5 bis 10 Jahren (effektiver Jahreszins)

Quelle: Deutsche Bundesbank

Die Verfügbarkeit von Bauland stellt eine Grundvoraussetzung für den Wohnungsbau dar. Im wirtschaftsstarken Hessen, insbesondere in den Ballungsräumen, ist Bauland allerdings aufgrund der konkurrierenden Nutzungen knapp. Dies spiegelt sich deutlich in den Baulandpreisen wider. Durch eine gezielte Politik der Baulandbereitstellung können die örtlichen Entscheidungsträger allerdings den Baulandmarkt beeinflussen.

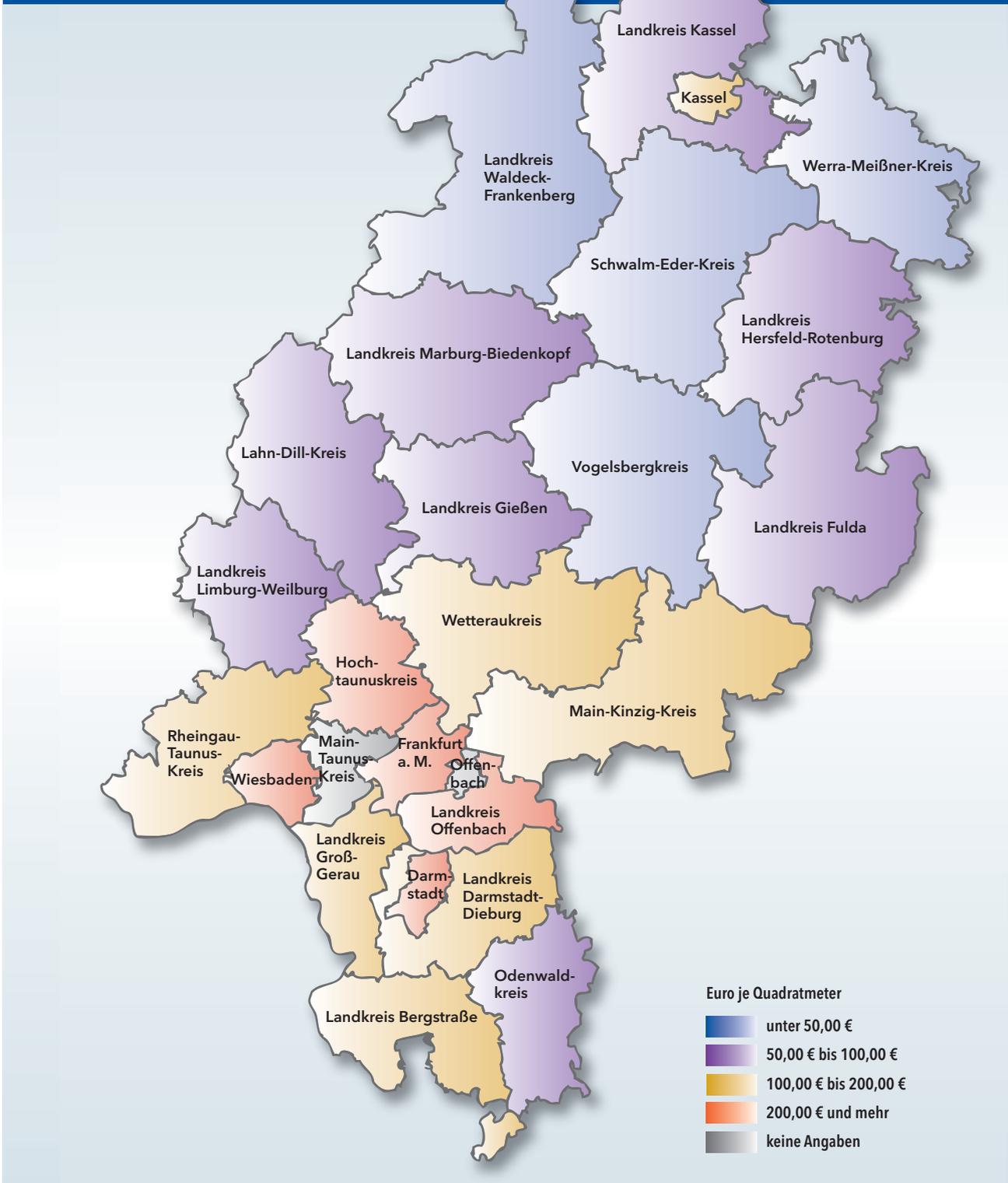
Die Bodenpreise in Hessen zeigen ein deutliches Süd-Nord-Gefälle. An der Spitze liegen die südhessischen Großstädte sowie die Landkreise Hochtaunus und Offenbach. Auch die im südhessischen Raum günstigsten Baulandpreise im Odenwaldkreis liegen noch auf einem Niveau, das in Mittel- und Nordhessen Spitzenwerten entspricht. Eine Betrachtung der regionalen Preisstruktur und der Entwicklung im Zeitablauf anhand der amtlichen Statistik ist allerdings nur bedingt aussagekräftig, weil in die Jahresstatistik nur die jeweils in diesem Jahr gehandelten Grundstücke einfließen, so dass unterschiedliche Qualitäten sowie Zufälligkeiten einen Vergleich erschweren.

Wegen der in der Regel hohen Bedeutung der Fremdfinanzierung haben die Finanzierungskosten einen bedeutenden Einfluss auf die Nachfrage nach Immobilien. Einhergehend mit sinkenden Inflationsraten gehen seit Anfang der 90er Jahre die Kapitalmarktzinsen deutlich zurück. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite liegen bereits seit einigen Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau.

Jedoch sind eine im Wesentlichen verhaltene Entwicklung der Baupreise und niedrige Finanzierungskosten nicht die alleinigen Faktoren, die Investitionen in Immobilien beeinflussen. Ebenso wichtig sind Erwartungen über Mietpreise, Vermietbarkeit und die künftige Entwicklung der Einkommen. Diese Faktoren üben ebenfalls einen wichtigen Einfluss auf die Renta-

bilätserwartungen von Investoren in Mietobjekte aus. Für selbst nutzende Bauherren und Erwerber sind neben der Höhe der Finanzierungskosten die mittelfristigen Einkommenserwartungen ein wichtiger Faktor, der die Einschätzung der Tragbarkeit der Belastung aus dem Bau oder Kauf einer Immobilie beeinflusst.

Durchschnittliche Kaufwerte von veräußertem baureifem Land in Hessen 2007-2008



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

2. Die Wohnungsnachfrage

Ausgangspunkt aller Untersuchungen zu Wohnungsbedarf und -nachfrage ist die Bevölkerungsentwicklung. Diese wiederum ist zusammen mit der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße entscheidend für die Zahl der privaten Haushalte, die die eigentliche Bedarfs- oder Nachfrageseite am Wohnungsmarkt repräsentiert. Aus der Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte lässt sich annähernd die Veränderung des Wohnungsbedarfs abschätzen. Aus vorhandenem Bedarf wird kaufkräftige Nachfrage, wenn die individuelle Einkommens- und Vermögenssituation unter Berücksichtigung der Preisentwicklung dies zulässt.

2.1 Die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

In der ersten Hälfte der 90er Jahre erlebte Hessen im Rahmen der damaligen politischen Umwälzungen in Mittel- und Osteuropa ein starkes Bevölkerungswachstum. Von diesem Zuwachs waren alle Landesteile betroffen, allerdings in unterschiedlichem Umfang. Prozentual erhöhte sich in der damaligen Zeit die Zahl der Einwohner in Nord- und Mittelhessen etwas stärker als in Südhessen. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre weist Südhessen wieder ein höheres Wachstum der Bevölkerungszahl als die beiden anderen Regionen auf. Nach dem Jahr 2000 setzte sich die Zunahme der Bevölkerungszahl in Südhessen, wenn auch mit verminderter Wachstumsrate, weiter fort. Dies steht im Gegensatz zur nord- und mittelhessischen Entwicklung. In Nordhessen nimmt die Zahl der Einwohner bereits seit der zweiten Hälfte der 90er Jahre ab. Dieser Prozess hat sich nach der Jahrtausendwende beschleunigt fortgesetzt. Seit 2003 hat auch in Mittelhessen ein Bevölkerungsrückgang begonnen, dessen Tempo anfangs noch gering war, sich jedoch seit 2005 beschleunigt hat.

Bis 2005 hat die Zahl der Einwohner Hessens noch leicht zugenommen. Dies beruht jedoch allein auf der weiter wachsenden Bevölkerungszahl Südhessens. Seit 2005 reichen die südhessischen Bevölkerungszuwächse aber nicht mehr aus, um die Bevölkerungsrückgänge der beiden anderen hessischen Regionen auszugleichen. Als Folge sinkt die Zahl der Einwohner Hessens. Für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist jedoch die Zahl der Haushalte wichtiger als die Zahl der Einwohner. Diese erhöht sich in allen Regionen stärker als die Bevölkerungszahl bzw. erhöht sich trotz sinkender Bevölkerungszahl weiter. Entsprechend vermindert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Für diese Entwicklung sind im Wesentlichen einerseits demografische Gründe, zum anderen eine Veränderung der Lebensstile verantwortlich.

| Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten | | | |
|--|------------------|------------------|-------------------------------|
| Region | Bevölkerung | Haushalte | Durchschnittl. Haushaltsgröße |
| 1987 | | | |
| RB Darmstadt | 3.408.317 | 1.514.175 | 2,25 |
| RB Gießen | 955.456 | 385.948 | 2,48 |
| RB Kassel | 1.160.864 | 475.311 | 2,44 |
| Hessen | 5.524.637 | 2.375.434 | 2,33 |
| 1990 | | | |
| RB Darmstadt | 3.547.205 | 1.605.000 | 2,21 |
| RB Gießen | 1.003.267 | 412.700 | 2,43 |
| RB Kassel | 1.212.838 | 507.600 | 2,39 |
| Hessen | 5.763.310 | 2.525.300 | 2,28 |
| 1995 | | | |
| RB Darmstadt | 3.684.624 | 1.724.300 | 2,14 |
| RB Gießen | 1.055.882 | 446.500 | 2,36 |
| RB Kassel | 1.269.407 | 536.800 | 2,36 |
| Hessen | 6.009.913 | 2.707.600 | 2,22 |
| 2000 | | | |
| RB Darmstadt | 3.737.589 | 1.780.500 | 2,10 |
| RB Gießen | 1.063.531 | 462.600 | 2,30 |
| RB Kassel | 1.267.002 | 555.900 | 2,28 |
| Hessen | 6.068.122 | 2.799.000 | 2,17 |
| 2005 | | | |
| RB Darmstadt | 3.778.124 | 1.819.000 | 2,08 |
| RB Gießen | 1.061.323 | 480.000 | 2,21 |
| RB Kassel | 1.252.907 | 571.000 | 2,19 |
| Hessen | 6.092.354 | 2.870.000 | 2,12 |
| 2006 | | | |
| RB Darmstadt | 3.772.906 | 1.840.800 | 2,05 |
| RB Gießen | 1.057.553 | 489.300 | 2,16 |
| RB Kassel | 1.244.900 | 576.300 | 2,16 |
| Hessen | 6.075.359 | 2.906.300 | 2,09 |
| 2007 | | | |
| RB Darmstadt | 3.780.232 | 1.840.000 | 2,05 |
| RB Gießen | 1.053.259 | 486.600 | 2,16 |
| RB Kassel | 1.239.064 | 578.400 | 2,14 |
| Hessen | 6.072.555 | 2.904.800 | 2,09 |
| 2008 | | | |
| RB Darmstadt | 3.784.767 | 1.859.200 | 2,04 |
| RB Gießen | 1.048.683 | 489.100 | 2,14 |
| RB Kassel | 1.231.503 | 580.300 | 2,12 |
| Hessen | 6.064.953 | 2.928.800 | 2,07 |
| 2009 | | | |
| RB Darmstadt | 3.792.941 | 1.875.000 | 2,02 |
| RB Gießen | 1.044.269 | 498.000 | 2,10 |
| RB Kassel | 1.224.741 | 576.000 | 2,13 |
| Hessen | 6.061.951 | 2.948.000 | 2,06 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

| Veränderung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen | | | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| Region | 1987/1990 | | 1990/1995 | | 1995/2000 | | 2000/2005 | | 2005/2009 | |
| | Bevölkerung | Haushalte | Bevölkerung | Haushalte | Bevölkerung | Haushalte | Bevölkerung | Haushalte | Bevölkerung | Haushalte |
| RB Darmstadt | 4,1% | 6,0% | 3,9% | 7,4% | 1,4% | 3,3% | 1,1% | 2,2% | 0,2% | 3,1% |
| RB Gießen | 5,0% | 6,9% | 5,2% | 8,2% | 0,7% | 3,6% | -0,2% | 3,8% | -1,2% | 3,8% |
| RB Kassel | 4,5% | 6,8% | 4,7% | 5,8% | -0,2% | 3,6% | -1,1% | 2,7% | -1,7% | 0,9% |
| Hessen | 4,3% | 6,3% | 4,3% | 7,2% | 1,0% | 3,4% | 0,4% | 2,5% | -0,4% | 2,7% |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Als Folge dieser Entwicklung ist in allen hessischen Regionen die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in der ersten Hälfte der 90er Jahre beträchtlich gestiegen. Danach hat sich das Nachfragewachstum wieder vermindert, ist jedoch bisher noch nicht zum Stillstand gekommen. Dies gilt auch für Nordhessen. Dort sinkt zwar, wie bereits erwähnt, bereits seit der zweiten Hälfte der 90er Jahre die Zahl der Einwohner. Dieser Effekt wird für den Wohnungsmarkt jedoch noch durch die abnehmende Haushaltsgröße überkompensiert.

15

Trotz der rückläufigen Bevölkerungszahl in Nord- und Mittelhessen hat sich die Zahl der Haushalte in diesen beiden Regionen bis etwa 2005 stärker erhöht als in Südhessen, wo die Zahl der Einwohner weiter wächst. Dies schlug sich in einem ausgeprägteren Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den beiden erstgenannten Teilräumen nieder. Hierbei sollte beachtet werden, dass das Niveau der durchschnittlichen Haushaltsgröße im südlichen Landesteil bereits deutlich geringer als in den beiden anderen Regionen ist. Insoweit holen Nord- und Mittelhessen eine Entwicklung nach, die in Südhessen bereits stattgefunden hat.

Seit etwa 2005 beginnt sich die Entwicklung der Haushaltszahlen zwischen den drei Regierungsbezirken stärker zu differenzieren. Im Regierungsbezirk Darmstadt hält die hohe Zunahme weiterhin an. Dies beruht sowohl auf einer wachsenden Bevölkerungszahl als auch auf der sinkenden Haushaltsgröße. Im Regierungsbezirk Gießen nimmt die Zahl der Haushalte trotz einer sinkenden Zahl der Einwohner mit etwa der gleichen Geschwindigkeit zu wie im Regierungsbezirk Darmstadt. Ausschlaggebend hierfür ist die stark rückläufige Haushaltsgröße. Dagegen beginnt im Regierungsbezirk Kassel die Zahl der Haushalte zu stagnieren. Die rückläufige Haushaltsgröße gleicht den Bevölkerungsrückgang in etwa aus.

2.2 Die Entwicklung von Einkommen, Mieten und Preisen

Neben der Zahl der Bevölkerung und der privaten Haushalte wird die Nachfrage nach Wohnraum auch durch die Höhe der Einkommen beeinflusst. Mit steigendem Einkommen richtet sie sich vermehrt auf größere und/oder besser ausgestattete Wohnungen. Die Entwicklung der Mieten ist dann das Ergebnis der sich aus diesen Faktoren ergebenden Veränderung der Knappheitsverhältnisse am Wohnungsmarkt. Nachfrageerhöhungen stoßen auf ein zunächst festes Angebot an Wohnraum und schlagen sich daher im Rahmen der bestehenden rechtlichen Regelungen in Erhöhungen des Preises für das Gut Wohnung nieder. Ob aus diesen Preiserhöhungen dann über eine erhöhte Neubautätigkeit Erhöhungen des Angebots folgen, ist davon abhängig, ob das herrschende Preisniveau unter Berücksichtigung der Angebotsbedingungen (insbesondere Baukosten, Baulandpreise, Finanzierungskosten) auch längerfristig eine angemessene Rendite des eingesetzten Kapitals ermöglicht.

Während in den 90er Jahren die Mieten insbesondere in den Ballungsräumen stark angestiegen waren und wesentlich zur damals relativ hohen Inflationsrate beigetragen haben, hat sich die Entwicklung in den Jahren nach der Jahrtausendwende beruhigt. Die Erhöhung der Mieten (ohne Energie und andere Nebenkosten) hielt sich im Allgemeinen im Rahmen der Steigerung der Lebenshaltungspreise. Teilweise gingen von ihnen sogar inflationsdämpfende Einflüsse aus. Dies deutet darauf hin, dass sich die Knappheitsverhältnisse am Wohnungsmarkt in der Tendenz zugunsten der Mieter verändert haben.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die gesamten Wohnungskosten nicht weiterhin ein beträchtlicher Kostenfaktor für die privaten Haushalte wären. Beträchtliche Preissteigerungen ergaben sich vor allem bei der Energie. Sie vollzogen sich in Sprüngen, die durch zeitweilige Entspannungsphasen an den Energiemärkten nicht ausgeglichen wurden. Diese Entwicklungen beruhen jedoch nicht direkt auf den Verhältnissen auf den Wohnungsmärkten, auch wenn sie die Bevölkerung als Mieter oder Eigentümer von Wohnraum treffen.

Der Anstieg der verfügbaren Einkommen je Einwohner lag in der Regel leicht über der Erhöhung der Preise der Lebenshaltung und der gesamten Wohnungskosten. In den Jahren mit hohen Steigerungen der Energiepreise konnten sie allerdings in der Regel nicht mit deren Auswirkungen mithalten.

| Veränderung der Preise für das Wohnen und seine Nebenkosten in Hessen | | | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| in % | | | | | | | | | | |
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| Wohnungskosten insgesamt | 3,1 | 2,5 | 1,4 | 1,6 | 1,7 | 2,9 | 2,6 | 1,9 | 3,3 | 0,6 |
| Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten) | 1,2 | 1,5 | 1,9 | 1,6 | 1,0 | 0,9 | 1,2 | 1,1 | 1,6 | 1,3 |
| Nebenkosten (ohne Energie) | 0,7 | -2,3 | 0,3 | 0,0 | 0,6 | 0,2 | 0,3 | 1,1 | -0,4 | 0,5 |
| Energie | 12,2 | 9,4 | 0,1 | 3,9 | 5,4 | 12,4 | 8,6 | 4,1 | 10,9 | -1,8 |
| Lebenshaltung insgesamt | 1,9 | 2,1 | 1,3 | 0,9 | 1,4 | 1,6 | 1,4 | 2,2 | 2,8 | 0,1 |
| nachrichtlich: | | | | | | | | | | |
| Verfügbares Einkommen/Einwohner | 2,2 | 4,7 | 1,4 | 2,6 | 1,5 | 1,2 | 2,4 | 1,5 | 3,1 | n.v. |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Die beiden folgenden Tabellen zeigen, welche Unterschiede die Mieten in den hessischen Regionen aufweisen. Die Daten stammen aus einer Zusatzerhebung zum Mikrozensus, die alle vier Jahre durchgeführt wird. Die Angaben beziehen sich auf das Jahr 2006. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass sich die dargestellten Verhältnisse wesentlich geändert haben.

Sowohl die Miete für eine Wohnung als auch die Miete/m² liegen im Regierungsbezirk Darmstadt beträchtlich über dem Niveau der beiden anderen Regierungsbezirke. So beläuft sich der Anteil der Wohnungen, deren Miete je Quadratmeter über 7,00 € liegt, im Süden auf weit über die Hälfte. In Nord- und Mittelhessen liegen dagegen

| Mietwohnungen in Wohngebäuden 2006 nach monatlicher Kaltmiete | | | | | | | | |
|---|--------------|-------|-----------|-------|-----------|-------|----------|-------|
| € | RB Darmstadt | | RB Gießen | | RB Kassel | | Hessen | |
| | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % |
| unter 200 | 20 | 2,2 | 11 | 7,0 | 16 | 7,8 | 47 | 3,7 |
| 200 bis unter 300 | 86 | 9,6 | 33 | 21,0 | 48 | 23,5 | 166 | 13,2 |
| 300 bis unter 400 | 179 | 20,0 | 44 | 28,0 | 70 | 34,3 | 293 | 23,3 |
| 400 bis unter 500 | 208 | 23,3 | 33 | 21,0 | 37 | 18,1 | 278 | 22,2 |
| 500 bis unter 600 | 165 | 18,5 | 20 | 12,7 | 19 | 9,3 | 204 | 16,3 |
| 600 bis unter 750 | 137 | 15,3 | 10 | 6,4 | 10 | 4,9 | 158 | 12,6 |
| 750 oder mehr | 99 | 11,1 | 6 | 3,8 | 5 | 2,5 | 110 | 8,8 |
| insgesamt | 894 | 100,0 | 157 | 100,0 | 204 | 100,0 | 1.255 | 100,0 |
| Durchschnittsmiete je Wohneinheit | € 513 | | € 396 | | € 371 | | € 475 | |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

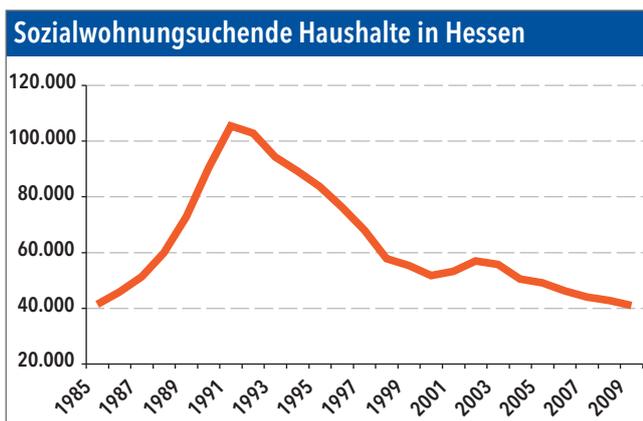
| Mietwohnungen in Wohngebäuden 2006 nach Bruttokaltmiete/m ² Wohnfläche | | | | | | | | |
|---|--------------|-------|-----------|-------|-----------|-------|----------|-------|
| € | RB Darmstadt | | RB Gießen | | RB Kassel | | Hessen | |
| | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % | in 1.000 | in % |
| unter 3,50 | 25,6 | 2,9 | 16,2 | 10,3 | 24,4 | 11,9 | 6,2 | 5,3 |
| 3,50 bis unter 4,00 | 13,6 | 1,5 | 10,2 | 6,5 | 15,6 | 7,6 | 39,4 | 3,1 |
| 4,00 bis unter 4,50 | 21,4 | 2,4 | 13,9 | 8,9 | 23,1 | 11,3 | 58,5 | 4,7 |
| 4,50 bis unter 5,00 | 33,3 | 3,7 | 17,9 | 11,4 | 30,2 | 14,8 | 81,4 | 6,5 |
| 5,00 bis unter 6,00 | 115,2 | 12,9 | 41,3 | 26,3 | 58,0 | 28,4 | 214,5 | 17,1 |
| 6,00 bis unter 7,00 | 181,2 | 20,3 | 30,6 | 19,5 | 34,1 | 16,7 | 245,9 | 19,6 |
| 7,00 bis unter 8,50 | 259,4 | 29,0 | 19,0 | 12,1 | 14,1 | 6,9 | 292,6 | 23,3 |
| 8,50 oder mehr | 243,9 | 27,3 | 7,8 | 5,0 | 4,9 | 2,4 | 256,4 | 20,4 |
| insgesamt | 893,7 | 100,0 | 156,8 | 100,0 | 204,4 | 100,0 | 1.254,9 | 100,0 |
| Durchschnittsmiete je m ² Wohnfläche | € 7,22 | | € 5,27 | | € 4,93 | | € 6,58 | |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

lediglich weniger als ein Fünftel bzw. ein Zehntel der Wohnungen über diesem Wert. Diese sehr unterschiedlichen Miethöhen erklären auch, wieso die durchschnittliche Wohnfläche in Südhessen kleiner als in Nord- und Mittelhessen ist (vgl. Abschnitt 1.1). Sie zeigen aber auch, dass die Situation am Wohnungsmarkt für Haushalte mit unterdurchschnittlichem, aber auch für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen in den einzelnen Landes- teilen sehr unterschiedlich ist.

2.3 Die Nachfrage nach Sozialwohnungen

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. Über die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum liefert eine jährlich durchgeführte Erhebung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung bei den kommunalen Stellen wichtige Anhaltspunkte. Danach ist die Zahl der sozialwohnungsuchenden Haushalte in Hessen seit ihrem Höchststand im Jahr 1991 deutlich zurückgegangen. Am 1.11.2009 waren in Hessen noch etwa 41.000 Haushalte registriert. Davon entfielen mit 31.400 etwa drei Viertel auf den Regierungsbezirk Darmstadt.

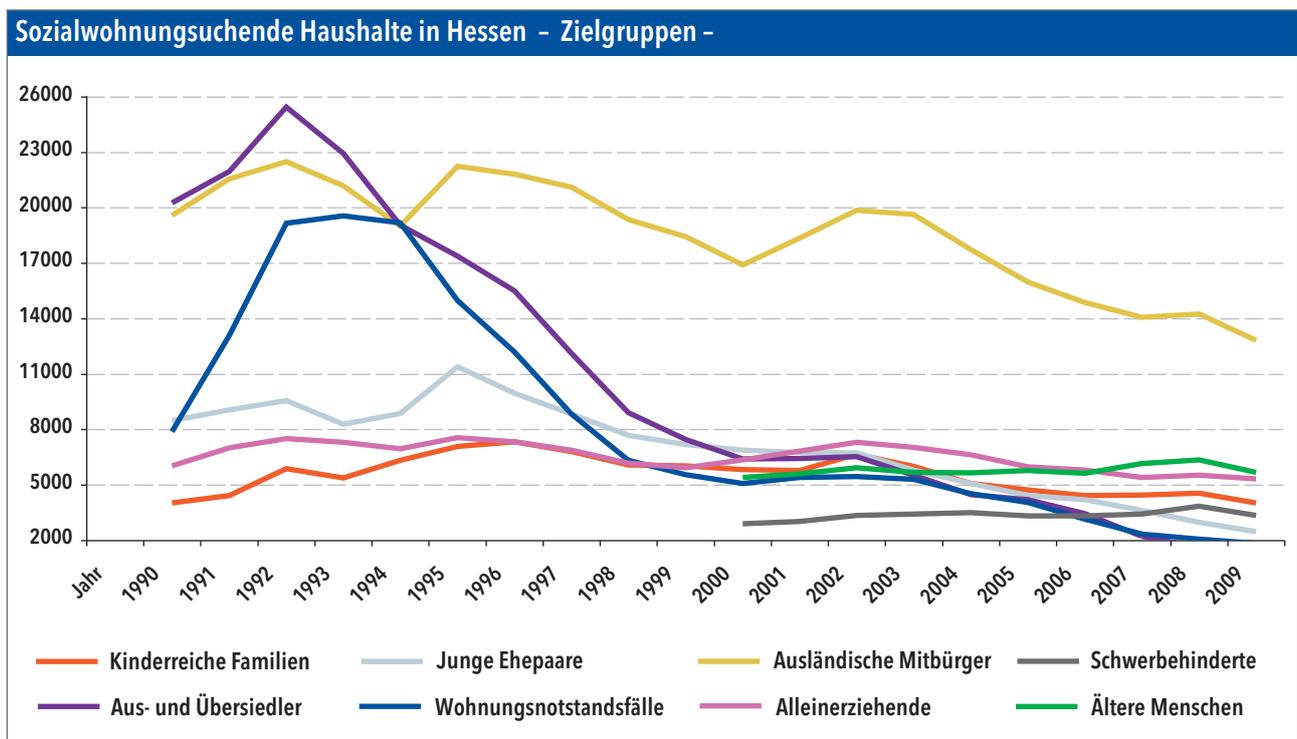


Quelle: Eigene Erhebungen

Die Ursachen für den Rückgang der Zahl der registrierten Haushalte liegen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite. So ist das Angebot an neuen Sozialwohnungen durch die in den 90er Jahren hohe Neubauförderung beträchtlich gestiegen. Auch dürfte die Zahl der Haushalte groß sein, die aufgrund des seit Mitte der 90er Jahre wieder entspannteren Wohnungsmarktes (vgl. Abschnitt 3.1) im nicht gebundenen Wohnungsbestand eine Wohnung gefunden hat.

Betrachtet man die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung, wird deutlich, dass der Rückgang der Nachfrage wesentlich auf der Entwicklung bei den Aus- und Übersiedlern sowie bei den Wohnungsnotstandsfällen beruht. So ist die Zahl der deutschstämmigen Zuwanderer aus Osteuropa sowie der ehemaligen Sowjetunion und damit die Zahl der potenziellen zusätzlichen Nachfrager aus dieser Bevölkerungsgruppe beträchtlich gesunken. Der Rückgang der Zahl der Wohnungsnotstandsfälle dürfte auf der Entspannung des Wohnungsmarktes beruhen.

Die Nachfrage der übrigen Zielgruppen ist zwar in den vergangenen Jahren in der Tendenz ebenfalls zurückgegangen. Jedoch hielt sich der Rückgang in einem relativ engen Rahmen. Ausländer, kinderreiche Familien und Alleinerziehende haben weiterhin besondere Probleme, sich am Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. In den Augen vieler Vermieter weisen diese Gruppen Negativmerkmale auf, die dazu führen, dass andere Wohnungsbewerber bei der Vermietung bevorzugt berücksichtigt werden. Daher besteht bei ihrer Versorgung insbesondere im südhessischen Ballungsraum weiterhin erheblicher Handlungsbedarf.



ab 1995 sind Mehrfachnennungen bei den Zielgruppen möglich
 Quelle: Eigene Erhebungen

3. Die Situation des Wohnungsmarktes – Gegenwart und Perspektive

Der Stand der Wohnungsversorgung lässt sich auf der Basis einer gemeinsamen Betrachtung von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt einschätzen. Für die Beurteilung, ob der Wohnungsmarkt ausgeglichen ist, gilt oft das Kriterium, dass jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung steht. Dieses Kriterium kann jedoch nicht ohne Modifizierung verwendet werden. So ist davon auszugehen, dass die Zahl der statistisch ausgewiesenen Wohnungen zu hoch ist, da die Abgänge aus dem Bestand nur unvollständig erfasst werden. Weiterhin steht ein Teil der vorhandenen Wohnungen aus unterschiedlichen Gründen leer, z.B. wegen anstehender Modernisierungsmaßnahmen, wegen eines bevorstehenden Verkaufs oder wegen eines Wechsels zwischen zwei Mietverhältnissen. Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt ist daher also eine gewisse Reserve an freien Wohnungen erforderlich.

Jedoch sollte auch beachtet werden, dass die Zahl der Haushalte ebenfalls nicht uneingeschränkt als Indikator für die vorhandene Nachfrage nach Wohnraum verwendet werden kann. So gibt es viele Fälle, in denen verschiedene Haushalte gemeinsam eine Wohnung nutzen, ohne dass eine latente, nicht befriedigte Nachfrage nach Wohnraum bestehen muss. Dies ist beispielsweise bei Untermietverhältnissen oder Wohngemeinschaften der Fall. Auch gilt es zu beachten, dass die Zahl der Wohnungen und die Zahl der Haushalte Merkmale sind, die einander beeinflussen. Es ist plausibel, dass das Vorhandensein einer relativ hohen Zahl von Wohnungen in einer Region dazu führen kann, dass neue Haushalte entstehen, die bei einer angespannteren Wohnungsversorgung nicht entstanden wären. So kann beispielsweise insbesondere der Zeitpunkt, zu dem Kinder den elterlichen Haushalt verlassen und einen eigenen Haushalt bilden, auch von den Knappheitsverhältnissen am Wohnungsmarkt beeinflusst sein.

Weiterhin ist es möglich, dass zwar Angebot und Nachfrage insgesamt ausgeglichen sind. Jedoch kann sich die Nachfrage auf andere Wohnungsqualitäten richten, als am Markt vorhanden sind. Dies kann z.B. für Größe, Ausstattung, Mikrolage etc. gelten. In diesen Fällen bestehen strukturelle Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage. Diese sind jedoch in der Regel als weniger schwerwiegend einzuschätzen als globale Defizite oder Überschüsse, da sie sich durch Verhaltensänderungen von Anbietern und/oder Nachfragern in der Regel eher und rascher beseitigen lassen als fundamentale Marktungleichgewichte. Hinzu kommt, dass sowohl die Zahl der Haushalte als auch die Zahl der Wohnungen letztlich auf Ergebnissen von Fortschreibungen der letzten Volks- und Wohnungszählung von 1987 beruhen. Wegen des inzwischen großen zeitlichen Abstands ist davon auszugehen, dass diese Fortschreibungen jetzt beträchtliche Fehler enthalten. Abhilfe wird erst eine erneute Zählung im Jahr 2011 schaffen.

In welchem Umfang diese Effekte die Qualität der Indikatoren „Zahl der Haushalte“ und „Zahl der Wohnungen“ als Maß für Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt beeinträchtigen, lässt sich kaum befriedigend abschätzen. Daher sollte, wenn überhaupt, nur in zweiter Linie die absolute Höhe der Differenz zwischen der Zahl der Haushalte und der Zahl der Wohnungen für die Analyse der Entwicklung der Wohnungsversorgung herangezogen werden.

Da die beschriebenen Fehlerquellen die beiden Indikatoren in allen Jahren zumindest in annähernd gleicher Weise beeinflussen, dürfte die zeitliche Entwicklung der Differenz zwischen Zahl der Haushalte und Zahl der Wohnungen Phasen zunehmender Anspannung und Entspannung am Wohnungsmarkt mit hinreichender Genauigkeit signalisieren. In diesem Sinne deutet ein abnehmendes Wohnungsdefizit auf eine Entspannung und umgekehrt ein zunehmendes Defizit auf eine zunehmende Anspannung der Wohnungsversorgung hin. Wenn man zusätzlich die Entwicklung der Mietpreise berücksichtigt, dürfte sich trotz der methodischen Probleme der vorhandenen Daten eine befriedigende Einschätzung der Lage am Wohnungsmarkt ergeben.

3.1 Die Entwicklung der Wohnungsversorgung in den vergangenen Jahren

Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der Zahl der Haushalte, der Zahl der Wohnungen und die Differenz zwischen diesen beiden Größen für Hessen und die drei Regierungsbezirke für ausgewählte Jahre seit 1987 dar. Zwar war in allen dargestellten Jahren auf gesamthessischer Ebene die Zahl der Haushalte stets größer als die Zahl der vorhandenen Wohnungen. Jedoch hat sich die Differenz zwischen diesen beiden Werten im betrachteten Zeitraum sehr unterschiedlich entwickelt. Dies gilt sowohl für Hessen insgesamt als auch die drei hessischen Regionen.

Ende der 80er Jahre und in der ersten Hälfte der 90er Jahre hatte sich die Situation am Wohnungsmarkt aus der Sicht der Nachfrager nach Wohnraum spürbar verschärft. Die Differenz zwischen der Zahl der Haushalte und dem Wohnungsbestand hatte sich beträchtlich vergrößert, da das Wachstum der Nachfrage, gemessen an der Zahl der Haushalte, über der Zunahme des Angebots lag (vgl. auch Abschnitte 1 und 2). Dies schlug sich in den in der ersten Hälfte der 90er Jahre stark steigenden Mieten nieder. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre flaute die Zunahme der Nachfrage allmählich ab, kam jedoch nicht völlig zum Stillstand. Der allmähliche Rückgang des Nachfragezuwachses hat in Verbindung mit der bis in die zweite Hälfte der 90er Jahre hinein regen Bautätigkeit für eine deutliche Entspannung auf dem Wohnungsmarkt gesorgt. Entsprechend hat sich auch der Anstieg der Mieten zurückgebildet. Diese Situation hält im Wesentlichen bis heute an. Das Angebot an Wohnraum ist also mit einer gewissen Verzögerung der Entwicklung der Nachfrage gefolgt. Die nach der Jahrtausendwende geringer werdende Bautätigkeit hat wegen der anhaltend geringen Nachfragesteigerung bisher noch nicht zu erneuten Anspannungen am Wohnungsmarkt gesorgt. Etwa seit der Jahrtausendwende bewegt sich die Differenz zwischen der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte unter gewissen Schwankungen etwa auf dem gleichen Niveau. Dies deutet darauf hin, dass zwar ein gewisser Nachfrageüberhang, dass aber zumindest kein fundamentales Ungleichgewicht besteht. Allerdings scheint sich der Nachfrageüberhang in den letzten Jahren wieder etwas erhöht zu haben.

Diese grundsätzliche Entwicklung zeigt sich auch in den einzelnen Landesteilen, jedoch in unterschiedlicher Intensität. Ende der 80er Jahre dürfte sich der Wohnungsmarkt zumindest in Nordhessen in einem annähernd ausgeglichenen Zustand befunden haben. Dagegen haben in Südhessen zwar gewisse Spannungen, aber wohl keine zu großen fundamentalen Ungleichgewichte bestanden. Die Daten für Mittelhessen sollten mit größerer Vorsicht als für die beiden anderen Regionen interpretiert werden, da sie durch eine im Vergleich zur Bevölkerung große Studentenzahl verzerrt werden. Im Verlauf der ersten Hälfte der 90er Jahre entwickelten sich vor allem auf dem Wohnungsmarkt des Regierungsbezirks Darmstadt wegen des raschen Bevölkerungswachstums zunehmend Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage. Dies gilt in etwas abgeschwächter Weise auch für den Regierungsbezirk Kassel. Zu Beginn des neuen Jahrtausends hat sich der Wohnungsmarkt im Regierungsbezirk Kassel wieder deutlich entspannt. Die heutige Situation dürfte wieder in etwa mit der am Ende der 80er Jahre vergleichbar sein. Auch im Regierungsbezirk Darmstadt signalisiert die Entwicklung der Differenz zwischen der Zahl der Haushalte und dem Wohnungsbestand im Vergleich mit der Situation Mitte der 90er Jahre Entspannung am Wohnungsmarkt. Allerdings besteht in dieser Region bis heute noch kein ausgeglichener Wohnungsmarkt. Die Lage dürfte auch immer noch angespannter als Ende der 80er Jahre sein, so dass man in dieser Region von einem anhaltenden Baubedarf ausgehen kann, der sich in den letzten Jahren wieder erhöht hat. Die Entwicklung im Regierungsbezirk Gießen unterscheidet sich im betrachteten Zeitraum deutlich von der der anderen beiden Regierungsbezirke. Zwar nahm auch hier die Differenz zwischen der Zahl der Haushalte und dem Wohnungsbestand zu Beginn der 90er Jahre zu und bildete sich anschließend wieder zurück. Jedoch war diese Entwicklung weit weniger ausgeprägt als in den anderen Landesteilen und verlief mit nur schwer interpretierbaren Schwankungen. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Entwicklung in Mittelhessen wesentlich von den erwähnten Sonderfaktor (Studenten) beeinflusst wird.

Ein weiteres Indiz für die unterschiedliche Lage an den Wohnungsmärkten in den drei hessischen Regionen Jahren ist die Nachfrage nach Sozialwohnungen (vgl. auch Abschnitt 2.3). Diese konzentriert sich weiterhin auf den Regierungsbezirk Darmstadt.

| Privathaushalte und Wohnungsbestand in Hessen | | | |
|---|------------------|------------------|---------------------------------------|
| Region | Haushalte | Wohnungsbestand | Differenz Haushalte / Wohnungsbestand |
| 1987 | | | |
| RB Darmstadt | 1.514.175 | 1.492.774 | -21.401 |
| RB Gießen | 385.948 | 375.812 | -10.136 |
| RB Kassel | 475.311 | 481.560 | 6.249 |
| Hessen | 2.375.434 | 2.350.146 | -25.288 |
| 1990 | | | |
| RB Darmstadt | 1.605.000 | 1.528.902 | -76.098 |
| RB Gießen | 412.700 | 384.857 | -27.843 |
| RB Kassel | 507.600 | 490.523 | -17.077 |
| Hessen | 2.525.300 | 2.404.282 | -121.018 |
| 1995 | | | |
| RB Darmstadt | 1.724.300 | 1.632.346 | -91.954 |
| RB Gießen | 446.500 | 416.541 | -29.959 |
| RB Kassel | 536.800 | 527.583 | -9.217 |
| Hessen | 2.707.600 | 2.576.470 | -131.130 |
| 2000 | | | |
| RB Darmstadt | 1.780.500 | 1.725.323 | -55.177 |
| RB Gießen | 462.600 | 447.282 | -15.318 |
| RB Kassel | 555.900 | 561.794 | 5.894 |
| Hessen | 2.799.000 | 2.734.399 | -64.601 |
| 2002 | | | |
| RB Darmstadt | 1.804.500 | 1.749.505 | -54.995 |
| RB Gießen | 477.000 | 454.887 | -22.113 |
| RB Kassel | 558.800 | 569.821 | 11.021 |
| Hessen | 2.840.300 | 2.774.213 | -66.087 |
| 2003 | | | |
| RB Darmstadt | 1.815.800 | 1.760.597 | -55.203 |
| RB Gießen | 486.100 | 458.559 | -27.541 |
| RB Kassel | 558.400 | 572.678 | 14.278 |
| Hessen | 2.860.300 | 2.791.834 | -68.466 |
| 2004 | | | |
| RB Darmstadt | 1.804.900 | 1.769.778 | -35.122 |
| RB Gießen | 481.000 | 461.475 | -19.525 |
| RB Kassel | 563.000 | 575.212 | 12.212 |
| Hessen | 2.848.900 | 2.806.465 | -42.435 |
| 2005 | | | |
| RB Darmstadt | 1.819.000 | 1.780.563 | -38.437 |
| RB Gießen | 480.000 | 464.408 | -15.592 |
| RB Kassel | 571.000 | 577.609 | 6.609 |
| Hessen | 2.870.000 | 2.822.58 | -47.420 |
| 2006 | | | |
| RB Darmstadt | 1.840.800 | 1.792.579 | -48.221 |
| RB Gießen | 489.300 | 467.140 | -22.160 |
| RB Kassel | 576.300 | 580.163 | 3.863 |
| Hessen | 2.906.300 | 2.839.882 | -66.418 |
| 2007 | | | |
| RB Darmstadt | 1.840.000 | 1.802.311 | -37.689 |
| RB Gießen | 486.600 | 469.740 | -16.860 |
| RB Kassel | 578.400 | 581.802 | 3.402 |
| Hessen | 2.904.800 | 2.853.853 | -50.947 |
| 2008 | | | |
| RB Darmstadt | 1.859.200 | 1.810.748 | -48.452 |
| RB Gießen | 489.100 | 471.645 | -17.455 |
| RB Kassel | 580.300 | 583.421 | 3.121 |
| Hessen | 2.928.800 | 2.865.814 | -62.986 |
| 2009 | | | |
| RB Darmstadt | 1.875.000 | 1.817.246 | -57.754 |
| RB Gießen | 498.000 | 473.192 | -24.808 |
| RB Kassel | 576.000 | 584.881 | 8.881 |
| Hessen | 2.948.000 | 2.875.319 | -72.681 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

3.2 Die künftige Entwicklung am Wohnungsmarkt

3.2.1 Regionalisierte Bevölkerungsvorausschätzung bis 2050

Wohnungen sind ein sehr langlebiges und regional nicht mobiles Gut, dessen Bereitstellung vielfältigen Einflüssen unterliegt. Investitionen in dieses Anlagegut sind daher Entscheidungen, die eine langfristige Kapitalbindung mit sich bringen. Dies heißt aber auch, dass bei den Investitionsentscheidungen, die heute getroffen werden, nicht nur die heutige Lage auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt werden darf, sondern auch künftige, heute bereits absehbare Entwicklungen einfließen müssen. Aufgrund der Immobilität des Gutes Wohnung gilt dies nicht nur global für Deutschland oder Hessen als Ganzes, sondern möglichst auch regional differenziert.

Wichtigste Determinante der künftigen Wohnungsnachfrage ist die Bevölkerungsentwicklung. Die künftige Bevölkerungszahl beruht ihrerseits wesentlich auf der Entwicklung der Zahl der Geburten, der künftigen Lebenserwartung und dem Wanderungssaldo. Bei einer Schätzung für das Bundesgebiet insgesamt ist lediglich der Wanderungssaldo mit dem Ausland relevant. Bei Schätzungen für einzelne Regionen muss darüber hinaus auch der Wanderungssaldo mit anderen inländischen Regionen berücksichtigt werden.

Die Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Lebenserwartung) lassen sich mit relativer Zuverlässigkeit prognostizieren. Dagegen unterlag die Zuwanderung aus dem Ausland in der Vergangenheit hohen Schwankungen, die sowohl von politischen Gestaltungen im Inland als auch von externen Ereignissen abhängig waren. Ihre Prognostizierbarkeit ist daher im Vergleich zu den anderen Komponenten der Bevölkerungsentwicklung gering. Im Rahmen von Bevölkerungsvorausschätzungen müssen daher für die Abschätzung der Auswirkungen des Wanderungssaldos plausible Annahmen getroffen werden. Je stärker eine Bevölkerungsschätzung regionalisiert wird, desto unsicherer wird wegen der zunehmenden Bedeutung der Binnenwanderung die Schätzung des Wanderungssaldos für einzelne Regionen.

Ende 2009 hat das Statistische Bundesamt eine aktualisierte 12. Bevölkerungsvorausschätzung bis zum Jahr 2060 vorgelegt. Diese wurde durch die Hessen-Agentur im Jahr 2010 für Hessen und seine Landesteile regionalisiert.

| Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung 2010 bis 2050 | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Angaben in 1.000 | | | | | | | | | | |
| | 2009 (Ist) | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
| Hessen | 6.062,0 | 6.056,2 | 6.027,2 | 6.001,3 | 5.965,2 | 5.911,3 | 5.838,9 | 5.751,9 | 5.650,2 | 5.531,8 |
| RB Darmstadt | 3.792,9 | 3.799,1 | 3.821,7 | 3.838,5 | 3.846,9 | 3.843,4 | 3.828,6 | 3.805,3 | 3.773,9 | 3.731,6 |
| RB Gießen | 1.044,3 | 1.039,4 | 1.020,0 | 1.005,9 | 990,7 | 972,6 | 950,8 | 925,6 | 896,8 | 865,1 |
| RB Kassel | 1.224,7 | 1.217,7 | 1.185,5 | 1.157,0 | 1.127,6 | 1.095,3 | 1.059,5 | 1.021,0 | 979,5 | 935,0 |
| Veränderungen absolut gegenüber Vorperiode in 1.000 | | | | | | | | | | |
| Hessen | | -5,8 | -29,0 | -25,9 | -36,1 | -53,9 | -72,4 | -87,0 | -101,7 | -118,4 |
| RB Darmstadt | | 6,2 | 22,6 | 16,8 | 8,4 | -3,5 | -14,8 | -23,3 | -31,4 | -42,3 |
| RB Gießen | | -4,9 | -19,4 | -14,1 | -15,2 | -18,1 | -21,8 | -25,2 | -28,8 | -31,7 |
| RB Kassel | | -7,0 | -32,2 | -28,5 | -29,4 | -32,3 | -35,8 | -38,5 | -41,5 | -44,5 |
| Veränderungen absolut gegenüber 2009 in 1.000 | | | | | | | | | | |
| Hessen | | -5,8 | -34,8 | -60,7 | -96,8 | -150,7 | -223,1 | -310,1 | -411,8 | -530,2 |
| RB Darmstadt | | 6,2 | 28,8 | 45,6 | 54,0 | 50,5 | 35,7 | 12,4 | -19,0 | -61,3 |
| RB Gießen | | -4,9 | -24,3 | -38,4 | -53,6 | -71,7 | -93,5 | -118,7 | -147,5 | -179,2 |
| RB Kassel | | -7,0 | -39,2 | -67,7 | -97,1 | -129,4 | -165,2 | -203,7 | -245,2 | -289,7 |
| Veränderungen relativ gegenüber Vorperiode in % | | | | | | | | | | |
| Hessen | | -0,1 | -0,5 | -0,4 | -0,6 | -0,9 | -1,2 | -1,5 | -1,8 | -2,1 |
| RB Darmstadt | | 0,2 | 0,6 | 0,4 | 0,2 | -0,1 | -0,4 | -0,6 | -0,8 | -1,1 |
| RB Gießen | | -0,5 | -1,9 | -1,4 | -1,5 | -1,8 | -2,2 | -2,7 | -3,1 | -3,5 |
| RB Kassel | | -0,6 | -2,6 | -2,4 | -2,5 | -2,9 | -3,3 | -3,6 | -4,1 | -4,5 |
| Veränderungen relativ gegenüber 2009 in % | | | | | | | | | | |
| Hessen | | -0,1 | -0,6 | -1,0 | -1,6 | -2,5 | -3,7 | -5,1 | -6,8 | -8,7 |
| RB Darmstadt | | 0,2 | 0,8 | 1,2 | 1,4 | 1,3 | 0,9 | 0,3 | -0,5 | -1,6 |
| RB Gießen | | -0,5 | -2,3 | -3,7 | -5,1 | -6,9 | -9,0 | -11,4 | -14,1 | -17,2 |
| RB Kassel | | -0,6 | -3,2 | -5,5 | -7,9 | -10,6 | -13,5 | -16,6 | -20,0 | -23,7 |

Quelle: Hessen-Agentur

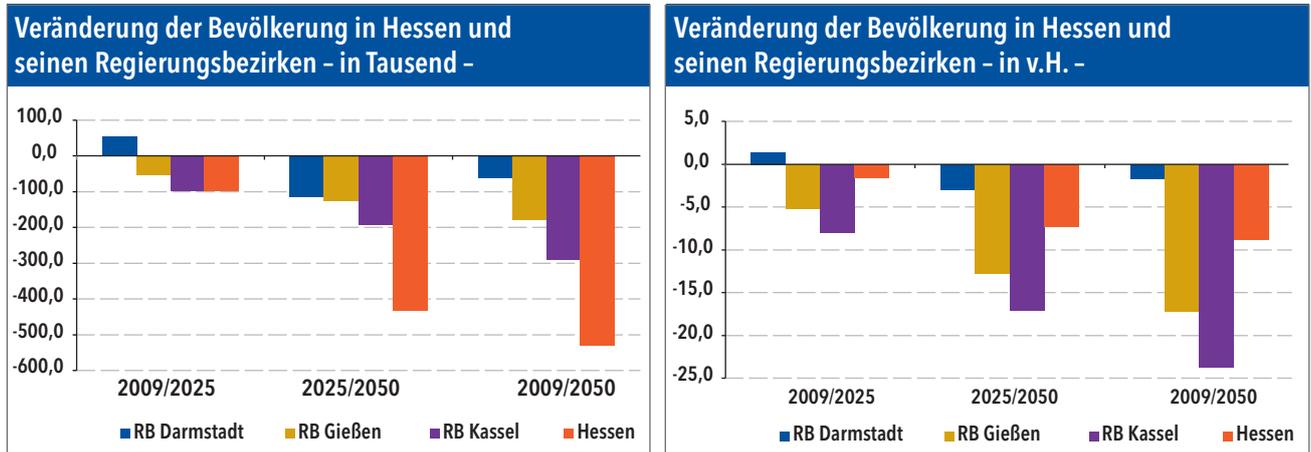
Dieser Berechnung liegen die folgenden wesentlichen Annahmen zugrunde:

Die Geburtenhäufigkeit bleibt über den Betrachtungszeitraum konstant auf dem gegenwärtigen Niveau von 1,4 Geburten/Frau. Dagegen wird sich der Anstieg der Lebenserwartung weiter fortsetzen. Diese liegt gegenwärtig für Männer bei 77,5 Jahren, für Frauen bei 82,2 Jahren. Bis zum Jahr 2050 wird ein Anstieg auf 83,7 Jahre für Männer und auf 88,1 Jahre für Frauen erwartet, also eine Zunahme um jeweils etwa sechs Jahre.

Ab dem Jahr 2010 wird für Hessen ein jährlicher Wanderungsgewinn in Höhe von 10.000 Einwohnern angenommen. Dies entspricht in etwa dem Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2005. Die folgenden Jahre wurden nicht verwendet, da sie durch umfangreiche statistische Bereinigungen im Rahmen der Einführung der persönlichen Steuernummer verzerrt sind. Um die durch die Alterung der hessischen Bevölkerung zu erwartende rückläufige Wanderungsmobilität der hessischen Bevölkerung abzubilden, wurde sowohl die Zahl der Fortzüge als auch der Zuzüge über die Gemeindegrenzen hinweg für den gesamten Prognosezeitraum kontinuierlich reduziert. Die nachlassende Dynamik der innerhessischen Wanderungen - der Außensaldo bleibt bei jährlich 10.000 - wirkt sich positiv auf die Wanderungsbilanz der Regierungsbezirke Gießen und Kassel aus.

Nach der vorliegenden Vorausschätzung wird die Zahl der Einwohner Hessens gegenüber dem Jahr 2009 bis 2050 um über eine halbe Million oder um etwa 9% zurückgehen. Im letzten Jahr der Vorausschätzung werden demnach in Hessen noch rund 5,5 Mio. Menschen leben. Der Rückgang der Bevölkerung beschleunigt sich im Zeitablauf beträchtlich. Während er in der Fünfjahresperiode 2010/2015 noch 29.000 Einwohner beträgt, erhöht er sich bis zur Periode 2045/2050 auf 118.400. Diese Entwicklung wird vor allem von der natürlichen Bevölkerungsbewegung, der Entwicklung von Geburten und Sterbefällen, bestimmt. Die unterstellten Wanderungsgewinne und die anhaltende Zunahme der Lebenserwartung reichen nicht aus, um den Sterbeüberschuss zu kompensieren.

Die Entwicklung in den drei hessischen Regierungsbezirken wird nach der vorliegenden Bevölkerungsprojektion sehr unterschiedlich verlaufen. Im Regierungsbezirk Darmstadt wird die Zahl der Einwohner bis in die zweite Hälfte der zwanziger Jahre dieses Jahrhunderts hinein weiter zunehmen. Dann setzt ein allmählicher Rückgang ein. Zwischen den Jahren 2040 und 2045 sinkt die Zahl der Menschen, die in dieser hessischen Region leben, wieder auf den Stand des Jahres 2009. Im Jahr 2050 wird sie ihn um etwa 61.000 unterschritten haben. Im Vergleich zum hessischen Durchschnitt und den beiden anderen Regierungsbezirken fällt der Rückgang allerdings relativ gering aus.



Quelle: Hessen-Agentur

Quelle: Hessen-Agentur

In den Regierungsbezirken Gießen und Kassel hat der Bevölkerungsrückgang bereits eingesetzt und wird sich in den kommenden Jahren beschleunigen. Die Bevölkerungsvorausschätzung geht davon aus, dass der Schrumpfungsprozess im RB Kassel rascher verlaufen wird als im RB Gießen. Im Jahr 2050, dem Endjahr der Schätzung, wird Nordhessen noch etwa 935.000 Einwohner aufweisen. Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von fast einem Viertel gegenüber dem Jahr 2009. In Mittelhessen soll die Zahl der Einwohner bei 865.100 liegen, etwa 17% unter dem Niveau des Jahres 2009.

Die projizierte Entwicklung in den drei hessischen Regierungsbezirken verdeckt beträchtliche Unterschiede innerhalb der drei betrachteten Regionen. Auch im Regierungsbezirk Darmstadt wird es einzelne Gegenden geben, in denen die Bevölkerungszahl zurückgeht. Dagegen wird auch in manchen Teilregionen Nord- und Mittelhessens die Zahl der Einwohner zunehmen. Dies bedeutet aber, dass der Bevölkerungsrückgang in den anderen Teilregionen umso größer ausfallen wird.

3.2.2 Wohnungsbedarfsprognose 2030

Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) hat Ende des Jahres 2008 für das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung untersucht, welcher Wohnungsbedarf in Hessen bis 2030 besteht. Dieser Untersuchung liegen zwar die regionalisierten Ergebnisse der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde, also nicht die erst kürzlich veröffentlichte, oben dargestellte Berechnung. Da sich die Ergebnisse der beiden Berechnungen aber nicht wesentlich unterscheiden, kann man davon ausgehen, dass die grundlegenden Aussagen der Wohnungsbedarfsprognose weiterhin gültig sind.

Der künftige Wohnungsbedarf setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen: dem Nachholbedarf, dem Neubedarf und dem Ersatzbedarf. Der Nachholbedarf zeigt den Bedarf, der entsteht, wenn für die vorhandenen Haushalte eine Verbesserung der aktuellen Versorgungslage erreicht werden soll. Das erscheint selbstverständlich nur dann sinnvoll, wenn die aktuelle Versorgung unter der Norm liegt. Die Studie des IWU wurde sowohl unter der Annahme einer konstanten Wohnungsversorgungsquote (Anzahl der Wohnungen im Vergleich zur Anzahl der Haushalte) als auch unter der Annahme einer jährlichen Erhöhung dieser Quote um 0,08 Prozentpunkte berechnet. Diese Zunahme wird allerdings nur bis zu einer Versorgungsquote von 103 unterstellt. Dann

| Jährlicher Wohnungsbedarf in Hessen 2006 bis 2030 | | | |
|--|-------------------------------|-----------------|---|
| | Jährlicher Wohnungsbedarf bei | | durchschn. Baufertigstellungen 2007-2009 |
| | konstanter WVQ | steigender WVQ* | |
| RB Darmstadt | 10.018 | 11.543 | 9.358 |
| RB Gießen | 1.875 | 2.269 | 2.140 |
| RB Kassel | 1.493 | 1.745 | 1.746 |
| Hessen | 13.385 | 15.557 | 13.244 |

WVQ Wohnungsversorgungsquote

* um 0,08 Prozentpunkte/Jahr

Quelle: Institut Wohnen und Umwelt, eigene Berechnungen

24

verfügt jeder Haushalt über eine Wohnung und auf dem Wohnungsmarkt ist eine gewisse Fluktuationsreserve vorhanden. Der Neubedarf gibt den Bedarf an, der sich aufgrund des Wachstums der Haushaltszahlen ergibt. Über den Ersatzbedarf sollen die erwarteten Wohnungsabgänge ausgeglichen werden.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei der gegenwärtigen Bautätigkeit die Wohnungsversorgungsquote in Hessen in etwa konstant gehalten werden kann. Um eine Verbesserung der Wohnungsversorgung zu erreichen, wäre jedoch eine leichte Erhöhung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen erforderlich. Betrachtet man die drei hessischen Regionen würde sich in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel eine weitere Verbesserung der Wohnungsversorgung ergeben. Dagegen liegt die Bautätigkeit im Regierungsbezirk Darmstadt leicht unter dem rechnerischen Bedarf, der für eine konstante Wohnungsversorgungsquote erforderlich ist. Dies bestätigt die Einschätzung, dass gerade in dieser Region anhaltender Neubaubedarf besteht.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Bevölkerungsvorausschätzung dürfte auch über das Jahr 2030, dem Endjahr der Wohnungsbedarfsprognose, hinaus im Regierungsbezirk Darmstadt mit einer wachsenden Wohnungsnachfrage zu rechnen sein. Denn mittelfristig folgt die Entwicklung der Zahl der Haushalte, der für die Wohnungsnachfrage primär relevanten Größe, der Entwicklung der Bevölkerung. Wegen des zunehmenden Durchschnittsalters der Bevölkerung, aber auch wegen der anhaltenden Veränderung der Lebensstile ist aber davon auszugehen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße wie bereits in den vergangenen Jahren weiter abnehmen wird. Dieser Faktor dürfte den bis 2050 relativ geringen Bevölkerungsrückgang in Südhessen mehr als kompensieren. Ein anhaltendes Nachfragewachstum und der vorhandene Ersatzbedarf erfordern daher in Südhessen eine weiter anhaltende Neubautätigkeit.

Eine andere Einschätzung ergibt sich für die beiden anderen Regierungsbezirke. Dort wird künftig die abnehmende Haushaltsgröße nicht mehr ausreichen, um die Effekte der rückläufigen Bevölkerungszahl auszugleichen. Die demografische Entwicklung wird daher dort aus Sicht der Mieter zu einer weiteren Entspannung des Wohnungsmarktes führen. Es dürfte auch in einer wachsenden Zahl von Teilregionen mit leer stehenden Wohnungen zu rechnen sein.

4. Wohnungspolitik

4.1 Wohnungsförderung

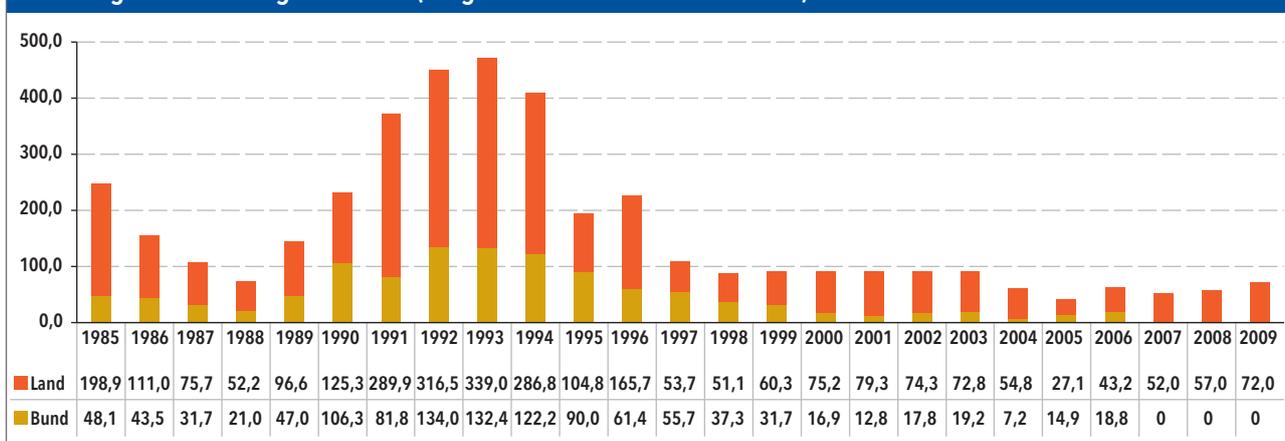
Die soziale Wohnraumförderung wird in Hessen aus dem Sondervermögen „Wohnungsbau und Zukunftsinvestitionen“ finanziert. Bei diesem Sondervermögen handelt es sich um einen revolvingen Fonds, in den die in der Vergangenheit ausgereichten Wohnungsbaudarlehen eingebracht wurden. Er wird im Wesentlichen aus den Rückflüssen – Zinsen und Tilgungen – dieser Darlehen gespeist, die wiederum für neue Darlehensvergaben zur Verfügung stehen. Hierdurch lässt sich eine kontinuierliche Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung unabhängig von den jährlichen Ansätzen im Landeshaushalt erreichen.

Im Rahmen der Föderalismusreform hat sich der Bund im Jahr 2007 aus der sozialen Wohnraumförderung zurückgezogen. Diese ist jetzt eine Angelegenheit der Bundesländer. Die Neuregelung der Kompetenzen beruht darauf, dass sich die Situation auf den Wohnungsmärkten in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich entwickelt hat. Regionen mit anhaltender Wohnungsknappheit stehen Regionen mit Wohnungsüberschüssen und Leerständen gegenüber. Die unterschiedlichen Problemlagen lassen sich am besten auf der Ebene der Bundesländer angehen.

In den Jahren 2007 bis 2013 leistet der Bund für den Wegfall seiner bisherigen Finanzierungsbeiträge noch jährliche Kompensationszahlungen in Höhe von 518,2 Mio. € an die Länder. Hiervon entfallen 30,3 Mio. € auf Hessen. Diese Mittel werden gemeinsam mit den Mitteln aus dem Sondervermögen „Wohnungsbau und Zukunftsinvestitionen“ für die Wohnraumförderung eingesetzt. Bis Ende 2013 prüfen Bund und Länder gemeinsam, ob für einen Zeitraum von 2014 bis einschließlich 2019 weitere Kompensationszahlungen erforderlich sind.

25

Wohnungsbauförderung in Hessen (Programmvolumina in Mio. Euro*)



Quelle: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, eigene Berechnungen

* ab 2007 im Rahmen der Föderalismusreform keine Bundesbeteiligung bei der Wohnungsbauförderung der Länder

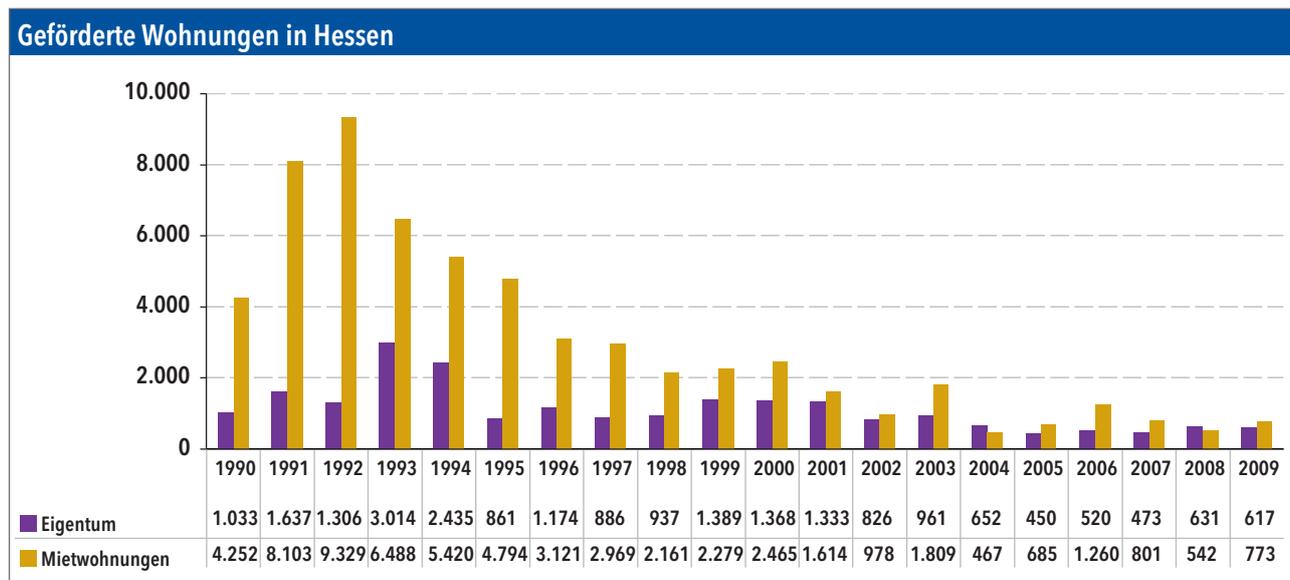
In den vergangenen Jahren standen jeweils zwischen 62 und 72 Mio. € für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Diese wurden für die Förderung des Mietwohnungsbaus, die Modernisierung von Mietwohnungen, den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums durch Neubau oder aus dem vorhandenen Wohnungsbestand durch zinsgünstige Darlehen eingesetzt. Zusätzlich wurde die Beseitigung baulicher Hindernisse im selbstgenutzten Wohneigentum mit Zuschüssen von jährlich einer Mio. € gefördert.

4.1.1 Förderung des Baus und der Modernisierung von Mietwohnungen

Die Förderung des Mietwohnungsbaus verfolgt vorrangig soziale Ziele: die angemessene Versorgung von Haushalten, die sich am Markt nicht selber mit Wohnraum versorgen können, durch die Neuschaffung und die Modernisierung von Wohnraum. Die Berechtigung für den Bezug einer Sozialwohnung ist daher an Einkommensgrenzen gebunden. Für einen Drei-Personen-Haushalt sind dies beispielsweise ca. 37.000 € brutto im Jahr. Die

bestehenden Einkommensgrenzen sind seit dem Jahr 2003 unverändert. Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung beabsichtigt, sie im Laufe dieses Jahres um etwa 10% zu erhöhen, um sie an die inzwischen erfolgten Erhöhungen von Lebenshaltungspreisen und Mieten anzupassen.

Bauherren von neuen Mietwohnungen können je nach Bauort ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 900 € bis 1.250 €/m² erhalten. Bedingung für die Förderung ist, dass der Kommune ein Belegungsrecht eingeräumt wird und dass die Mieten der neu gebauten Sozialwohnungen mindestens 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Durch eine zusätzliche finanzielle Beteiligung der Kommune wird dieses Niveau oft noch unterschritten. Die durch die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen erworbenen Belegungs- und Mietbindungen gelten für 20 Jahre.



Anmerkung: Die zeitliche Zuordnung erfolgt nach dem Haushaltsplan/Wirtschaftsplan, in dem die Voraussetzungen für die Förderung geschaffen wurden (Programmjahr); ab 2002 lediglich kontingentierte WE; ab 2007 Kalenderjahr. Mietwohnungen: ab 1997 einschl. Modernisierung.

Quelle: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, eigene Berechnungen

Mit der Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen können dringend notwendige Verbesserungen im Wohnungsbestand in Angriff genommen werden. Die Modernisierung von Wohnraum kann auch ein Baustein bei der sozialen Stabilisierung von problematischen Wohnquartieren sein, ist aber alleine natürlich nicht ausreichend. Um erfolgreich zu sein, bedarf es zusätzlicher Maßnahmen. Mit der geförderten Modernisierung werden neue Miet- und Belegungsbindungen für die Dauer von zehn Jahren geschaffen. Die durch die Modernisierung mögliche Mieterhöhung wird auf 2 € je m² und Monat begrenzt. Durch diese Förderung, die hinsichtlich der Gewährung von Landesmitteln in erster Linie auf bauliche Verbesserungen abzielt, entsteht zwar kein zusätzlicher Wohnraum, es werden jedoch Belegungs- und Mietbindungen bei gleichzeitiger Anpassung an den heute üblichen Ausstattungsstandard geschaffen. Die Belegungsbindung greift jedoch erst nach einem Mieterwechsel. Energetische Maßnahmen sind von der Landesförderung ausgeschlossen, da hierfür Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung stehen. Hiermit soll eine Förderkonkurrenz zwischen verschiedenen Trägern vermieden werden. Die Förderung des Landes und der KfW können allerdings miteinander kombiniert und gleichzeitig bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank beantragt werden.

Wegen der unterschiedlichen Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten wird der Neubau von Sozialwohnungen grundsätzlich nur noch im südhessischen Ballungsraum gefördert. In Nord- und Mittelhessen ist eine Neubauförderung bei nachgewiesenem Wohnungsbedarf oder im Rahmen städtebaulicher Projekte möglich. Die Modernisierung von Mietwohnungen ist dagegen in ganz Hessen möglich.

Im Rhein-Main-Gebiet ist es auch für Durchschnittsverdiener mitunter schwierig, angemessenen Wohnraum zu finden. Förderung mit mittelbarer Belegung kann einen Beitrag zur Lösung dieses Problems leisten. Bei mittel-

barer Belegung werden die geförderten Wohnungen an Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen vermietet. Für die eigentliche Zielgruppe der Förderung, geringverdienende Haushalte, stellt der Vermieter Wohnungen aus seinem Bestand zur Verfügung. Diese sind zudem in der Regel für den Mieter deutlich günstiger als neugebaute Wohnungen.

Die Neubau- und Modernisierungsförderung leistet auch einen Beitrag zur Bewältigung der Probleme des demografischen Wandels. Über die Hälfte der geförderten neuen und modernisierten Wohnungen sind altengerecht ausgestattet oder weisen ein ergänzendes Betreuungsangebot für ältere Menschen auf. Im Mietwohnungsneubau sind im Fall eines rollstuhlgerechten Ausbaus höhere Förderbeträge möglich.

4.1.2 Förderung von Wohneigentum in Hessen

Das Land Hessen hilft seit Jahrzehnten bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Während bis zum Jahre 2006 fast ausschließlich nur der Neubau oder der Ersterwerb von neu gebauten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen gefördert wurde, besteht seit 2007 auch ein Förderangebot für den Erwerb von Gebrauchtimmobilien zur Selbstnutzung. Ziel ist, durch günstige Darlehen Schwellenhaushalten, insbesondere Haushalten mit Kindern, den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen.

Hiermit leistet das Land auch einen Beitrag zur Bewältigung der Probleme des demografischen Wandels. Mietfreies Wohnen als Teil einer kapitalgedeckten Altersvorsorge kann im Alter das verfügbare Einkommen beträchtlich erhöhen. Allerdings müssen die investierenden Haushalte auch die sich abzeichnenden Veränderungen der Wohnungsmärkte mit in ihre Entscheidungen einbeziehen. Im Gegensatz zu früheren Jahren sind beim Wohneigentum keine Wertsteigerungen mehr garantiert. Sollte einmal ein Verkauf notwendig werden, sind auch Verluste möglich. Insoweit werden Immobilien zu einer „normalen“ Vermögensanlage mit Chancen, aber auch Risiken.

Die Förderung erfolgt in der Form von zinsgünstigen Darlehen, die nachrangig im Grundbuch abgesichert und vom Land kostenlos verbürgt werden. Der erststellige Beleihungsraum im Grundbuch bleibt in der Regel für weitere Darlehen frei, die von den Hausbanken bereitgestellt werden können. Die Förderdarlehen des Landes bestehen aus der Kombination eines bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) refinanzierten Darlehens aus dem Wohneigentumsprogramm und aus einem Darlehen aus dem Sondervermögen des Landes „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“. Durch die Beimischung des zinsgünstigen Landesanteils wird eine Verbilligung des KfW-Zinsen um ca. 40 v.H. erreicht.

In den letzten Jahren wurde jährlich ein Gesamtdarlehensvolumen von etwa 40 bis 45 Mio. € bewilligt. Hiermit konnten jedes Jahr zwischen 450 und 550 Häuser und Wohnungen gefördert werden. Die Mittel kamen fast ausschließlich Haushalten mit Kindern zugute. Etwa ein Drittel dieser Haushalte hatte ein Kind, in der Hälfte der Haushalte lebten zwei, in etwa einem Fünftel drei oder mehr Kinder.

Für den Neubau trägt das Förderdarlehen die Bezeichnung „Hessen-Baudarlehen“ und für den Erwerb von Gebrauchtimmobilien die Bezeichnung „Hessen-Darlehen“. Die Erweiterung bestehender Ein- oder Zweifamilienhäuser um eine weitere vollständige Wohnung zur Wohnraumversorgung von Angehörigen kann ebenfalls mit einem Hessen-Baudarlehen gefördert werden. Auch Erweiterungen und Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit dem Kauf einer Gebrauchtimmobilie können mit dem Hessen-Darlehen mitfinanziert werden.

Förderberechtigt sind Antragsteller, deren Gesamteinkommen im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigt:

- Zweipersonenhaushalt 28.000,- € pro Jahr (brutto ca. 40.000,- €)
- Zuschlag für jede weitere Person 6.600,- € pro Jahr (brutto ca. 9.400,- €)
- zusätzlicher Erhöhungsbetrag für jedes Kind 550,- € pro Jahr (brutto ca. 780,- €).

Eine Erhöhung dieser Grenzen wird vorbereitet.

Bauvorhaben werden nur gefördert, wenn Eigenleistung (Eigenkapital, Wert des eigenen Baugrundstücks sowie Selbst- und Verwandtenhilfe) in Höhe von mindestens 15% der Gesamtkosten eingesetzt werden. Die Belastung aus der Finanzierung des Objektes muss außerdem auf Dauer tragbar sein. Förderungsmittel können nur bewilligt werden, wenn nach Abzug aller Zahlungsverpflichtungen noch genügend verfügbares Einkommen zur Bestreitung des Lebensunterhalts verbleibt.

Das Hessen-Baudarlehen beträgt bis zu 65.000,- € (Grundförderung) zuzüglich eines Zuschlages, der sich an den Grundstückskosten einschließlich Erschließungskosten je m² Grundstück orientiert. Der am Grundstückspreis orientierte Zuschlag soll den regional unterschiedlichen Gesamtkosten Rechnung tragen. Bei kinderreichen Familien (ab drei Kindern) wird das Darlehen um weitere 5.000 € erhöht.

Die Laufzeit des Darlehens beträgt 35 Jahre. Außerplanmäßige Tilgungen sind nach Ablauf der Zinsfestschreibung kostenfrei möglich. Zur Vermeidung einer Fehlförderung hat der Darlehensnehmer nach 5 Jahren einen Nachweis in Form einer Selbstauskunft zu erbringen, dass sein Einkommen sich nicht wesentlich erhöht hat und die Einkommensgrenzen um nicht mehr als 20% überschreitet. Anderenfalls wird die Zinsverbilligung eingestellt. Wenn die Voraussetzungen vorliegen, kann eine weitere Zinsverbilligung um ca. 20% für nochmals 5 Jahre gewährt werden.

Das Land Hessen unterstützt mit dem Hessen-Darlehen den Kauf von Gebrauchtimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) zur Eigennutzung. Der Erwerb einer Gebrauchtimmobilie ist flächenschonend und vielfach eine preiswertere Alternative zu einem Neubau. Die Darlehensbedingungen weichen in einigen Punkten vom Hessen-Baudarlehen ab. Der verbilligte Zinssatz wird zwar auch für die ersten 10 Jahre festgeschrieben. Jedoch ist eine Anschlussverbilligung nicht vorgesehen. Die Höhe des Darlehens orientiert sich an den Gesamtkosten (einschließlich Nebenkosten, sowie Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten). Das Darlehen beträgt bis zu 50% der Gesamtkosten, höchstens jedoch 100.000 Euro. Bei kinderreichen Familien kann das Darlehen ebenfalls um 5.000 Euro erhöht werden.

Außerdem fördert das Land Hessen den behindertengerechten Umbau selbstgenutzten Wohneigentums. Ziel der Förderung ist die angemessene Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen. Die Wohnungen sollen baulich so gestaltet sein, dass behinderte Menschen darin einen eigenen Haushalt führen sowie selbstständig und unabhängig leben können. Weiterhin sollen die Wohngebäude und die Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Für diese Zwecke stellt das Land Kostenzuschüsse bereit. Diese betragen bis zum Jahr 2007 jährlich 500.000 Euro und sind seit 2007 auf 1 Mio. Euro jährlich erhöht worden.

Förderungsfähig sind bauliche Maßnahmen, Einrichtungen und Ausstattungen an und in bestehenden selbstgenutzten Wohnungen und auf dem Wohnungsgrundstück (näheres Wohnungsumfeld) mit Kosten bis zu 25.000 € je Wohneinheit. Es kann ein Zuschuss von maximal 50% der Kosten gewährt werden.

4.1.3 „Fehlbelegungsabgabe“

Zur Vermeidung von Fehlförderungen im Sozialwohnungsbestand wurden in Hessen mit Gesetz vom 25. Februar 1992 umgangssprachlich Fehlbelegungsabgabe genannte Ausgleichszahlungen eingeführt. Dieses Gesetz wurde vom Hessischen Landtag einstimmig beschlossen. Hierbei handelt es sich aber eigentlich nicht um eine Fehlbelegungsabgabe, sondern vielmehr um eine Abgabe zur Abschöpfung nicht mehr gerechtfertigter Subventionsvorteile im Einzelfall, also um eine Fehlsubventionierungsabgabe.

Vor Bezug einer im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bzw. im Sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnung werden die Einkommensverhältnisse von Wohnungsuchenden überprüft. Die durch die Subventionierung mit öffentlichen Mitteln niedrigen Mieten kommen grundsätzlich jedoch auch denjenigen Mieterhaushalten zu Gute, deren Einkommen auf Grund von finanziellen Verbesserungen im Lauf der Zeit die gesetzlich festgeleg-

ten Einkommensgrenzen deutlich übersteigen. Dieser Zustand wurde häufig als ungerecht und als soziales Ärgernis empfunden. Mit der Fehlsubventionierungsabgabe werden nun nicht mehr gerechtfertigte Subventionsvorteile abgeschöpft. Gleichzeitig soll aber niemand aus seiner Wohnung vertrieben werden. Deshalb ist eine Kündigung wegen Überschreitens der Einkommensgrenze nicht zulässig. Die Betroffenen sollen auch nicht mittelbar durch untragbare Kostensteigerungen aus ihren Wohnungen gedrängt werden. Durch die so genannten Kapungsgrenzen, welche die Ausgleichszahlung auf das Niveau der Mietpreise vergleichbarer Wohnungen im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand beschränkt, wird ein maßvolles Ansteigen der finanziellen Belastung gewährleistet.

Ziel der Abgabe ist zum einen, mehr Gerechtigkeit im geförderten Wohnungsbestand herbeizuführen, und zum anderen, zusätzliche Mittel zur Verbesserung der Wohnungsversorgung bereitstellen zu können. Das Aufkommen aus den Ausgleichszahlungen ist zweckgebunden in der jeweiligen Gemeinde zu verwenden.

Die Abgabe wird nur in den Gemeinden erhoben, in denen ein angemessenes Verhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Ertrag erwartet werden kann. Dementsprechend wurden mit Wirkung ab 1. Juli 2008 weitere neun Gemeinden von der Erhebungspflicht befreit, sodass die Abgabe zurzeit in 57 Gemeinden erhoben wird. Die monatlichen Ausgleichszahlungen werden jeweils für die Dauer von drei Jahren festgelegt. Im letzten Leistungszeitraum (2005/2008) wurden insgesamt etwa 52,8 Mio. Euro eingenommen. Die Einnahmen sind zeitnah und in den Gemeinden zu verwenden, in denen die Abgabe erhoben wird. Mit ihnen dürfen nur Maßnahmen der Sozialen Mietwohnraumförderung gefördert werden. Dadurch wird sichergestellt, dass den aufgrund ihres Einkommens auf subventionierte Mietpreise angewiesenen, aber noch nicht versorgten Wohnungsuchenden zusätzliche Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt werden können.

4.2 Wohngeld

Wohngeld wird nach dem Wohngeldgesetz seit 1965 zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens als Zuschuss zu den Aufwendungen für den selbst genutzten Wohnraum gewährt.

Ob und ggf. in welcher Höhe Wohngeld zu bewilligen ist, ergibt sich aus

- der Haushaltsgröße,
- der Höhe des Gesamteinkommens des Haushaltes, das – ausgehend von den Bruttoeinnahmen – nach besonderen wohngeldrechtlichen am Einkommensteuerrecht orientierten Regelungen ermittelt wird und
- der berücksichtigungsfähigen Miete oder Belastung (ohne Kosten für Heizung und Warmwasser, mit Betriebskosten).

Welche Miete oder Belastung berücksichtigungsfähig ist, ergibt sich aus einer Differenzierung nach

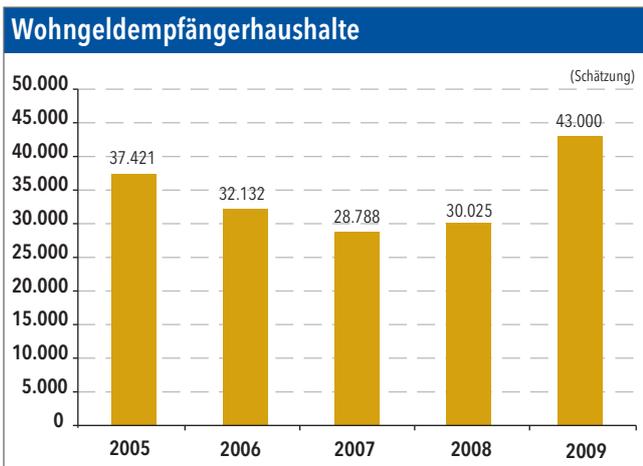
- der Haushaltsgröße und
- der Wohngeldmietenstufe, der der Kreis oder die Gemeinde zugeordnet ist, in dem oder in der sich der Wohnraum befindet.

Eine Unterscheidung nach Ausstattung und Baualter ist seit dem 1.1.2009 nicht mehr vorgesehen, weil nur noch ein geringer Teil der Wohnungen von Wohngeldempfängern nicht voll mit Heizung und Bad ausgestattet ist und auch die Bedeutung des Alters eines Wohngebäudes als Kriterium für die Miethöhe an Bedeutung verloren hat. Nachdem das Leistungsniveau des Wohngeldes zuletzt 2001 angepasst worden war, wurden mit Wirkung ab 1.1.2009

- die maximal berücksichtigungsfähigen Beträge für Miete oder Belastung um 10% angehoben,
- die Leistung insgesamt um 8% erhöht sowie
- erstmals pauschale Beträge für Heizkosten geleistet.

Nach der Normalisierung der Energiepreise ist nach derzeitigem Stand geplant, die Heizkostenpauschale wieder abzuschaffen.

Die Zahl der Empfängerhaushalte hat sich von 2005 bis 2009 wie folgt entwickelt:



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Nach einem Rückgang ab 2005 hat sich nach den Leistungsverbesserungen der Wohngeldnovelle 2009 die Zahl der Empfängerhaushalte insgesamt um rund 43% erhöht.

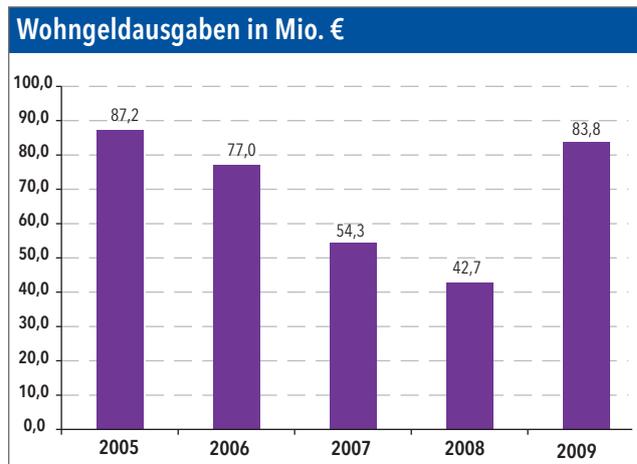
Ebenso ist der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch in Folge der Leistungsverbesserungen um fast 45% gestiegen, so dass sich für die Empfängerhaushalte eine spürbar höhere Entlastung bei den Wohnkosten ergeben hat.

Die Ausgaben für Wohngeld werden je zur Hälfte von Bund und Land getragen. Sie sind nach den strukturellen wohngeldrechtlichen Änderungen wie dem

Wegfall des besonderen Mietzuschusses für Sozialhilfeempfänger und des Ausschlusses von Transferleistungsempfängern vom Wohngeld ab 1.1.2005 zunächst stark zurückgegangen. Durch die Leistungsverbesserungen 2009 haben sich aufgrund der gestiegenen Empfängerzahl und des höheren monatlichen Anspruchs die Ausgaben fast auf das Niveau von 2005 erhöht und gegenüber 2008 fast verdoppelt.



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

4.3 Die Bereitstellung von Bauland

Die Bereitstellung von Bauland ist und bleibt in Gebieten mit anhaltender Wohnungsnachfrage, insbesondere im Regierungsbezirk Darmstadt, eine zentrale Frage der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Während in den Landesteilen mit stagnierender und rückläufiger Wohnungsnachfrage die Wohnungsinvestitionen genutzt werden müssen, um Leerständen und Brachen im Siedlungskörper entgegenzuwirken, wird in anderen Gebieten auch weiterhin zusätzliches Bauland bereitgestellt werden müssen. Auch dort müssen im Hinblick auf einen möglichst geringen Landschaftsverbrauch und eine nachhaltige Entwicklung vorrangig ungenutzte Baulandreserven innerhalb der Siedlungsgebiete sowie brachgefallene Flächen mobilisiert werden. Ein wichtiges Potenzial bieten dabei ehemalige Militärfelder und nicht mehr benötigte Bahnflächen. Mit der Änderung des Baugesetzbuchs durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innentwicklung der Städte wird die Baulandbereitstellung verstärkt auf den bestehenden Siedlungsbereich gelenkt. Insbesondere in den wirtschaftlich starken Ballungsräumen kann jedoch zur Bedarfsdeckung auf Neubaulandausweisungen nicht verzichtet werden. Wichtig ist, dass das planerisch bedarfsgerecht festgesetzte Bauland zur richtigen Zeit, am richtigen Ort und mög-

lichst preiswert auf den Markt kommt. Die Baukosten werden ganz entscheidend durch die örtlichen Baulandpreise bestimmt. Eine effektive Kostensenkung ist daher nur erreichbar, wenn auch das Bauland flächensparend und zu einem günstigen Preis bereitgestellt wird. Möglich ist auch die günstige Bereitstellung von Erbbaugrundstücken. Kostengesichtspunkte müssen in allen Phasen der Bereitstellung, Planung und Erschließung von Wohnbauland stärker beachtet werden. Eine engere Verzahnung von Gebäude- und städtebaulicher Planung kann wesentliche Kosteneinsparungspotenziale erschließen.

Durch ein verbessertes Verfahrensmanagement können darüber hinaus die verschiedenen Zuständigkeiten besser gebündelt und die Leistungen und Beiträge verschiedener Stellen unter Kostengesichtspunkten abstimmt werden. Werden handlungsbezogene Konzepte der Bodenbevorratung, des Zwischenerwerbs und des vertraglichen Handelns in einer Strategie des kommunalen Bodenmanagements eingesetzt, kann dies zu einer deutlichen Bodenpreisdämpfung und auch zu einer finanziellen Entlastung der Kommunen beitragen.

4.4 Wohnungsaufsicht und Mieterschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

31

4.4.1 Wohnungsaufsicht

Nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz vom 4. September 1974 haben die Gemeinden als Selbstverwaltungsaufgabe auf die Beseitigung von Wohnungsmissständen hinzuwirken. Ist die Benutzbarkeit eines Wohnraumes durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt, kann die Gemeinde anordnen, dass der Eigentümer diese Maßnahmen nachholt. Bei untragbaren Wohnverhältnissen kann verlangt werden, dass die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen entsprechend geändert wird. Dies gilt insbesondere bei fehlender elektrischer Beleuchtung, fehlender Kochmöglichkeit, unzureichender Wasserversorgung und unzureichenden sanitären Einrichtungen. Weiterhin liegen untragbare Wohnverhältnisse bei offensichtlich ungenügendem Wärme- oder Schallschutz, bei zu geringer Raumhöhe (weniger als 2 m) und zu geringer Grundfläche (kein Aufenthaltsraum der Wohnung mit mindestens 9 qm) vor. Ausreichendes Tageslicht und ausreichende Luftzufuhr müssen ebenso gesichert sein wie der Schutz von Wänden, Decken oder Fußböden vor dauernder Durchfeuchtung oder vor dem Befall mit Schwamm oder tierischen Schädlingen. Sind die Mängel offensichtlich so erheblich, dass gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten sind und die Beseitigung der Mängel nicht verlangt werden kann, sind die Wohnungen oder Wohnräume für unbewohnbar zu erklären.

Verstöße gegen die wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorschriften können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- Euro geahndet werden. Die Zahl der anhängigen Verfahren nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz ist in den Jahren 2006 bis 2008 in etwa gleich geblieben (2006: 1.516 Verfahren, 2007: 1.509 Verfahren, 2008: 1.566 Verfahren). Die Statistik für das Jahr 2009 lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor. 94 % der Verfahren werden im Bereich des Regierungspräsidiums Darmstadt durchgeführt. In Nordhessen hat das Wohnungsaufsichtsgesetz auch wegen der entspannten Wohnungsmarktlage demgegenüber geringere Bedeutung.

4.4.2 Mieterschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

In der Vergangenheit ist die Umwandlung von - insbesondere preiswerten - Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung zu einem Problem geworden, weil den Mietern von den Erwerbern in der Folge wegen Eigenbedarfs gekündigt werden konnte.

Nach der bundesrechtlichen Regelung kann sich der Erwerber einer umgewandelten Mietwohnung nach Ablauf von drei Jahren auf Eigenbedarf oder die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zur Begründung einer Kündigung berufen. Die Landesregierungen sind allerdings gemäß § 577a BGB ermächtigt, zum Schutz der betroffenen Mieter durch Rechtsverordnung Gemeinden festzulegen, in denen die Wohnungsversorgung besonders gefährdet ist und deshalb ein bis auf zehn Jahre verlängerter Kündigungsschutz gelten soll.

Die Hessische Landesregierung hat von dieser Ermächtigung mit der am 1. September 2004 in Kraft getretenen Hessischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung Gebrauch gemacht. Die Geltungsdauer der Verordnung wurde bis zu 31. Dezember 2014 verlängert. Die verlängerte Kündigungssperrfrist wurde für die nunmehr noch zehn in den Geltungsbereich einbezogenen Städte auf fünf Jahre verkürzt. Für die im Geltungsbereich der Verordnung bis zum 30. Dezember 2009 umgewandelten und veräußerten Wohnungen gilt allerdings aufgrund einer Übergangsregelung die zehnjährige Sperrfrist weiter.

Die Mieterschutzbestimmung, die in die Eigentumsrechte der Erwerber von vermieteten Eigentumswohnungen eingreift, gilt nur in den Gemeinden, in denen die örtliche Wohnungsmarktlage besondere Vorkehrungen zum Schutze insbesondere der älteren, langjährigen Mieter bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen erfordert.

Dadurch wird ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Interessen der Mieter und der Erwerber von umgewandelten Mietwohnungen erreicht.

32

Der besondere Mieterschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gilt weiterhin in den Städten Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden, Kelsterbach, Rüsselsheim, Kronberg im Taunus, Oberursel (Taunus), Maintal, Kelkheim (Taunus) und Schwalbach am Taunus.

4.5 Die Hessische Bauordnung

Die novellierte Hessische Bauordnung (HBO 2002) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) ist seit dem 1. Oktober 2002 gültig und wurde zwischenzeitlich punktuell, zuletzt durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716), geändert. Die Bauordnung ist von überflüssigen Bestimmungen und Regelungen befreit, damit das Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger wird. In Gebieten mit Bebauungsplänen kann ohne umständliches Genehmigungsverfahren schneller mit dem Bau begonnen werden. Das spart Kosten für Miete, Vorfinanzierung des Baugrundstücks und Zwischenfinanzierung. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, einfachen Mehrfamilienhäusern und einfachen Gewerbebauten können zusätzlich Kosten in der Höhe von 750 € bis 2.500 € an Baugenehmigungsgebühren eingespart werden.

Im Landesdurchschnitt wurde im Laufe des Jahres 2007 bei ca. 10 Prozent aller Bauvorhaben die Möglichkeit des genehmigungsfreien Bauens genutzt. Bei den Landkreisen lag der Anteil bei ca. 13 Prozent, bei den städtischen Bauaufsichtsbehörden bei ca. 8 Prozent.

Bauherrschaften, die die Rechtsicherheit einer Baugenehmigung dem genehmigungsfreien Bauen vorziehen, können bis Ende Dezember 2010 die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens wählen. Von dieser Möglichkeit wurde im Jahr 2007 innerhalb der Zuständigkeitsbereiche der unteren Bauaufsichtsbehörden landesweit in etwa 16 % der Fälle Gebrauch gemacht.

Bei Gebäuden (Gebäudeklasse 1 bis 3) eines durchschnittlichen Schwierigkeitsgrades können neben der Baugenehmigungsgebühr zusätzlich noch Gebühren für die Prüfung der Standsicherheitsnachweise eingespart werden, wenn diese von besonders qualifizierten Ingenieuren und (eingeschränkt) auch Handwerksmeistern erstellt wurden und diese Personen auch im Sinne des Verbraucherschutzes eine stichprobenhafte Bauüberwachung übernehmen.

Die neuen Freiräume stärken die Eigenverantwortung der am Bau Beteiligten. An die Stelle der staatlichen Kontrolle tritt die Übernahme der Verantwortung durch anerkannte Nachweisberechtigte oder Sachverständige, wo dies nach dem Gefahrenpotenzial des jeweiligen Bauvorhabens aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Der Verbraucherschutz ist erhöht, indem Sachverständige und Fachplaner in die Bauüberwachung eingebunden werden. Das materielle Recht der Hessischen Bauordnung wurde gründlich durchforstet. Auf entbehrliche Anforde-

rungen, insbesondere Detailregelungen und Ausstattungsstandards ist verzichtet worden, Doppelregelungen und Doppelprüfungen sowohl innerhalb der Hessischen Bauordnung selbst als auch im Verhältnis zu anderem öffentlichen Recht sind bereinigt. Auch dies kann der Bau und Immobilienwirtschaft zusätzliche Impulse geben.

4.6 Kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen

4.6.1 UNIVERSALES BAUEN - Barrierefreies Bauen

Auf Grund der demographischen Entwicklung wird das Universale Bauen und hier besonders das Barrierefreie Bauen zunehmend wichtiger für die Gesellschaft. Universales Bauen berücksichtigt die Belange aller Menschen, unabhängig von Alter, Lebenssituation und Konstitution. Ein Beispiel ist das Generationen-Wohnen. Barrierefreiheit ist die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen.

Auf Landesebene sind die Hessische Bauordnung und die als Technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen maßgebend für das Barrierefreie Bauen. Die Hessische Bauordnung regelt die Rahmenbedingungen, Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen in näher bestimmten Umfang barrierefrei auszubilden (§ 43 HBO). Für öffentlich zugängliche Gebäude sind außerdem die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen (§ 46 HBO-Barrierereies Bauen). Erforderlich ist, dass öffentlich zugängliche bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Aufgrund der Vielzahl von verbindlichen Vorgaben empfiehlt es sich in der Praxis, dass die Bauherrschaft ein in die Bauvorlagen integriertes Planungskonzept „Barrierefreies Bauen“ vorlegt.

33

Die als technische Baubestimmungen eingeführten DIN-Normen DIN 18024 und 18025 enthalten Planungsgrundlagen für den öffentlichen Bereich und barrierefreie Wohnungen. Sie wurden überarbeitet und werden als DIN 18040 erscheinen. Diese Norm gilt für Neubauten und stellt dar, unter welchen technischen Voraussetzungen Gebäude und bauliche Anlagen barrierefrei sind. Sie kann sinngemäß für die Planung von Umbauten oder Modernisierungen angewendet werden.

In bestehenden Wohngebäuden bieten Förderprogramme zur Modernisierung und Kostenzuschüsse zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen eine Möglichkeit Sonderwohnformen, wie Heimunterbringungen, zu reduzieren. Frühzeitige kostenneutrale Maßnahmen des barrierefreien Planens und Bauens verringern spätere kostenintensive Umbauten.

Gebäude und bauliche Anlagen sollten nicht nur barrierefrei sein, sondern durch ihre universale Gestaltung auch die soziale Interaktion fördern. Zukunftsorientierte Planung bei Bestandsimmobilien und Neubauten sichert den Generationen eine selbständige und selbstbestimmte Lebensführung in der vertrauten Umgebung und anderem Lebensraum. Alle am Bau Beteiligten, insbesondere Bauherrschaften, Planer und Behörden sind für das Universale Bauen zu sensibilisieren. Universale - barrierefreie bauliche Anlagen, Gebäude und Wohnungen tragen zu einer Steigerung der Lebensqualität aller Menschen bei.

4.6.2 Kostensparendes Bauen

Eine der vorrangigen Aufgaben der Landesregierung ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum. Bauen muss deshalb in Hessen zur Sicherung eines breiten Wohnungsangebotes für alle Bevölkerungsschichten preisgünstiger werden. Die Stärkung und Erweiterung der preisgünstigen Marktsegmente erleichtern die Wohneigentumsbildung und das Mietwohnraumangebot. Sie tragen zu einem effizienteren Einsatz öffentlicher Mittel sowie zu einer Verstetigung der gesamten Wohnungsbautätigkeit bei. Eine erfolgreiche Strategie zur Senkung der Baukosten muss den Wettbewerb auf allen Stufen des Bauens intensivieren sowie alle Beteiligten des Baugeschehens einbeziehen. Elemente hierfür sind: Kommunale Baulandprogramme, kostengünstige Baulanderschließung, Reduzierung der Anforderungen, Überprüfung von technischen Normen,

kostenbezogene Erfolgshonorare, optimierte Arbeitsorganisation und Erhöhung des Vorfertigungsanteils und Bauteambildung. Erst die integrierte Betrachtung aller drei Kostengruppen (Herstellungskosten, Nutzungskosten und Umweltkosten) führt zu wirklich Kosten sparenden Bauweisen, die hohe Gebrauchsqualitäten mit ökologischen Standards verbinden. Kostengünstiges Bauen bei Sicherstellung der Qualitätsansprüche ist die Herausforderung für den Wohnungsbau der Zukunft. Die Begrenzung der Baukosten ist der Schlüssel, um in Ballungsgebieten dauerhaft eine attraktive Wohnungsversorgung anbieten zu können.

Ein wesentliches Element der Nachhaltigkeit, also des ökologischen wie auch des ökonomischen Bauens ist, dass Baukonstruktionen so gestaltet und effizient unterhalten werden, dass sie möglichst lange auf hohem Niveau wirtschaftlich und umweltverträglich zu nutzen sind. Dies schont wertvolle Ressourcen, verlängert die Lebensdaueryklen und trägt zur Verringerung des Energieverbrauchs während der Nutzungszeit bei. Energieeinsparung und effizienter Umgang mit Energie haben nicht nur bei industriellen Großverbrauchern und im Verkehr, sondern auch im Gebäudebereich ein erhebliches und dort noch weitgehend ungenutztes Potenzial. Als besonders dringlich und Erfolg versprechend gilt die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestandes.

4.6.3 Energieeinsparung im Gebäudebereich

Da rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs für Raumheizung und Warmwasserbereitung verwendet werden, kommt den Energieeffizienz- und damit auch Klimaschutzstrategien im Gebäudesektor besonderes Gewicht zu. Durch baulichen Wärmeschutz und Einsatz moderner Gebäude- und Anlagentechnik kann der Endenergieverbrauch um die Hälfte reduziert werden. Diese Maßnahmen sind wirtschaftlich mit überschaubaren Zusatzkosten für die Einspartechnik, und selbstverständlich nicht mit Komfortverlusten verbunden. Im Gegenteil: es erhöhen sich Wohnkomfort und Behaglichkeit.

Nach dem gegenwärtigen Stand im Gebäudesektor haben aber weder Neubauten noch Altbauten den energetischen Standard, der zur Einhaltung der Einsparziele erforderlich ist. Der Primärenergiebedarf der Gebäude ist im Allgemeinen immer noch mehr als doppelt so hoch wie er bei modernen Standards möglich wäre.

Der Einsatz effizienter Technologien kann höhere (Anfangs-)Investitionen als die konventionellen Lösungen erfordern. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die nachfolgend niedrigeren Betriebs- und Verbrauchskosten diesen Anfangsaufwand gerade bei steigenden Energiepreisen mehr als wettmachen. Der Einsatz dieser Technologien gerade im Gebäudebereich schafft eine höhere regionale Wertschöpfung und mehr an Beschäftigung für Handel, Handwerk, Bauwirtschaft, freie Berufe überwiegend vor Ort. Die Hersteller der Technologien sind vor allem mittelständische Unternehmen.

Während im Neubaubereich - auch mit langjähriger Unterstützung des Landes - mit Entwicklung und Umsetzung der Passivhauskonzeption ein energetisch hochwertiger Standard erreicht werden kann, ist dies im Altbaubestand bislang nicht der Fall. Hier sind nach wie vor Forschungs- und Entwicklungsarbeiten erforderlich, um zu energetisch hochwertigen Ergebnissen bei Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen zu gelangen. Mit unterschiedlichen Handlungsstrategien, die sowohl die Verbraucher, Investoren und auch die politischen Entscheidungsträger einbeziehen, wird die Umsetzung energetisch hochwirksamer Modernisierungsmaßnahmen unterstützt.

Als Leitbild im Wohngebäudebestand wird der Ansatz „20 - 10 - 5“ verfolgt:

- der durchschnittliche Energieverbrauch beträgt heute 20 Liter pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr;
- mit wirtschaftlichen Modernisierungsmaßnahmen erreichbar ist das 10-Liter-Haus mit Verbrauch von 10 l Heizöl/10 Kubikmeter Erdgas pro Quadratmeter Wohnfläche;
- Ziel ist es, den Verbrauch auf fünf Liter reduzieren, dies entspricht dem Niedrigenergiestandard.

Die Modernisierungsrate (Anteil der je Jahr modernisierten Gebäude bezogen auf den Gebäudebestand), die nach Schätzungen des Instituts Wohnen und Umwelt derzeit 0,75 % jährlich beträgt, sollte auf 2,5 Prozent pro Jahr steigen. Damit werden jährlich hessische Investitionen in Höhe von 1,67 Milliarden Euro initiiert und die

CO₂-Emissionen um 238 Tausend Tonnen verringert. Pro Milliarde Euro können etwa 25.000 Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen werden.

Die nicht-investiven Maßnahmen reichen von Grundlagenuntersuchungen über die Erstellung von Leitfäden und wissenschaftliche Begleitung konkreter Vorhaben bis hin zur Öffentlichkeitsarbeit. Die investive Förderung bezieht sich auf die nachhaltige energetische Modernisierung, auch mit speziellen Angeboten für Eigentümer von Mietwohnungen und Kommunen.

Nicht-investive Förderung

Wichtige Projekte:

- Forschungsvorhaben „Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im Gebäudebestand“ (Datenlage Gebäudebestand) im Forschungsprogramm „Zukunft Bau“:
Mit diesem Forschungsprojekt, das vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) bis Ende 2010 durchgeführt wird, sollen wesentliche Kenntnisse über den energetischen Zustand und die Modernisierungstrends im Gebäudebestand gewonnen werden. Ziel ist es, den Entscheidungsträgern und Wissenschaftlern Basisinformationen zu liefern, um über Instrumente im Bereich der Energie- und Klimapolitik, insbesondere zur Energieeffizienz im Gebäudebereich entscheiden und deren Wirkung auf verschiedene Bereiche wie Umwelt, Beschäftigung, Konjunktur beurteilen zu können.
- Untersuchung „Einsatz von Kombisystemen zur nachhaltigen Wärmeversorgung im Gebäudebestand“:
Mit dieser Untersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt wurden die Einsatzmöglichkeiten von kombinierten Systemen zur nachhaltigen Wärmeversorgung in Niedrigenergiehäusern, die hierzu erforderlichen technischen Weiterentwicklungen der Anlagen- und Regelungstechnik und weitere Schritte zur Markteinführung der Kombisysteme untersucht. Analysiert und verglichen wurden auch Kosten für die unterschiedlichen Varianten zur Gebäudeenergieversorgung. Darauf aufbauend wurden differenzierte Vorschläge zu kostengünstigen Lösungen zur Energieversorgung im Gebäudebestand ausgearbeitet.
- Arbeitskreis „Kostengünstige Passivhäuser“:
Die vierte Phase des Arbeitskreises „Kostengünstige Passivhäuser“, der entscheidend zur Entwicklung und Umsetzung der Passivhauskonzeption im Wohnbereich beigetragen hat, endete in 2008. Der Arbeitskreis zur wissenschaftlichen Bearbeitung und Erforschung signifikanter Problembereiche wird in einer fünften Phase mit dem Ziel weitergeführt, die Passivhauskonzeption auch im Altbaubestand und bei Nichtwohngebäuden einzuführen. Es werden drei zusätzliche hessische Arbeitskreise zu den Themen Erdwärmeübertrager und Erdsonden in Passivhäusern, nachhaltige Energieversorgung mit Passivhäusern und energieeffiziente Kantinen und Gewerbeküchen durchgeführt.
- Erarbeitung eines Handbuchs zur hocheffizienten Modernisierung von Altbauten:
Mit diesem Leitfaden, der vom Passivhaus Institut, Darmstadt, erarbeitet wurde, werden grundlegende Voraussetzungen für eine energieeffiziente Planung für Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und Umsetzungsstrategien für die Praxis aufgezeigt werden. Die Veröffentlichung im Internet wird in Kürze erfolgen.
- Wissenschaftliche Begleitungen von Pilotprojekten der ABG Frankfurt Holding GmbH in der Tevesstraße und in der Rotlintstraße in Frankfurt am Main:
Ziel der umfassenden Modernisierungsarbeiten an den Häusern der AGB Frankfurt Holding GmbH ist es, vor allem durch die Entwicklung und Anwendung neuer Techniken (z. B. innovative Fassadendämmung, besonders dichte Fenster) einen dem Passivhausstandard nahe kommenden energetischen Standard zu erreichen. Mit der wissenschaftlichen Begleitung der Modellprojekte durch das Passivhaus Institut und das Institut Wohnen und Umwelt wird sichergestellt, dass bereits in der Planungsphase die richtigen Entscheidungen und Weichenstellungen für den erfolgreichen Projektverlauf getroffen und die verschiedenen Bauphasen dokumen-

tiert werden. Die messtechnische Erfolgskontrolle ermöglicht eine Gesamtbewertung des Projekts. Vor allem mit der das Projekt begleitenden Öffentlichkeitsarbeit werden weitergehende Anstöße zur Vornahme von hocheffizienten wärmetechnischen Maßnahmen gegeben.

- **Öffentlichkeitsarbeit:**

Verbraucher, Investoren, planende und ausführende Unternehmen werden über Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit über die technischen Möglichkeiten und die Wirtschaftlichkeit der energiesparenden Maßnahmen sowie über aktuelle Entwicklungen, Vorteile und Angebote informiert. Dies erfolgt sowohl über Veröffentlichungen, wie Broschüren (z. B. die Energiespar-Informationen, Fachberichte zu den Projekten) als auch über Veranstaltungen zu aktuellen Themen oder die Wanderausstellungen zur Passivhaus-Bauweise sowie zur Solar- und Geothermie. Eine enge Zusammenarbeit erfolgt mit der Hessischen Energiesparaktion, bei der rund 40 Verbände, Kammern, Hochschulen und Unternehmen mitarbeiten. Es handelt sich um eine Kooperation zur Förderung der Energieeinsparung bei Alt- und Neubauten in Hessen mit dem Schwerpunkt der energetischen Wohngebäudemodernisierung.

Investive Förderprogramme

- **Programm der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen und des Landes Hessen zu „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“:**

Das Programm dient dazu, die nachhaltige und hochwertige energetische Modernisierung von Mietwohnungen sowie den Neubau von hocheffizienten Mietwohngebäuden in Hessen zusätzlich zu den entsprechenden Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu fördern. Gefördert werden zum einen Investitionsvorhaben zur nachhaltigen Verringerung von CO₂-Emissionen von Mietwohngebäuden mit mindestens vier Wohneinheiten nach dem KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Hierbei werden nur diejenigen Maßnahmen berücksichtigt, die dazu beitragen, im modernisierten Wohngebäude mindestens das Neubau-Niveau nach Energieeinsparverordnung (EnEV) zu erreichen und die nach der Kreditvariante des Programms gefördert werden. Zum anderen werden Neubauten von Mietwohnungen in Form von KfW-Energiesparhäusern 40 und Passivhäusern nach dem KfW-Programm „Ökologisch Bauen“ gefördert. Kredite können zusätzlich zur Erleichterung der Kreditbesicherung in Teilen vom Land Hessen verbürgt werden.

- **Förderprogramm zur energetischen Modernisierung mit passivhaus-tauglichen Komponenten:**

Im Rahmen der Förderung von Vorhaben zur Nutzung innovativer Energieeffizienztechnologien (Marktvorbereitungsförderung) werden Investitionsvorhaben zur nachhaltigen Verringerung von CO₂-Emissionen gefördert. Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahmen in Wohn- und Nichtwohngebäuden geeignet sind, den jährlichen Heizwärmebedarf des Gebäudes auf maximal 25 kWh pro Quadratmeter zu reduzieren.

Durch die Nutzung der innovativen technischen Entwicklungen auch im Gebäudebestand, der das quantitativ wesentlich bedeutendere Potenzial darstellt, lassen sich im Heizenergie- und Warmwasserbereich erhebliche Energieeinsparungen erzielen. Außerdem erschließt sich dadurch ein enormer Markt für die passivhaustauglichen Produkte. Schließlich sind damit angesichts hoher Energiepreise auch erhebliche finanzielle Entlastungen für die Nutzer oder Eigentümer verbunden.

4.7 Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung

Die strukturräumlichen Auswirkungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels treffen die hessischen Regionen und Teilregionen in unterschiedlichem Maße. Diese disparaten Entwicklungen erfordern daher unterschiedliche Strategie- und Maßnahmenansätze in den jeweiligen Teilregionen und Kommunen. Dies ist eine Herausforderung für die Landes- und Kommunalpolitik. Dabei wird nicht nur in den mittel- bis langfristig schrumpfenden Regionen die interkommunale Kooperation zu einer zentralen Herausforderung für die Stadtentwicklung in den vor uns liegenden Jahren.

Das Land unterstützt die Städte und Gemeinden bei ihrer nachhaltigen Stadtentwicklung durch Förderung in den Programmen:

- **Programm Stadtumbau in Hessen**
- **Programm Soziale Stadt**
- **Programm Stadtsanierung**
- **Programm Aktive Kernbereiche in Hessen**
- **Programm städtebaulicher Denkmalschutz**
- **Landesprogramm Einfache Stadterneuerung**

Gefördert werden Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, in dem die Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Die Programme zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung sind ein wichtiges Instrument zur Stabilisierung der Siedlungsstrukturen sowie der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden. Dabei handelt es sich vorwiegend um Investitionsprogramme, die insbesondere der mittelständischen Bauwirtschaft, der Handwerkerschaft und dem Fachhandel zugutekommen. Die Programme leisten gerade in den vom Strukturwandel betroffenen Räumen einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Wohnungsbestände. Durch die städtebauliche Aufwertung und Weiterentwicklung von Quartieren und Ortsteilen wird das Wohnen mittelbar gestärkt. Daneben kann die Modernisierung und auch der Neubau von Wohnungen direkt investiv mit Städtebaufördermitteln in den Kostenanteilen gefördert werden, die nicht vom Eigentümer durch nachhaltig erzielbare Erträge finanziert werden können. Neben vorbereitenden Planungen und den Investitionen werden auch Steuerungsstrukturen unterstützt, die den Stadterneuerungsprozess im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung unter Einbeziehung aller örtlichen Akteure organisieren und steuern (Stadtteilmanagement, Stadtumbaumanagement, Kernbereichsmanagement).

37

4.7.1 Stadtumbau in Hessen

Der Stadtumbau wird in Hessen – wie in den anderen westdeutschen Ländern – von Bund und Land seit 2004 gefördert. Das Programm soll die Gemeinden in die Lage versetzen, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demografie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen.

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten die notwendigen Anpassungen vorgenommen werden. Dabei stehen Maßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen im Vordergrund, die auch die Stabilisierung des Wohnungsbestandes insbesondere in den Kernbereichen der Städte und Ortsteile einschließen. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen besteht oder zu erwarten ist. Das gilt auch für Wohnungen. Soweit solche Wohnungen nicht anderen Nutzungen zugeführt werden können, kann auch deren Rückbau gefördert werden. Der Rückbau muss aber städtebaulich begründet und auf eine städtebauliche Neuordnung ausgerichtet sein. Eine wohnungswirtschaftliche Marktberreinigung ist nicht förderfähig.

Im Programm Stadtumbau in Hessen wurden 2007 bis 2009 Fördermittel (Bund und Land) in Höhe von 37,8 Mio. € bewilligt. Damit wurden Kosten in Höhe von 56,8 Mio. € gefördert. Das Programm Stadtumbau in Hessen umfasst 31 Standorte, davon 17 in interkommunalen Verbänden. Insgesamt sind 91 hessische Städte und Gemeinden im Programm.

Es handelt sich um folgende Standorte:

- Interkommunale Kooperation Vogelsberg/Schwalm: **Alsfeld, Antrifttal, Romrod**
- Interkommunale Kooperation Altkreis Hünfeld/Hessisches Kegelspiel: **Burghaun, Hünfeld, Nüsttal, Rasdorf**
- Interkommunale Kooperation Hinterland Bad Laasphe: **Angelburg, Bad Endbach, Biedenkopf, Breidenbach, Dautphetal, Gladenbach, Lohra, Steffenberg**

- Interkommunale Kooperation Bergstraße: Bensheim, Einhausen, Heppenheim, Lautertal (Odenwald), Lorsch, Zwingenberg
- Interkommunale Kooperation Schwalm-Eder-Mitte: Homberg (Efze), Knüllwald, Schwarzenborn
- Interkommunale Kooperation Pro Regio Mittleres Fuldata: Alheim, Bebra, Rotenburg a. d. Fulda
- Interkommunale Kooperation Mittleres Fuldata: Felsberg, Malsfeld, Melsungen, Morschen, Spangenberg
- Interkommunale Kooperation Mittleres Werratal: Bad Sooden-Allendorf, Berkatal, Eschwege, Meinhard, Meißner, Wanfried, Wehretal, Weißenborn
- Interkommunale Kooperation Nordwaldeck: Bad Arolsen, Diemelstadt, Twistetal, Volkmarsen
- Interkommunale Kooperation Rheingau: Eltville, Geisenheim, Kiedrich, Lorch, Oestrich-Winkel, Rüdesheim, Walluf
- Interkommunale Kooperation Schwalm: Schwalmstadt, Frielendorf, Gilserberg, Schrecksbach, Willingshausen,
- Interkommunale Kooperation Herleshausen/Nentershausen/Sontra
- Interkommunale Kooperation Kirchhain/Stadtallendorf/Rauschenberg
- Interkommunale Kooperation Westliches Meißnerland: Hessisch Lichtenau, Großalmerode, Helsa, Kaufungen, Waldkappel,
- Interkommunale Kooperation Kelsterbach/Raunheim/Rüsselsheim
- Interkommunale Kooperation Schlangenbad / Bad Schwalbach
- Interkommunale Kooperation Schwalm-Eder-West: Bad-Zwesten, Borken, Jesberg, Neuental, Wabern
- Babenhausen - Kernstadt
- Büdingen - Kernstadt
- Frankenau - Ortskern
- Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel
- Fulda - Südlicher Innenstadtrand
- Gießen - „Leihgesterner Weg, Untere Neustadt und Flussstraßenviertel“
- Idstein - Kernstadt
- Kassel - Oberzwehren
- Korbach - Kernstadt
- Langen - Kernstadt
- Lauterbach - Kernstadt
- Obertshausen - Kernstadt
- Offenbach - MAN-Gelände
- Wiesbaden - Kostheim / Kastel

4.7.2 Soziale Stadt

Das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt verfolgt einen integrierten Ansatz, der Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf durch die Bündelung verschiedener Maßnahmenbereiche dazu verhelfen will, sich wieder zu selbständigen, lebensfähigen Stadtteilen mit positiver Zukunftsperspektive zu entwickeln. Im Sinne einer nachhaltigen Stadterneuerung erfolgt eine enge Verknüpfung sozialer, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder. Die Stabilisierung der Stadtteile soll durch gezielte Förderung von außen sowie durch Kooperation der Gemeinden mit den örtlichen Akteuren erreicht werden (Vernetzung).

Neben dem Aufbau gezielter Unterstützungsstrukturen auf Landes- und insbesondere auf Stadtteilebene bedarf es der Aktivierung der örtlichen Potenziale sowie der Übernahme von Verantwortung für Planung und Durchführung von Vorhaben durch die örtlichen Akteure. Wichtige lokale Akteure sind die Haus- und Grundbesitzer sowie in den Siedlungen der 60er- und 70er Jahre die Wohnungswirtschaft. Sie gilt es, mit ihren Investitionen und sonstigen Maßnahmen in die Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt einzubeziehen.

Das Programm Soziale Stadt übernimmt dabei die Funktion eines Leitprogramms für die Gemeinschaftsinitiative

Soziale Stadt sowie die Funktion des Investitionsprogramms für den Bereich Städtebau/Stadterneuerung. Als Leitprogramm dient es der Gesamtkoordination aller Maßnahmen und Akteure im Sinne einer Steuerungs- und Scharnierfunktion für den Aufbau der erforderlichen Organisations- und Vernetzungsstrukturen sowie die Einbindung anderer Handlungsfelder und Programme. Es sind auch nichtinvestive Aufwendungen förderungsfähig, die Voraussetzung für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen sind (investitionsvorbereitende einschließlich investitionsbegleitender Maßnahmen).

Als Investitionsprogramm erfüllt das Programm Soziale Stadt wesentliche städtebauliche Aufgaben der Stadtteilentwicklung, insbesondere die Beseitigung städtebaulich/baulicher Missstände und Mängel im Bereich des Wohnumfeldes, der Gebäude sowie bei Infrastruktur- und Ordnungsmaßnahmen. Seit 2006 werden auch nichtinvestive Modellmaßnahmen in Bereichen wie Spracherwerb, Verbesserung von Schul- und Bildungsabschlüssen, Betreuung von Jugendlichen in der Freizeit sowie im Bereich der lokalen Ökonomie wie Gründerzentren gefördert. In den Programmjahren 2007 bis 2009 wurden Fördermittel (Bund und Land) in Höhe von 43,7 Mio. € bewilligt. Damit wurden insgesamt Kosten in Höhe von 65,5 Mio. € gefördert.

Im Programm Soziale Stadt werden 31 Fortsetzungsmaßnahmen gefördert. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- Aßlar - Ziegelei / Backhausplatz
- Bischofsheim - Am alten Gerauer Weg
- Butzbach - Degerfeld
- Darmstadt - Eberstadt / Süd
- Darmstadt - Kranichstein
- Dietzenbach - Östliches Spessartviertel
- Dreieich - Hirschsprung / Breitensee
- Eschwege - Heuberg
- Frankfurt a. M. - Gallusviertel
- Frankfurt a. M. - Unterliederbach / Ost
- Gemünden - Innenstadt
- Groß-Zimmern - Ortskern
- Hanau - Südliche Innenstadt
- Hofheim a. T. - Nord
- Homberg (Efze) - Bahnhofsviertel / Efzeauen
- Hünfeld - Tiergartenviertel / Schulviertel
- Kassel - Wesertor
- Langen - Nord
- Lollar - Ortskern / Buderuskolonie / Angrenzende Wohnquartiere
- Maintal - Dörnigheim/Bischofsheim
- Marburg - Richtsberg
- Neu-Isenburg - Stadtquartier West
- Offenbach - Östliche Innenstadt
- Raunheim - Ringstraße
- Schwalmstadt - Siedlung Trutzhain
- Spangenberg - Stadtkern
- Stadtallendorf - Inseln in der Stadt
- Wetzlar - Niedergirmes
- Wetzlar - Silhöfer Aue / Westend
- Wiesbaden - Biebrich Süd / Ost
- Wiesbaden - Inneres Westend

4.7.3 Stadterneuerung (Stadtsanierung, Einfache Stadterneuerung)

In der Stadterneuerung setzt Hessen auch einen Schwerpunkt bei der Sicherung und Schaffung von Wohnraum. Mit dem Bund-Länder-Programm Stadtsanierung und dem Landesprogramm Einfache Stadterneuerung werden ganze Quartiere städtebaulich und baulich verbessert und als Wohnstandorte gesichert.

Bei der Stadtsanierung liegt der Schwerpunkt auf der Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren. Dabei kommt der Sicherung von Wohnungen durch Modernisierung eine entscheidende Bedeutung zu. Ein neuer Schwerpunkt ist die Um- und Wiedernutzung von brachliegenden oder nur teilweise genutzten Gewerbeflächen im städtebaulichen Zusammenhang sowie ehemaliger Bahnflächen einschließlich der städtebaulichen Aufwertung von Bahnhöfen und ihres Umfeldes. Im Programm Stadtsanierung werden seit 1971 Fördermittel (Bund und Land) bewilligt. 2007 bis 2009 standen Fördermittel (Bund und Land) in Höhe von 33,1 Mio. € bereit. Damit wurden insgesamt Kosten in Höhe von 49,6 Mio. € gefördert.

40

Das hessische Stadtsanierungsprogramm umfasst derzeit 21 Maßnahmen. Es handelt sich um folgende Sanierungsmaßnahmen:

- Bebra - Bahnhof Bebra
- Darmstadt - Westliche Innenstadt
- Eppstein - Stanniolfabrik
- Eschweg - Bahnhofsumfeld
- Felsberg - Bahnhofsumfeld in den Stadtteilen Felsberg und Gensungen
- Frankenberg - Sanierungsgebiet III Bahnhofsumfeld
- Gelnhausen - Bahnhofsumfeld
- Gießen - Schanzenstraße / Mühlstraße
- Ginsheim-Gustavsburg - Ortskern Ginsheim und Gustavsburg
- Groß-Umstadt - Vorstadt
- Hungen - Stadtkern
- Kassel - Rothenditmold
- Kelkheim - Stadtkern
- Langen - Begegnungszentrum Nord
- Linsengericht - Bahnhofsumfeld
- Marburg - Nordstadt / Bahnhofsquartier
- Pfungstadt - Stadtkern
- Rüsselsheim - Innenstadt
- Taunusstein - Ortskern Wehen
- Wölfersheim - Ortskern Wölfersheim / Södel

Mit dem Landesprogramm Einfache Stadterneuerung wird die städtebauliche Erneuerung auch von Wohngebieten in Groß- und Mittelstädten sowie von Stadtkernen in Mittel- und Kleinstädten gefördert. Die Förderung ist begrenzt auf Gebiete mit städtebaulichen Mängeln, die mit mittlerem Aufwand im öffentlichen und Anstoßwirkung im privaten Bereich behoben werden können. Ein besonderer Schwerpunkt des Landesprogramms Einfache Stadterneuerung war in den zurückliegenden Jahren die Schaffung und Sicherung von Wohnraum durch Instandsetzung und Modernisierung der historischen Bausubstanz. In den Programmjahren 2007 bis 2009 wurden Fördermittel (reine Landesmittel) in Höhe von 9 Mio. € bewilligt. Damit wurden insgesamt Kosten in Höhe von 13,5 Mio. € gefördert.

Das Programm umfasst 29 Fortsetzungsmaßnahmen. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- Biebertal - Fellingshausen
- Biebesheim am Rhein - Ortskern
- Burghaun - Ortskern

- Buseck - Großen-Buseck
- Eiterfeld - Ortskern
- Eppstein - Bremthal
- Eschwege - Niederhohne
- Flieden - Ortskern
- Friedrichsdorf - Seulberg
- Gelnhausen - Hailer
- Gersfeld (Rhön) - Stadtkern
- Grävenwiesbach - Ortskern
- Hofheim a. T. - Marxheim
- Hüttenberg - Rechtenbach
- Hungen - Villingen
- Kalbach - Mittelkalbach
- Kaufungen - Niederkaufungen
- Lautertal - Reichenbach
- Lohfelden - Crumbach
- Oberursel - Stierstadt
- Reichelsheim - Ortskern
- Reinheim - Altstadt
- Schrecksbach - Ortskern
- Schwarzenborn - Stadtkern
- Seeheim-Jugenheim - Ortskern Seeheim
- Sulzbach - Ortskern
- Weilmünster - Laubuseschbach
- Wettenberg - Ortsmitte Gleiberg
- Wetzlar - Garbenheim

4.7.4 Städtebaulicher Denkmalschutz

Mit dem 2009 neu installierten Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz werden Gesamtmaßnahmen gefördert, insbesondere um historische Stadtkerne mit denkmalgeschützter, denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten. Im Programmjahr 2009 wurden insgesamt Fördermittel (Bund und Land) in Höhe von 5,4 Mio. € bewilligt. Damit wurden insgesamt Kosten in Höhe von 8,0 Mio. € gefördert.

Das Programm umfasst 8 Fortsetzungsmaßnahmen. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- Bad Hersfeld - Innenstadt (Teil D)
- Bad Nauheim - Südöstliche Innenstadt
- Bad Soden-Salmünster - Stadtkern Bad Soden
- Diemelstadt - Rhoden
- Grünberg - Innenstadt Bereich II
- Immenhausen - Stadtgebiet Glashütte und Umfeld
- Ober-Mörlen - Ortskern
- Weilburg - Stadtgebiet Weilburger Brückenköpfe

4.7.5 Aktive Kernbereiche in Hessen

Das im Jahr 2008 eingerichtete Bund-Länder-Programm dient der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt oder eines Stadtteils, die durch Funktionsverluste, insbesondere durch gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Die Mittel werden zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben eingesetzt. Es besteht die Möglichkeit, einen jeweils kommunalen (nicht revolving) Fonds unter Einbeziehung privater Mittel aufzulegen, um die private Verantwortung zu stärken. Auch in diesem Programm bestehen lokale Partnerschaften unter Einbezug freier Träger.

In den Programmjahren 2008 und 2009 wurden insgesamt Fördermittel in Höhe von 11,8 Mio. € bewilligt. Damit werden insgesamt Kosten in Höhe von 17,7 Mio. € gefördert.

Das Programm umfasst 17 Standorte, davon 2 in interkommunalen Kooperationen. Insgesamt werden 20 Kommunen gefördert.

42

- Frankfurt am Main
- Fulda
- Hanau
- Kassel
- Offenbach
- Baunatal
- Bürstadt
- Hattersheim
- Heppenheim
- Limburg
- Mörfelden-Walldorf
- Viernheim
- Wolfhagen
- Interkommunale Kooperation: Bad Wildungen / Edertal / Fritzlar
- Grebenstein
- Schotten
- Interkommunale Kooperation: Grasellenbach / Wald-Michelbach

Herausgeber: **Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung**
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
Telefon: (0611) 815-2020
poststelle@hmwvl.hessen.de
www.wirtschaft.hessen.de

verantwortlich: Referat M 2 - Presse, Öffentlichkeitsarbeit
Ulrike Franz-Stöcker

Gestaltungskonzept & Artwork: N. Faber de.sign, Wiesbaden

© 11/2010

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie Wahlen zum Europaparlament. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist.

Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

HESSEN



**Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung**

Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
Telefon: (0611) 815-2020
poststelle@hmwvl.hessen.de
www.wirtschaft.hessen.de