



BAD HOMBURG
VOR DER HÖHE

Bad Homburg v. d. Höhe

WOHNUNGSBERICHT 2023 – 2024

INHALT

VORWORT	3
DARLEHENSPROGRAMM FÜR FAMILIENGERECHTES WOHNEN	4
FÖRDERUNG DES BEHINDERTENGERECHTEN UMBAUS VON SELBSTGENUTZTEM WOHNNEIGENTUM	5
HESSEN-DARLEHEN NEUBAU / BESTANDSERWERB	6
STÄDTISCHER MIETZUSCHUSS	8
WOHNGELD	9
REGISTRIERUNG UND VERMITTLUNG VON SOZIALWOHNUNGSBERECHTIGTEN HAUSHALTEN	12
DAS "HOMBURGER MODELL"	18
MIETSPIEGEL BAD HOMBURG	19

VORWORT

Der Fachdienst Wohnen erstellt seit 1996 einen Wohnungsbericht. Den Mitgliedern der städtischen Körperschaften, aber auch den interessierten Bürgerinnen und Bürgern, soll damit ein Überblick über die einzelnen Produkte des Fachdienstes Wohnen angeboten werden. Der Wohnungsbericht liefert die jeweiligen Informationen und statistischen Zahlen zu den Produkten für den Berichtszeitraum 2023/2024.

Hierzu zählen umfangreiche Förderprogramme, wie das städtische Darlehensprogramm für familiengerechtes Wohnen, mit dem der Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert wird, das Hessen-Darlehen, welches sowohl den Neubau von Immobilien als auch den Erwerb von Gebrauchtimmobilien fördert, oder die Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum.

Neben der Eigentumsförderung spielt nach wie vor die einkommensorientierte Förderung im Mietwohnungssektor als Förderinstrument eine herausragende Rolle. Hier wird äußerst wirksam Haushalten mit niedrigen Einkommen bei der Wohnraumfinanzierung gezielt und bedarfsorientiert geholfen. Als Berechnungsbasis der Subjektförderung dienen die Vorschriften des staatlichen Wohngeldes sowie die städtischen Mietzuschussrichtlinien.

Auch die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit Wohnraum, durch die Registrierung von wohnungssuchenden Menschen, die Feststellung deren Berechtigung zum Einzug in öffentlich geförderte Wohnungen oder Wohnungen nach dem Homburger Modell und ihre Vermittlung in solchen Wohnraum, gehört zu den traditionellen, gleichbleibend nachgefragten Aufgaben des Fachdienstes Wohnen.

DARLEHENSPROGRAMM FÜR FAMILIENGERECHTES WOHNEN

WER UND WAS WIRD GEFÖRDERT?

Aus diesem Förderprogramm können Familien mit einem oder mehreren Kindern für den Neubau oder Erwerb von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen oder zum Erwerb bzw. familiengerechten Umbau von Altbauten oder Gebrauchtwohnungen ein Darlehen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erhalten.

Für den Bau oder Erwerb eines Familienheimes können Darlehen bis zu 50.000 Euro und Zuschläge von 4.000 Euro für das dritte, von 5.000 Euro für das vierte sowie von 6.000 Euro für das fünfte und jedes weitere Kind gewährt werden. Für die übrigen förderungsfähigen Vorhaben bis zu 80 % dieser Beträge.

WIE SIND DIE KONDITIONEN?

Das Darlehen wird in den ersten 10 Jahren zinsfrei gewährt. Ab dem Folgejahr der Auszahlung wird das Darlehen mit 2% zuzüglich ersparter Zinsen getilgt. Vom 11. bis 20. Jahr beträgt der Zinssatz 3%; danach steigt er auf 6%.

WELCHE VORAUSSETZUNGEN GIBT ES?

Das bereinigte Familieneinkommen darf bei einem 2 Personen-Haushalt maximal 37.000 Euro (Brutto ca. 54.000 Euro) betragen. Dieser Betrag erhöht sich für jedes weitere Familienmitglied um 7.500 Euro (Brutto ca. 10.700 Euro).

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Grundlage sind die am 08.11.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Richtlinien über die Förderung von Wohnungen für Familien mit einem oder mehreren Kindern (Programm für familiengerechtes Wohnen). Die Gewährung von Darlehen im Rahmen dieses Programms ist eine freiwillige Leistung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, auf die kein Rechtsanspruch besteht.

	2023	2024
Anzahl der Fördermaßnahmen	0	0
davon		
- Neubau	0	0
- Bestandserwerb	0	0
- Umbau	0	0
Darlehensvolumen	0 Euro	0 Euro

Das von der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe angebotene Darlehensprogramm für familiengerechtes Wohnen wurde wegen des weiterhin niedrigen Zinsniveaus auf dem allgemeinen Kapitalmarkt und den niedrigen Einkommensgrenzen in den Berichtsjahren nicht in Anspruch genommen.

FÖRDERUNG DES BEHINDERTENGERECHTEN UMBAUS VON SELBSTGENUTZTEM WOHN-EIGENTUM

Als Wohnungsbauförderstelle des Landes Hessen werden durch den Fachdienst Wohnen Anträge auf Gewährung eines Kostenzuschusses für die Beseitigung baulicher Hindernisse von behindertengerecht umzubauendem Wohnraum in Bad Homburg v. d. Höhe bearbeitet und geprüft.

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank (WIBank) gewährt Kostenzuschüsse für den Umbau von Wohnraum, um behinderten Menschen die eigene Haushaltsführung zu ermöglichen sowie selbstständig und unabhängig leben zu können. Weiterhin sollen die Wohngebäude und die Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Insbesondere folgende Maßnahmen sind förderfähig:

- Verbesserung der Freiflächen, Plätze, Wege und PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- Verbesserung der Zugänge zu den Nebenräumen außerhalb der Wohnung
- Verbesserung der Bewegungsfreiheit
- Verbesserung von Toilettenräumen und Bädern
- Beseitigung von Stufen und Schwellen
- Errichtung von Rampen
- Gestaltung der Treppen
- Einbau von geeigneten Aufzügen (z.B. Treppenschrägaufzug), Küchen, Toilettenräumen und Bädern
- Kontrastreiche Gestaltung von Bewegungsflächen innerhalb und außerhalb der Gebäude
- Umbau von Einrichtungen zwecks Beseitigung von Verletzungsgefahr für blinde und sehbehinderte Menschen (z.B. halbhoch angebrachte Sicherungskästen im Treppenhaus, niedrige Türen)

WER WIRD GEFÖRDERT?

Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum, die diesen selbst nutzen oder der von deren Angehörigen genutzt wird. Antragsberechtigt sind die Eigentümerinnen und Eigentümer des Gebäudes, an dem oder in dem die Maßnahmen durchgeführt werden.

WIE SIND DIE KONDITIONEN?

Für die förderungsfähigen Maßnahmen wird ein Kostenzuschuss bis zu 50 v.H. gewährt, max. jedoch folgende maßnahmenspezifischen Höchstbeträge:

Bad: Um-/Einbau	5.500 Euro
Küche: Um-/Einbau	5.500 Euro
Lift-/Aufzugseinbau	6.500 Euro
Alle anderen förderungsfähigen Einzelmaßnahmen:	3.000 Euro

Förderungsfähig sind Kosten bis zu 30.000 Euro je Wohneinheit. Maßnahmekosten unter 1.500 Euro sowie Eigenleistungen werden nicht gefördert.

Für Maßnahmen, die nach diesen Richtlinien gefördert werden, dürfen in der Regel keine weiteren Förderungsmittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen werden. Stehen Förderungsmittel aus anderen öffentlichen Haushalten zur Verfügung, wird der Kostenzuschuss entsprechend gekürzt.

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Die Förderung wird auf der Grundlage der Richtlinien für die Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum in Hessen (StAnz. 1/2022 S. 13) gewährt. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung von Mitteln nach diesen Richtlinien besteht nicht.

	2023		2024	
Anzahl der Fördermaßnahmen in Bad Homburg v. d. Höhe	10	43.667 Euro	12	56.631 Euro
davon				
- Bad: Um-/ Einbau	6	23.458 Euro	6	29.127 Euro
- Küche: Um-/Einbau	0	0 Euro	0	0 Euro
- Lift-/ Auszugseinbau	4	20.209 Euro	4	23.813 Euro
- alle anderen förderungsfähigen Einzelmaßnahmen	0	0 Euro	2	3.391 Euro

HESSEN-DARLEHEN NEUBAU/BESTANDSERWERB

Gefördert wird der Bau oder Erwerb von neu geschaffenem oder bereits bestehendem Wohnraum zur erstmaligen Wohneigentumsbildung. Bevorzugt werden bei der Förderung Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines/r Haushaltsangehörigen ein besonderer baulicher Bedarf besteht.

Als Wohnungsbauförderstelle des Landes Hessen werden durch den Fachdienst Wohnen die Fördervoraussetzungen geprüft und nach positivem Ergebnis Anträge an die Wirtschafts- und Infrastrukturbank (WiBank) weitergeleitet. Hier erfolgt dann die abschließende Prüfung und Auszahlung

HESSEN-DARLEHEN NEUBAU

- Bau von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen
- Kauf von neu geschaffenem Wohnraum
- Auszahlung nach Baufortschritt, i.d.R. in vier Raten
- Die Darlehenshöhe ist abhängig von den Grundstückskosten. Das Darlehen beträgt bis zu 50% der Gesamtkosten, maximal 200.000 Euro

Grundstückswert je Quadratmeter Boden einschl. Erschließungskosten und Grunderwerbsteuer	Darlehen bis zu
---	------------------------

unter 200 Euro	160.000 Euro
200 Euro bis unter 300 Euro	170.000 Euro
300 Euro bis unter 400 Euro	180.000 Euro
400 Euro bis unter 500 Euro	190.000 Euro
ab 500 Euro	200.000 Euro

- Bei Gebäuden in Passivhausbauweise oder mit einem vergleichbaren Standard kann das Förderdarlehen um weitere 20.000 Euro erhöht werden

HESSEN-DARLEHEN BESTANDSERWERB

- Erwerb von Gebrauchtimmobilien
- Darlehenshöhe: bis zu 50% der Gesamtkosten, max. 200.000 Euro
- Auszahlung in einer Summe. Sofern Modernisierungen mitfinanziert werden, anteilig erst nach Abschluss der Maßnahmen

WIE SIND DIE KUNDENKONDITIONEN?

- Der Sollzinssatz von 0,60% p.a. ist auf 20 Jahre festgeschrieben; danach wird das Förderdarlehen zu den dann gültigen marktüblichen Konditionen verzinst.
- Die Tilgung beträgt 3% p.a. (nach Vollauszahlung zuzüglich ersparter Sollzinsen).
- Es wird ein Tilgungsfreijahr gewährt.
- Die Darlehenslaufzeit beträgt circa 32 Jahre.
- Während des tilgungsfreien Anlaufjahres werden nur Zinsen fällig. Nach einem Jahr dann gleich hohe monatliche Annuitäten aus Zins und Tilgung.
- Das Bearbeitungsentgelt beträgt 1% der Darlehenssumme und wird bei der Erstausszahlung einbehalten.
- Nachrangige Absicherung der Grundsuld im Grundbuch.

Für Wohnraum, der mit dem Hessen-Darlehen gefördert wird, dürfen grundsätzlich keine anderen Wohnungsbau- oder anderweitige Fördermittel des Bundes oder des Landes in Anspruch genommen werden. Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der KfW, der Denkmalpflege, der Städtebauförderungsprogramme und des Dorferneuerungsprogramms.

WELCHE VORAUSSETZUNGEN GIBT ES?

Es sollen mindestens 10 % der Gesamtkosten als Eigenleistung (Eigenkapital, Wert des eigenen Baugrundstückes) erbracht und zur Deckung der Gesamtkosten mindestens 50% Fremdmittel (einschließlich des Förderdarlehens) in Anspruch genommen werden.

Förderberechtigt sind Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 5 Abs. 1 Nr. 2 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreitet. Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen der Antragstellerin oder des Antragstellers und der zur Familie rechnenden Angehörigen nach § 7 HWOFG in der jeweils gültigen Fassung.

WAS UNTERSCHIEDET DAS HESSEN-DARLEHEN VON ANDEREN DARLEHEN?

- Zinsgünstiges Darlehen bei nachrangiger Eintragung der Grundsuld für das vollständige Darlehen im Grundbuch.
- Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung sind jederzeit in beliebiger Höhe möglich.

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Die Förderung wird auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) vom 13.12.2012 (GVBl. S. 600), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2022 (GVBl. S. 566) sowie des § 44 der Hessischen Landeshaushaltsordnung (LHO) und der hierzu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV) in der jeweils geltenden Fassung gewährt.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Entscheidung wird nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Förderdarlehen getroffen.

	2023	2024
Anzahl der Fördermaßnahmen	5	2
davon		
- Neubau	0	0
- Bestandserwerb	2	0
- abgelehnte Anträge	1	1
- zurückgezogene Anträge	2	1
Darlehensvolumen	390.000 Euro	0 Euro

STÄDTISCHER MIETZUSCHUSS

Zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens gewährt die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe einen Mietzuschuss zu den Aufwendungen für Wohnraum, sofern keine anderen staatlichen Mittel in Anspruch genommen werden oder ein Anspruch darauf bestünde. Die Zuschussgewährung erfolgt speziell an solche Mieterinnen und Mieter, deren Einkommen über den Grenzen für die Gewährung von staatlichem Wohngeld liegt. Diese Einkommensgrenzen wurden mit der Wohngeldreform 2023 erheblich erhöht. Dies führte zu einem, vor allem in 2024, spürbaren Rückgang von Berechtigten für städtischen Mietzuschuss.

Der Anspruch richtet sich nachfolgenden Einkommensgrenzen:

Einkommensgrenze städtischer Mietzuschuss und Wohngeld

Haushalt- mitglieder	städtischer Mietzuschuss	Wohngeld
1	1.794,00 Euro	1.542,00 Euro
2	2.537,00 Euro	2.074,00 Euro
3	2.932,00 Euro	2.572,00 Euro
4	2.304,00 Euro	3.470,00 Euro
5	3.691,00 Euro	3.966,00 Euro
6	4.066,00 Euro	4.948,00 Euro

Bei den Einkommen handelt es sich um das nach dem Gesetz bzw. Richtlinie bereinigte Bruttoeinkommen. Dies entspricht etwa dem Nettoeinkommen.

Die Höhe des Mietzuschusses ist abhängig von der Familiengröße, den berücksichtigungsfähigen Wohnkosten und der Einkommenshöhe. Der Bewilligungszeitraum beträgt in der Regel 12 Monate. Wird hiernach ein Wiederholungsantrag eingereicht, sind die persönlichen, wirtschaftlichen und sachlichen Voraussetzungen neu nachzuweisen.

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Grundlage sind die am 28.10.2021 und am 05.10.2023 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Richtlinien zur Gewährung einkommensabhängiger Mietzuschüsse an Bad Homburger Familien und Einzelpersonen.

	2023	2024
Istausgaben	178.365,75 Euro	48.639,75 Euro

Die Istausgaben können auch Nachzahlungen für das Vorjahr enthalten.

WOHNGELD

Seit über 55 Jahren hilft das Wohngeld Bürgerinnen und Bürgern mit geringem Einkommen bei ihren Wohnkosten. Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete oder Belastung (bei selbst nutzenden Eigentümern) für Haushalte mit geringen Einkommen. Das Wohngeld leistet hier einen wirksamen Beitrag zur Verringerung der Wohnkostenbelastung. Die Kosten tragen Bund und Länder je zur Hälfte.

Sofern die gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen erfüllt sind, hängt die Höhe des Wohngeldes von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Höhe des Gesamteinkommens und der Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung ab.

Wohngeld wird nur an Personen geleistet, die keine Transferleistungen (wie z. B. Bürgergeld, Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter oder Grundsicherung bei Erwerbsminderung) beziehen, da bei Transferleistungen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt werden.

Die bislang umfangreichste Wohngeldreform - das Wohngeld-Plus-Gesetz - ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Die Höhe des Wohngeldes wurde deutlich angehoben und eine dauerhafte Heizkostenkomponente sowie eine Klimakomponente eingeführt. Das Wohngeld für die bisherigen Wohngeldhaushalte verdoppelt sich im Schnitt und der Empfängerkreis ist um rund 80% gestiegen. Viele Haushalte oberhalb der bisherigen Einkommensgrenzen des Wohngeldes wurden anspruchsberechtigt. Damit wird das Wohngeld zu einer Unterstützungsleistung für deutlich mehr Menschen im Niedrigeinkommensbereich.

Die Einkommensgrenzen haben sich wie folgt geändert:

Einkommensgrenze Wohngeld		
Haushaltsmitglieder	bis 2022	ab 2023
1	1.189,00 Euro	1.542,00 Euro
2	1.633,00 Euro	2.074,00 Euro
3	1.955,00 Euro	2.572,00 Euro
4	2.505,00 Euro	3.470,00 Euro
5	2.850,00 Euro	3.966,00 Euro
6	3.182,00 Euro	4.948,00 Euro

Bei den Einkommen handelt es sich um das nach dem Gesetz bereinigte Bruttoeinkommen. Dies entspricht etwa dem Nettoeinkommen.

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Wohngeld wird aufgrund des Wohngeldgesetz (WoGG) vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), das zuletzt am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 408) geändert worden ist, gewährt.

Statistik 2023												Statistik 2024											
	Allg. Wohngeld	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	Heimbewohner*innen	Arbeitssuchende	Rentner*innen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	>= 5 Personen		Allg. Wohngeld	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	Heimbewohner*innen	Arbeitssuchende	Rentner*innen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	>= 5 Personen
Berechnungen	1417	1374	43	35	104	531	639	228	161	175	210		1377	1335	42	18	100	508	639	184	144	177	230
Bewilligungen	1009	979	30	20	69	416	453	142	97	137	180		1044	1009	35	9	82	407	483	135	95	136	195
Erstantrag	486												294										
- Wiederholung	404												604										
- Erhöhung	38												38										
- Verringerung	27												47										
- Korrektur	46												53										
- Manuelles WG	6												7										
Ablehnungen	408												333										
- Erstantrag	140												72										
- Wiederholung	15												22										
- Erh./Verr-	65												79										
- Korrektur	8												2										
- Text Ablehnungen	180												158										
Bewilligung nach Antragstellung																							
- unter 1 Monat	151	149	2									149	139	7									
- 1 bis 2 Monate	236	231	5									224	220	4									
- mehr als 2 Monate	549	529	20									574	553	21									
Durchschnittl. mtl. Wohngeld- zahlung	367,95 Euro	370,25 Euro	292,87 Euro									381,53 Euro	381,60 Euro	379,37 Euro									
Wohngeld- beziehende im Dezember	482												479										

In den Berichtsjahren 2023/2024 wurden 1.417 (2023) und 1.377 (2024) Berechnungen mit der Wohngeld-Fachanwendungen HeWoG durchgeführt. Diese Berechnungen führten zu 1.009 (2023) und 1.044 (2024) Bewilligungen sowie zu 408 (2023) und 333 (2024) Ablehnungen.

Wohngeld wurde zum größten Teil ein Personen-Haushalten (2023 = 45% und 2024 = 46% der Bewilligungen) und Rentnerinnen und Rentner (2023 = 41% und 2024 = 39% der Bewilligungen) bewilligt. Im Dezember 2023 gab es in Bad Homburg v. d. Höhe 482 wohngeld-beziehende Haushalte, im Dezember 2024 waren es 479. Die durchschnittliche Wohngeldhöhe betrug 2023 = 367,95 Euro und 2024 = 381,53 Euro.

Die Wohngeldreform 2023 hat im Verhältnis zum Jahr 2022 zu folgenden Steigerungen geführt:

	2022	2023	Steigerung in %	2024	Steigerung in %
Berechnungen	977	1.417	45%	1.377	41%
Bewilligungen	662	1.009	52%	1.044	58%
Ablehnungen	315	408	30%	333	6%
Wohngeldbeziehende Haushalte im Dezember	281	482	72%	479	70%
Durchschnittliche mtl. Wohngeldzahlung	265,51 Euro	367,95 Euro	39%	381,53 Euro	44%

Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer ist weiterhin hoch. Bei ca. 60% der Bewilligungen beträgt die Bearbeitungszeit über 2 Monate. Zu beachten ist hierbei, dass die Dauer der Bearbeitung insbesondere auch von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen abhängt. Die Entscheidung über die Leistungsanträge hängt somit wesentlich davon ab, in welchem Zeitraum die Antragstellenden die entscheidungserheblichen Unterlagen einreichen. Zusätzlich hat sich die Lebenssituation der Antragstellenden in den letzten Jahren verändert und begründet häufig einen höheren Ermittlungsaufwand. Es müssen vermehrt eine Vielzahl an Unterlagen, wie verschiedene Einkommensbelege, Kontoauszüge, Zuwendungen von Verwandten oder Freunden ausgewertet und bewertet werden. Dies führt zu einer insgesamt längeren und aufwändigeren Bearbeitung. Es hat sich auch gezeigt, dass sich die Einkommensverhältnisse der Antragstellenden unterjährig häufiger ändern und damit mehr Erhöhungs-, Verringerungsprüfungen und Korrekturen nötig sind.

Hinzu kommt eine große Zahl von automatischen Datenabgleichen. In diesen Fällen muss von Amts wegen ermittelt werden, ob die Angaben stimmen und das Wohngeld zu Recht und in richtigem Umfang ausbezahlt wurde.

Um den Bedürfnissen der meist am Existenzminimum lebenden Haushalte gerecht zu werden, ist eine zeitnahe Bearbeitung und dadurch finanzielle Unterstützung bzw. Absicherung des Wohnraumes eine der wichtigsten Aufgaben der Wohngeldbehörde. Dies ist aber nur mit einer entsprechenden Personalausstattung möglich. Da die durch die Wohngeldreform bedingte Steigerung der Wohngeldbeziehenden geringer ausfiel als erwartet und die Anzahl der Berechtigten von städtischem Mietzuschuss sich reduzierte, konnte der Mehraufwand durch die Fortschreibung der Digitalisierung sowie einer Prozessoptimierung bislang kompensiert werden.

REGISTRIERUNG UND VERMITTLUNG VON SOZIALWOHNUNGSBERECHTIGTEN HAUSHALTEN

Alle Einwohnerinnen und Einwohner von Bad Homburg v. d. Höhe können sich als Wohnungssuchende für eine öffentlich geförderte Wohnung (Sozialwohnung), für eine im Rahmen der Vereinbarten Förderung oder des 2. Förderweges geförderte Wohnung beim Fachdienst Wohnen registrieren lassen. Auch Personen die keine Einwohnerinnen und Einwohner von Bad Homburg v. d. Höhe sind, ist dies möglich; sie werden allerdings nachrangig behandelt.

Voraussetzung für die Registrierung ist ein Antrag. Die wohnungssuchende Person hat dem Antrag alle

zur Feststellung der Voraussetzungen für die Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins erforderlichen Unterlagen, insbesondere über ihre Einkünfte und die Einkünfte der zum Haushalt rechnenden Personen, beizufügen. Es können nur Haushalte registriert werden, die mit ihrem anrechenbaren Einkommen unterhalb der maßgeblichen Einkommensgrenze liegen. Die Einkommensgrenze ist abhängig von der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen und ergibt sich aus dem HWoFG i. v. m. der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung.

Jährliche Einkommensgrenze für den Bezug einer geförderten Mietwohnung für geringe und mittlere Einkommen:

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze ab 2023	
	geringe Einkommen	mittlere Einkommen
1 Personen-Haushalt	18.166 Euro	21.799 Euro
2 Personen-Haushalt	27.561 Euro	33.073 Euro
jede weitere Person	+ 6.265 Euro	+ 7.518 Euro
Zusätzlich für jedes Kind	+ 833 Euro	+ 833 Euro

Jährliche Einkommensgrenze für Wohnungen der sogenannten Vereinbarten Förderung (§ 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes):

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze ab 2023
1 Personen-Haushalt	29.316 Euro
2 Personen-Haushalt	41.591 Euro
jede weitere Person	+ 6.138 Euro

Das Familieneinkommen setzt sich aus dem Jahreseinkommen aller zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder zusammen. Es wird in einem nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWoFG) näher bestimmten Verfahren ermittelt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen können noch Freibeträge (z. B. für Alleinerziehende, Schwerbehinderte oder junge Ehepaare) vom Einkommen abgezogen werden.

Eine Einkommensberechnung ist nicht erforderlich, wenn für alle haushaltsangehörigen Personen bedarfsorientierte Transferleistungen nach dem Sozialgesetzbuch gezahlt werden, die der Sicherung des Lebensunterhalts dienen (Bürgergeld, Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter oder Grundsicherung bei Erwerbsminderung). Ebenso ist

eine Einkommensberechnung entbehrlich, wenn der gesamte Haushalt Wohngeld bezieht. In diesen Fällen ist ein Antrag zu stellen und der aktuelle Bescheid vorzulegen.

Die Zahl der für eine Sozialwohnung registrierten Haushalte ist im Jahr 2024 um fast 300 Haushalte gestiegen. Mit über 45% der Wohnungssuchenden, stellen die Ein-Personen-Haushalte weiterhin die mit Abstand größte Gruppe an registrierten Haushalten dar. Nach wie vor dominieren Sozialwohnungssuchende, also Wohnungssuchende, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues gemäß § 5 Hessisches Wohnraumfördergesetz (HwoFG) nicht überschreiten. Über 70% der Bewerberinnen und Bewerber sind Bad Homburger Haushalte.

Wohnungssuchende Haushalte				
	2023		2024	
nach Haushaltsgröße				
1 Personen-Haushalte	324	46,6%	437	46,9%
2 Personen-Haushalte	111	16,0%	169	18,1%
3 Personen-Haushalte	83	11,9%	107	11,5%
4 Personen-Haushalte	72	10,4%	85	9,1%
5 und mehr Personen-Haushalte	105	15,1%	134	14,4%
Gesamt	695	100,0%	932	100,0%
nach Registrierdauer				
Registrierdauer bis 1 Jahr	421	60,6%	569	61,1%
Registrierdauer bis 2 Jahre	160	23,0%	212	22,7%
Registrierdauer bis 3 Jahre	38	5,5%	69	7,4%
Registrierdauer bis 4 Jahre	20	2,9%	27	2,9%
Registrierdauer bis 5 Jahre und mehr	56	8,1%	55	5,9%
Gesamt	695	100,0%	932	100,0%

Wohnungssuchende Haushalte				
	2023		2024	
nach Einkommenshöhe				
Sozialwohnungssuchende (§ 5 HWoFG geringe Einkommen)	651	93,7%	878	94,2%
Sozialwohnungssuchende (§5.5 HWoFG mittlere Einkommen)	-	-	19	2,0%
Sonstige Wohnungssuchende (§ 88d II. WoBauG)	44	6,3%	35	3,8%
Gesamt	695	100,0 %	932	100,0 %
davon Bewerber mit Transferleistungen	441	63,5%	627	
nach Wohnort				
Bad Homburger Haushalte	514	74,0%	675	72,4%
Auswärtige Bewerberinnen und Bewerber	181	26,0%	257	27,6%
Gesamt	695	100,0%	932	100,0%

Die Registrierungsdauer vom Antrag bis zur Vermittlung ist von mehreren Faktoren abhängig. So spielen neben der aktuellen Wohnsituation auch soziale Kriterien (z. B. Alleinerziehende) und die Ansprüche der Personen eine Rolle. Von erheblicher Bedeutung ist außerdem die Haushaltsgröße. Wohnungen für Haushalte bis 3 Personen stehen öfter zur Verfügung als solche für kinderreiche Familien. Mit zunehmender Haushaltsgröße nimmt daher die Dauer der Wartezeit zu.

Der Wohnungsbestand hat sich im Vergleich zu dem Jahr 2022 um 82 Wohneinheiten verringert. Bei der Auswertung für die neuen in den Wohnungsbericht aufgenommenen Aufstellungen nach Anzahl der Zimmer und Bindungsende wurde festgestellt, dass die Anzahl der Erbbaurechtswohnungen um zehn Wohneinheiten zu hoch angegeben war. Dieser Fehler wurde für den Bestand 2024 korrigiert.

Wohnungsbestand nach Förderart	2022		2023		2024	
Sozialwohnungen (öffentlich gefördert)	532	50,3%	521	49,8%	450	46,6%
Erbbaurechtswohnungen (Hochtaunus Baugenossenschaft eG)	295	27,9%	295	28,2%	285	29,5%
Sonstige Wohnungen der vereinb. Förderung (nach § 88 d)	45	4,3%	45	4,3%	45	4,7%
Wohnungen der vereinb. Förderung (Stadt als Generalmieter)	25	2,4%	25	2,4%	25	2,6%

KOMBI-Ersatz-Wohnungen (Hochtaunus Baugenossenschaft eG)	19	1,8%	19	1,8%	19	2,0%
Stadteigene Wohnungen	142	13,4%	142	13,6%	142	14,7%
Gesamt	1.058	100,0%	1.047	100,0%	966	100,0%

Im Jahr 2023 wurden 33 Wohneinheiten (Kelkheimer Str. 2 und 4) aus der öffentlichen Förderung vorzeitig vom Eigentümer, dem Gemeinnützigen Siedlungswerk Frankfurt, abgelöst und 22 öffentlich geförderten Wohneinheiten in den Stadtgärten am Hölderlinpfad bezugsfertig und belegt.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 71 Wohneinheiten (Erlenweg 9 und 11, Goldgrubenstraße 1a-c) aus der öffentlichen Förderung vorzeitig vom Eigentümer, der Hochtaunus Baugenossenschaft eG, abgelöst.

Der Wohnungsbestand besteht zu über 70% aus 2 bis 3 Zimmerwohnungen. Wohnungen mit einem Zimmer machen weniger als 10% des Wohnungsbestandes aus. Weniger als 15 % des Wohnungsbestandes sind große Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern.

Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer		
Anzahl der Zimmer	Bestand 2024	in %
1	75	7,8%
2	399	41,3%
3	341	35,3%
4	128	13,3%
mehr als 4	23	2,4%
Gesamt	966	100%

Wohnungsbestand nach Bindungsende		
Bindungsende	Anzahl der Wohneinheiten	in %
2029	11	1%
2030	8	1%
2032	25	3%
2033	113	12%
2034	23	2%
2036	119	12%
2043	27	3%
>2043	640	66%
Gesamt	966	100%

In den Berichtsjahren 2023/2024 wurden 104 Wohneinheiten vorzeitig abgelöst. Von Seiten der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe wurde mit den o. g. Wohnungseigentümern über eine mögliche Verlängerung der Belegrechte oder den Erwerb neuer Belegrechte verhandelt. Die Angebote auf Grundlage der Richtlinie des Landes Hessen zum Erwerb von Belegrechten waren in Bezug auf die Höhe der Förderung sowie die vorgeschriebenen Mietpreisbindung für die Eigentümer unattraktiv und es konnte keine Einigung erzielt werden. Dabei ist auch zu bedenken, dass i. d. R. Belegrechte an bereits vermieteten Wohnungen erworben werden und diese somit nicht direkt der Wohnungsvergabe zur Verfügung stehen.

Planmäßig wird sich der Wohnungsbestand erst Ende des Jahres 2029 um 11 Wohneinheiten verringern.

Im Bereich der Wohnraumvermittlung wurden im Berichtsjahr 2023 insgesamt 55 Haushalte und 2024 42 Haushalte mit Wohnraum versorgt. In 2023 konnte eine Wohnung mit 5 Zimmer und mehr an große Familien mit fünf und mehr Personen vermittelt werden.

Es handelte sich dabei um einen Erstbezug in den Stadtgärten am Hölderlinpfad. Im Jahr 2024 wurden keine 5 Zimmerwohnung freigemeldet bzw. vermittelt.

Freigemeldete bzw. vermittelte Wohnungen				
nach Förderart	2023		2024	
öffentlich geförderte Sozialwohnung	38	69%	18	41%
Vereinbarte Förderung (Stadt als Generalmieter/ § 88d)	2	4%	1	2%
Erbbaurechtswohnungen	12	22%	14	32%
Kombi-Ersatzwohnungen	0	0%	3	7%
Eigentum Stadt (freifinanziert)	3	5%	6	14%
Gesamt	55	100%	42	100%
nach Anzahl der Zimmer				
1 Zimmer	4	7%	3	7%
2 Zimmer	27	49%	17	39%
3 Zimmer	12	22%	14	32%
4 Zimmer	8	15%	1	2%
5 Zimmer und mehr	1	2%	0	0%
Seniorenwohnungen	2	4%	6	14%
Junges Wohnen	1	2%	1	2%
Gesamt	55	100%	42	100%

Am 28.01.2019 wurde die Einrichtung einer Arbeitsgruppe Wohnraumvergabe auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2018 durch den Oberbürgermeister verfügt. Die Arbeitsgruppe hat den Auftrag über die Vergabe von frei gemeldeten Wohnungen, für die die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe Belegungsrechte hat, zu entscheiden. In den Berichtsjahren 2023/2024 hat die Arbeitsgruppe in 30

Sitzungen über 97 freie Wohnungen entschieden und es wurden 427 Wohnungsangebote an Bewerberinnen und Bewerber versendet. Von 111 Benennungen wurden 3 Bewerberinnen und Bewerber vom Wohnungsgeber abgelehnt und 11 Bewerberinnen und Bewerber haben das Wohnungsangebot trotz ihrer ersten Zusage im Nachhinein abgelehnt.

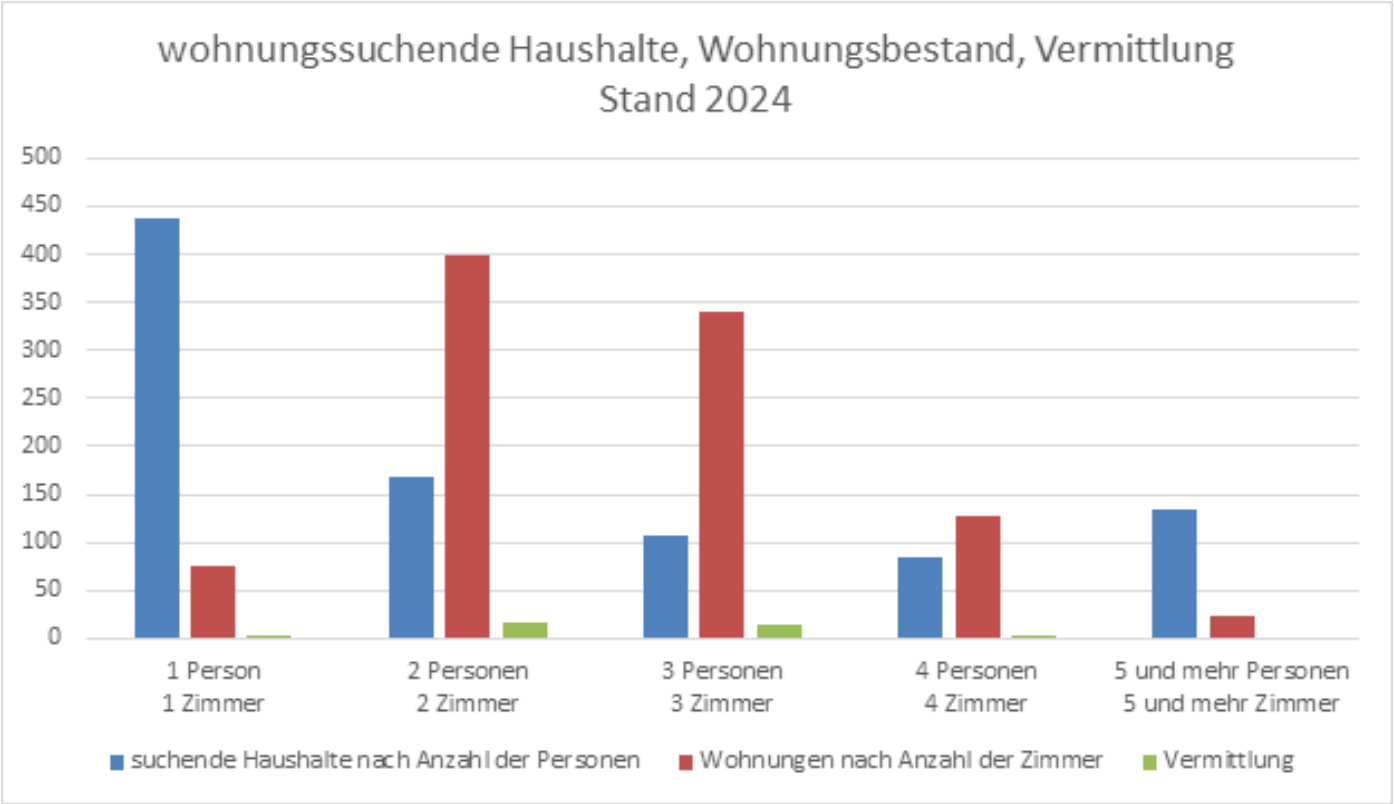
	2023		2024	
Wohnraumvergaben / Sitzungen	55	15	56	15
Angebote versendet	217	100%	210	100%
Ablehnungen durch Wohnungssuchende	43	20%	49	31%
Wohnungssuchende nicht gemeldet	22	10%	56	36%
Benennungen	58	100%	53	100%
Ablehnungen durch Wohnungsgeber	1	2%	2	4%
Ablehnungen durch Wohnungssuchende nach Benennung	2	3%	9	18%

Durch die Einrichtung der Arbeitsgruppe Wohnraumvergabe ist das Vergabeverfahren transparenter und objektiver. Die Verantwortung der Vergabe von freien Wohnungen liegt bei mehreren Personen, die die Entscheidung unabhängig voneinander nach denselben Kriterien -soziale Bedürftigkeit und der Registrierdauer- treffen.

Die Versorgung der beim Fachdienst Wohnen registrierten Haushalte mit Sozialwohnungen stellt eine besondere Herausforderung dar. Nachdenklich macht die Tatsache, dass über 40% der Wohnungsangebote

von den Bewerberinnen und Bewerbern ohne Besichtigung wegen der Wohnungslage, der Miethöhe oder nach der Besichtigung mit der Begründung „gefällt nicht“ abgelehnt werden bzw. sich auf das Angebot überhaupt nicht gemeldet wird. Dies verursacht unter Umständen eine Verzögerung bei der Weitervermietung und damit Leerstand. Damit einhergehend entstehen ein erhöhter Arbeitsaufwand und Kosten.

Der größte Bedarf an Sozialwohnungen besteht bei Alleinstehenden und großen Familien (vier Personen und mehr). Die Fluktuation und der Bestand an Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern ist gemessen am Bedarf zu gering.



DAS "HOMBURGER MODELL"

Das Homburger Modell wurde für Wohnungssuchende geschaffen, die über der Einkommensgrenze für sozialwohnungsberechtigte Haushalte (geringe Einkommen nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWoFG)) liegen. Wohnungssuchende waren berechtigt, wenn ihr Einkommen die Kriterien für die Gewährung eines städtischen Mietzuschusses erfüllte.

Die Wohngeldreform 2023 führte aufgrund der Anhebung der Einkommensgrenze zu einem spürbaren Rückgang von Berechtigungen für den städtischen Mietzuschuss. Dies wirkte sich entsprechend auf die Berechtigung nach dem „Homburger Modell“ aus. Die Mietzuschussrichtlinie wurde im Oktober 2023 dahingehend geändert (§ 8 Abs. 4), dass die Bewilligungsbescheinigung für den Bezug einer im Rahmen des Homburger Modells zu vergebende Wohnung erteilt wird, wenn der wohnungssuchende Haushalt die aktuellen Einkommensgrenzen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes für mittlere Einkommen einhält.

Im Berichtszeitraum waren 67 Wohnungen für Berechtigte vorgesehen, es konnten aber nur 66 Wohnungen belegt werden, eine 3 Zimmer Wohnung konnte nicht im Rahmen des Homburger Modells vergeben werden.

Wohnungen "Homburger Modell"	
Anzahl der Zimmer	2024
1	5
2	30
3	16
4	15
Gesamt	66

MIETSPIEGEL BAD HOMBURG

Durch das Mietspiegelreformgesetz des Bundes wurden alle Städte die über 50.000 Einwohnende haben, gesetzlich verpflichtet einen Mietspiegel zu erstellen. Der Mietspiegel bestimmt die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab des rechtlich zulässigen Mietniveaus und ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Den Städten wurde die Möglichkeit eröffnet einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. In Bad Homburg wurde die Verwaltung am 21.07.2022 durch einen Stadtverordnetenbeschluss beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Dieser ist zum 01.01.2024 veröffentlicht worden. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde und von Interessenvertretern der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter anerkannt worden ist. Er bietet eindeutig mehr Rechtssicherheit für beide Seiten als ein einfacher Mietspiegel. Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter haben damit ein Instrument welches nach objektiven Grundsätzen erstellt wurde.

Der erste Mietspiegel der Stadt Bad Homburg wurde von dem ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, eine GmbH, die auch schon für andere Städte in Deutschland und in Hessen tätig war und daher erfahren ist im Erstellen eines Mietspiegels, erstellt. Die Vertreter und Vertreterinnen der Wohnungswirtschaft (Hochtaunusbau Baugenossenschaft eG und der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunus) und der Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter (Mieterbund Bad Homburg und Umgebung e. V.) und der Vermieterinnen und Vermieter (Haus & Grund Hochtaunus e. V.) wurden in die Erstellung des Mietspiegels eingebunden. In ausführlichen Beratungen, Befragung von Vermietenden und Mietenden, Ausarbeitung und Auswertung der erhobenen Daten kamen alle Beteiligten der Arbeitsgruppe zu einer einstimmigen Anerkennung des erarbeiteten Mietspiegels.

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg den Mietspiegel am 14.12.2023 beschlossen hat, können Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter nun ohne großen Aufwand und rechtssicher die ortsübliche Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung ermitteln.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach § 558d BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.

Der qualifizierte Mietspiegel sowie die Dokumentation zur Mietspiegelerstellung und der Mietspiegel Online Rechner stehen auf der Homepage der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe kostenfrei zur Verfügung.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER + DRUCK

Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
Jugend, Soziales und Wohnen
FD 50.1. - Wohnen
Rathausplatz 1
61343 Bad Homburg v. d. Höhe

REDAKTION

Jugend, Soziales und Wohnen
Fachdienst 50.1 - Wohnen

LAYOUT

Produktbereich 13.1 Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

©2025 Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

TITELFOTO

©Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

www.bad-homburg.de