







Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bericht der Fachstelle Wohnbauförderung im Landkreis Darmstadt-Dieburg 2025

www.ladadi.de

Landkreis Darmstadt-Dieburg
Zukunft. Regional. Leben.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Einleitung 2

1. Die Wohnbauförderstelle 2

1.1. Beratungen 3

1.2. Personelle Ausstattung 4

2. Wohnraumanpassungsberatung 4

2.1. Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum 4

3. Wohnbauförderung 5

3.1. Kommunale Förderprogramme 5

3.2. Private Förderprogramme (Hessendarlehen) 7

3.3. Nachfrage und Förderungen im sozialen Wohnraum – privat und kommunal 8

3.3.1. Nachfrage 8

3.3.2. Fördermittel 8

4. Netzwerk 10

5. Öffentlichkeitsarbeit und Projekte 10

6. Fazit und Ausblick 11

Einleitung

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Arbeitsschwerpunkte und Leistungen der Wohnbauförderung im Landkreis Darmstadt-Dieburg im Jahr 2025 mit dem Ziel Transparenz über die geleistete Arbeit zu schaffen.

Organisatorisch ist sie im Fachbereich Soziales und Teilhabe eingebunden.

Das Aufgabenspektrum der Fachstelle Wohnbauförderung umfasst die zwei Haupttätigkeitsfelder der Wohnraumanpassungsberatung sowie der Wohnbauförderung.

Die **Wohnraumanpassungsberatung** bezeichnet die fachliche Unterstützung von Menschen mit gesundheitlichen, altersbedingten oder sonstigen Einschränkungen bei der barrierefreien Gestaltung Ihres Wohnraums. Ziel ist es durch individuelle Beratung und konkrete Maßnahmen die selbstständige Lebensführung in der eigenen Wohnung zu erhalten und die Unterstützung bei einem pflegerischen Bedarf zu erleichtern.

Die Zielsetzung der **Wohnbauförderung** umfasst die finanziellen Unterstützungsangebote durch die Förderprogramme des Landes Hessen, mit denen Menschen beim erstmaligen Kauf oder Neubau einer Immobilie und der Schaffung oder Modernisierung von sozialem Mietwohnraum unterstützt werden.

Das Land Hessen leistet hierzu mit seinen Förderprogrammen einen Anreiz Wohnraum bezahlbar, barrierefrei und zukunftsfähig zu gestalten

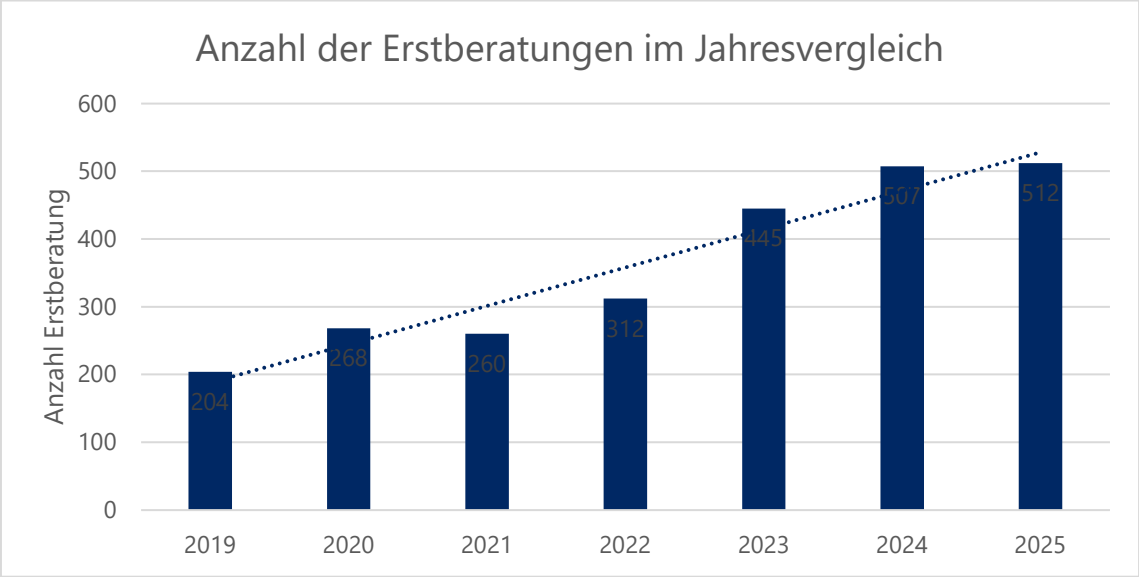
1. Die Wohnbauförderstelle

Die enge Verzahnung von Beratung, Unterstützung und Prüfung vor und während der Antragstellung für Kommunen, Investoren, private Haushalte und Initiativen ist einer ihrer Aufgabenschwerpunkte.

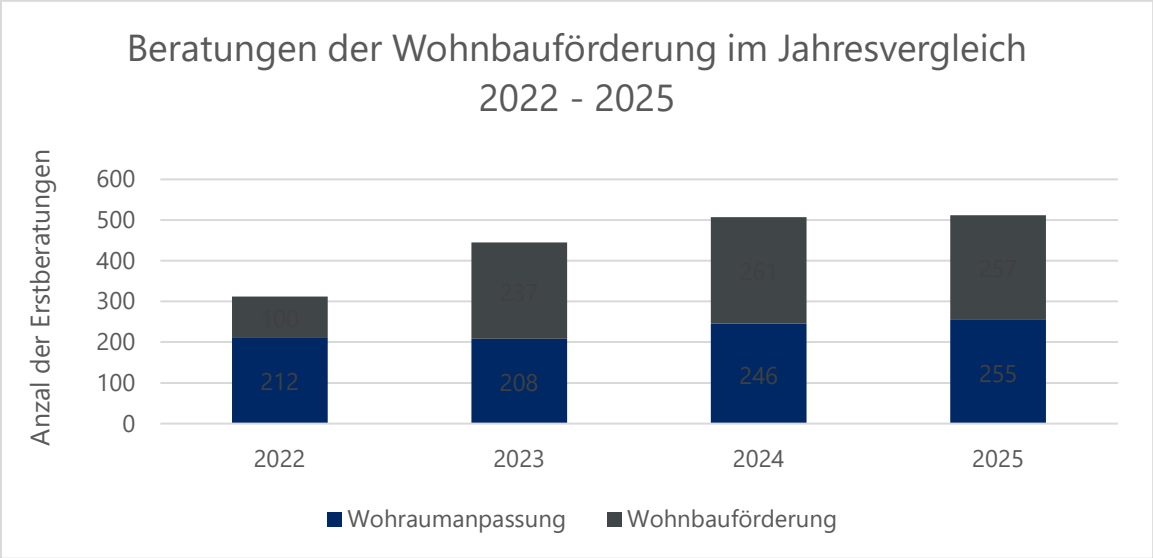
Ein Überblick der Themenfelder der Fachstelle Wohnbauförderung

- der Neubau von Mietwohnungen für geringe und für mittlere Einkommen
- die Modernisierung von sozialen Mietwohnungen
- der Bau von Mietwohnungen für Auszubildende und Studenten
- der Erwerb von Belegungsrechten im Rahmen der Sozialbindung
- die Bildung von erstmaligem Wohneigentum durch Neubau oder Erwerb von Gebrauchtimmobilien (Hessendarlehen)
- Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum

1.1. Beratungen



Quelle: Statistische Erfassung der Fachstelle Wohnbauförderung



Quelle: Statistische Erfassung der Fachstelle Wohnbauförderung

In der Wohnraumanpassung erfolgt die Beratung in vielen Fällen direkt vor Ort bei den Menschen zu Hause. Ergänzend stehen telefonische Auskünfte, E-Mail-Kommunikation, persönliche Gespräche oder Videochats zur Verfügung.

Das Beratungsangebot in beiden Bereichen wird weiterhin stark nachgefragt. In der sozialen Wohnraumförderung steigt der Beratungsbedarf vor allem aufgrund des anhaltenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum.

Sowohl private als auch kommunale Antragstellende nehmen die individuelle, fachlich fundierte Beratung zunehmend in Anspruch, um Fördermöglichkeiten zielgerichtet und effizient zu nutzen.

1.2. Personelle Ausstattung

Die Wohnbauförderung ist mit insgesamt zwei Vollzeitstellen ausgestattet. Beide Mitarbeitenden arbeiten eng zusammen. Die Bandbreite der Aufgaben reicht von der Beratung über die Antragsbearbeitung bis hin zur Koordination mit Fördergebern und Fachstellen.



Tania Appel
Fachteamleitung Wohnbauförderung
Telefon 06151 / 881-1140



Cornelia Scharf
Fachberatung Wohnbauförderung
Telefon 06151 / 881-2167

2. Wohnraumanpassungsberatung

„Wenn die eigenen vier Wände zur Herausforderung werden"

Neben der Einschätzung baulicher Maßnahmen gehört auch die Information über technische Hilfsmittel und passende Fördermöglichkeiten zu den Aufgaben vor Ort. Durch die direkte Begutachtung und den persönlichen Austausch entsteht ein maßgeschneiderter Beratungsprozess, der die Bedürfnisse der Betroffenen in den Mittelpunkt stellt.

2.1. Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum

Ein zentraler Bestandteil der Wohnraumanpassung ist die persönliche Beratung direkt vor Ort im Wohnumfeld der ratsuchenden Personen. Dabei verschaffen sich die Fachkräfte einen genauen Überblick über die bestehende Wohnsituation, erkennen mögliche Barrieren und besprechen gemeinsam mit Bewohner*innen individuelle Lösungsansätze. Ziel ist es, durch praktische, alltagsnahe Empfehlungen die Sicherheit, Selbständigkeit und Lebensqualität im eigenen Zuhause zu verbessern oder zu erhalten. Neben der Einschätzung baulicher Maßnahmen gehört auch die Information über technische Hilfsmittel und passende Fördermöglichkeiten zu den Aufgaben vor Ort.

Bauliche Maßnahmen, die den Anforderungen der Norm DIN 18040 Teil 2 (mit und ohne Rollstuhl (R)-Anforderungen) entsprechen, werden hierbei vorrangig gefördert. Das für Wohnungswesen zuständige Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVW) teilt den Wohnbauförderstellen jährlich ein Fördermittelkontingent zu. Als sogenannter Kontingentsträger ist die Fachstelle der Wohnbauförderung des Landkreises Darmstadt-Dieburg damit beauftragt, diese Förderung in Form von Zuschüssen sozialverträglich den Antragstellern zuzuteilen.

Eine Ergänzung der klassischen Wohnraumberatung ist das Beratungsfeld Ambient Assisted Living (AAL). AAL beschreibt den Einsatz von intelligenten Technologien und vernetzten Hilfsmitteln, die älteren und beeinträchtigten Menschen ein sicheres und selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen sollen. In der Beratung gewinnt AAL zunehmend an Bedeutung, da es innovative Lösungen bietet, die über rein bauliche Maßnahmen hinausgehen.

Der gezielte Einsatz von AAL Technologien wie zum Beispiel Sturzsensoren, automatisierte Lichtsteuerung oder Notrufsysteme verbessert nachhaltig die Sicherheit und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner. Durch die Integration von AAL in die Beratung können individuelle Bedürfnisse besser berücksichtigt und passgenaue zukunftsorientierte Wohnkonzepte entwickelt werden.

3. Wohnbauförderung

Zur Förderung des Wohnungsbaus stehen in Hessen eine Reihe von Förderprogrammen zur Verfügung. Die Wohnbauförderung des Landkreises Darmstadt-Dieburg agiert an der Schnittstelle zwischen dem Land Hessen als Fördermittelgeber und den Fördernehmern vor Ort. Ziel ist es, bedarfsgerechten und sozial verträglichen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

In enger Abstimmung mit dem Land Hessen übernimmt die Wohnbauförderstelle des Landkreises Darmstadt-Dieburg die Aufgabe, Förderprogramme praxisnah umzusetzen. Sie informiert, berät und begleitet private Personen, Investoren und soziale Träger von der Antragstellung bis hin zur Auszahlungsreife. Dabei werden die Förderziele des Landes Hessen – insbesondere die Unterstützung einkommensschwacher Haushalte - konkret umgesetzt. Gleichzeitig fungiert die Wohnbauförderung als qualifizierte Ansprechstelle für Fördernehmer: sie sorgt für transparente Abläufe, prüft Anträge auf Plausibilität und Vollständigkeit und stellt eine sachgerechte Weiterleitung an die zuständigen Stellen sicher.

Darüber hinaus unterstützt sie durch regelmäßige Rückkopplung mit dem Land Hessen die Weiterentwicklung der Förderpraxis. Durch diese koordinierende und beratende Funktion trägt die Wohnbauförderung des Landkreises Darmstadt-Dieburg maßgeblich zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes bei und stärkt die Kooperation zwischen Fördergeber und Antragstellenden.

3.1. Kommunale Förderprogramme

Die Förderungen im sozialen Mietwohnungsbau verfolgen das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit geringem bis mittlere Einkommen zu schaffen, die für einen festgelegten Zeitraum zu sozial verträglichen Mieten vermietet werden.

Die Finanzierung erfolgt in der Regel durch zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse, die das Land Hessen im Rahmen des Programms zur sozialen Wohnraumförderung zur Verfügung stellt.

Die Förderung sorgt dafür, dass auch diese Bevölkerungsgruppen Zugang zu einem sicheren und angemessenen Wohnraum erhalten und eine stabile gesellschaftliche Teilhabe und Integration gefördert wird.

Gleichzeitig profitieren auch die Kommunen durch eine soziale Durchmischung, der Stabilisierung ihrer Quartiere und einer nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung.

Die Förderprogramme im Einzelnen:

Neubau Mietwohnungen – geringe Einkommen	
Förderziel:	Neubau von Mietwohnungen (Sozialwohnungen) für Menschen mit geringem Einkommen.
Adressaten:	Alle Kommunen im Landkreis-Darmstadt-Dieburg

Neubau Mietwohnungen – mittlere Einkommen	
Förderziel:	Neubau von Mietwohnungen (Sozialwohnungen) für Menschen mit mittlerem Einkommen.
Adressaten:	Der Geltungsbereich für dieses Förderprogramm richtet sich nach den Verdichtungsräumen des Regierungsbezirks Darmstadt im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und ist in den Richtlinien geregelt. Im Landkreis Darmstadt-Dieburg sind dies im Berichtszeitraum die Kommunen: • Alsbach-Hähnlein • Bickenbach • Dieburg • Eppertshausen • Erzhausen • Griesheim • Groß-Zimmern • Messel • Mühltal • Münster • Pfungstadt • Roßdorf • Seeheim-Jugenheim • Weiterstadt

Neubau Studentische Haushalte und Haushalte von Auszubildenden	
Förderziel:	Errichtung von Wohnungen für Auszubildende und Studenten.

Adressaten:	Förderprogramm richtet sich an alle Kommunen im Landkreis Darmstadt-Dieburg, wenn Bedarf an preiswertem Wohnraum für Studierende oder Auszubildende besteht.

Modernisierung Mietwohnungen	
Förderziel:	Modernisierung von Mietwohnungen zur Deckung des sozialen Wohnraums.
Adressaten:	Das Förderprogramm richtet sich an alle Kommunen im Landkreis Darmstadt-Dieburg.

Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen	
Förderziel:	Erwerb von Belegungsrechten an geeigneten Bestandswohnungen im festgelegten Fördergebiet.
Adressaten:	Das Förderprogramm richtet sich an alle Kommunen im Landkreis Darmstadt-Dieburg.

3.2. Private Förderprogramme (Hessendarlehen)

Das Hessendarlehen ist ein Förderangebot des Landes Hessen, das sich besonders an Familien mit wenig Einkommen richtet. Es unterstützt dabei, erstmalig ein eigenes Zuhause zu schaffen, sei es durch den Bau eines Hauses oder den Erwerb bestehenden Wohnraums.

Die Förderung wird über die Wohnbauförderstelle des Landkreises Darmstadt-Dieburg beantragt, welche die Haushalte persönlich berät und die Antragstellung engmaschig begleitet.

Vom Land Hessen wird das Darlehen zinsgünstig vergeben und nachrangig im Grundbuch gesichert. Die Auszahlung der Darlehen erfolgt über die Wirtschafts- und Infrastrukturbank.

Hessendarlehen – Förderung zum Erwerb von erstmaligem Eigentum	
Förderziel:	Bau oder Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum zur erstmaligen Wohneigentumsbildung. Modellhafte Vorhaben, z. B. gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Projekte, die neue Konzepte erproben.
Adressaten:	Zielgruppe der Förderung sind bevorzugt Haushalte mit Kindern sowie Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen oder aus sonstigen Gründen ein besonderer Bedarf besteht.

3.3. Nachfrage und Förderungen im sozialen Wohnraum – privat und kommunal

3.3.1. Nachfrage

Im Berichtsjahr 2025 ist ein anhaltender Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum zu beobachten – sowohl im privaten Bereich als auch auf kommunaler Ebene.

Steigende Mieten, begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum und zunehmende wirtschaftliche Belastung führen dazu, dass immer mehr Haushalte auf bezahlbare Wohnungsangebote angewiesen sind. Besonders betroffen sind Familien in ihren vielfältigen Formen, ältere Menschen, Menschen mit Beeinträchtigungen sowie einkommensschwächere Haushalte.

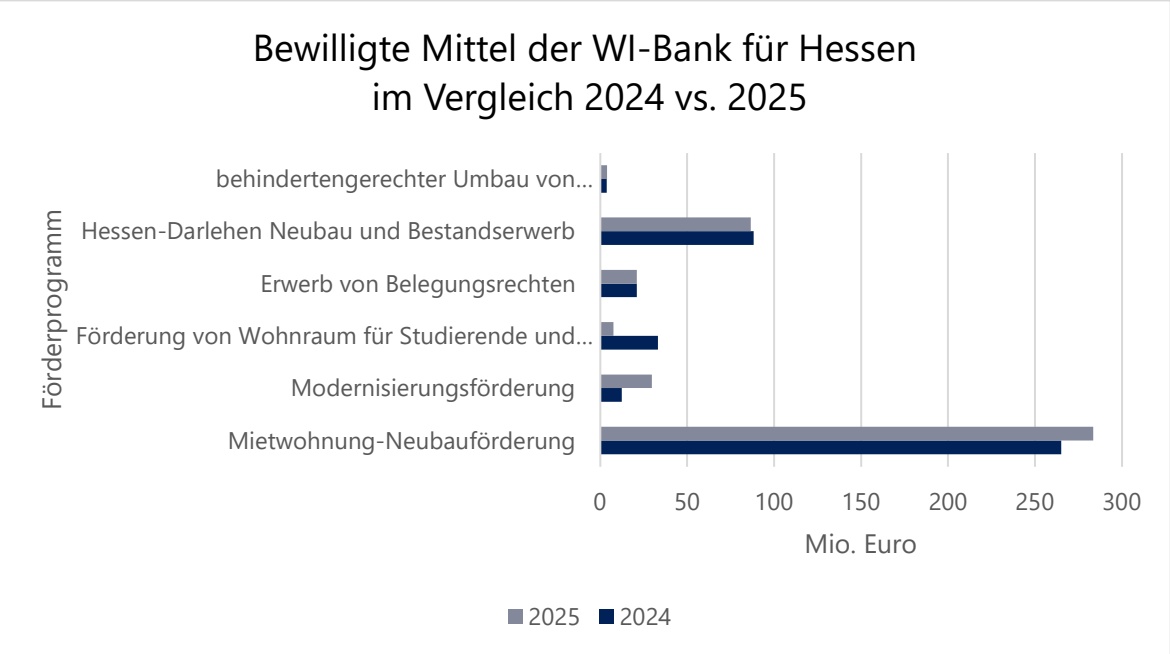
Gleichzeitig wird das kommunale Förderangebot vermehrt in Anspruch genommen, um Mietwohnungen im sozialen Segment zu schaffen oder zu erhalten. Im kommunalen Wohnungsbestand sowie im Rahmen kommunaler Planungsprozesse rückt die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum zunehmend in den Fokus. Die enge Zusammenarbeit mit dem Land Hessen sowie die aktive Rolle der Wohnbauförderung tragen dazu bei, sowohl Neubauprojekte als auch die Verlängerung der Belegungsbindungen zielgerichtet zu unterstützen.

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage, vor allem des Zinsniveaus auf dem freien Kaptalmarkt, dürften alle Förderprogramme für viele Antragstellende eine deutlich attraktivere Finanzierungsmöglichkeit darstellen.

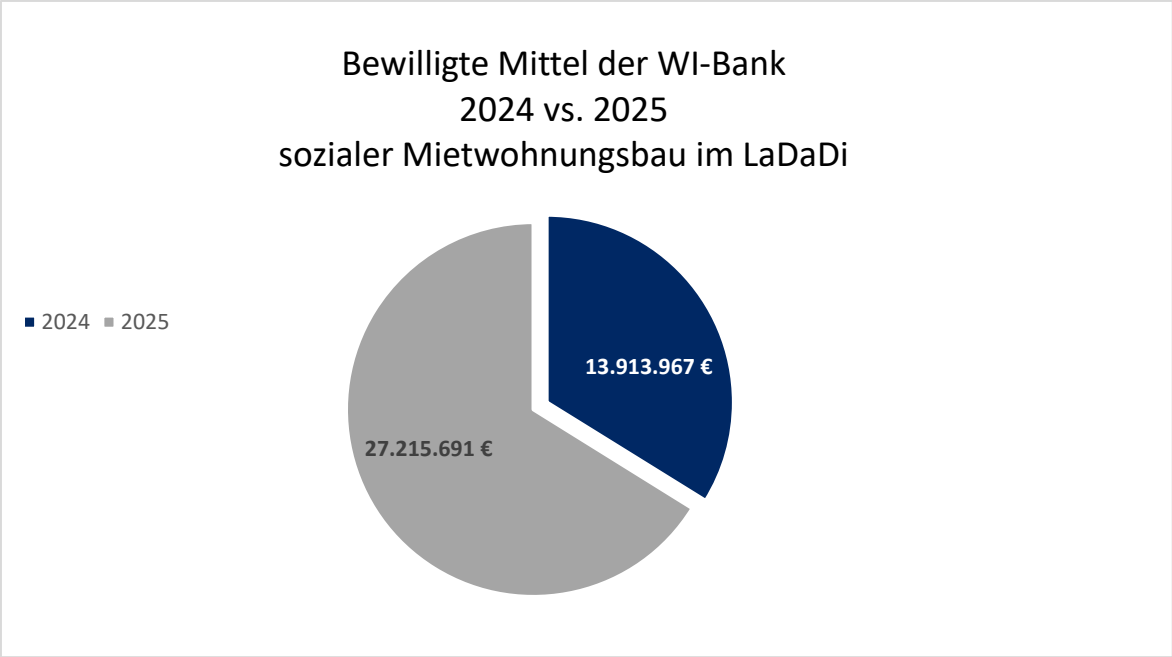
Diese Entwicklung unterstreicht die Bedeutung einer vorausschauenden sozial ausgewogenen Wohnraumausrichtung und macht deutlich, wie zentral die soziale Wohnraumförderung für die Sicherung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes ist.

3.3.2. Fördermittel

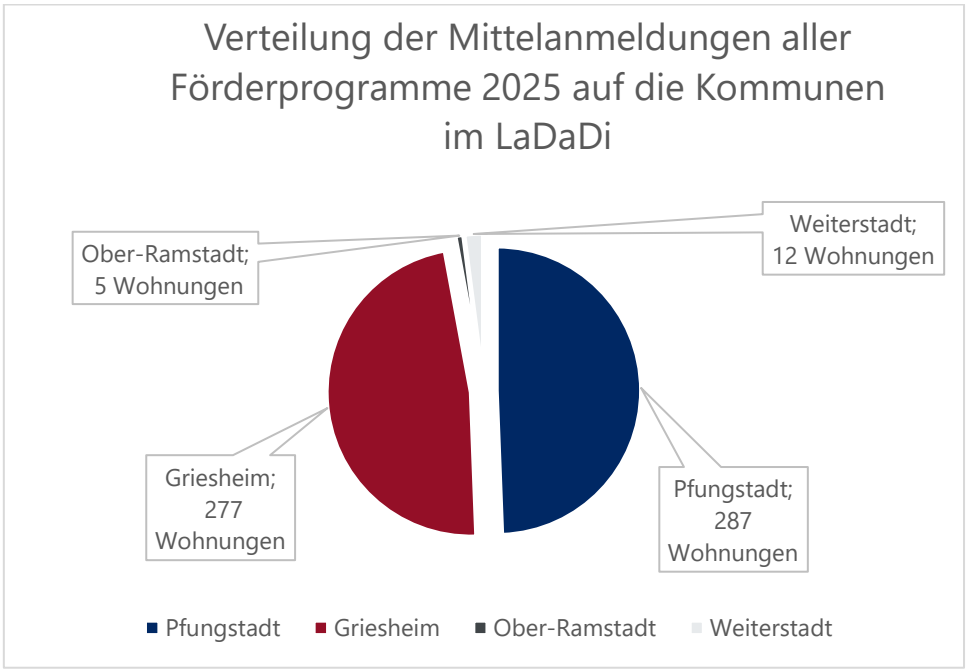
In Hessen werden Fördermittel der WI-Bank für verschiedene Bereiche vermittelt. Die folgende Grafik zeigt deren Verteilung im Vergleich der Jahre 2024 und 2025.



(Quelle: Daten aus dem Bericht der WIBank für das Jahr 2025)



Die obige Grafik zeigt die Höhe der bewilligten Fördermittel durch die WI-Bank in den Jahren 2024 und 2025 aus den Programmen des sozialen Mietwohnungsbaus im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Gegenüber dem Jahr 2024 haben sich die bewilligten Mittel in 2025 fast verdoppelt.



Quelle: Zusammenfassung der Wohnbauförderstelle

Die Grafik zeigt die Verteilung der bereitgestellten Fördermittel (Mittelanmeldungen) für das Bauprogrammjahr 2025 im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Aufgeschlüsselt nach Kommunen und der Anzahl der Wohnungen pro Kommune.

Anzumerken ist, dass die Mittelzuteilung aus den Programmen des Mietwohnungsbaus, die Bewilligung durch die WI-Bank und die Umsetzung durch den Vorhabenträger in der Regel zeitversetzt erfolgt.

4. Netzwerk

Ein funktionierendes Netzwerk ist ein zentraler Erfolgsfaktor für eine wirksame und nachhaltige Wohnraumförderung. Dazu zählt zum einen die interne Zusammenarbeit mit den verschiedenen Fachabteilungen und relevanten Fachteams der Kreisverwaltung (z. B. Pflegestützpunkt, Sozialer Dienst, „Hilfe zur Pflege“ usw.)

Zum anderen ist eine gelingende Netzwerkarbeit mit Fachstellen, Trägern, Kommunen und dem Land Hessen ein zentraler Erfolgsfaktor. Es erleichtert die Umsetzung von Förderprogrammen, fördert den fachlichen Austausch und unterstützt bei komplexen Einzelfällen. Es fördert außerdem den Wissensaustausch etwa zu rechtlichen Neuerungen oder Programmanpassungen. Durch kurze Kommunikationswege, geteiltes Wissen und abgestimmte Abläufe trägt das Netzwerk dazu bei, Beratungsqualität und Umsetzungsstärke in der Praxis zu sichern.

Bausteine der Netzwerkarbeit der Fachstelle Wohnbauförderung sind unter anderem:

- Die Hessische Fachstelle für Wohnen und Hessische Fachstelle für gemeinschaftliches Wohnen mit verschiedenen Arbeitskreisen und Arbeitsgruppen zu unterschiedlichen Themen.
- Im Arbeitskreis Wohnbau Hessen sind die Vertreter des zuständigen Ministeriums (HMWVEW) und alle Wohnbauförderstellen des Landes Hessen in Ihrer Funktion als Kontingentsträger vertreten.
- Dienstbesprechungen finden mit dem Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVEW) und der Wirtschafts- und Infrastrukturbank statt.

5. Öffentlichkeitsarbeit und Projekte

LaDaDi vor Ort – Tage der Pflege

Im Herbst 2025 startete der Landkreis das Angebot „Tage der Pflege“ im Rahmen des Konzepts „LaDaDi vor Ort“. In diesen offenen Sprechstunden an den derzeit 4 Standorten Weiterstadt, Ober-Ramstadt, Pfungstadt und Dieburg stehen Beschäftigte aus insgesamt 4 Fachgebieten bzw. Fachteams den Ratsuchenden für ein interdisziplinäres Beratungsangebot rund um das Thema Pflege zur Verfügung. Neben der Wohnraumanpassungsberatung sind dies der Pflegstützpunkt, die Betreuungsbörde sowie die „Hilfe zur Pflege“. Weitere Informationen finden sich unter www.ladadi.de/tage-der-pflege.

Die offenen Sprechstunden sind:

Weiterstadt–LOOP 5:	1. Donnerstag im Monat von 9 Uhr – 12 Uhr
Ober-Ramstadt:	2. Donnerstag im Monat von 9 Uhr – 12 Uhr
Pfungstadt:	3. Donnerstag im Monat von 9 Uhr -12 Uhr
Dieburg:	4. Donnerstag im Monat von 9 Uhr -12 Uhr

Zweiter Fachtag „Bezahlbarer Wohnraum – Neue Impulse und Angebote

Im März 2023 hatte die Sozial- und Jugenddezernentin Christel Sprößler erstmalig zu einem Austausch im Rahmen eines Fachtages zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ eingeladen. Der Fachtag stieß auf große Resonanz. Dieses Format sollte sich deshalb von da an im 2-jährigen Rhythmus wiederholen.

2025 lud die Sozial- und Jugenddezernentin Christel Sprößler dann zum Austausch unter dem Thema „Neue Impulse für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum“ ein. Frau Appel repräsentierte die Wohnbauföerdung im LaDaDi als Referentin mit dem Vortrag „Geförderter Wohnraum seit März 2023“.

Vorträge

Im Berichtsjahr konnten Vorträge in Babenhausen und Griesheim zum Thema „Barrierefreies Wohnen im Alter“ umgesetzt werden.

Dabei wurden zentrale Themen wie barrierefreie Wohnraumgestaltung, der Einbau von Liften sowie die jeweiligen Fördermöglichkeiten anschaulich vorgestellt. Ziel war es, Bewusstsein für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu schaffen und konkrete Hilfsmöglichkeiten aufzuzeigen.

WI-Bank

Als eine der wenigen kommunalen Wohnbauförderstellen in Hessen wurde die Wohnbauförderung des Landkreises Darmstadt-Dieburg in 2025 von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank (WI-Bank) aufgrund Ihrer anerkannten fachlichen Expertise in beratender Funktion angefragt.

6. Fazit und Ausblick

Die Wohnbauförderung ist ein wichtiger Bestanteil einer sozialen und zukunftsorientierten Entwicklung für den Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie richtet sich an Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und Lebenssituationen. Sie ist für junge Familien, Studierende, Menschen mit Behinderungen oder Haushalte mit geringem Einkommen gleichermaßen präsent. Ziel ist es, allen Bürgerinnen und Bürgern den Zugang zu bedarfsgerechtem, bezahlbarem und möglichst barrierefreiem Wohnraum zu ermöglichen und damit gesellschaftliche Teilhabe und Chancengleichheit zu fördern.

Um den Herausforderungen sozialer und demografischer Veränderungen, steigender Wohnungskosten und wachsender Nachfrage von Förderungen gerecht zu werden, braucht es stabile Strukturen und tragfähige Netzwerke sowie eine Förderpraxis, die sich an den Bedarfen der Menschen orientiert. Die kontinuierliche Weiterentwicklung und die enge Zusammenarbeit aller sind dabei eine zentrale Voraussetzung um Wohnraum als soziale Verantwortung nachhaltig zu gestalten.

Die Beratung der Wohnbauförderung hat eine zentrale Rolle, um Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen und ihren Förderbedarfen weiterhin gerecht zu werden. Angestrebt wird eine kontinuierliche innovative Weiterentwicklung des Beratungsangebotes. Ziel ist es, individuelle Anliegen noch gezielter aufzugreifen, Zugänge zu erleichtern, Möglichkeiten aufzuzeigen und Förderprozesse nachhaltig zu begleiten.

Die Wohnbauförderstelle versteht sich nicht nur als Beratungsstelle, sondern als kompetente Ansprechstelle für alle Fragen rund um das Thema Wohnen. Sie trägt dazu bei, individuelle

Wohnperspektiven zu eröffnen und den Landkreis Darmstadt-Dieburg auch künftig als vielfältigen, lebenswerten und zukunftsorientierten Wohnstandort für Menschen aller Generationen zu stärken.

Zum Abschluss bedankt sich das Team der Wohnbauförderung ganz herzlich bei allen Kooperationspartnern, Institutionen und Kolleg*innen für die wertschätzende und konstruktive Zusammenarbeit und Unterstützung und ihren Kunden für das entgegengebrachte Vertrauen in ihre Arbeit.