

Jahresbericht 2024/2025

Fachbereich Soziales und Gesundheit
Bereich Wohnen

Inhalt

1	Bereich Wohnen	2
2	Fehlbelegung	2
2.1.	Gesetzliche Grundlagen	2
2.2.	Öffentlich geförderte Wohnungen	3
2.3.	Veranlagungen der Fehlbelegung	3
2.3.1.	Einnahmen aus der Fehlbelegung	3
3.	Wohnberechtigungen	4
3.2.1	Einkommensgrenzen für geringe Einkommen gemäß § 5 HWoFG	5
3.2.2	Einkommensgrenzen für mittlere Einkommen gemäß § 5 Abs. 5 HWoFG	5
3.2.3	Wohnberechtigungsschein gemäß § 88 d II. WoBauG	6
3.3	Wohnberechtigungsschein und Wohnfläche	6
4	Wohngeld	7
4.1	Gesetzliche Grundlagen	7
4.2	Zahlen zu den Wohngeldstatistiken	7
5	Personalausstattung Bereich Wohnen	9
6	Bewertung und Ausblick.....	9

1 Bereich Wohnen

Der Bereich Wohnen umfasst folgende Sachgebiete:

- Fehlbelegung
- Wohnberechtigung
- Wohngeld

Im Gesamten bildet der Bereich das Wohnungswesen. Ziel des Wohnungswesens ist die Sicherung, Überwachung und Beschaffung von sozialgerechtem Wohnraum sowie die Auszahlung des Wohngelds. Die einzelnen Sachgebiete werden im Folgenden kurz erläutert.

2 Fehlbelegung

Grundlage für die Sicherung und Beschaffung von angemessenem Wohnraum ist die Feststellung über den Bestand an vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen.

Hierzu sind die Daten zu diesen Wohnungen beim Vermieter (Eigentümer, Verwalter oder sonstige Verfügungsberechtigte) zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen erforderlich ist.

Der Bestand kann sich durch Neubau von Mietwohnungen oder Ankauf von Bindungen erhöhen und durch Auslauf von Bindungen verringern. Die Erfassung, Pflege und Überwachung der Daten wird durch das Fachverfahren „domicil21“ der ekom21 unterstützt.

Die Sicherung der Zweckbestimmung umfasst die Überwachung der jeweiligen Bindungsdauer der öffentlich geförderten Wohneinheit, die Überwachung des rechtmäßigen Bezugs einer solchen und ggf. die Erhebung einer Fehlbelegung bei Wegfall der fortreichenden Bezugsberechtigung im bestehenden Mietverhältnis.

2.1. Gesetzliche Grundlagen

- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
- Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum WoFG (HAGWoFG)
- Durchführungsverordnung zum WoFG (DVOWoFG)
- Wohnungsbindungsverordnung (WoBindVO)
- Sozialwohnungsüberlassungsverordnung (SozWhgÜberlVO)

2.2. Öffentlich geförderte Wohnungen

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen mit Belegbindung hat sich in den vergangenen zwei Jahren wie folgt entwickelt:

Öffentlich geförderte Wohnungen	2024	2025
	2.235	2.140

Stichtag 22.06.2026

2.3. Veranlagungen der Fehlbelegung

Die Veranlagung der Fehlbelegung kommt dann zum Tragen, wenn eine Wohnimmobilie nicht entsprechend ihrem vorgesehenen Zweck oder dem geltenden Bedarf genutzt wird. Dies ist der Fall, wenn sich das Haushaltseinkommen nach berechtigtem Bezug erhöht und über den Einkommensgrenzen für die Bezugsberechtigung einer sozial geförderten Wohnung liegt.

Die Überprüfung des maßgeblichen Haushaltseinkommens findet erstmalig 3 Jahre nach Bezug der entsprechenden Wohneinheit statt. Die Festsetzung zur Fehlbelegungsabgabe erfolgt im Anschluss für weitere 3 Jahre.

2.3.1. Einnahmen aus der Fehlbelegung

Zahlen Fehlbelegung	2024	2025
Ist/Fehlbelegung	314.016,40 €	252.787,68 €
Verw. Pauschale ./.	62.803,28 €	50.557,54 €
Verwendung Fehlbelegung ¹	251.213,12 €	202.230,14 €

Die Anzahl der Haushalte die im Rahmen der Fehlbelegung nicht veranlagt werden können, d.h. welche keine Abgabe an die Stadt Rüsselsheim am Main zahlen müssen, steigt seit 2020 kontinuierlich an. Dies begründet sich mit einer steigenden Zahl von Haushalten im Sozialleistungsbezug. ² Haushalte im Sozialleistungsbezug unterliegen einer Befreiung von der Fehlbelegung.

¹ Mittel wurden für die Refinanzierung neuer Kommunaldarlehn, zum Zweck Neubau oder Modernisierung, verwendet.

² Leistungen nach SGB II / SGB XII und Wohngeld

3. Wohnberechtigungen

Öffentlich geförderte Wohnungen dürfen nur Wohnungssuchenden überlassen werden, welche ihre Wohnberechtigung durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nachweisen. Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag für die Dauer eines Jahres erteilt, wenn die maßgeblichen Einkommensgrenzen eingehalten werden. Bei der Ermittlung des maßgebenden Einkommens eines Haushalts sind die Vorschriften der §§ 6 und 7 HWoFG anzuwenden.

3.1. Gesetzliche Grundlagen

- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
- Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum WoFG (HAGWoFG)
- Durchführungsverordnung zum WoFG (DVOWoFG)
- Wohnungsbindungsverordnung (WoBindVO)
- Sozialwohnungsüberlassungsverordnung (SozWhgÜberIVO)

3.2. Förderprogramme und Einkommensgrenzen

In den Regelungen des II. WoBauG, des WoFG und des HWoFG sind unterschiedliche Arten der Förderung des sozialen Wohnraums geregelt.

Je nach Förderprogramm³ gelten unterschiedliche Einkommensgrenzen für den Bezug des jeweiligen Wohnraums.

Die Einkommensgrenzen werden im Abstand von drei Jahren regelmäßig angepasst. Die aktuellen Einkommensgrenzen wurden zum 01. Januar 2023 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekanntgegeben (StAnz. S. 1347).

Der Bereich Wohnen prüft bei der Antragstellung auf einen Wohnberechtigungsschein, welche gesetzliche Grundlage aufgrund des Einkommens des Antragstellers eine Anspruchsvoraussetzung begründet. Wenn es möglich ist einen Wohnberechtigungsschein auszustellen, obliegt es dem Vermieter oder der Vermieterin die Berechtigung für den jeweiligen Wohnraum durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins zu überprüfen.

³ Förderarten sind geregelt in § 5 HWoFG (geringe Einkommen), § 5 Abs.5 HWoFG (mittlere Einkommen) und § 88 d II. WoBauG (Wohnungen mit vereinbarter Förderung)

3.2.1 Einkommensgrenzen für geringe Einkommen gemäß § 5 HWoFG

Die Einkommensgrenze⁴ für den Bezug von öffentlich geförderten Wohnungen ist in § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG festgelegt. Nach der regelmäßigen Anpassung beträgt sie ab 1. Januar 2023:

- 1-Personen-Haushalt	18.166,00 Euro
- 2-Personen-Haushalt	27.561,00 Euro
- 3-Personen-Haushalt	33.826,00 Euro
- 4-Personen-Haushalt	40.091,00 Euro
- 5-Personen-Haushalt	46.356,00 Euro
- 6-Personen-Haushalt	52.621,00 Euro
- 7-Personen-Haushalt	58.886,00 Euro

Für jede weitere, im Haushalt lebende Person, erhöht sich die Einkommensgrenze um 6.265,00 Euro.

Für jedes Kind im Sinne des § 32 Abs. 1bis 5 EStG erhöht sich die Einkommensgrenze um 833,00 Euro.

3.2.2 Einkommensgrenzen für mittlere Einkommen gemäß § 5 Abs. 5 HWoFG

Die Einkommensgrenze⁵ für den Bezug von öffentlich geförderten ist in § 5 Abs. 5 Nr. 1 HWoFG festgelegt. Nach der regelmäßigen Anpassung beträgt sie ab 1. Januar 2023:

- 1-Personen-Haushalt	21.799,00 Euro
- 2-Personen-Haushalt	33.073,00 Euro
- 3-Personen-Haushalt	40.591,00 Euro
- 4-Personen-Haushalt	48.109,00 Euro
- 5-Personen-Haushalt	55.627,00 Euro
- 6-Personen-Haushalt	63.145,00 Euro
- 7-Personen-Haushalt	70.633,00 Euro

Für jede weitere, im Haushalt lebende Person, erhöht sich die Einkommensgrenze um 7.518,00 Euro.

Für jedes Kind im Sinne des § 32 Abs. 1bis 5 EStG erhöht sich die Einkommensgrenze um 833,00 Euro.

⁴ Die Angaben zum Einkommen beziehen sich immer auf das bereinigte Haushalts-Bruttoeinkommen.

⁵ Die Angaben zum Einkommen beziehen sich immer auf das bereinigte Haushalts-Bruttoeinkommen.

3.2.3 Wohnberechtigungsschein gemäß § 88 d II. WoBauG

Die Einkommensgrenze⁶ für den Bezug von öffentlich geförderten ist in § 88 d II WoBauG festgelegt. Nach der regelmäßigen Anpassung beträgt sie ab 1. Januar 2023:

- 1-Personen-Haushalt	29.319,00 Euro
- 2-Personen-Haushalt	41.591,00 Euro
- 3-Personen-Haushalt	47.729,00 Euro
- 4-Personen-Haushalt	53.867,00 Euro
- 5-Personen-Haushalt	60.005,00 Euro
- 6-Personen-Haushalt	66.143,00 Euro
- 7-Personen-Haushalt	72.281,00 Euro

Für jede weitere, im Haushalt lebende Person, erhöht sich die Einkommensgrenze um 6.138,00 Euro.

Für jedes Kind im Sinne des § 32 Abs. 1bis 5 EStG erhöht sich die Einkommensgrenze um 833,00 Euro.

3.3 Wohnberechtigungsschein und Wohnfläche

In dem Wohnberechtigungsschein ist die für die wohnungssuchende Person und die Haushaltsangehörigen nach den Bestimmungen des Landes maßgebliche Wohnungsgröße nach der Anzahl der Räume oder nach der Wohnfläche anzugeben.

Die maßgebliche Wohnungsgröße in Hessen bestimmt sich nach der Wohnfläche. Ein Wohnungssuchender und seine Haushaltsangehörigen sind zum Bezug einer Wohnung berechtigt bis zu einer Gesamtfläche von

- 45 m² für einen 1-Personen-Haushalt,
- 60 m² für einen 2-Personen-Haushalt,
- zuzüglich für jede weitere Person 12 m².

Bei Nachweis einer Schwerbehinderung und der Notwendigkeit einer Barrierefreiheit, kann die Wohnfläche ohne weitere Begründung um 16% erhöht werden.

Die Erfassung, Pflege und Überwachung der Antragsdaten wird durch das Datenverarbeitungsprogramm „domicil21“ der ekom21 unterstützt.

Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in den Jahren 2024 und 2025:

⁶ Die Angaben zum Einkommen beziehen sich immer auf das bereinigte Bruttoeinkommen.

Wohnberechtigte Haushalte	2024	2025
	1.432	1.444

4 Wohngeld

Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens und wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zur Belastung (Lastenzuschuss) für den selbst genutzten Wohnraum geleistet. Die Finanzierung und Auszahlung erfolgt direkt zu gleichen Teilen über Bundes- und Landesmittel. Die Stadt Rüsselsheim trägt den Aufwand für Personal, Räume, Büroausstattung, PC und Büromaterial. Die Erfassung, Bearbeitung und Überwachung der Antragsdaten wird durch das Datenverarbeitungsprogramm „HeWoG“ der Hessischen Zentrale für Datenverarbeitung (HZD) unterstützt.

Seit 2024 ist es, im Rahmen der Einführung des Online Zugangs Gesetzes, auch möglich, dass Bürger Ihre Anträge über die Homepage der Stadt Rüsselsheim am Main online einreichen.

4.1 Gesetzliche Grundlagen

- Wohngeldgesetz (WoGG)
- Wohngeldverordnung (WoGV)
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des WoGG (WoGVwV)
- Sozialgesetzbuch (SGB I, SGB II, SGB X, SGB XII)
- Einkommensteuergesetz (EstG)

4.2 Zahlen zu den Wohngeldstatistiken

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 2.875 Berechnungen durchgeführt. Im Jahr 2025 steigerte sich diese Zahl auf 3.048 Berechnungen.

Berechnungen sind alle Neuprüfungen die in einem Wohngeldkonto durchgeführt werden müssen. Dabei handelt es sich z.B. auf Prüfungen zu Einkommensänderungen, Mietanpassungen, Kürzungen, Erhöhungen oder Testberechnungen. Nicht jede Berechnung führt zu einem neuen Wohngeldbescheid, sodass hier die Zahlen zwischen den ausgestellten Bescheiden und den Berechnungen variieren.

Die Zahlen der ausgestellten Bescheide lassen sich wie folgt aufgliedern:

Wohngeldbewilligungen	2024	2025
Mietzuschuss	1.821	2.219
Lastenzuschuss (bei Wohneigentum)	39	45
Gesamt	1.860	2.264
Ablehnungen	1.015	784

	2024	2025
Durchschnittlicher Wohngeldbetrag je Haushalt und Monat	453,41 Euro	449,62 Euro

	2024	2025
Summe der ausgezahlten Wohngeldleistungen	6.456.572,65 Euro	7.075.494,70 Euro

Wohngeldbewilligungen nach Antragstellung	2024	2025
unter 1 Monat	128 (6,9 %)	234 (11,0 %)
1 bis 2 Monate	281 (15,1 %)	494 (23,27 %)
mehr als 2 Monate	1.320 (70,9 %)	1.395 (65,72 %)

In Bezug auf die Bearbeitungszeit muss beachtet werden, dass die Bearbeitungszeit stark von der Mitwirkung anderer Behörden oder der antragstellenden Person abhängig ist. Insbesondere die fehlende Mitwirkung anderer Behörden (z.B. Jobcenter oder Familienkasse) kann zu mehrmonatigen Verzögerungen führen.

5 Personalausstattung Bereich Wohnen⁷

Sachgebiete (ohne Bereichsleitung)	2024	2025
Fehlbelegung / Wohnungsbindungsdatei / Servicebüro Bereich Wohnen	1,77 VZÄ	1,77 VZÄ
Wohnberechtigung	0,5 VZÄ	1 VZÄ
Wohngeld	11,02 VZÄ	10,64 VZÄ
Gesamt	13,29 VZÄ	13,41 VZÄ

Die oben genannten VZÄ beziehen sich auf die jeweils zum Stichtag 31.12. des genannten Jahres besetzten Stellen. Die Verringerung der Personalkapazität im Funktionsbereich Wohngeld begründet sich durch den Elternzeitbedingten Ausfall einer Mitarbeiterin.

6 Bewertung und Ausblick

Wohnungswesen

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen betrug in 2025 2.140 Wohnungen, was einen leichten Rückgang gegenüber 2024 bedeutet.

Dennoch kann langfristig eine Stabilisierung der Anzahl an sozial geförderten Wohnungen erwartet werden. Hierzu tragen Bauvorhaben wie die derzeit laufenden Modernisierungsmaßnahmen im Hessenring und der Robert-Bunsen-Straße sowie das Bauvorhaben im Quartier am Ostpark bei. Nach Abschluss der Maßnahmen werden hier neue Wohneinheiten dem sozial geförderten Wohnungsmarkt zufließen.

Seit 2023 ist es möglich die Antragstellung für Wohngeld online einzureichen. Hier besteht eine direkte Anbindung des Fachverfahrens an das Serviceportal GemeinsamOnline.de von Bund, Ländern und Kommunen. In Planung ist auch die Einführung eines eAkte Verfahrens um die Bearbeitung und Antragstellung weiter zu erleichtern.

Auch für die Beantragung des Wohnberechtigungsscheins wird derzeit die Möglichkeit einer elektronischen Antragsstellung geprüft.

Durch die Einführung des Wohngeld Plus Gesetztes, zum 01.01.2023, kam es zu einem enormen Anstieg an Berechnungen nach dem Wohngeldgesetz. Dies

⁷ Stichtag 31.12.2025; Wegfall einer Teilzeitstelle ab 06/2025 aufgrund BV und anschließendem Mutterschutz, daher Reduzierung der VZÄ.

begründet sich durch die immer weiter steigende Anzahl an Rechtskreiswechseln der Antragsteller. Des Weiteren haben die Novellen der angrenzenden Rechtsgebiete SGB II und SGB XII zu einem erheblichen Mehraufwand bei der Prüfung und Bearbeitung von Wohngeldanträgen geführt.

Dieser Steigerung wurde im Stellenplan 2023 und 2024 zunächst Rechnung getragen. Nach diversen Fluktuationen bei der Personalbesetzung und Schwierigkeiten bei der Neubesetzung von ausgeschriebenen Stellen, konnten zum 15.04.2025 alle unbesetzten Stellen personalisiert werden. Jedoch sind aufgrund Fluktuation durch Kündigung und Elternzeit derzeit 2 VZÄ unbesetzt.