

Tagesordnung II Punkt 17 der öffentlichen Sitzung am 18. Dezember 2014

Vorlagen-Nr. 14-V-51-0020

Varianten kommunaler Wohnungsbauförderung - Zinslose Darlehen, Zuschüsse

Beschluss Nr. 0513

1. Es wird zur Kenntnis genommen:

1.1 Unter den derzeitigen Marktbedingungen mit anhaltend sehr niedrigen Darlehenszinsen sind die Förderkonditionen der Landes- und der kommunalen Mietwohnungsbauförderung bei ungünstigen Rahmenbedingungen nicht mehr geeignet, wohnungswirtschaftlich nachhaltige Projektfinanzierungen darzustellen.

Investoren sind unter diesen Bedingungen zum Teil nicht mehr in der Lage kommunal dringend benötigte Miet- und Belegungsbindungen im geförderten Mietwohnungsbau einzugehen.

Mit kommunal verbundenen Gesellschaften und bewährten Investoren in der Wohnungswirtschaft (Pensionskassen, Versicherungswirtschaft u. a.) kann unter ungünstigen Rahmenbedingungen eine annähernd ausgeglichene Wirtschaftlichkeit nur dadurch erreicht werden, dass neben möglicher Landesdarlehensförderung **zinslose Darlehen** und **kommunale Zuschussmittel** zum Erwerb langfristiger Miet- und Belegungsbindungen eingesetzt werden.

Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden auch unter erschwerten Rahmenbedingungen erfolgreich Belegungsbindungen im geförderten Mietwohnungsbau sichern kann.

2. Es wird beschlossen:

Die Landeshauptstadt Wiesbaden fördert folgende Bauvorhaben in Wiesbaden mit einem kommunalen Zuschuss:

2.1	Teplitzstraße 17a	SEG	6 Wohneinheiten
	Biebrich, Neubau		
	Direkte Belegung, Belegungsbindung 20 Jahre		
	Fördermittel-Land lt. Anmeldung		500.200 €
	Vorgesehene Zuschussförderung der Stadt bis zu ca. 50.000 €/WE		ca. 300.000 €
	Ø Anfangshöchstmiete: 6,50 €/m ²		

Aufgrund der ungünstigen Grundstücksverhältnisse, der reduzierten Bebaubarkeit und der aufwändigen Erschließung ist das kleinformatische Seniorenmietwohnungsbauprojekt nur

mit einem kommunalen Zuschuss ergänzend zu dem Förderdarlehen des Landes Hessen wohnungswirtschaftlich annähernd vertretbar.

Der kommunale Zuschuss gleicht den Fehlbetrag zur Mindestwirtschaftlichkeit aus, die durch den Zuschuss eingesparten Finanzierungskosten sind angemessen berücksichtigt.

Das Projekt Teplitzstraße 17a der SEG wurde bereits zum Wohnungsbauprogramm 2011 angemeldet (12-V-51-0015, Beschluss STVV 0285/21.06.2012), die erforderlichen Finanzierungsmittel wurden im Wohnungsbauprogramm Wiesbaden 2011 (I.03504) bereitgestellt und stehen in Höhe von 300.000 € zur Verfügung. Aufgrund erforderlicher Immissionsgutachten war die Planung des Projektes verzögert und wird nun fortgeführt.

- 2.2 **Dantestraße Abschnitt II** **GWW** **13 Wohneinheiten**
Innenstadt, Neubau
Direkte Belegung, Belegungsbindung 20 Jahre
Ohne Fördermittel des Landes Hessen
Vorgesehene Zuschussförderung der Stadt bis zu ca. 51.000 €/WE ca. 660.000 €
Ø Anfangshöchstmiete: 6,50 €/m²

Neben dem ersten Förderabschnitt soll ein zweiter, geförderter Abschnitt im Quartier Dantestraße realisiert werden. In Teilen des bereits freifinanziert geplanten Abschnittes, dessen Realisierung bevorsteht, sollen durch kommunale Zuschussförderung weitere Mietwohnungen in direkter Belegungsbindung geschaffen werden. Anteilige Landesfördermittel sind hier nicht einsetzbar, da die Planungen bereits abgeschlossen sind, die Baugenehmigung vorliegt und die Anpassung der Planungen an die Richtlinien des geförderten Wohnungsbaues zu nicht vertretbarem Aufwand führen würde. Der Förderbetrag des kommunalen Zuschusses entspricht der Differenz der Kostenmiete zu dem im Mietspiegel für Neubauwohnungen angegebenen Mittelwert. Die durch den Zuschuss eingesparten Finanzierungskosten sind angemessen berücksichtigt.

- 2.3 **Welfenstraße 6** **SOKA-BAU** **31 Wohneinheiten**
Innenstadt, Neubau
Direkte Belegung, Belegungsbindung 25 Jahre 11 Wohneinheiten
Mittelbare Belegung, Belegungsbindung 25 Jahre 20 Wohneinheiten
Vorgesehene Zuschussförderung der Stadt
für die Direktbelegung bis zu ca. 52.700 €/WE ca. 580.000 €
Ø Anfangshöchstmiete: 6,50 €/m²

Es handelt sich um ein Neubauförderprojekt, bei dem 11 Wohnungen direkt und 20 Wohnungen mittelbar im ungebundenen Bestand der SOKA-Bau belegt werden. Es handelt sich um 2-3 Zimmer-Wohnungen für Haushalte mit kleinen Einkommen, die zu einer Zielmiete von 6,50 €/m² zur Verfügung gestellt werden sollen. Da die SOKA-Bau in ihrer Eigenschaft als Pensionskasse keine Finanzierung mit dinglicher Absicherung eingehen kann, ist eine Beteiligung am geförderten Wohnungsbau mit einer Quote von 15 v. H. im Quartier Welfenstraße nur über die Fördervariante Zuschuss realisierbar. Der kommunale Zuschuss gleicht den Fehlbetrag zur Mindestwirtschaftlichkeit aus, die durch den Zuschuss eingesparten Finanzierungskosten sind angemessen berücksichtigt.

3. Die Summe der kommunalen Zuschüsse der Landeshauptstadt Wiesbaden beträgt insgesamt 1.540.000 €. Davon sind 300.000 € für das Projekt Teplitzstr. 17a bereits aus dem

Wohnungsbauprogramm 2011 finanziert. Ursprünglich als Darlehensfinanzierung geplant, werden die Mittel nach der erforderlichen Aktualisierung der Planung als Zuschuss zur Verfügung gestellt.

Um eine Erhöhung der im Haushalt beschlossenen Darlehens- bzw. Schuldenaufnahme auszuschließen, ist die Höhe einer möglichen Finanzierung aus Grundstücksverkaufserlösen am Ende des Jahres 2015 bzw. 2016 durch Dezernat II i. V. mit Dezernat III zu prüfen. Sollte ein Teil der benötigten Mittel nicht aus diesen Erlösen finanziert werden können, ist - auch dezernatsübergreifend - eine Deckung aus nicht begonnenen Neumaßnahmen zu nennen. Diese können dann - wenn die Grundstücksverkaufserlöse realisiert sind - wieder zur Verwendung in den bezeichneten Maßnahmen kommen.

Hierüber ist spätestens zur letzten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung des entsprechenden Jahres eine Entscheidung der Gremien durch Dezernat II und Dezernat III herbeizuführen

(antragsgemäß Magistrat 02.12.2014 BP 0929)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .12.2014
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, .12.2014
im Auftrag

1. Dezernat II i. V. m. Dezernaten III + IV SEG
mit der Bitte um weitere Veranlassung

2. Abdruck:

Dezernat III
Dezernat IV SEG
Dezernat VI

mit der Bitte um Kenntnisnahme

Bock