

Tagesordnung II Punkt 13 der öffentlichen Sitzung am 16. Juli 2015

Vorlagen-Nr. 15-V-02-0002

Kommunale Zuschussförderung im Wohnungsbau, Bierstadter Höhe

Beschluss Nr. 0194

1. Es wird zur Kenntnis genommen:

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

Es zeigt sich, dass sowohl städtische Gesellschaften als auch sonstige Investoren unter diesen Bedingungen zum Teil nicht mehr in der Lage sind, 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 - kommunale zinslose Darlehen oder 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.

Unter diesen Voraussetzungen wurden mit der SV 14-V-51-0020 für die Quartiere Dantestraße (GWW), Welfenstraße (Soka-Bau) oder für die Teplitzstraße (SEG) Zuschussmittel der LHW bewilligt.

Beim Projekt Bierstadter Höhe sind die notwendigen Fördermittel mit rechnerisch ca. 81.000 € pro WE höher bei bisherigen Förderungen, da u.a. die Erwerbskosten höher sind als in Vergleichsprojekten, teilweise belastete Bestandsgebäude der US-Armee abgebrochen werden müssen und erhöhte Anforderungen an die Neubebauung zur Sicherstellung des baulichen Schallschutzes gestellt werden.

Da entsprechend des Nutzungskonzeptes zur Wahrung des kommunalen Erstzugriffsrechts insgesamt 2/3 der Wohnflächen mit direkter Belegungsbindung versehen werden, stehen darüber hinaus mit ca. 1/3 der Flächen aus den frei finanzierten Flächen deutlich weniger Flächen zur Querfinanzierung der geförderten Wohnungen als in Vergleichsprojekten zur Verfügung.

2. Es wird beschlossen:

- 2.1 Die Landeshauptstadt Wiesbaden fördert das nachfolgend benannte Projekt mit einer Zuschussförderung von 3.750.000 €

im Stadtteil Bierstadt, Bierstadter Höhe 32, 40, 48, 50, 52
Neubauten auf einer Konversionsfläche mit ca. 60-70 WE,

Bauherrin SEG mbH

1/3 gefördert für Haushalte mit kleinen Einkommen,
in direkter Belegung, Zielmiete 6,50 €/m²,

1/3 gefördert für Haushalte mit kleinen Einkommen,
in direkter Belegung, Zielmiete Mietspiegel abzüglich 15%, derzeit ca. 7,95 €/m²,

1/3 frei finanzierte Wohnungen,

mit einer Belegungsbindung der geförderten Wohnungen für 20 Jahre.

Die beantragte Landesdarlehensförderung beträgt voraussichtlich ca. 3.700.000 €.

- 2.2 Die SEG wird beauftragt im Zuge der weiteren Planungen und Gutachten zu prüfen, inwiefern der Bestand bzw. Teile des Bestandes wirtschaftlich weitergenutzt werden können. Sofern dies zu einer Reduzierung der Kostenmiete führt, wird der kommunale Zuschuss anteilig reduziert.

(antragsgemäß Magistrat 23.06.2015 BP 0421 Ziffer I)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .07.2015
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, .07.2015
im Auftrag

Dezernat II
Dezernat IV
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Bock