



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Soziales, Gesundheit,  
Integration, Kinder und Familie -

## Tagesordnung I Punkt 8 der öffentlichen Sitzung am 3. Mai 2017

Vorlagen-Nr. 17-F-05-0016

### **Sozialer Wohnungsbau**

**- Antrag der Stadtverordnetenfraktion der Freien Demokraten vom 24.04.2017 -**

Wie viele andere deutsche Großstädte hatte auch Wiesbaden in den vergangenen Jahren mit der Verknappung von Wohnraum und spürbar steigenden Mieten zu kämpfen. In Anbetracht des prognostizierten Bevölkerungszuwachses besteht unter den Fraktionen weitest gehender Konsens darüber, dass die Anzahl der verfügbaren Wohneinheiten im niedrigen und mittleren Preissegment schnellstmöglich steigen muss. Fraglich ist, mit welchen Mitteln sich dieses Ziel am besten erreichen lässt. Die Mehrheit der Stadtverordneten hat sich am 30. März 2017 u.a. dafür ausgesprochen, den sozialen Wohnungsbau jährlich mit 8 Millionen Euro zu fördern und zugleich eine feste Quotenregelung für private wie städtische Bauherren zu implementieren (Antrag 17-F-21-0018). Zu den gut dokumentierten Nachteilen dieses Ansatzes zählen die verbreitete Fehlbelegung sowie die abschreckende Wirkung auf potentielle Investoren, deren Handlungsspielraum durch feste Quoten eingeschränkt wird. Ferner adressiert die konventionelle objektorientierte Wohnbauförderung keineswegs alle Facetten der Problematik, insbesondere nicht den grundsätzlichen Mangel an bebaubaren Flächen. In Anbetracht dieser Tatsachen sollte der Magistrat auch die Chancen alternativer Strategien und Instrumente für unsere Stadt prüfen.

Der Ausschuss möge daher beschließen:

1. Der Magistrat möge prüfen, ob die Installation eines Innenentwicklungsmanagers zur Aktivierung von mehr Wohnbauflächen beitragen könnte (falls diese Funktion nicht bereits in den bestehenden Strukturen (SEG) effektiv wahrgenommen wird). Er soll die Potenziale für die Innenentwicklung analysieren, Eigentümer und Investoren ansprechen und als zentraler Ansprechpartner der Stadtverwaltung fungieren. Zugleich wird er moderierend eingreifen, wenn über die Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau verhandelt wird. Hintergrund: Das Bundesbauministerium und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung fördern Kommunen, die mit neuen Ansätzen mehr ungenutzte Flächen für den Wohnungsbau aktivieren wollen.
2. Ferner wird der Magistrat beauftragt, unter Darstellung der finanziellen Auswirkungen bei der Umsetzung des Beschlusses zu 17-F-21-0018 vom 30.03.2016 die tatsächlichen sowie rechtlichen Möglichkeiten einer Subjektförderung als Alternative einer Objektförderung zu prüfen. Dabei sollen nicht Baukosten direkt finanziell gefördert werden sondern die Mieter. Umsetzungsbeispiel: Der Bauträger finanziert die Baukosten vollständig selbst und erhält im Rahmen einer modifizierten Förderzusage statt einer Baukostenförderung eine schuldrechtliche Zusage, für ein festgelegtes Kontingent an Wohnungen für eine Laufzeit

von 15 Jahren eine attraktive Mindestmiete zu realisieren (z.B. 9,70 pro Quadratmeter Ausgangsmiete zzgl. rechtlich zulässiger jährlicher Dynamisierung). Im Gegenzug erhält die Stadt Wiesbaden für diese Wohnungen für 15 Jahre Belegungs- oder Benennungsrechte. Die Differenz zwischen Sozialmiete und tatsächlicher Miete (im Rechenbeispiel 3.- Euro als Differenz zur Zielkostenmiete von 6,70 Euro) erhalten Mieter als "kommunaler Wohngeldzuschlag", solange die Voraussetzungen zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheines vorliegen.

3. soweit sich nach den hieraus gewonnenen Erkenntnissen ergibt, dass die jährlich veranschlagte Summe von 8 Mio. Euro p.a. zur Zielerreichung nicht ausgeschöpft werden müsste, ein übergreifendes "Soziales Integrationskonzept" zu erstellen, mit insbesondere folgenden Inhalten:

- a) Menschen und Familien, bei denen die Voraussetzungen zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheines festgestellt sind, werden gezielt bei der Überwindung ihrer sozialen Lage unterstützt, dabei insbesondere im Haushalt lebende minderjährige Kinder.
- b) Bildungsoffensive für bildungsferne Schichten
- c) Verbesserung des Angebots an und in der Kinderbetreuung
- d) Ausbau der präventiven Jugendsozialarbeit, insbesondere mit Zielrichtung auf benachteiligte Jugendliche
- e) Modernisierungsmaßnahmen an Schulen und Ausbau der Schulsozialarbeit.

Bei der Umsetzung der Punkte a-e sind dabei (soweit es sich nicht um kommunale Pflichtaufgaben handelt) vor allem freie Träger sowie Initiativen des Ehrenamts unter Zurverfügungstellung der nötigen Ressourcen einzubinden.

---

### **Beschluss Nr. 0063**

Der Antrag wird abgelehnt.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .05.2017

Rutten  
Vorsitzender

Die Stadtverordnetenvorsteherin

Wiesbaden, .05.2017

Dem Magistrat  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Gabriel  
Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat  
- 16 -

Wiesbaden, .05.2017

Dezernat II  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Gerich  
Oberbürgermeister