



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 7 - V - 5 1 - 0 0 3 1**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VII-51-SEG

Wohnungsbauprogramm 2017, Ausführungsvorlage

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Manjura

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: 18.334.409,62
 in %: 5,70

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: 3,00
 in %: 5,20

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf ap/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
X		2017 ff.	Wohnungsbauprogramm WI Darlehen an Dritte	3.608.000		3.608.000	1.04408.340	852500	Wohnungsbauprogramme 2017 WI
x		2017 ff.	Wohnungsbauprogramm AKK Darlehen an Dritte	360.000		360.000	1.04409.340	852500	Wohnungsbauprogramm 2017 AKK
X		2017 ff.	Zuschuss an Dritte	46.200		46.200	1.04408.340	842370	Belegrechte 2017 WI
Summe einmalige Kosten:				4.014.200		4.014.200			

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt über Dez. VII/ 51 in Verbindung mit Dez. VI/20.

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)
Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Im Wohnungsbauprogramm 2017 werden 153 Neubauwohnungen gefördert, die kommunale Mitfinanzierung bei einem Projekt aus dem Programm 2016 angepasst aufgrund der Erhöhung des geförderten Anteils und Belegungsrechte an 95 Wohnungen erworben; 42 Wohnungen werden modernisiert. Neben der Darlehensförderung des Landes Hessen in Höhe von ca. 21,15 Mio. € werden Darlehensmittel der Kommune in Höhe von bis zu 3,968 Mio. € zur Mitfinanzierung von geförderten Mietwohnungen im Neubau eingesetzt. Der Erwerb von Belegungsrechten wird vom Land mit 778.600 € und von der Kommune mit 46.200 € bezuschusst. Ein Modernisierungsprojekt erhält ein Landesdarlehen über 1,193 Mio. € ohne kommunale Beteiligung.

Anlagen: Übersicht Mietwohnungsbauprogramm 2017 Neubau, Sanierung, Modernisierung, Belegungsrechte

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
 1. 1. Mit dem Auslaufen von Belegungsbindungen von jährlich ca. 200-300 WE und dem anhaltend hohen Bedarf an Sozialwohnungen (ca. 3.000 dringend wohnungssuchend registrierte Haushalte) werden neue Belegungsbindungen im geförderten Mietwohnungsbau in Wiesbaden dringend benötigt. Das Land Hessen stellt für diese Aufgabe differenzierte Förderprogramme bereit, wie zuletzt das Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) mit erhöhten pauschalen Fördersätzen und zinslosen Darlehen mit optionaler Kommunalbeteiligung. Daneben sind Programme zur Modernisierung von Bestandswohnungen mit neuer Belegungsbindung und aktuell ein eigenes Programm zum Erwerb von Belegungsrechten im Bestand verfügbar. Im Wohnungsbauprogramm 2017 werden insgesamt 290 Wohnungen (Neubau, Modernisierung und Belegungsrechte) zur Förderung angemeldet und in die entsprechenden Programme aufgenommen.
 1. 2. Mit den Kontingentanträgen zu den unter 2.2 bis 2.6 genannten Projekten im KIP-Programm und der entsprechenden Kontingentzusage des Landes Hessen in Höhe von 20,7331 Mio. € für 149 Wohnungen ist die kommunale Mitfinanzierung in Höhe von bis zu 4,71 €/m² erforderlich. Vorgesehen für das unter 2.7 genannte Projekt ist ein Landesdarlehen im Programm für kleine Einkommen über 412.500 € und eine kommunale Mitfinanzierung in Höhe von 40.000 €/m².
 1. 3. Im KIP-Programm sind mindestens 50 % der geförderten Wohnungen für die Zielgruppe „Haushalte mit geringen Einkommen“ bestimmt. Die für diese Zielgruppe angemessene Miethöhe von ca. 6,50 €/m² (netto kalt) kann nur durch eine kommunale Mitfinanzierung erreicht werden; die kommunale Förderung ist mit den Höchstbeträgen dargestellt.
 1. 4. Zur Förderung von Neubindungen und Bindungsverlängerungen im Bestand hat das Land das Förderprogramm zum Erwerb von Belegungsrechten erlassen. Hierin können mit einem zugesagten Landeszuschuss von 778.600 € und einem kommunalen Zuschuss von 243.600 €, 95 Mietwohnungen im Bestand zur Neubindung bzw. zur Verlängerung der Bindung für jeweils 10 Jahre gesichert

werden. Von dem Zuschussbetrag werden 197.400 € durch den Investor getragen. Die Differenz von 46.200 € ist durch die Stadt zu tragen.

1. 5. Im Modernisierungsprogramm wurden 42 Wohneinheiten aufgenommen, die vom Land - ohne kommunale Beteiligung - mit einem Darlehen von 1.193.000 € gefördert werden. Die Belegungsbindung von 10 Jahren für Haushalte mit kleinen Einkommen wird an die Kommune übertragen; die maximale Mietsteigerung nach Modernisierung ist auf maximal 2 €/m² netto kalt begrenzt.
1. 6. In den Wohnungsbauprogrammen 2016 und 2017 wurden hauptsächlich KIP-Mittel beantragt, für die in Orientierung an den Konditionen des Landes Hessen keine Bearbeitungsgebühren von den Darlehensnehmern erhoben werden. Der entstandene Aufwand wird alternativ finanziert.
1. 7. Im Budget Dez. VII/51 stehen für die kommunale Mitfinanzierung im Wohnungsbauprogramm 2017 WI+AKK in Höhe von 4.014.200 € aus Restmitteln zur Verfügung.

2. Es wird beschlossen:

2. 1. Der beauftragte Treuhänder SEG-Wohnbauförderung hat mit Investoren die Landesförderung der folgenden Mietwohnungsbauvorhaben in Wiesbaden akquiriert; die anteilige kommunale Mitfinanzierung wird beschlossen:

2. 2. **Wiesbadener Landstraße, GWW, 26 WE**
 Wiesbaden-AKK, Mainz-Amöneburg, Neubau von 64 WE, davon 40 WE gefördert, Belegungsbindung 15 Jahre. Abriss nicht mehr sanierungsfähiger Bestandsgebäude, städtebauliche Neuordnung, erdüberdeckte Stellplätze. Es entstehen barrierefreie 1-2 Personen Wohnungen sowie 3-4 Personen-Wohnungen und Familienwohnungen für 5 Personen. In 2016 wurden bereits die kommunale Mitfinanzierung an 14 geförderten WE mit bis zu 0,560 Mio. € (StVV-Beschluss Nr. 0461 15.12.2016) beschlossen; die Erhöhung der Mitfinanzierung für insgesamt 26 geförderte Mietwohnungen in direkter Belegung im KIP-Programm im Neubau steht an (50 % kleine EK, 50 % mittlere EK).

Beantragte Kontingenterhöhung im KIP-Programm 3,3036 Mio. €;
 bisher zugesagt 1,750 Mio. €.

Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 40.000 €/WE für Haushalte mit kleinen EK, mit bis zu 6.000 €/WE für Haushalte mit mittleren EK, insgesamt 0,920 Mio. €, bereits beschlossen 0,560 Mio. €, noch zu beschließen.	360.000 €
Anfangshöchstmiете: 6,50 €/m ² für kleine EK bzw. 15 % unter Mietspiegel für mittlere EK.	

2. 3. **Gernotstraße, GWW, 34 WE**
 Wiesbaden, Neubau von ca. 52 WE, davon 34 WE gefördert, 16 WE für Haushalte mit kleinen EK, 18 WE für Haushalte mit mittleren EK, direkte Belegung, Belegungsbindung 15 Jahre, Landesdarlehen KIP-Programm 4,655 Mio. €, Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt bis zu 40.000 €/WE

	für Haushalte mit kleinen EK bzw. bis zu 6.000 €/WE für Haushalte mit mittleren EK ca.	748.000 €
	Anfangshöchstmiere: 6,50 €/m ² für kleine EK bzw. 15 % unter Mietspiegel für mittlere EK	
2. 4.	Hainweg, Planstr. 4, Baufeld 7.1, SEG, 32 WE Wiesbaden-Nordenstadt, Neubau von ca. 650 WE im neu zu erschließenden 21 h großen Wohngebiet westlich der bebauten Ortslage. 32 WE werden gefördert barrierefrei errichtet, direkte Belegung, Belegungsbindung 15 Jahre, im Bestand der SEG verbleibend. Landesdarlehen KIP-Programm 4,920 Mio. €, Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt bis zu 30.000 €/WE, ca.	960.000 €
	Anfangshöchstmiere: 6,50 €/m ²	
2. 5.	Hainweg, Planstr. 1, Baufeld 7.6, SEG, 42 WE Wiesbaden-Nordenstadt, Neubau von ca. 650 WE (siehe 2.5.), davon 42 WE gefördert barrierefrei errichtet, direkte Belegung, Belegungsbindung 15 Jahre, Beantragung durch SEG für zukünftigen Investor, nach Grundstücksverkauf Bauherrenwechsel, Grundstück derzeit in Vermarktung Landesdarlehen KIP-Programm 6,560 Mio. €, Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt bis zu 30.000 €/WE, ca.	1.260.000 €
	Anfangshöchstmiere: 6,50 €/m ²	
2. 6.	Weidenborn Quartier G, GWW, 15 WE Wiesbaden-Südost, Neubau von 77 WE, davon 15 WE als 1-2- Personen-Wohnungen gefördert und barrierefrei errichtet, Tiefgarage, direkte Belegung, Belegungsbindung 15 Jahre, neunter und letzter Bauabschnitt der Quartiersentwicklung Weidenborn nach Abriss des Bestandes aus den 50-60iger Jahren, Landesdarlehen KIP-Programm 1,5675 Mio. €, Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt bis zu 40.000 €/WE ca.	600.000 €
	Anfangshöchstmiere: 6,50 €/m ²	
2.7.	An der Stadtmauer „Hofgartenplatz“, SEG, 4 WE Wiesbaden-Sonnenberg, Neubau von 6 WE und Gewerbeeinheit in Baulücke zur Stadtreparatur, davon 4 WE als 1-3 Personen- Wohnungen gefördert, barrierefrei errichtet, direkte Belegung, vorgesehene Bindung 20 Jahre, vorgesehenes Landesdarlehen im Programm für kleine Einkommen 412.500 €, vorgesehene Darlehensförderung der Stadt als Mindestbeteiligung 10.000 €/WE	40.000 €
	Anfangshöchstmiere: 6,70 €/m ²	
2. 8.	Erwerb von Belegungsrechten, GWW 10 Jahre Neubindung Vorgesehene Zuschussförderung der Stadt (1,00 €/m ²)	
	Teilbereich Bierstadt, 7 WE (ca. 385 m²) Landeszuschuss (1,50 €/m ²) 69.300 €	46.200 €

2. 9. Der Eigenanteil der Landeshauptstadt Wiesbaden an den oben genannten zu fördernden Projekten im Mietwohnungsbauprogramm 2017 beträgt bis zu 4.014.200 €. Davon entfallen 3.608.000 € auf das Budget WI und 360.000 € auf das Budget AKK. Im Modernisierungsprojekt (Breslauer Str. 41-45, Teplitzstr. 2-8) ist keine kommunale Beteiligung vorgesehen. Aus der kommunalen Beteiligung zum Erwerb von Belegungsrechten entfallen 46.200 € auf das Budget WI.

Die Finanzierung erfolgt aus folgenden Budgets:

Wohnungsbauprogramme 2017 WI und AKK in Höhe von. 4.014.200 €

2. 10. Dez. VI/20 wird i. V. m. Dez. VII/51 mit der haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt. Die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel wird in den Jahren 2017 ff. erfolgen.
2. 11. Dez. VII/SEG wird ermächtigt, nach dem Beschluss des Magistrates, vorab der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung, die grundsätzliche kommunale Finanzierungsbeteiligung für die unter 2.2 bis 2.8 genannten Maßnahmen gegenüber der Bank für Wirtschaft und Infrastruktur (WIBank) zu bestätigen und den Bauherren - vorbehaltlich der Erteilung des Förderbescheides für die Landesmittel durch die WI-Bank - die entsprechende Förderzusage zu erteilen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Schaffung von preiswertem Wohnraum im geförderten Mietwohnungsbau durch kommunale Beteiligung.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

Die Hauptzielgruppen der für eine Förderung vorgeschlagenen Wohnungsbauprojekte stehen im Einklang mit den demographischen Herausforderungen.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

Die Neubauprojekte werden zum Teil barrierefrei (nach DIN 18 040 „ohne R“) geplant.

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Die in der Vorlage dargestellten Projekte wurden in Kooperation mit den jeweiligen Bauherren entwickelt. Der Erwerb von Belegungsrechten wird in Kooperation und im Bestand von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWW realisiert.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 21. Februar 2018
SEG-Wohnbauförderung

Dr. Frank-Jungbecker (77808-55_aFJ)

Manjura
Stadtrat