



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr -

Tagesordnung II Punkt 11 der öffentlichen Sitzung am 24. April 2018

Vorlagen-Nr. 17-V-51-0031

Wohnungsbauprogramm 2017, Ausführungsvorlage

Beschluss Nr. 0079

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

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 Kontingenzusage 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 *10.000 €/Wohneinheit*.
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. Der beauftragte Treuhänder SEG-Wohnbauförderung hat mit Investoren die Landesförderung der folgenden Mietwohnungsbauvorhaben in Wiesbaden akquiriert; die anteilige kommunale Mitfinanzierung wird beschlossen:

2. 1. **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 Familien-wohnungen 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.

Anfangshöchstmiete: 6,50 €/m² für kleine EK bzw. 15 % unter Mietspiegel für mittlere EK. **360.000 €**

2. 2. **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 €

Anfangshöchstmiete: 6,50 €/m² für kleine EK bzw. 15 % unter
Mietspiegel für mittlere EK

2. 3. **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 €
Anfangshöchstmiete: 6,50 €/m²

2. 4. **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 €
Anfangshöchstmiete: 6,50 €/m²

2. 5. **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 €
Anfangshöchstmiete: 6,50 €/m²

2.6. **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 €
Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m²

2. 7. **Erwerb von Belegungsrechten, GWW**
10 Jahre Neubindung
Vorgesehene Zuschussförderung der Stadt (1,00 €/m²)

Teilbereich Bierstadt, 7 WE (ca. 385 m²)

Landeszuschuss (1,50 €/m²) 69.300 €

46.200 €

2. 8. 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. 9. 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.

(antragsgemäß Magistrat 20.03.2018 BP 0181)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .04.2018

Volk-Borowski
Vorsitzender