



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 9 - V - 5 1 - 0 0 1 8**

(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) **VI-51-SEG**

Wohnungsbauprogramm Teil II 2018 / Teil I 2019, 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 Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	<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.: 55.696.932,63  
in %: 15,30

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: 6.696.581,50  
in %: 12,21

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
x		2019 ff.	Darlehen an Dritte	1.550.000		1.550.000	1.04408.340	852500	51 Soziales Wohnungsbauprogramm Wiesbaden Darlehen
x		2019 ff.	Kastel-Housing Zuschuss an Dritte	2.000.000			1.04408.310	842350	51 Soziales Wohnungsbauprogramm Wiesbaden Zuschuss
x		2019	Rest-Budget Umsetzung zu Topf WBP WI I.04408.310			2.000.000	1.04803.310	842350	SEG WBP Bierstadter Höhe Zuschuss
x		2019	Quartier Kaiserhof Zuschuss an Dritte	11.300.000			1.04408.310	852500	51 Soziales Wohnungsbauprogramm Wiesbaden Zuschuss
x		2019	Einnahme aus WVV Ausschüttung an LHW			11.300.000	1.04408.180	841330	51 Soziales Wohnungsbauprogramm Wiesbaden Erträge
	x	2019	Bearbeitungsgebühr für WBP 2016	16.900	16.900		1300222	613900	51 Wohnbauförderung / Stadtsanierung
	x	2019	Bearbeitungsgebühr für WBP 2016			16.900	1.04750	616100	SEG Soziale Stadt zukünftige Projekte
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				14.866.900	16.900	14.866.900			

**Summe Folgekosten:**

--	--	--

**Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:**  
Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt über Dez. VI/ 51 in Verbindung mit Dez. III/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 2018 Teil II/ 2019 Teil I werden insgesamt 166 Neubauwohnungen gefördert. Das Land Hessen fördert diesen Neubau mit rund 15,5 Mio. € (zzgl. Zuschüsse in Höhe von rund 3,7 Mio. €). Ergänzend zu dem im Programm 2018 Teil I bereits beschlossenen Darlehen für das Vorhaben Quartier Kaiserhof mit 110 Neubauwohnungen erfolgt eine zusätzliche Zuschussförderung. Die politische Zielgabe zum Erwerb von Belegungsrechten an bis zu 200 Wohneinheiten pro Jahr wird beschlossen. Darlehensmittel der Kommune werden in dieser SV insgesamt in Höhe von bis zu 1.550.000 € und Zuschussmittel in Höhe von bis zu 13.300.000 € zur Mitfinanzierung des geförderten Mietwohnungsneubaus eingesetzt.

### Anlagen:

**Anlage 1:** Übersicht Mietwohnungsbauprogramm 2018 Teil II / 2019 Teil I

**Anlage 2:** Übersicht Bearbeitungsgebühren Wohnungsbauprogramm 2016

## C Beschlussvorschlag:

1.	Es wird zur Kenntnis genommen:
1.1	Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Sozialwohnungen steht der Landeshauptstadt Wiesbaden als Steuerungsinstrument neben dem Neubau der Erwerb von Belegungsbindungen zur Verfügung. Das Land Hessen stellt bis voraussichtlich 2020 jährlich 4.000.000 € bereit, um den Bindungserwerb zu fördern. Unter Inanspruchnahme möglichst hoher Landesmittel sollen in Wiesbaden jährlich bis zu 100 Belegrechte zur Neubindung und weitere bis zu 100 Belegrechte zur Bindungsverlängerung erworben werden. Die kommunale Mitfinanzierung ist optional, sollte jedoch angestrebt werden, da Anträge mit kommunaler Beteiligung bei der Zuteilung der Landesmittel bevorzugt berücksichtigt werden.
1.2	Im Wohnungsbauprogramm 2018 Teil II und 2019 Teil I werden insgesamt 166 Wohnungen im Neubau zur Förderung angemeldet. Diese wurden bereits in die entsprechenden Landesförderprogramme aufgenommen.
1.3	Mit den bereits angemeldeten Kontingenten zu den unter 2.2 genannten Projekten in den verschiedenen Landesförderprogrammen sozialer Wohnraumförderung für kleine und mittlere Einkommen ist die kommunale Mitfinanzierung in Höhe von bis zu 1.550.000 € Darlehensmittel und in Höhe von bis zu 13.300.000 € Zuschussmittel erforderlich (Anlage 1).
1.4	Für die Finanzierung des Projektes <b>Quartier Kaiserhof</b> stehen Fördermittel des Landes und der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Verfügung. Trotz des Einsatzes der genannten Fördermittel ergibt sich aus der Realisierungskonzeption und den damit zusammenhängenden Parametern (Zielmiete 6,70 €, viele kleine Wohneinheiten, Entwicklung der Baukosten, teurer Baugrund) eine langfristige, deutliche wirtschaftliche Unterdeckung. Andererseits kann aus den Veräußerungen der angeschlossenen Bauträgermaßnahmen ein Deckungsbeitrag von über 21 Mio. € erzielt werden, der durch die SEG im Rahmen der Ergebnisabführung in voller Höhe an die WVV abgeführt werden muss. Durch den Ergebnisabführungsvertrag fehlen der SEG die notwendigen Mittel, um eine wirtschaftliche Umsetzung von sozialen Maßnahmen zu ermöglichen. Ein Zuschuss in Höhe von ca. 50% (bis zu 11.300.000 €) des abzuführenden Überschusses stellt die Wirtschaftlichkeit des Projektes sicher. Die WVV schüttet den Betrag an die LHW aus, die den Zuschuss damit aus dem Haushalt zur Verfügung stellt.
1.5	Im Rahmen der städtebaulichen Projektentwicklung Quartier Kaiserhof ist das St. Josefs-Hospital Wiesbaden mit einem Ankaufsinteresse an den Gebietsentwickler SEG herangetreten. Man beabsichtigt die Realisierung eines <b>Schwesternwohnheims</b>

	<p>mit ca. 80-90 Zimmern. Mit der Realisierung des Schwesternwohnheims könnte ein Beitrag zur langfristigen Bestandssicherung der Institution „St. Josefs-Hospital“ als Gesundheitsversorger erreicht werden, da die Klinik damit ihre Attraktivität als Arbeitgeber deutlich anheben könnte. Der Verkauf soll mit einer Haltefrist von 25 Jahren für die Nutzungen des St. Josefs-Hospital erfolgen.</p>
1.6	<p>Um die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens <b>Kastel-Housing</b> (erster Entwicklungsabschnitt, Investoren SEG und GWW) mit insgesamt ca. 30 geförderten Wohneinheiten zu verbessern und die innovativen Konzepte hinsichtlich Städtebau und Wohnformen zu ermöglichen, ist ein Zuschuss von 2.000.000 € erforderlich. Die Darlehensmittel für das Teilprojekt der SEG mit ca. 9 WE werden im Wohnungsbauprogramm 2019 Teil I, die Darlehensmittel für das Teilprojekt der GWW mit ca. 21 WE sollen im Wohnungsbauprogramm 2019 Teil II angemeldet werden.</p> <p>Es zeigt sich, dass unter den derzeitigen Marktbedingungen mit anhaltend niedrigen Darlehenszinsen die Konditionen der Förderdarlehen der Landes- und der kommunalen Mietwohnungsbauförderung nicht geeignet sind, wohnungswirtschaftlich nachhaltige Projektfinanzierungen darzustellen. Es zeigt sich auch, 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. Eine annähernd ausgeglichene Wirtschaftlichkeit kann nur dadurch erreicht werden, dass - neben möglicher Landesdarlehensförderung - kommunale zinslose Darlehen oder kommunale Zuschussmittel zum Erwerb langfristiger Miet- und Belegungsbindungen eingesetzt werden.</p>
1.7	<p>Zur Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität werden bei kommunaler Mitfinanzierung im sozialen Mietwohnungsbau standardmäßige Überprüfungen in Form von Trennungsrechnungen vorgenommen. Dabei hat sich bei der vorläufigen Schlussrechnung des SEG-Projektes Bierstadter Höhe in Wiesbaden-Bierstadt mit 42 geförderten Wohneinheiten gezeigt, dass der beschlossene städtische Zuschuss in Höhe von 3.750.000 € (Beschluss Nr. 0194 vom 16. Juli 2015) nicht in voller Höhe abgeschöpft werden muss. Aus diesem Grund ist der Beschluss Nr. 0194 um 2.000.000 € auf 1.750.000 € zu korrigieren.</p> <p>Der darüber hinaus gehende, bereits ausgezahlte Betrag in Höhe von 775.000 EUR wurde von dem SEG Treuhandkonto an die LHW zurückerstattet. Nach Abrechnung des 1. Quartals 2019 des SEG Treuhandkontos stehen bei dem Projekt I.04803 SEG WBP Bierstadter Höhe wieder 2.000.000 € zur Verfügung.</p>
1.8	<p>Gemäß Dienstleistungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) vom 20.05.2013 ist die SEG mit der Planung und Abwicklung des vom Land Hessen zugeteilten Förderkontingents beauftragt. Für die Bearbeitung der Förderanträge der Wohnraumförderung wird die SEG gemäß Dienstleistungsvertrag § 3 Nr. (2) entsprechend vergütet.</p> <p>In Orientierung an den Landeskonditionen wird vom Treuhänder SEG in den Förderprogrammen des Landes Hessen eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von üblicherweise 1% der Summe des Förderdarlehens erhoben. Im Wohnungsbauprogramm 2016 wurden jedoch Anträge bearbeitet, für die vom Treuhänder SEG keine Bearbeitungsgebühren von den Darlehensnehmern gefordert wurden. Der 2016 im Zusammenhang mit der Antragsbearbeitung entstandene Aufwand soll dem Treuhänder SEG aus Mitteln des städtischen Haushalts in Höhe von 16.900 € vergütet werden (Anlage 2).</p>
1.9	<p>Im Budget Dez. VI/51 stehen für die kommunale Mitfinanzierung im Haushalt 2019 bei dem Projekt I.04408 Mittel in Höhe von 14.850.000 € zur Verfügung.</p>
2.	<p>Es wird beschlossen:</p>

2.1	Unter Inanspruchnahme möglichst hoher Landesmittel sollen in Wiesbaden jährlich bis zu 100 Belegrechte zur Neubindung und weitere bis zu 100 Belegrechte zur Bindungsverlängerung erworben werden.	
2.2	Der beauftragte Treuhänder SEG-Wohnbauförderung hat mit Investoren die Landesförderung der folgenden Mietwohnungsbauvorhaben in Wiesbaden akquiriert (Anlage 1); die anteilige kommunale Mitfinanzierung wird beschlossen bzw. geändert:	
	<p><b>Kloppenheimer Straße 20 (Quartier Oberlin), Heinsch, 30 WE</b>  Wiesbaden-Bierstadt, Neubau von ca. 120 WE, davon 30 WE gefördert (Förderanteil 25%, 15 WE für kleine EK, 15 WE für mittlere EK), Belegungsbindung 25 Jahre.  Zugesagte Mittelkontingent im Landesprogramm für kleine und mittlere Einkommen mit 3.157.300 € Darlehensanteil und 722.840 € Zuschussanteil.  Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 40.000 €/WE für Haushalte mit kleinen EK, mit bis zu 10.000 €/WE für Haushalte mit mittleren EK, insgesamt bis zu</p> <p>vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.</p> <p>Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m<sup>2</sup> für kleine EK, 8,50 €/m<sup>2</sup> für mittlere EK.</p>	750.000€,
	<p><b>Wohngebiet Hainweg, DRK, 17 WE</b>  Wiesbaden-Nordenstadt, Neubau eines Pflegewohnheims des Deutschen Roten Kreuzes mit 36 Wohneinheiten im Bereich Servicewohnen davon 17 WE gefördert, (Förderanteil 50%, 12 WE für kleine EK, 5 WE für mittlere EK), Belegungsbindung 25 Jahre.  Es entstehen barrierefreie und rollstuhlgerechte 1-2 Zimmer-Wohnungen.  Zugesagtes Mittelkontingent im Landesprogramm für kleine und mittlere Einkommen mit 1.468.600 € Darlehensanteil und 351.780 € Zuschussanteil.  Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 40.000 €/WE für Haushalte mit kleinen EK, mit bis zu 10.000 €/WE für Haushalte mit mittleren EK, insgesamt bis zu</p> <p>vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.</p> <p>Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m<sup>2</sup> für kleine EK, 8,50 €/m<sup>2</sup> für mittlere EK.</p>	530.000 €,
	<p><b>Quartier Kaiserhof (ehemals American Arms Hotel), 110 WE</b>  Wiesbaden, Neubau, ca. 110 WE, 100 % gefördert, kleine Einheiten, barrierefrei, in Teilen rollstuhlgerecht.  Landesfördermittel in Höhe von 9.407.000 € wurden reserviert, eine kommunale Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 4.600.000 € mit Beschluss Nr. 0415 vom 8. November 2018 beschlossen.  Vorgesehene Zuschussförderung (Details siehe Nr. 1.4) der Stadt mit bis zu</p> <p>unter Vorbehalt der Refinanzierung des Betrages durch die Ausschüttung der WVV, wie unter 1.4 beschrieben, und vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.</p> <p>Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m<sup>2</sup> für kleine EK.</p>	11.300.000 € (Zuschuss)
	<b>Kastel-Housing (erster Entwicklungsabschnitt), SEG/GWW, ca. 30 WE</b>	

	<p>Mainz-Kastel, Neubau (§ 34 BauGB), teilweise Bestandssanierung, von insgesamt ca. 71 Wohneinheiten mit Kita, davon ca. 21 WE (SEG) zu über 50% gefördert und ca. 50 WE (GWW) zu 40% (insgesamt ca. 30 WE) gefördert. Wohnungsmix mit Schwerpunkt Familien und Senioren, Clusterwohnungen und Wohnprojekt als neue, alternative Formen gemeinschaftlichen Wohnens, innovative Holzbauweise als städtebaulich gestalterisches Mittel. Vorgesehene Zuschussförderung der Stadt mit bis zu</p> <p>vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.</p> <p><b>Teilprojekt SEG (ca. 9 WE):</b> 6 WE für kleine EK, 3 WE für mittlere EK, barrierefrei, Belegungsbindung 25 Jahre. Das Mittelkontingent im Landesprogramm (Wohnungsbauprogramm 2019) wird ca. 1,5 Mio. € Darlehensmittel und 250.000 € Zuschuss umfassen. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 40.000 €/WE für Haushalte mit kleinen EK, mit bis zu 10.000 €/WE für Haushalte mit mittleren EK, insgesamt bis zu</p> <p>vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.</p> <p>Anfangshöchstmierte (<i>geplant</i>): 6,70 €/m<sup>2</sup> für kleine EK, 8,50 €/m<sup>2</sup> für mittlere EK.</p> <p><b>Teilprojekt GWW (ca. 21 WE):</b> Mittel für das Teilprojekt der GWW werden im WBP 2019 Teil II angemeldet.</p>	<p>2.000.000 € (Zuschuss)</p> <p>270.000 €</p>
2.3	<p>Das Restbudget inkl. Rückerstattung in Höhe von</p> <p>aus dem SEG-Zuschussprojekt <b>Bierstadter Höhe</b> steht wieder für andere Projekte der Wohnbauförderung zur Verfügung und wird vom Projekt I.04803 zu I.04408 umgesetzt.</p>	-2.000.000 €
2.4	<p>Für den entstandenen Aufwand zur Bearbeitung von Förderanträgen des Kommunalen Investitionsprogramms (KIP) im WBP 2016 (Anlage 2) erhält der Treuhänder SEG nachträglich eine Vergütung in Höhe von</p> <p>Die Deckung erfolgt aus I.04750.222.</p>	16.900 €.
2.5	<p>Der Eigenanteil der Landeshauptstadt Wiesbaden an den oben genannten zu fördernden Projekten im Mietwohnungsbauprogramm 2018 Teil II+ 2019 Teil I beträgt für den Neubau bis zu 1.550.000 € Darlehensmittel und bis zu 13.300.000 € Zuschussmittel sowie 16.900 € für den Aufwand des Treuhänders. Die Finanzierung in Höhe von</p> <p>erfolgt aus I.04408 „51 Soziales Wohnungsbauprogramm Wiesbaden“</p>	14.850.000 €.
2.6	<p>Dez. III/20 wird i. V. m. Dez. VI/51 mit der haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt. Die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel wird in den Jahren 2019 ff. erfolgen.</p>	
2.7	<p>Die SEG wird i. V. m. Dez. VI/51 ermächtigt, nach Beschluss des Magistrates, vorab der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung, die grundsätzliche kommunale Finanzierungsbeteiligung zum Erwerb von Belegrechten gegenüber der Bank für Wirtschaft und Infrastruktur (WIBank) zu bestätigen.</p>	

## D Begründung

## I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Schaffung von bezahlbarem 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“) bzw. rollstuhlgerecht 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.

Mit dem Auslaufen von Belegungsbindungen und dem anhaltend hohen Bedarf an Sozialwohnungen werden neue Belegungsbindungen im geförderten Mietwohnungsbau in Wiesbaden dringend benötigt.

Das Land Hessen stellt für diese Aufgabe differenzierte Förderprogramme für die soziale Wohnraumförderung bereit.

Durch die Novellierung der Landesförderrichtlinie im Juni 2018 wurden die Programme zur sozialen Wohnraumförderung für kleine und mittlere Einkommen, für studentisches Wohnen sowie für Modernisierungsmaßnahmen angepasst. U.a. wurden die Bindungsdauern verlängert und flexibilisiert (20 oder 25 Jahre), die pauschalen Förderbeträge erhöht und die Zuschusskomponente deutlich aufgestockt, die Höchstmiete wurde seitens des Landes entsprechend reduziert (20% unter ortsüblicher Miete für kleine Einkommen und 15% unter ortsüblicher Miete für mittlere Einkommen). Zur Erreichung der Zielmiete der LHW ist darüber hinaus eine kommunale Mitfinanzierung erforderlich.

Wurden in den letzten Wohnungsbauprogrammen die meisten Projekte mit KIP-Förderung realisiert, haben sich die Investoren hinsichtlich der verbesserten Konditionen in den neuen Förderprogrammen für die Standardprogramme zur sozialen Wohnraumförderung für kleine und mittlere Einkommen entschieden und die längst mögliche Belegungsbindungsdauer von 25 Jahren gewählt.

Zum Aufbau bzw. zur Verhinderung des weiteren Abschmelzens des Bestands an gebundenem Wohnraum wird der Erwerb von Belegrechten anvisiert. Als Zielorientierung gilt dabei p.a. der Neuerwerb von Belegrechten an bis zu 100 ungebundenen Wohneinheiten und die Verlängerung von Belegrechten an bis zu 100 Wohneinheiten, die aus der Bindung auslaufen. Dafür werden in größtmöglichem Maße die Landesfördermittel in Anspruch genommen. Bei der Antragstellung zum Erwerb von Neubindungen erfolgt eine kommunale Mitfinanzierung. Die Höhe der Mitfinanzierung hängt von der zu fördernden Wohnfläche ab und wird in einer separaten Sitzungsvorlage zum Beschluss gebracht.

Bei Anträgen im Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) ab dem Wohnungsbauprogramm 2017 wird die Bearbeitungsgebühr wieder vom Darlehensnehmer erhoben. Dabei ist bei der Bemessung der Höhe der Bearbeitungsgebühr zu unterscheiden, ob eine kommunale Mitfinanzierung erfolgt oder nicht:

Erfolgt eine kommunale Mitfinanzierung eines Projektes im KIP, wird die Höhe der Vergütung auf Basis der Finanzierungssumme mit 1 % der Darlehenshöhe angesetzt.

Erfolgt keine kommunale Mitfinanzierung eines Projektes im KIP, wird die Höhe der Vergütung ermittelt, indem die übliche Höhe der kommunalen Mitfinanzierung von 40.000 €/m<sup>2</sup> für eine WE für kleine Einkommen und 10.000 €/m<sup>2</sup> für eine WE für mittlere Einkommen als Bemessungsgrundlage angenommen wird. Von dieser theoretisch ermittelten Darlehenssumme werden 0,75 % als Aufwandsvergütung aus städtischen Mitteln an den Treuhänder gezahlt. Die Reduzierung ergibt sich aufgrund der nicht erforderlichen Darlehensverwaltung.

### **V. Geprüfte Alternativen**

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

Wiesbaden, 8. April 2019

Manjura  
Stadtrat

Dr. Frank-Jungbecker (77808-55\_aFJ)  
SEG -Wohnbauförderung

51.4 dezentrale  
Steuerungsunterstützung  
(4261/bu)