



Tagesordnung II Punkt 28 der öffentlichen Sitzung am 23. Mai 2019

Vorlagen-Nr. 19-V-51-0018

Wohnungsbauprogramm Teil II 2018 / Teil I 2019, Ausführungsvorlage

Beschluss Nr. 0154

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 zur Sitzungsvorlage).
1.4	Für die Finanzierung des Projektes Quartier Kaiserhof 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

	<p>SEG herangetreten. Man beabsichtigt die Realisierung eines Schwesternwohnheims 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 Kastel-Housing (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 Landesbedingungen 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 zur Sitzungsvorlage).</p>
1.9	<p>Im Budget Dez. VI/51 stehen für die kommunale Mitfinanzierung im</p>

	Haushalt 2019 bei dem Projekt I.04408 Mittel in Höhe von 14.850.000 € zur Verfügung.	
2.	Es wird beschlossen:	
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 zur Sitzungsvorlage); die anteilige kommunale Mitfinanzierung wird beschlossen bzw. geändert:	
	<p>Kloppenheimer Straße 20 (Quartier Oberlin), Heinsch, 30 WE 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 €/m² für kleine EK, 8,50 €/m² für mittlere EK.</p>	750.000€,
	<p>Wohngebiet Hainweg, DRK, 17 WE 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 €/m² für kleine EK, 8,50 €/m² für mittlere EK.</p>	530.000 €,
	<p>Quartier Kaiserhof (ehemals American Arms Hotel), 110 WE 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</p>	11.300.000 € (Zuschuss)

	<p>vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.</p> <p>Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² für kleine EK.</p>	
	<p>Kastel-Housing (erster Entwicklungsabschnitt), SEG/GWW, ca. 30 WE 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>Teilprojekt SEG (ca. 9 WE): 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>Anfangshöchstmiete (geplant): 6,70 €/m² für kleine EK, 8,50 €/m² für mittlere EK.</p> <p>Teilprojekt GWW (ca. 21 WE): 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 Bierstadter Höhe 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 zur Sitzungsvorlage) 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	Bezugnehmend auf Beschlussziffer 3.2 des Beschlusses Nr. 550	

	der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 wird Dezernat III/20 beauftragt, die Mittel in Höhe von 4,6 Mio. € zum Jahresende 2019 bereit zu stellen. Darüber hinaus gehende Mittel können nur geleistet werden, wenn über die Ergebnisabführung der WVV Wiesbaden Holding GmbH entsprechende Beträge geleistet werden.	
2.7	Der Magistrat (Dez. III/20 i. V. m. Dez. VI/51) wird mit der haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt. Die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel wird in den Jahren 2019 ff. erfolgen.	

(antragungsgemäß Magistrat 07.05.2019 BP 0320)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .05.2019
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, .05.2019
im Auftrag

1. Dezernat VI i. V. m. Dezernat IV / SEG
mit der Bitte um weitere Veranlassung
2. Abdruck:
Dezernat III
Dezernat IV / SEG
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Bock