



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Planung, Bau und
Verkehr -

Tagesordnung II Punkt 12 der öffentlichen Sitzung am 1. Dezember 2020

Vorlagen-Nr. 20-V-51-0053

Richtlinie zur kommunalen Mitfinanzierung in der sozialen Mietwohnraumförderung

Beschluss Nr. 0334

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
 - 1.1. Die Schaffung von Wohnraum wird vom Land Hessen im Rahmen der Programme der sozialen Mietwohnraumförderung unterstützt. Die hessischen Richtlinien der sozialen Mietwohnraumförderung legen fest, dass die Inanspruchnahme von Landesfördermitteln einen Mindestbeitrag der Kommune in Form eines Kommunaldarlehens voraussetzt. In diesem Rahmen müssen die Zielmieten um mindestens 15 % für die Zielgruppe der Haushalte mit mittleren Einkommen bzw. 20 % für die Zielgruppe der Haushalte mit kleinen Einkommen in Bezug zur ortsüblichen Vergleichsmiete reduziert werden.
 - 1.2. Um Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am örtlichen Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, reichen diese durch die Landesrichtlinien definierten Höchstmieten jedoch nicht aus, weshalb die LHW über den vom Land geforderten Mindestbeitrag hinaus Fördermittel zur Verfügung stellt. Dadurch können die Zielmieten weiter gesenkt werden. Die Förderung der LHW bleibt jedoch auch unter diesen Umständen grundsätzlich gekoppelt an die Förderung des Landes Hessen gemäß den jeweils gültigen Richtlinien der sozialen Mietwohnraumförderung.
 - 1.3. Da die LHW über die vom Land Hessen geforderte kommunale Mindestbeteiligung hinausgeht, ist der Kommunalanteil der Förderung hinsichtlich des europäischen Beihilferechts rechtskonform auszugestalten. Dazu gehört u. a. die Veröffentlichung einer städtischen Richtlinie, um den Anforderungen an Transparenz und Objektivität der kommunalen Förderung gerecht zu werden. Die erarbeitete Richtlinie ist mit dem Rechtsamt abgestimmt und wird mit dieser Vorlage zur Beschlussfassung gebracht. Ebenso wurden die zum Prozess der kommunalen Mitfinanzierung gehörigen Dokumente, i. e. der Förderbescheid der LHW und der privatrechtliche Darlehensvertrag des Stadtbau Darlehens zwischen Fördermittelnnehmer und Treuhänderin, auf die rechtlichen Anforderungen angepasst und werden hiermit zur Beschlussfassung vorgelegt.
 - 1.4. Grundsätzlich wird die kommunale Mitfinanzierung der LHW gemäß den Altmark-Trans-Kriterien ausgestaltet und erfüllt damit nicht den Tatbestand einer Beihilfe (Ausschluss der Tatbestandsmerkmale des Art. 107 Abs. 1 AEUV), sondern versteht sich als Ausgleichsleistung für exakt beschriebene Gegenleistungen in Form von Sozialwohnraum (DAWI).

Für die vier Altmark-Trans-Kriterien gilt (kumulativ) im Hinblick auf die vorgelegte Richtlinie und die Förderung durch die LHW:

Kriterium 1:

Ein Eigentümer, Erbbauberechtigter oder sonstiger Verfügungsberechtigter an einem Grundstück in Wiesbaden wird mit der Erfüllung klar definierter gemeinwirtschaftlicher Verpflichtung (DAWI) betraut. Dies erfolgt im Rahmen des Förderbescheids an den Fördermittelnnehmer. Inhalt des Förderbescheides ist die genaue Beschreibung der Gegenleistung des Antragstellers in Form eines konkreten Bauvorhabens mit Beschreibung des Umfangs des zu schaffenden Sozialwohnraumes nach Quadratmetern, Wohnungsanzahl, Wohnungs- und Einkommensgemenge sowie der Sozialbindung hinsichtlich Miethöhe und Belegungsbindungen.

Kriterium 2:

Die Parameter für den Kostenausgleich aus der Mietpreisbindung werden in der Richtlinie objektiv und transparent aufgestellt. Die Stadtbaudarlehen werden hinsichtlich der Förderkonditionen und der Darlehenshöhe beschrieben.

Kriterium 3:

Das Stadtbaudarlehen hat eine kompensatorische Wirkung und gleicht nur das Delta aus, das zwischen der Mietobergrenze nach der Landesrichtlinie und der darunter liegenden städtischen Zielmiethöhe besteht. Die Einhaltung der kompensatorischen Wirkung wird im Rahmen der Überkompensationsprüfung nach Baufertigstellung bestätigt. Dazu muss der Fördermittelnnehmer die Kosten des Bauvorhabens im Rahmen einer Trennungsrechnung darstellen. Bei Feststellung einer Überkompensation (z. B. bei Auftreten von Minderkosten) kann die LHW die gewährten Fördermittel in entsprechender Höhe zurückfordern.

Kriterium 4:

Die Gewährung von Förderungen auf Grundlage der städtischen Richtlinie für die Zwecke des sozialen Mietwohnungsbaus unterliegt nicht dem Kartellrecht, denn es handelt sich nicht um einen öffentlichen Auftrag im Sinne des Kartellrechts (§ 103 Abs. 1 GWB). Mit dem Förderbescheid der LHW über eine Förderung im Rahmen der Schaffung von Sozialwohnraum geht in diesem Sinne keine Erteilung eines öffentlichen Auftrags einher. Da die LHW nicht gehalten ist, ein förmliches Vergabeverfahren durchzuführen, muss zur Erfüllung der Vorgaben des Kriteriums 4 hier auch ein nichtöffentliches Verfahren ausreichen, sofern es offen, transparent und nicht diskriminierend ist. Diesen Anforderungen entspricht die Förderung der LHW, wodurch auch Kriterium 4 als erfüllt angesehen werden kann.

2. Es wird beschlossen:

- 2.1. Die Richtlinie der kommunalen Mitfinanzierung in der sozialen Mietwohnraumförderung (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage), der städtische Förderbescheid (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage) sowie der Darlehensvertrag zum Stadtbaudarlehen (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage) kommen in den vorgelegten Fassungen zur Anwendung.

(antragsgemäß Magistrat 24.11.2020 BP 0954)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .12.2020

Dr. Uebersohn
Vorsitzender