



Tagesordnung II Punkt 20 der öffentlichen Sitzung am 8. November 2018

Vorlagen-Nr. 18-V-51-0027

Wohnungsbauprogramm 2018, Ausführungsvorlage

Beschluss Nr. 0415

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
 - 1.1 Mit dem Auslaufen von Belegungsbindungen von jährlich ca. 200-300 WE (aktuell aufgrund von sich überlagernden Effekten zwischen 500 und 800 WE in 2017 und 2018) 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.
Durch die Novellierung der Landesförderrichtlinie zum Juli 2018 werden die Programme zur sozialen Wohnraumförderung für kleine und mittlere Einkommen, für studentisches Wohnen sowie für Modernisierungsmaßnahmen angepasst. U.a. werden die Bindungsdauern flexibilisiert (20 oder 25 Jahre), die pauschalen Förderbeträge erhöht und die Zuschusskomponente deutlich aufgestockt, die Höchstmiete wurde von Seiten des Landes herabgesetzt (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. Die Angabe der in der Sitzungsvorlage genannten Landesmittel ist im Vorgriff auf die erwarteten neuen Richtlinien zu verstehen. Eine Konkretisierung der Fördersummen des Landes kann erst mit Vorliegen des Erlasses erfolgen.
 - 1.2 Im Wohnungsbauprogramm 2018 werden insgesamt 528 Wohnungen im Neubau und 22 Wohnungen durch den Erwerb von Belegungsrechten zur Förderung angemeldet und in die entsprechenden Programme aufgenommen.
 - 1.3 Mit den anzumeldenden bzw. bereits angemeldeten Kontingenten zu den unter 2.2 bis 2.11 genannten Projekten in den verschiedenen Landesförderprogrammen (KIP, soziale Wohnraumförderung für kleine und mittlere Einkommen, Erwerb von Belegungsrechten sowie Nachfinanzierung) ist die kommunale Mitfinanzierung in Höhe von bis zu 8.839.712 € erforderlich.
 - 1.4 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. 6,70 €/m² (netto kalt) kann nur durch eine kommunale Mitfinanzierung erreicht werden; die kommunale Förderung ist mit den Höchstbeträgen dargestellt.

- 1.5 Wurden in den letzten Wohnungsbauprogrammen die meisten Projekte mit der KIP-Förderung realisiert, haben sich viele Investoren hinsichtlich der verbesserten Konditionen in den neuen Förderprogrammen für die Standardprogramme zur sozialen Wohnraumförderung für kleine und mittlere Einkommen entschieden.
- 1.6 Zur Förderung von Neubindungen und Bindungsverlängerungen im Bestand hat das Land das Förderprogramm „Erwerb von Belegungsrechten“ bis 2020 verlängert. Es stehen bis dahin hessenweit pro Jahr 4 Mio. € für diesen Zweck Mietzuschüsse zur Verfügung. Die Landesförderung setzt eine kommunale Mitfinanzierung in Form eines Zuschusses voraus. Dieser beträgt 1,00 € pro neu zu belegendem Quadratmeter Wohnfläche. Die Belegungsbindung wird für die Dauer von 10 Jahren erworben.
- 1.7 Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks (Parkfeld)“ zwischen der SEG und der LHW vom 18.12.2017 / 19.12.2017 hat sich die SEG verpflichtet, 25 Wohneinheiten durch Neubelegung im Umfeld des Plangebiets (15 WE) und innerhalb des Wiesbadener Stadtgebiets (10 WE) nachzuweisen.
- Es war vorgesehen, diese 25 Belegrechte über 10 Jahre im Bestand der GWW abzubilden. Aus dem Landesförderprogramm 2017 sind bereits Landesmittel in Höhe von 296.100 € reserviert. Die kommunale Mitfinanzierung in Höhe von max. 197.400 € sollte durch die SEG getragen werden.
- Im Rahmen der Projektentwicklung zum Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks (Parkfeld)“ wurden bereits drei Belegrechte für Bestandswohnungen durch den Gebietsentwickler SEG aus diesem Kontingent abgerufen und der kommunale Anteile durch selbigen getragen.
- Die im städtebaulichen Vertrag festgehaltenen weiteren Verpflichtungen des Projektentwicklers (Belegrechte an 22 WE im Bestand) sollen, anders als ursprünglich vorgesehen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen im Wiesbadener Stadtgebiet erbracht werden. Mit den geplanten insgesamt 34 Neubauwohnungen - davon 4 WE im BVH An der Stadtmauer (Hofgartenplatz) (siehe Ziffer 2.5.) sowie 30 WE im BVH Quartier Kaiserhof (siehe 2.9.) - für die Erstbelegung werden diese Verpflichtungen übererfüllt.
- Die restlichen Landesmittel für die frei werdenden weiteren 22 Belegrechte, die im Bestand der GWW abgebildet werden, sollen dennoch komplett ausgeschöpft werden, was einen entsprechenden kommunalen Zuschuss von 173.712 € erfordert, der nachfolgend beschlossen werden soll.
- 1.8 Der bestehende städtebauliche Vertrag ist entsprechend zu ergänzen („1. Ergänzung zum Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 'Wohnen westlich des Schlossparks' (Parkfeld) im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich der Landeshauptstadt Wiesbaden“).
- 1.9 Im Budget Dezernat VI/51 stehen für die kommunale Mitfinanzierung im Haushalt 2018 bei dem Projekt I.04408.340 Mittel in Höhe von 8.839.712 EUR 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. **Hermann-Löns-Siedlung, I. BA, GWW, 21 WE**
Wiesbaden-Schierstein, Neubau von 69 WE im I. BA (insgesamt 260), davon 21 WE gefördert (11 WE für kleine EK, 10 WE für mittlere EK), Belegungsbindung 25 Jahre. Abriss nicht mehr sanierungsfähiger 160 Bestandsgebäude. Es entstehen überwiegend barrierefreie WE für 1-4 PHH.
Vorgesehenes Landesdarlehen im Programm für kleine und mittlere Einkommen 1.876.200 €.
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 bis zu **500.000€.**
- Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² für kleine EK bzw. 20 % unter Mietspiegel. Anfangsmiete für mittlere EK je nach Wohnungsgröße 8,08 €/m² (bis 60 m²), 7,53 €/m² (60-100 m²), 8,75 €/m² (ab 100 m²) bzw. 15 % unter Mietspiegel.
- 2.3. **Idsteiner Straße 44-46 / Thaerstraße 2-4, GWW, 15 WE**
Wiesbaden, Neubau von ca. 156 WE in mehreren BA, ca. 100 ETW und 52 Mietwohnungen davon 15 WE gefördert (8 WE für kleine EK, 7 WE für mittlere EK), Belegungsbindung 15 Jahre (KIP). Es entstehen teils barrierefreie 2-4 Zimmer-Wohnungen.
Zugesagtes Landesdarlehen im KIP 2.280.000 €.
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 bis zu **362.000 €.**
- Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² für kleine EK bzw. 15 % unter Mietspiegel. Anfangsmiete für mittlere EK je nach Wohnungsgröße 8,08 €/m² (bis 60 m²), 7,53 €/m² (60-100 m²) bzw. 15 % unter Mietspiegel.
- 2.4. **Waldviertel / Langendellschlag, I. BA, GWW, 29 WE**
Wiesbaden-Kohlheck, Neubau von 275 WE in mehreren BA, davon 83 geförderte WE (I. BA: 29 WE gefördert, davon 15 WE für kleine EK, 14 WE für mittlere EK), Belegungsbindung 25 Jahre. Es wird der im Eckpunktepapier festgelegt Einkommensmix realisiert (50 % für kleine und 50 % für mittlere EK).
Vorgesehenes Landesdarlehen im Programm für kleine und mittlere Einkommen 3.614.100 €.
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 bis zu **684.000 €.**
- Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² für kleine EK bzw. 20 % unter Mietspiegel. Anfangsmiete für mittlere EK je nach Wohnungsgröße 8,08 €/m² (bis 60 m²), 7,53 €/m² (60-100 m²) bzw. 15 % unter Mietspiegel.
- 2.5. **An der Stadtmauer „Hofgartenplatz“, SEG, 4 WE**
Wiesbaden-Sonnenberg, Neubau von 6 WE und Gewerbeinheit 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 €,
Mittelaufstockung der vorgesehene Darlehensförderung der Stadt zur Erreichung der Zielmiete mit bis zu 30.000 €/WE, in Summe bis zu **120.000 €.**

Die erforderliche Mindestbeteiligung von 10.000 je WE (40.000 €) wurde bereits im Wohnungsbauprogramm 2017 (Nr. 0174) beschlossen.
Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² bzw. 20 % unter Mietspiegel.

- 2.6 **August-Bebel Str., Nachverdichtung Schelmengraben, (I. BA), GWH, ca. 158 WE**
Wiesbaden-Dotzheim, Neubau von ca. 158 WE, 100% gefördert, Belegungsbindung 15 bzw. 25 Jahre. 63 direkt belegt, davon 32 WE für kleine EK (seniorengerecht/barrierefrei) und 31 für mittlere EK (15 Jahre Bindung, da KIP-gefördert). 95 mittelbar belegt für kleine EK (Soziale Wohnraumförderung für kleine Einkommen, 25 Jahre Bindung). Es entstehen 50 % der Wohnungen für 1-2 Personenhaushalte und 50 % der Wohnungen für 3-6 Personenhaushalte (teilweise mit zusammenschaltbaren Grundrissen).
Bereits reservierte Mittel als zinsloses Landesdarlehen im KIP 7.810.500 €, vorgesehene Darlehensförderung der Stadt als Mindestbeteiligung 10.000 €/WE bei den mittelbar belegten 95 WE
- 950.000 €.

Anfangshöchstmiete der KIP-geförderten WE: 6,50 €/m² für kleine EK bzw. 15 % unter Mietspiegel. Anfangshöchstmiete für mittlere EK 8,50 €/m² bzw. 15 % unter Mietspiegel.
Anfangshöchstmiete der mittelbar belegten WE: 6,50 €/m² für kleine EK (Bestandswohnungen) bzw. mind. 20% unter Mietspiegel und 8,50 €/m² (für Neubauwohnungen).

- 2.7 **Karl-Marx Str., Nachverdichtung Schelmengraben (II.BA), GWH, ca. 176 WE**
Wiesbaden-Dotzheim, Neubau von ca. 176 WE, 100% gefördert, Belegungsbindung 15 bzw. 25 Jahre. 70 direkt belegt, davon 35 WE für kleine EK (seniorengerecht/barrierefrei) und 35 für mittlere EK (15 Jahre Bindung, da KIP-gefördert). 106 mittelbar belegt für kleine EK (25 Jahre Bindung). Es entstehen 50 % der Wohnungen für 1-2 Personenhaushalte und 50 % der Wohnungen für 3-6 Personenhaushalte (teilweise mit zusammenschaltbaren Grundrissen).
Bereits reservierte Mittel als zinsloses Landesdarlehen im KIP 11.787.500 €, vorgesehene Darlehensförderung der Stadt als Mindestbeteiligung 10.000 €/WE bei den mittelbar belegten 106 WE
- 1.060.000€.

Anfangshöchstmiete der KIP-geförderten WE: 6,50 €/m² für kleine EK bzw. 15 % unter Mietspiegel. Anfangsmiete für mittlere EK 8,50 €/m² bzw. 15 % unter Mietspiegel.
Anfangshöchstmiete der mittelbar belegten WE: 6,50 €/m² (Bestandswohnungen) und 8,50 €/m² (für Neubauwohnungen).

- 2.8 **Wiesbadener Straße 26, GWW, 14 WE**
Mainz-Kastel, Neubau von 31 WE, davon 14 gefördert, alle barrierefrei, Belegungsbindung voraussichtlich 25 Jahre, Einkommensmix 50 % kleine/ 50 % mittlere EK (7 WE für kleine, 7 WE für mittlere EK), Vorgesehenes Landesdarlehen im Programm für kleine und mittlere Einkommen ca. 1.500.000 €.

- 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 bis zu **322.000 €.**
- Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² für kleine EK bzw. 20 % unter Miet-
spiegel. Anfangshöchstmiete für mittlere EK je nach Wohnungsgröße
8,08 €/m² (bis 60 m²), 7,53 €/m² (60-100 m²) bzw. 15 % unter Miet-
spiegel.
- 2.9 **Quartier Kaiserhof (ehemals American Arms Hotel), SEG, 115 WE**
Wiesbaden, Neubau von ca. 115 WE, 100% gefördert, überwiegend
1-Personenhaushalte, barrierefrei, Belegungsbindung nach zu tref-
fender Wahl des Landesförderprogrammes für die Soziale Wohn-
raumförderung zwischen 20-25 Jahre.
- Vorgesehenes Landesdarlehen im Programm für kleine Einkommen
ca. 11.400.000 €.
- Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt 40.000 €/WE, insgesamt
eine Summe von bis zu **4.600.000 €.**
- Anfangshöchstmiete(Stand 2017): 6,70 €/m² für kleine EK bzw. 20 %
unter Mietspiegel.
- 2.10 **Gernotstraße, GWW, 34 WE**
Gemäß StvV-Beschluss 0174 v. 03.05.2018:
BVH Gernotstraße mit 34 WE gefördert, 16 WE für kleine EK und 18
WE für HH mit mittlerem EK und einem städt. Darlehen in Höhe von
748.000 €.
- Nachträgliche organisatorische und planerische Trennung des BHV
durch GWW in zwei separate Projekte (Gernotstraße/Hagenstraße)
als auch bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsmixes.
- Gernotstraße** mit 11 WE gefördert, davon 6 WE für kleine EK (bis zu
40.000 €/WE) und 5 WE für mittlere EK (6.000 €/WE) ergibt ein städt.
Darlehen in Höhe von 270.000 €.
- Hagenstraße** mit 23 WE gefördert, 12 WE für kleine EK (bis zu
40.000 €/WE) und 11 WE mittlere EK (6.000 €/WE) ergibt ein städt.
Darlehen in Höhe von 546.000 €.
- Die Summe beider Darlehen beläuft sich auf insgesamt 816.000 €.
- Nachzufinanzierende Differenz in Höhe von bis zu **68.000 €.**
- 2.11 **Kommunale Mittel zum Erwerb von Belegrechten, GWW, 22 WE**
Zur Sicherung der bis zum 30. November 2018 zur Verfügung ste-
henden Landesmittel für den Erwerb von (Neu-) Belegrechten an 22
Wohneinheiten (ca. 1.645 m² Wohnfläche) aus dem Bestand der
GWW im Stadtgebiet Wiesbaden wird der dafür erforderliche kom-
munale Zuschuss aus Haushaltsmitteln zur Verfügung gestellt in Hö-
he von bis zu **173.712 €.**
- 2.12 **1. Ergänzung zum Städtebaulichen Vertrag „Wohnen westlich des
Schlossparks“ (Parkfeld)**
Bezug: Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan 'Wohnen west-
lich des Schlossparks' (Parkfeld). § 8 des o.g. Städtebaulichen Ver-
trags zum Bebauungsplan 'Wohnen westlich des Schlossparks'

(Parkfeld) wird hiermit gänzlich aufgehoben und durch die folgenden Vereinbarungen (siehe auch o.g. Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage) ersetzt.

Demnach verpflichtet sich der Gebietsentwickler SEG, insgesamt 37 Wohneinheiten für Haushalte mit kleinem Einkommen bereitzustellen, davon 3 für Haushalte in Mietwohnungen zur Neubelegung (auch in Bestandswohnungen) im OT Biebrich (Verpflichtung bereits erfüllt) und 34 weitere für Haushalte in Neubauwohnungen innerhalb des Wiesbadener Stadtgebiets. Die Neubauwohnungen befinden sich in den oben aufgeführten Neubauprojekten An der Stadtmauer (Hofgartenplatz) mit 4 WE und im Quartier Kaiserhof mit 30 WE von ca. 115 WE (siehe auch 1.7.).

Für alle 37 Wohneinheiten gilt eine Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren beginnend ab Neu- bzw. Erstbelegung der einzelnen Wohneinheiten, sowie einer Mietpreisbindung in Höhe von anfänglich 6,70 €/m² (Stand 2017, Fortschreibung zum Zeitpunkt der Neubelegung).

- 2.13 Der Eigenanteil der Landeshauptstadt Wiesbaden an den oben genannten zu fördernden Projekten im Mietwohnungsbauprogramm 2018 beträgt für den Neubau bis zu 8.666.000 €. Davon entfallen 8.344.000 € auf das Budget WI und 322.000 € auf das Budget AKK. Aus der kommunalen Beteiligung zum Erwerb von Belegungsrechten entfallen weitere 173.712 € auf das Budget WI.

Die Finanzierung erfolgt aus folgenden Budgets:

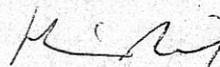
Wohnungsbauprogramme 2018 WI in Höhe von **8.839.712 €.**

- 2.14 Der Magistrat (Dezernat III/20 i. V. m. Dezernat VI/51) wird mit der haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt. Die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel wird in den Jahren 2018 ff. erfolgen.

(antragsgemäß Magistrat 16.10.2018 BP 0800)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, 8.11.2018
im Auftrag



Dr. Heimlich

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, 11.11.2018
im Auftrag

09. NOV. 2018

1. Dezernat VI i. V. m. Dezernat IV / SEG
2. Dezernat III i. V. m. Dezernat VI zu Ziffer 2.14 mit der Bitte um weitere Veranlassung
3. Abdruck:
Dezernat IV / SEG mit der Bitte um Kenntnisnahme

Bock

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH	
Geschäftsführung:	GU RS WIBAU AN Sekr.
Kim. Abteilung:	weiter an:
Planungsabteilung:	weiter an:
EINGANG:	16. Nov. 2018
Immobilienverw.:	weiter an:
StadtEntw. Wohnb.:	weiter an:
WV:	z.K. b.R. z.d.A. b.V. weiter an:

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - DEZERNAT IV					
12. NOV. 2018					
GR	PR	SEG	PR	WIBAU	Sekr.
61	63	64			
SEG	WiBau	b. R.	z. d. A.	Aushang	Umlauf
Tgb. Nr.	Frist:		+	#	