



Tagesordnung II Punkt 17 der öffentlichen Sitzung am 11. März 2021

Vorlagen-Nr. 20-V-51-0052

Wohnungsbauprogramm 2020, Ausführungsvorlage

Beschluss Nr. 0018

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
 - 1.1. Im September 2020 wurden die hessischen Landesförderrichtlinien der sozialen Wohnraumförderung novelliert und durch bessere Förderkonditionen an die Marktentwicklung angepasst, um stetig steigende Bau- und Bodenkosten zu berücksichtigen. Dazu wurden die pauschalen Fördersätze erhöht, die Darlehen für die erste Zinsfestschreibung zinslos gesetzt sowie deutlich höhere Zuschusskomponenten eingeführt. Die Bindungsdauer wurde mit Zeiträumen von 15-20-25 Jahren flexibilisiert. Bauherren, die im Rahmen ihrer aktuellen Bauvorhaben noch keinen Förderbescheid durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen erhalten haben, können diese neuen Konditionen in Anspruch nehmen.
 - 1.2. Im Wohnungsbauprogramm 2020 werden insgesamt 167 Wohnungen im Neubau zur Förderung angemeldet. Diese wurden teilweise bereits in die entsprechenden Landesförderprogramme aufgenommen, teils sind sie noch anzumelden. Zwei Bauvorhaben, für die in der vorliegenden SV Mittelbedarfe aus dem kommunalen Haushalt aufgeführt sind, wurden bereits in vergangenen Wohnungsbauprogrammen beschlossen, allerdings hat sich in der weiteren Konkretisierung Änderungsbedarf ergeben (Änderung Anzahl geförderter Wohnungen oder Anpassung Einkommensmix).
 - 1.3. Im Wohnungsbauprogramm 2020 werden des Weiteren 64 Wohnungen der GWW/GeWeGe im Stadtgebiet Wiesbaden durch den Erwerb von Belegungsrechten für die Belegungsverlängerung zur Förderung angemeldet und die städtische Zuschussförderung gemäß der hessischen Landesrichtlinie mit dieser Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung vorbereitet. Weiterhin werden die Zuschussmittel für die erwartete Nachmeldung von Bindungsneuerwerb an 10 Wohneinheiten (WE) als Pauschale vorgesehen.
 - 1.4. Neue Fördermöglichkeiten für den geförderten Wohnungsbau bietet die Partnerschaft im Landesförderprogramm Großer Frankfurter Bogen. Für Kommunen, die die Partnerschaftsvereinbarung unterzeichnet haben, übernimmt das Land Hessen die kommunale Mindestmitfinanzierung im Neubau für Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen innerhalb des relevanten Radius. Darüber hinaus wird im gesamten Stadtgebiet auch im Förderprogramm Erwerb von Belegrechten der kommunale Zuschuss übernommen. Da zum Zeitpunkt des Gremienlaufs dieser SV noch keine unterzeichnete Partnerschaftsvereinbarung zwischen der LHW und dem Land Hessen vorlag, werden die kommunalen Mittel zunächst und zur Finanzierungssicherheit für die Bauvorhaben mit vorliegender SV beschlossen.

-
- 1.5. Im WBP 2018 (StVV-Beschluss Nr. 0415 vom 08.11.2018, Anlage 2 zur Vorlage) wurden Darlehensmittel in Höhe von insgesamt 2.010.000 € für das Ergänzungsvorhaben GWH Wohnungsgesellschaft Hessen im Schelmengraben mit geplanten 650 Wohnungen und 173.712 € für den Erwerb von Belegrechten beschlossen. Da die GWH das Ergänzungsvorhaben abgesagt hat und der Erwerb von Belegrechten nicht realisiert wird, stehen diese freigewordenen Mittel wieder zur Verfügung.
 - 1.6. Im Topfprojekt I.04408.217 51 Soziales Wohnungsbauprogramm Wiesbaden steht aus Resten und freigewordenen Mitteln insgesamt wieder ungebundenes Budget in Höhe von 2.560.000 € zur Deckung bei I.05377 51 Wohnungsbau-Programm ab 2019II zur Verfügung.
 - 1.7. Im Neubaugebiet Hainweg in WI-Nordenstadt erfolgt der Verkauf des Grundstücks (ehemals Planstraße 1, siehe WBP 2017, StVV-Beschluss Nr. 0174 vom 03.05.2018, Anlage 3 zur Vorlage) an die Wohnungsbaugesellschaft Sahle Wohnen (Verkauf im Rahmen eines Einzelbeschlusses), die mit 45 Wohneinheiten für kleine Einkommen einen Anteil der Anforderungen an den geförderten Wohnungsbau in der Gebietsentwicklung übernehmen. Aufgrund des Zeitraums, der seit der Anmeldung des Projektes für die Förderung vergangen ist, erfolgt die Anpassung der Zielmiete auf 6,80 €/m².
 - 1.8. Im Neubauvorhaben Quartier Kaiserhof der SEG Wiesbaden mbH aus dem WBP 2018 (StVV-Beschluss Nr. 0415 vom 08.11.2018, Anlage 2 zur Vorlage) wird aufgrund des Zeitraums, der seit der Anmeldung des Projektes für die Förderung vergangen ist und da sich durch pandemiebedingte Verzögerungen im Bau- und Planungsablauf die Bezugsfertigkeit um ca. 9 Monate nach hinten verschiebt, die Zielmiete von ursprünglich 6,70 €/m² auf 6,80 €/m² angepasst.
 - 1.9. Im Bauvorhaben Quartier Oberlin in WI-Bierstadt, Investor Heinsch, wird der im WBP 2019 Teil I (StVV-Beschluss Nr. 0154 vom 23.05.2019, Anlage 4 zur Vorlage) beschlossene Einkommensmix von 15 Wohneinheiten für kleine und 15 für mittlere Einkommen auf 20 Wohneinheiten für kleine und 10 für mittlere Einkommen geändert, um dem aktuellen Bedarf Rechnung zu tragen.
 - 1.10. Im Budget Dezernat VI/51 stehen für die kommunale Mitfinanzierung im Haushalt 2020 bei den Projekten I. 05377 51 Wohnbau-Programm ab 2019 ff. Mittel in Höhe von 4.167.000 € und I.04408 51 Soziales Wohnungsbauprogramm Restmittel in Höhe von 2.560.000 € (Gesamt 6.727.000 €) zur Verfügung.
2. Es wird beschlossen:
- 2.1. Der beauftragte Treuhänder SEG-Wohnbauförderung hat mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWW/GeWeGe sowie externen Investoren die Landesförderung für den Neubau sowie den Erwerb von Belegrechten an folgenden Objekten akquiriert; die anteilige kommunale Mitfinanzierung wird beschlossen:
 - 2.2 Egerstraße/Bahnstraße/Berliner Str. (III. BA), NH, 21 WE

Wiesbaden-Erbenheim, Neubau von ca. 450 WE, davon 21 WE gefördert für kleine Einkommen, barrierearm, Belegungsbindung 20 Jahre.
Anzumeldendes Mittelkontingent im Landesprogramm mit ca. 2.320.000 € Darlehensanteil und 700.000 € Zuschussanteil. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 40.000 €/WE, insgesamt bis zu 840.000 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² für kleine Einkommen (EK)

2.3 Egerstraße/Bahnstraße (II. BA), NH, 5 WE

Wiesbaden-Erbenheim, Neubau von ca. 450 WE, Nachmeldung von 5 WE gefördert für kleine Einkommen, barrierearm, Belegungsbindung 20 Jahre, im II. BA wurden im WBP 2019II bereits 17 WE für mittlere EK beschlossen. Es handelt sich dabei um dasselbe Objekt.

Angemeldetes Mittelkontingent im neuen Landesprogramm mit ca. 585.000 € Darlehensanteil und 175.500 € Zuschussanteil. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 40.000 €/WE, insgesamt bis zu 200.000 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmierte: 6,70 €/m² für kleine EK

2.4 Eleonorenstr. (Helling Höfe), Planungsbüro Andrzej Lyson, 39 WE

MZ-Kastel, Neubau von 177 WE, davon 26 WE gefördert für kleine Einkommen und 13 WE gefördert für mittlere EK, barrierefrei, Belegungsbindung voraussichtlich 25 Jahre.

Anzumeldendes Mittelkontingent im Landesprogramm mit ca. 4.600.000 € Darlehensanteil und 1.850.000 € Zuschussanteil. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 50.000 €/WE bzw. 12.500 €/WE, insgesamt 1.462.500 € bis zu vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmierte: 6,70 €/m² für kleine EK und 8,50 €/m² für mittlere EK

2.5 Hainweg Baufeld 7.6, Sahle, 3 WE, Nachfinanzierung

Wiesbaden-Nordenstadt, Neubau von 650 WE, *Nachfinanzierung* von 3 WE gefördert für kleine Einkommen nach Konkretisierung der Planung, barrierefrei, Belegungsbindung 15 Jahre. Kommunale Mitfinanzierung von 42 WE bereits im WBP 2017 beschlossen.

Angemeldetes Mittelkontingent im Landesprogramm mit 6.560.000 € Darlehensanteil (KIP). Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 30.000 €/WE, insgesamt 90.000 € bis zu vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmierte: 6,80 €/m² für kleine EK (alle 45 WE)

2.6 Waldviertel, III. BA, GWW, 30 WE

WI-Klarenthal, Neubau von 275 WE über fünf Bauabschnitte (BA), davon im III. BA 15 WE gefördert für kleine Einkommen und 15 WE gefördert für mittlere EK, barrierefrei, Belegungsbindung 25 Jahre.

Anzumeldendes Mittelkontingent im Landesprogramm mit ca. 3.150.000 € Darlehensanteil und 1.260.000 € Zuschussanteil. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 50.000 €/WE bzw. 12.500 €/WE, insgesamt bis zu **937.500 €** vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmierte: 6,70 €/m² für kleine EK und 8,50 €/m² für mittlere EK

2.7 Carl-von-Ossietzky Str. 53-55, GWW, 34 WE

WI-Klarenthal, Neubau von 114 WE, davon 23 WE gefördert für kleine Einkommen und 11 WE gefördert für mittlere EK, barrierefrei, Belegungsbindung voraussichtlich 25 Jahre.

Anzumeldendes Mittelkontingent im Landesprogramm mit ca. 4.600.000 € Darlehensanteil und 1.840.000 € Zuschussanteil. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 50.000 €/WE bzw. 12.500 €/WE, insgesamt bis zu 1.287.500 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmierte: 6,70 €/m² für kleine EK und 8,50 €/m² für mittlere EK

2.8 Hermann-Löns-Siedlung, II. BA, GWW, 35 WE

WI-Schierstein, Neubau von 87 WE im II. BA, davon 26 WE gefördert für kleine Einkommen und 9 WE gefördert für mittlere EK, barrierefrei, Belegungsbindung voraussichtlich 25 Jahre. 8 der 26 WE für kleine Einkommen befinden sich in einer Clusterwohnung.

Anzumeldendes Mittelkontingent im Landesprogramm mit ca. 3.600.000 € Darlehensanteil und 1,4 Mio. € Zuschussanteil. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 50.000 €/WE bzw. 12.500 €/WE, insgesamt bis zu 1.412.500 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmierte: 6,70 €/m² für kleine EK und 8,50 €/m² für mittlere EK

2.9 Kloppenheimer Str., Quartier Oberlin, Heinsch, 5 WE, Nachfinanzierung

WI-Bierstadt, Neubau von 120 WE, Nachfinanzierung von 5 WE gefördert für kleine Einkommen nach Änderung des Einkommensmixes, Belegungsbindung 25 Jahre. Vorgesehene (zusätzliche) Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 30.000 €/WE (zzgl. rechnerisch 10.000 €/WE, die bereits für 5 umgewidmete WE für mittlere EK im WBP 2019 Teil I beschlossen wurden), insgesamt bis zu 150.000 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmierte: 6,70 €/m² für kleine EK und 8,50 €/m² für mittlere EK

2.10 Kommunale Mittel zum Erwerb von Belegrechten (Verlängerung), GWW/GeWeGe, 64 WE

Stadtgebiet Wiesbaden, Erwerb von Bindungsverlängerungen an 64 WE der GWW/GeWeGe mit (zusätzlichem) kommunalem Zuschuss in Höhe von 0,50 €/m² der im Landesprogramm angemeldeten Wohnungen in Höhe von 275.000 €

Im Falle der Unterzeichnung der Partnerschaftsvereinbarung im Landesförderprogramm Großer Frankfurter Bogen wird dieser Zuschuss vom Land Hessen übernommen.

2.11 Kommunale Mittel zum Erwerb von Belegrechten (Neubindung), n. n.10 WE

Stadtgebiet Wiesbaden, Erwerb von Belegungsrechten in der Neubindung an 10 WE mit (zusätzlichem) kommunalem Zuschuss in Höhe von 1,00 €/m² des im Landesprogramm anzumeldenden Wohnraums in Höhe von 72.000 €.

Im Falle der Unterzeichnung der Partnerschaftsvereinbarung im Landesförderprogramm Großer Frankfurter Bogen wird dieser Zuschuss vom Land Hessen übernommen.

- 2.12 Der Eigenanteil der Landeshauptstadt Wiesbaden an den oben genannten zu fördernden Projekten im Mietwohnungsbauprogramm 2020 beträgt für den Neubau bis zu 6.380.000 € (Darlehensmittel). Davon entfallen 4.917.500 € auf das Budget WI und 1.462.500 € auf das Budget AKK. Aus der kommunalen Beteiligung zum Erwerb von Belegungsrechten (Zuschussmittel) entfallen weitere 347.000 € auf das gesamte Stadtgebiet.

Die Finanzierung über 6.727.000 €

erfolgt aus folgenden Budgets:

I. 05377 51 Wohnbau-Programm ab 2019 ff. Mittel in Höhe von 4.167.000 € und
I.04408 51 Soziales Wohnungsbauprogramm Restmittel in Höhe von 2.560.000 EUR
(Gesamt 6.727.000 €).

- 2.13 Dezernat III/20 wird i. V. m. Dezernat VI/51 mit der haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt. Die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel wird in den Jahren 2021 ff. erfolgen.

(antragsgemäß Magistrat 26.01.2021 BP 0073)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .03.2021
im Auftrag

in Vertretung
Kessel

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, .03.2021
im Auftrag

Dezernat VI
Dezernat III
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Bock