

Betreff Wohnungsbauprogramm 2022 - Ausführungsvorlage

Dezernat/e VI-51-SEG

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO | |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | |

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- | | | |
|-----------------|---|------------------------------------|
| Kommission | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Seniorenbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlage 1: Übersicht Wohnungsbauprogramm 2022
Anlage 2: StvV-Beschluss Nr. 0018 vom 11. März 2021
Anlage 3: StvV-Beschluss Nr. 0016 vom 13. Februar 2020
Anlage 4: StvV-Beschluss Nr. 0154 vom 23. Mai 2019
Anlage 5: StvV-Beschluss Nr. 0121 vom 31. März 2022

Anlagen nichtöffentlich

A Finanzielle Auswirkungen

22-V-51-0005

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.:
 in %:

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist)
 abs.: 9.522.304,65 €
 in %: 12,10

III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperr, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
IM	2022	WBP 2022	287.000		287.000	1.05377
IM	2023	WBP 2022	4.708.000	123.000	4.708.000	1.05377
IM	2024	WBP 2022	3.253.000		1.880.000	1.04408
IM	2024	WBP 2022		1.373.000	1.373.000	1.05377
IM	2025	WBP 2022	1.167.000	1.167.000	1.167.000	1.05377
Summe einmalige Kosten:			9.415.000	2.663.000	9.415.000	
Summe Folgekosten:						

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 1.500 Zeichen)

Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt durch Dez. VI/51 in Verbindung mit Dez. III/20.

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Im Wohnungsbauprogramm 2022 werden insgesamt 257 Wohnungen im Neubau zur Förderung angemeldet. Weitere aufgeführte Bauvorhaben wurden bereits in vergangenen Wohnungsbauprogrammen beschlossen, allerdings haben sich Änderungsbedarfe an der kommunalen Mitfinanzierung ergeben (Änderung Anzahl geförderter Wohnungen oder Anpassung Einkommensmix). Damit beläuft sich das Wohnungsbauprogramm 2022 auf rund 9.415.000 € Darlehensmittel aus dem städtischen Haushalt. Ein Teil der bereits beschlossenen Fördermittel kann aufgrund der Teilnahme der LHW am Großen Frankfurter Bogen wieder freigegeben werden. Weiterhin werden 82 Belegrechte erworben (Verlängerung und Neubindung).

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen:

1.1 Im Wohnungsbauprogramm 2022 werden insgesamt 257 Wohnungen im Neubau zur Förderung angemeldet. Diese wurden bereits in die entsprechenden Landesförderprogramme aufgenommen. Weitere aufgeführte Bauvorhaben, für die in der vorliegenden SV Mittelbedarfe aus dem kommunalen Haushalt aufgeführt sind, wurden bereits in vergangenen Wohnungsbauprogrammen beschlossen, allerdings haben sich Änderungsbedarfe an der kommunalen Mitfinanzierung ergeben (Änderung Anzahl geförderter Wohnungen oder Anpassung Einkommensmix).

1.2 Die LHW hat im Oktober 2020 die Partnerschaftsvereinbarung im hessischen Förderprogramm Großer Frankfurter Bogen (GFB) unterzeichnet. Damit einher gehen finanzielle Vorteile für die LHW im Hinblick auf die Soziale Wohnraumförderung.

Zunächst erfolgt damit die Übernahme der kommunalen Mindestmitfinanzierung bei Bauvorhaben durch das Land Hessen im Rahmen des Förderprogrammes für Neubau von Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Diese Förderung kann im Umkreis von ca. 1,5 km um den Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNVs in Anspruch genommen werden, vom dem aus die Partnerkommune in 30 Minuten Fahrzeit mit dem Frankfurter Hauptbahnhof verbunden ist. Für die LHW ist dies die S-Bahn-Haltestelle in MZ-Kastel. Daher kann das Programm in diesem Stadtteil bei mehreren Neubauprojekten Anwendung finden und damit die kommunale Mindestmitfinanzierung vom Land Hessen übernommen werden.

Des Weiteren beinhaltet das Förderprogramm die Übernahme des Kommunalanteils bei allen im Stadtgebiet erworbenen Belegrechten (Neubindung und Verlängerung). Die Umkreisregelung spielt dabei keine Rolle.

1.3 Erwerb von Belegrechten (zur Kenntnis, kein städtischer Anteil erforderlich) im Bestand der Nassauischen Heimstätte im Stadtgebiet Wiesbaden und im Bestand der GWW:

- Bindungsverlängerung von 36 WE in Erbenheim-Süd (NH)
- Neubindung von 5 WE im Stadtgebiet Wiesbaden (NH)
- Neubindung von 10 - 15 WE in verschiedenen hessischen Kommunen, u. a. Wiesbaden, in Kooperation zwischen dem Hessischen Sozial- und Wirtschaftsministerium für die zu unterstützende Zielgruppe (NH). Aktuell 1 WE zur Neubindung in Wiesbaden realisiert. Im Bedarfsfall werden ggf. weitere belegt

- Neubindung von 10 WE im Stadtgebiet Wiesbaden (NH)
- Bindungsverlängerung von 20 WE in der Jakob-Kaiser-Straße 8 - 12 in WI-Dotzheim (GWW)
- Bindungsverlängerung von 10 WE in der Nikolausstraße 2 in MZ-Kostheim (GWW).

Aufgrund der Partnerschaft Wiesbadens im Großen Frankfurter Bogen entfällt die kommunale Mitfinanzierung für den Erwerb der Belegrechte. Diese wird vom Land Hessen getragen.

- 1.4 Im Rahmen des Großen Frankfurter Bogens kann die LHW bereits im Haushalt beschlossene Mittel für geförderten Neubau wieder freigeben. Relevanz hat dies bei den folgenden Neubauvorhaben:

Eleonorenstr. MZ-Kastel (Hellinghöfe, Lyson), 39 WE (davon 26 WE gefördert für kleine Einkommen und 13 WE gefördert für mittlere EK), im WBP 2020 (Beschluss Nr. 0018 der Stadtverordnetenversammlung vom 11. März 2021) beschlossenes Stadtbau Darlehen mit bis zu 1.462.500 €, Kürzung auf bis zu 832.000 € wegen nun 20 Jahren Belegungsbindung sowie der Übernahme von 338.000 € durch das Land Hessen im Rahmen des Großen Frankfurter Bogens. Der Betrag über 630.500 € kann daher im städtischen Haushalt wieder freigegeben werden.

Kastel-Housing, MZ-Kastel (Neubau Holzturm, SEG), 9 WE (davon 6 WE gefördert für Haushalte mit kleinen Einkommen und 3 WE gefördert für Haushalte mit mittlerem Einkommen); im WBP 2019 Teil I (Beschluss Nr. 0154 der Stadtverordnetenversammlung vom 23. Mai 2019) beschlossenes Stadtbau Darlehen mit bis zu 270.000 €, Kürzung auf bis zu 192.000 €, die Differenz von 78.000 € wird vom Land Hessen getragen und kann im städtischen Haushalt wieder freigegeben werden.

- 1.5 Modernisierungsvorhaben mit der GWH im Schelmengraben (Abbau von Barrieren)

Mit umfangreichen Modernisierungsvorhaben realisiert die GWH im Schelmengraben in WI-Dotzheim barrierefreie Erschließungen in ihren Bestandsobjekten in der Hans-Böckler Str. 4 - 10, Hans-Böckler Str. 88 - 92 sowie der Theodor-Haubach Str. 2 - 4 im Außen- und Innenbereich.

Die GWH nimmt für diese Maßnahmen Landesfördermittel der hessischen Förderrichtlinie aus der Programmlinie Modernisierung in Anspruch. Da die Maßnahmen dem Abbau von Barrieren gelten, sieht die Richtlinie keine mit der Förderung verbundenen Belegungsbindungen vor. Es ist zudem keine kommunale Mitfinanzierung erforderlich.

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 an folgenden Objekten akquiriert; die nachfolgenden Bauvorhaben sind bereits konkret in Planung bzw. Umsetzung begriffen, die anteilige kommunale Mitfinanzierung wird beschlossen:

2.2 Linde Quartier, GWW, 162 WE

MZ-Kostheim, Neubau von 172 WE, davon 162 gefördert (108 für kleine EK und 54 WE gefördert für mittlere EK), barrierefrei, Belegungsbindung 25 Jahre.

Angemeldetes Mittelkontingent im Landesprogramm mit 18.044.000 € Darlehensanteil, weiteres Darlehen aus dem Großen Frankfurter Bogen über 1.404.000 € und ca. 6.728.000 € Zuschussanteil.

Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 50.000 €/WE bzw. 12.500 €/WE (eigentlich bis zu 6.075.000 €) abzüglich der kommunalen Mindestmitfinanzierung, die im Rahmen des Förderprogrammes Großer Frankfurter Bogen vom Land Hessen getragen wird, somit bis zu 4.671.000 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmiete: 6,80 €/m² für kleine EK und 8,50 €/m² für mittlere EK.

2.3 Kärntner Viertel (ehemals Gräselberg, Auf den Eichen), GWW, I. + II. BA, 61 WE

WI-Biebrich, Neubau von 156 WE im I. + II. BA, davon 61 WE gefördert für kleine EK, barrierefrei, Belegungsbindung 25 Jahre.

Angemeldetes Mittelkontingent im Landesprogramm mit 8.255.000 € Darlehensanteil und 3.302.000 € Zuschussanteil.

Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 50.000 €/WE, somit bis zu 3.050.000 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmiete: 6,80 €/m² für kleine EK.

2.4 Waldviertel III. BA, GWW, 5 WE, *Nachfinanzierung*

WI-Dotzheim, Neubau von 275 WE über fünf Bauabschnitte, Nachfinanzierung aufgrund der Erhöhung der Anzahl der Förderwohnungen im III. BA auf 35 WE; kommunale Mitfinanzierung für 30 WE mit bis zu 937.500 € bereits beschlossen (Beschluss Nr. 0018 der Stadtverordnetenversammlung vom 11. März 2021), Erhöhung der kommunalen Mitfinanzierung für 5 weitere Einheiten (2 WE für kleine EK, 3 WE für mittlere EK) um bis zu 137.500 €, damit insgesamt 1.075.000 €, vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

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

2.5 Hainweg, Rotkehlchenweg (ehemals Baufeld 7.6), Sahle, 1 WE, *Nachfinanzierung*

WI-Nordenstadt, Neubau 46 WE, Nachfinanzierung von 1 WE für kleine EK nach Konkretisierung der Planung, kommunale Mitfinanzierung von 42 WE bereits im WBP 2017 beschlossen, Nachfinanzierung von 3 WE im WBP 2020 (Beschluss Nr. 0018 der Stadtverordnetenversammlung vom 11. März 2021) beschlossen. Belegungsbindung 25 Jahre, Erhöhung der kommunalen Mitfinanzierung für 1 WE um weitere bis zu 30.000 € für 46 WE, damit insgesamt 1.380.000 €, vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmiete: 6,80 €/m² für kleine EK (alle 46 WE).

2.6 Lange Seegewann, Nassauische Heimstätte, 28 WE, *Nachfinanzierung*

WI-Delkenheim, Neubau von 304 Wohneinheiten, davon 58 gefördert für kleine EK, Belegungsbindung 20 Jahre.

Erhöhung der kommunalen Mitfinanzierung in diesem Projekt für weitere 28 WE für kleine EK um bis zu 1.120.000 € (40.000 €/WE bei 20-jähriger Bindung), vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Kommunale Mitfinanzierung für 30 WE im WBP 2019 Teil II (Beschluss Nr. 0016 vom 13. Februar 2020) bereits beschlossen mit Wohnungsmix zu 26 für kleine EK (50.000 €/WE) und 4 WE für mittlere EK (12.500 €/WE) unter Annahme von 25-jähriger Bindung, jetzt bedarfsgerechte Umwidmung von 4 WE für mittlere EK zur Zielgruppe der kleinen EK und Festlegung der Belegungsbindung auf 20 Jahre. Durch diese Änderungen Reduzierung der bisherigen kommunalen Mitfinanzierung um 150.000 € auf bis zu 1.200.000 €, vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Durch Nachfinanzierung, Umwidmung und Festlegung der Belegungsbindungsdauer nun insgesamt eine kommunale Mitfinanzierung der 58 WE für kleine EK von bis zu 2.320.000 €, vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht.

Anfangshöchstmiete: 6,80 €/m² für kleine EK.

2.7 Kastel-Housing, GWW, 28 WE, Nachfinanzierung

MZ-Kastel, Neubau und Sanierung, Nachfinanzierung aufgrund der Änderung des Einkommensmixes, kommunale Mitfinanzierung für 28 WE (davon 20 WE für kleine EK und 8 WE für mittlere EK) bereits mit 880.000 € beschossen (Beschluss Nr. 0016 vom 13. Februar 2020), bedarfsgerechte Umwidmung von 7 WE für mittlere EK zur Zielgruppe der kleinen EK, dem fördertechnischen Rechenansatz der Clusterwohnung als sechs Einpersonenzwohnungen sowie die Berücksichtigung des vom Land getragenen Anteils im GFB, damit wird eine Nachfinanzierung von bis zu 406.500 € erforderlich, bzw. insgesamt 1.286.500 €, vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht. Anpassung der Zielmiete auf 6,80 €/m² siehe Beschluss Nr. 0121 vom 31. März 2022.

Anfangshöchstmiere: 6,80 €/m² für kleine EK und 8,50 €/m² für mittlere EK.

- 2.8 Der Eigenanteil der LHW an den oben genannten zu fördernden Projekten im Mietwohnungsbauprogramm 2022 beträgt für den Neubau bis zu 9.415.000 € (Darlehensmittel). Davon entfallen 9.008.500 € auf das Budget WI und 406.500 € auf das Budget AKK. Aus der kommunalen Beteiligung zum Erwerb von Belegungsrechten (Zuschussmittel) sind von städtischer Seite keine Mittel erforderlich (GFB).

Die erforderliche Finanzierung über 9.415.000 € erfolgt aus den Budgets I. 05377 „51 Wohnbau-Programm ab 2019 ff.“ mit Restmitteln in Höhe von 4.872.000 € und I.04408 „51 Soziales Wohnungsbauprogramm“ mit Restmittel in Höhe von 1.880.000 €. Weitere 2.663.000 € werden mit den kommenden Haushaltsanmeldungen berücksichtigt.

- 2.9 Es wird unterstellt, dass der Mittelabfluss der in der Sitzungsvorlage angegebenen jährlichen Bedarfe aus dem Gesamtvolumen „Wohnungsbau“ inkl. Einzahlungen (vor-)finanziert werden kann. Zu den nächsten Haushaltsplanberatungen werden die Zahlen aktualisiert. Die vertraglichen Verpflichtungen können in diesem Umfang eingegangen werden.
- 2.10 Dez. III/20 wird i. V. m. Dez. VI/51 mit der haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt. Die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel wird in den Jahren 2022 ff. erfolgen.

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 Mietwohnungsbaubau durch kommunale Beteiligung. Sicherung von Belegungsbindungen unter Beteiligung von Landesmitteln.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Die Hauptzielgruppen der für eine Förderung vorgeschlagenen Wohnungsbauprojekte stehen im Einklang mit den demographischen Herausforderungen und den Bedarfen der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte.

Die geförderten Wohneinheiten werden barrierearm bis barrierefrei errichtet.

Die in der Vorlage dargestellten Projekte wurden in Kooperation mit den jeweiligen Bauherren entwickelt. Der Erwerb von Belegungsrechten wird in Kooperation und im Bestand der Wohnungsbaugesellschaften Nassauische Heimstätte und GWW realisiert.

Die Bauprojekte werden über mehrere (Haushalts-) Jahre abgewickelt. Die Finanzierungszusagen müssen für das Gesamtprojekt gemacht werden. Aktuell ist offen, ob für den Haushalt 2023 die aufsichtsrechtliche Genehmigung erteilt wird.

Gleichzeitig zeigt die Erfahrung, dass die kassenwirksamen Mittelabrufe langsamer erfolgen, als ursprünglich von den Bauträgern geplant. Es ist anzunehmen, dass sich der Mittelbedarf weiter als bis zum Jahr 2025 ziehen wird. Es wird unterstellt, dass der Mittelabfluss der in der Sitzungsvorlage angegebenen Bedarfe aus dem Gesamtvolumen „Wohnungsbau“ (vor-) inklusive Einzahlungen finanziert werden kann. Zu den nächsten Haushaltsplanberatungen werden die Zahlen aktualisiert. Sollten die Einzahlungen 2022/2023 nicht wie geplant fließen, sind nach derzeitigem Stand über die gesamte Laufzeit ca. 2.663.000 € noch nicht finanziert. Dieser Mittelbedarf müsste dann zu kommenden Haushaltsplänen angemeldet werden.

Alternativ müsste auf die Realisierung der beschlossenen Quoten für geförderten Wohnungsbau verzichtet werden.

III. Geprüfte Alternativen

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

Bestätigung der Dezernent*innen

. Juni 2022

Manjura
Stadtrat