

Betreff Kommunale Zuschussförderung im sozialen Mietwohnungsbau - Erweiterung der Richtlinie zur kommunalen Mitfinanzierung (Ausführungsvorlage)

Dezernat/e VI / 51

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

Stadtverordnetenversammlung

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlage 1: Entwurf Richtlinie zur Kommunalen Mitfinanzierung 2022

Anlage 2: Beschluss Nr. 0461 SV
20-V-51-0053_Richtlinie zur Kommunalen Mitfinanzierung 2020

Anlagen nichtöffentlich

A Finanzielle Auswirkungen

22-V-51-0011

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind

- keine finanziellen Auswirkungen verbunden
 finanzielle Auswirkungen verbunden (\rightarrow in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün **Prognose Zuschussbedarf**
 abs.:
 in %:

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Budget verfügte Ausgaben (Ist)
 Investitionscontrolling Investition Instandhaltung
 abs.: 9.552.304,65 €
 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 (Sperte, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
IM	2024	WBP 2023 Darlehen	2.949.000	2.949.000		PSP I.05377 SK 852000
IM	2025	WBP 2023 Zuschuss	2.106.000	2.106.000		PSP I.05377 SK 842360
IM	2025	WBP 2023 Darlehen	2.948.000	2.948.000		PSP I.05377 SK 852000
IM	2025	WBP 2024 Darlehen	4.620.000	4.620.000		PSP I.05377 SK 852000
Summe einmalige Kosten:			12.623.000	12.623.000		
IM	2026ff.	WBP 2024 Darlehen	6.340.000	6.340.000		PSP I.05377 SK 852000
IM	2026ff.	WBP 2024 Zuschuss	3.913.000	3.913.000		PSP I.05377 SK 842360
IM	2026ff.	WBP 2025 Darlehen	22.804.000	22.804.000		PSP I.05377 SK 852000
IM	2026ff.	WBP 2025 Zuschuss	8.145.000	8.145.000		PSP I.05377 SK 842360
Summe Folgekosten:			41.202.000	41.202.000		

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt über Dez. VI/51 in Verbindung mit Dez. III/20.
 Für die mittelfristige Finanzplanung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Folgekosten 2026ff. für die Wohnungsbauprogramme 2024 und 2025 auf die Jahre 2026 bis 2030 jeweils etwa zu 1/5 verteilen.

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)

Für die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Wiesbaden stehen die Landesförderung und die Stadtbaudarlehen der Landeshauptstadt zur Verfügung. Trotz des Einsatzes der genannten Fördermittel ergibt sich aus den Rahmenbedingungen des Wiesbadener Wohnungsmarkts (große Differenz zwischen Zielmiete und Kostenmiete, Entwicklung der Baukosten, hohe Kosten für Baugrund) für die Bauherren eine langfristige und deutliche wirtschaftliche Unterdeckung. Durch Zuschaltung einer kommunalen Zuschussförderung bei Projekten mit gefördertem Wohnraum kann die Mindestwirtschaftlichkeit bei Projekten wiederhergestellt und das Investitionsklima in Wiesbaden durch bessere Förderkonditionen wieder zukunftsfähiger gestaltet werden.

C Beschlussvorschlag

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 Fördersätze erhöht, die Darlehen für die erste Zinsfestschreibung zinslos gesetzt sowie deutlich höhere Zuschusskomponenten eingeführt.
- 1.2 Der Vorstoß der Landesregierung zeigt, dass bei den aktuellen Rahmenbedingungen deutlicher Nachsteuerungsbedarf der Förderung im Sozialen Wohnungsbau besteht - dies umso mehr, als sich die Kosten in der Landeshauptstadt Wiesbaden schneller entwickeln als in anderen Teilen Hessens. Um das Investitionsklima für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung dieses Kostenniveaus wieder zu verbessern, müssen Kostenmiete und Zielmiete zusammengeführt werden. Da sich die Zielmiete an der Leistbarkeit der Wohnkosten der Wiesbadener Haushalte orientiert, ist diese nur in geringem Maße variabel. Die Kosten des Wohnungsbaus sind von vielen externen Einflüssen abhängig und somit kaum aktiv zu beeinflussen.
- 1.3 Geförderter Mietwohnungsbau ist auch unter Ausschöpfung aller Fördermittel bisher nicht wirtschaftlich realisierbar und kann unter den derzeitigen Bedingungen nur wirtschaftlich nachhaltig gelingen, wenn die Investitionskosten durch zusätzliche kommunale Förderung abgedeckt werden. Mit den aktuellen Stadtbaudarlehen verfügt die Förderung jedoch nicht über die notwendigen Hebel, mittels Zinsvorteilen die Kostenmiete auf das erforderliche Niveau herabzusetzen.
- 1.4 Wirtschaftlichkeitsanalysen unter Berücksichtigung des aktuellen Kostenniveaus haben gezeigt, dass es erforderlich ist, das kommunale Förderprogramm im Wohnungsneubau in Orientierung an der Landesförderung um eine Zuschusskomponente zu erweitern.
- 1.5 Wie auch bei den Stadtbaudarlehen werden die Zuschüsse zunächst unter der Annahme von durchschnittlichen, marktüblichen Kosten unter Vorbehalt „bis zu“ dimensioniert und beschlossen. Damit ist die Zuschusskomponente beihilferechtskonform für alle Fördermittelnehmer objektiv und transparent gestaltet. Zur Schlussrechnung der Bauprojekte erfolgt sodann die projektspezifische Überprüfung der Überkompensierung, wie sie das Beihilferecht fordert. Etwaig zu viel gezahlte Zuschüsse werden zurückgeführt.

- 1.6 Um die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und die damit in der Herstellung verbundenen höheren oder geringeren Kosten adäquat zu berücksichtigen, wird die bisherige pauschale, wohnungsweise Förderung auf eine Berechnungsmethode auf Quadratmeterbasis umgestellt. Hierbei werden die Regularien der Landesförderung zur Definition von förderfähiger Wohnfläche angewandt.
- 1.7 Durch die Umstellung der Darlehensförderung auf Quadratmeterbasis erhöht sich die mittlere Darlehenssumme etwa um 4,36 %. Zusätzlich werden etwa 35 % der Darlehensförderung in den jeweiligen Haushaltsjahren als Investitionszuschuss geleistet.
- 1.8 Für die nächsten Wohnungsbauprogramme (WBP) sind vorläufig folgende Veränderungen in den Finanzbedarfen zu erwarten:

WBP	Darlehen nach alter Richtlinie	Darlehen nach neuer Richtlinie	Differenz	Investitionszuschuss
2023	5.650.000,00 €	5.897.000,00 €	247.000,00 €	2.106.000,00 €
2024	10.500.000,00 €	10.960.000,00 €	460.000,00 €	3.913.000,00 €
2025	21.850.000,00 €	22.804.000,00 €	954.000,00 €	8.145.000,00 €

Die Auszahlung der Darlehen sowie des Baukostenzuschusses sind an den Baufortschritt gebunden und werden voraussichtlich wie folgt kassenwirksam:

Auszahlungsart / HH-Jahr	2024	2025	2026ff.
Darlehen	2.949.000,00 €	7.568.000,00 €	29.144.000,00 €
Zuschuss	0,00 €	2.106.000,00 €	12.058.000,00 €
Gesamt je HH-Jahr	2.949.000,00 €	9.674.000,00 €	41.202.000,00 €

Die erforderlichen Budgets werden von Dez.VI/51 zu den Haushalten 2024/2025ff. angemeldet.

- 1.9 Zunächst wird durch Beschluss dieser Vorlage eine Grundsatzentscheidung über die novellierte Förderrichtlinie getroffen. Wie bisher werden konkrete Wohnungsbauprogramme einzeln von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
- 1.10 Durch die höheren Darlehenssummen sind in den Folgejahren nach vollständiger Auszahlung der Darlehen (je nach Bindungslänge zwischen 15 und 25 Jahre) mit entsprechend erhöhten Einzahlungen aus Darlehenstilgung zu rechnen.
- 1.11 Die mit der Erweiterung der Wiesbadener Richtlinie zur kommunalen Mitfinanzierung auf den Weg gebrachte Förderintensität ist mit aktuellem Zeitbezug zu verstehen und an der Grenze der Wirtschaftlichkeit kalkuliert. Angesichts der derzeit schnellen Kostenentwicklung ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Förderhöhen einer regelmäßigen und zeitlich enggesteckten Überprüfung unterzogen werden.
- 1.12 In Förderbescheiden und Darlehensverträgen sind immer wieder redaktionelle Anpassungen erforderlich, insbesondere um die Analogie zu den Verträgen der WiBank herzustellen. Die Musterverträge werden daher nicht mehr mit der Richtlinie zur Beschlussfassung vorgelegt.
- 1.13 Die novellierte Richtlinie (Anlage 1) ist in der vorgelegten Fassung mit dem Rechtsamt abgestimmt.

2 Es wird beschlossen:

- 2.1 Die „Novellierung 2022“ der „Richtlinie der kommunalen Mitfinanzierung in der Sozialen Wohnraumförderung“ (Anlage 1) ersetzt die bisherige „Richtlinie zur kommunalen Mitfinanzierung 2020“ (Beschluss s. Anlage 2) und setzt dabei insbesondere folgende Schwerpunkte:

- 2.1.1 Es wird neben dem Stadtbaudarlehen eine Zuschusskomponente in Form eines Baukostenzuschusses analog zum Finanzierungszuschuss der Landesförderung eingeführt.
- 2.1.2 Beide Förderkomponenten, Stadtbaudarlehen und Zuschuss, finden grundsätzlich in Kombination Anwendung und bleiben nach wie vor an die Landesförderung gekoppelt.
- 2.1.3 Die Höhe der Darlehensförderung ist abhängig von der gewählten Bindungsdauer sowie der Überkompensationsprüfung gemäß EU-Beihilferecht. Es gilt Nr. 6 der Anlage 1.
- 2.1.4 Die Höhe der Zuschussförderung ist abhängig von der gewählten Bindungsdauer sowie der Überkompensationsprüfung gemäß EU-Beihilferecht. Es gilt Nr. 6 der Anlage 1.
- 2.2 Im jährlichen Turnus erfolgt eine Überprüfung der kommunalen Förderung und Anpassung an ggf. geänderte Rahmenbedingungen, um die Entwicklungen der Einflussgrößen adäquat zu berücksichtigen.
- 2.3 Dez. VI/51 wird ermächtigt, auf Grundlage der novellierten Richtlinie zur kommunalen Mitfinanzierung Verhandlungen mit Investoren, Gesellschaften und Bauherren zu führen.
- 2.4 Die erforderlichen Budgets in Höhe von

Auszahlungsart / HH-Jahr	2024	2025	2026ff.
Darlehen	2.949.000,00 €	7.568.000,00 €	29.144.000,00 €
Zuschuss	0,00 €	2.106.000,00 €	12.058.000,00 €
Gesamt je HH-Jahr	2.949.000,00 €	9.674.000,00 €	41.202.000,00 €

werden ausgehend von der voraussichtlichen Kassenwirksamkeit von Dez. VI / 51 zu den Haushalten 2024/2025ff. angemeldet. Die Rahmendaten des Dez. VI / 51 für Investitionen sind um die jeweiligen Beträge zu erhöhen.

- 2.5 Die Richtlinie kommt ab dem Tage der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung für Bauvorhaben zur Anwendung, deren Kontingentanmeldung für die Landesförderung in den Programmlinien der sozialen Mietwohnraumförderung an oder nach diesem Stichtag eingehen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Durch die Novellierung der städtischen „Richtlinie zur Mitfinanzierung des sozialen Wohnungsbaus“ nimmt die Landeshauptstadt Wiesbaden aktiv Einfluss auf die Wohnungslandschaft in der Stadt. Im Vergleich zu frei finanzierten Wohnungen bewegt sich der soziale Wohnungsmarkt insbesondere im Ballungsraum immer im Spannungsfeld zwischen der Leistbarkeit der Mieten seitens der Mieter und der Wirtschaftlichkeit für die Wohnungsbaugesellschaften.

Damit neue Wohnungen entstehen können, die seitens der Zielgruppen - Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen - bezahlbar sind, muss ein Mindestmaß an Wirtschaftlichkeit für die Bauherren gewährleistet sein. Diese ist aufgrund der Deckelung der Erstmieten über den Mietzins nicht zu erreichen. Aus diesem Grund ist neben der Darlehensförderung, die mit der vorgelegten Novellierung der Förderrichtlinie auf die gerechtere quadratmeterbasierte Berechnungsmethode umgestellt wird, die neue Zuschusskomponente erforderlich. Mit diesem Instrument können die Zielmieten der geförderten Wohnungen langfristig

auf bezahlbarem Niveau gehalten und die Wirtschaftlichkeit neuer, bedarfsgerechter Wohnungen gewährleistet werden. Hierbei wird ein Anreiz geschaffen, auch solche Wohnungen zu schaffen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nicht in hoher Quantität vorgehalten oder nicht zu bezahlbaren Preisen angeboten werden, zum Beispiel Wohnungen für Vier- und Mehrpersonenhaushalte.

Durch eine umfangreiche Überkompensationsrechnung wird außerdem sichergestellt, dass öffentliche Mittel nicht zur Gewinnerzielung eingesetzt werden, sondern nur dem gewünschten Zweck - Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte, die sich auf dem Wohnungsmarkt sonst nicht mit adäquatem Wohnraum versorgen könnten - zufließen.

Finanzielle Auswirkungen bestehen zunächst hinsichtlich der Darlehenshöhe. Die Darlehen werden künftig analog zur Landesförderung nach förderfähiger Wohnfläche berechnet. Dies schafft einen Anreiz zur Ausreizung der maximalen förderfähigen Wohnfläche sowie zur Planung von Wohnungen für die bedarfsstarken Zielgruppen der Vier- und Mehrpersonenhaushalte. Die Darlehen werden über die Bindungsdauer komplett zur LHW zurückgeführt. Im Durchschnitt sind die Darlehen nach der neuen Berechnungsmethode wie dargestellt ca. 4,36 % höher.

Der Baukostenzuschuss wird als Investitionszuschuss geleistet. Dieser ist nach der Richtlinie (teilweise) zurückzuführen, wenn und soweit die geplanten Baukosten deutlich unterschritten oder vertragliche Vereinbarungen z. B. hinsichtlich der Belegbindungen nicht eingehalten bzw. frühzeitig abgelöst werden. Die Zuschüsse werden frühestens in 2025 in Höhe von ca. 2,1 Mio. € kassenwirksam.

Um auf die Entwicklung der Baupreise sowie der Entwicklung an den Kapitalmärkten reagieren zu können, soll die Höhe der Förderkomponenten planmäßig in jährlichem Turnus überprüft und ggfs. angepasst werden.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

III. Geprüfte Alternativen

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

Bestätigung der Dezernent*innen

. September 2022

Manjura
Stadtrat