



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Finanzen und
Beteiligungen -

Tagesordnung II Punkt 14 der öffentlichen Sitzung am 9. November 2022

Vorlagen-Nr. 22-V-51-0011

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

Beschluss Nr. 0339

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

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 Einflüsse 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 Stadtbau Darlehen verfügt die Förderung jedoch nicht über die notwendigen Hebel, mittels Zinsvorteilen die Kostenmiete auf das erforderliche Niveau herabzusenken.
- 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 Stadtbau Darlehen 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 Fördermittelnnehmer 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 zur Sitzungsvorlage) 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 zur Sitzungsvorlage) ersetzt die bisherige „Richtlinie zur kommunalen Mitfinanzierung 2020“ (Beschluss s. Anlage 2 zur Sitzungsvorlage) 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 zur Sitzungsvorlage.
- 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 zur Sitzungsvorlage.
- 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 Entscheidung über 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 €

wird bis zu den Haushaltsberatungen 2024/2025 zurückgestellt.

- 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.

(antragsgemäß Magistrat 25.10.2022 BP 0861)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .11.2022

Dr. Reinhard Völker
Vorsitzender