

## Betreff Wohnungsbauprogramm 2024

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

Anlagen nichtöffentlich



## 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 2024 werden insgesamt 162 Wohnungen in 8 Neubauprojekten zur Förderung angemeldet. Weiterhin werden 89 Belegrechte erworben (Verlängerung). Darüber hinaus entstehen 445 Wohnplätze für Studierende.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen:

- 1.1 Im Wohnungsbauprogramm 2024 werden insgesamt 162 Wohnungen im Neubau zur Förderung angemeldet. Diese wurden bereits in die entsprechenden Landesförderprogramme aufgenommen.
  - 1.2 Zum 17. November 2022 wurde die Richtlinie der kommunalen Mitfinanzierung in der sozialen Mietwohnraumförderung geändert. Die Fördersystematik bezog sich bis dahin auf die Wohneinheit, fortan wird analog zur Landesförderung auf die Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche abgestellt.
  - 1.3 Die LHW hat im Oktober 2020 die Partnerschaftvereinbarung im hessischen Förderprogramm Großer Frankfurter Bogen (GFB) unterzeichnet. Damit einher gehen finanzielle Vorteile für die LHW im Hinblick auf die Soziale Wohnraumförderung. Das Förderprogramm enthält die Übernahme des Kommunalanteils bei allen im Stadtgebiet erworbenen Belegrechten (Neubindung und Verlängerung). Die Umkreisregelung spielt dabei keine Rolle.
  - 1.4 Im Programmjahr 2024 werden durch die GWW, die GeWeGe sowie die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte im Stadtgebiet Wiesbaden folgende Belegrechte erworben:
    - Bindungsverlängerung von 29 WE in der Otto-Wells-Straße 60-66 (GWW)
    - Bindungsverlängerung von 36 WE in der Elsa-Brandström-Straße 26-30 (GeWeGe)
    - Bindungsverlängerung von 24 WE in der Carl-von-Ossietzky-Straße 2-6 (Nassauische Heimstätte)
- Aufgrund der Partnerschaft Wiesbadens im Großen Frankfurter Bogen entfällt die kommunale Mitfinanzierung für den Erwerb der Belegrechte. Diese wird vom Land Hessen getragen.
- 1.5 Das Studentenwerk Frankfurt am Main schafft 445 Plätze für studentisches Wohnen in der Hollerbornstraße. Für dieses Projekt ist keine kommunale Finanzierungsbeitrag erforderlich.
  - 1.6 Die erforderlichen Mittel für das Haushaltsjahr 2024 steht im Projekt 5.51.0074 („Wohnungsbauprogramme ab 2020“) zur Verfügung. Die Mittel für das Haushaltsjahr 2025 sind im Grundbudget des Finanzhaushaltes 2025 angemeldet.
  - 1.7 Der überwiegende Teil der Wohnungen im Programmjahr 2024 - 134 von 162 Wohnungen - entsteht aufgrund des Quotenbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Mai 2021. Hiernach haben städtische Gesellschaften 40 % der durch neues Baurecht entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu schaffen, die übrigen Investoren mindestens 30 %.

2. Es wird beschlossen:

2.1 Die erforderlichen Finanzmittel gemäß folgender Aufstellung

Haushaltsjahr	Bezeichnung	Betrag	Kontierungsobjekt
2024	Darlehen	500.000,00 €	5.51.0074
2025	Darlehen	3.582.000,00 €	5.51.0074
2025	Zuschuss	1.078.000,00 €	5.51.0074
2026	Darlehen	3.082.000,00 €	5.51.0074
2026	Zuschuss	1.078.000,00 €	5.51.0074
<b>Gesamt</b>		<b>9.320.000,00 €</b>	

stehen in Höhe von 500.000,00 € im Haushalt 2024 im Projekt 5.51.0074 zur Verfügung. Mittel in Höhe von 4.660.000,00 € sind im Grundbudget des Finanzhaushaltes 2025 enthalten. Dez. VI / Amt 51 wird darüber hinaus ermächtigt, vertragliche Verpflichtungen für die Haushaltsjahre 2025 in Höhe von 4.660.000,00 € und 2026 in Höhe von 4.160.000,00 € bereits während der vorläufigen Haushaltsführung einzugehen. Für das Haushaltsjahr 2026 wird das Grundbudget entsprechend erhöht, sodass eine Meldung der erforderlichen und vertraglich gebundenen Mittel möglich ist.

2.2 Die Wohnraumförderstelle der Landeshauptstadt Wiesbaden hat mit den städtischen Wohnungsgesellschaften GWW / GeWeGe sowie externen Investoren die Landesförderung für den Neubau an folgenden Objekten akquiriert; die nachfolgenden Bauvorhaben sind bereits konkret in Planung bzw. in Umsetzung, die anteilige kommunale Mitfinanzierung wird beschlossen:

- Waldviertel IV. BA | GWW, Neubau von 27 WE  
Wi-Dotzheim, Neubau von 84 WE im IV. BA, davon 27 WE gefördert für kleine EK, Belegungsbindung 25 Jahre. Angemeldetes Mittelkontingent im Landesprogramm mit 3.457.500,00 € Darlehensanteil und 1.383.000,00 € Zuschussanteil und Klimabonus in Höhe von 533.145,00 €. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 1.249.100,00 € und bis zu 446.100,00 € Zuschussanteil, somit bis zu 1.695.200,00 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht. Anfangshöchstmierte: 6,80 €/m<sup>2</sup> für kleine EK.
- Kärntner Viertel III. BA | GWW, Neubau von 8 WE  
WI-Biebrich, Neubau von 24 WE im III. BA, davon 8 WE gefördert für kleine EK, Belegungsbindung 25 Jahre. Angemeldetes Mittelkontingent im Landesprogramm mit 928.600,00 € Darlehensanteil, 371.440,00 € Zuschussanteil und Klimabonus in Höhe von 142.845,00 €. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 50.000 €/WE, somit bis zu 400.000 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht. Anfangshöchstmierte: 6,80 €/m<sup>2</sup> für kleine EK.
- Kärntner Viertel IV. BA | GWW, Neubau von 12 WE  
WI-Biebrich, Neubau von 32 WE im IV. BA, davon 12 WE gefördert für kleine EK, Belegungsbindung 25 Jahre. Angemeldetes Mittelkontingent im Landesprogramm mit 1.560.100,00 € Darlehensanteil, 622.400,00 € Zuschussanteil und Klimabonus in Höhe von 320.000,00 €. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 50.000 €/WE, somit bis zu 600.000 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht. Anfangshöchstmierte: 6,80 €/m<sup>2</sup> für kleine EK.

- Hermann-Löns-Straße | GWW, Neubau von 33 WE  
Wi-Schierstein, Neubau von 33 WE im III. BA, davon 33 WE gefördert für kleine EK, Belegungsbindung 25 Jahre. Angemeldetes Mittelkontingent im Landesprogramm mit 5.878.000,00 € Darlehensanteil und 2.351.200,00 € Zuschussanteil. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 1.613.500,00 € und bis zu 576.250,00 € Zuschussanteil, somit bis zu 2.189.750,00 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht. Anfangshöchstmiete: 6,80 €/m<sup>2</sup> für kleine EK.
- Kärntner Viertel VII. BA | GWW, Neubau von 17 WE  
Wi-Biebrich, Neubau von 17 WE gefördert für kleine EK, Belegungsbindung 25 Jahre. Angemeldetes Mittelkontingent im Landesprogramm mit 2.647.000,00 € Darlehensanteil und 1.058.800,00 € Zuschussanteil. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 724.500,00 € und bis zu 258.750,00 € Zuschussanteil, somit bis zu 983.250,00 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht. Anfangshöchstmiete: 6,80 €/m<sup>2</sup> für kleine EK.
- Hunsrückstraße 20+54 | GWW, Neubau von 18 WE  
Wi-Nordenstadt, Neubau von 18 WE gefördert für kleine EK, Belegungsbindung 25 Jahre. Angemeldetes Mittelkontingent im Landesprogramm mit 2.424.000,00 € Darlehensanteil und 1.110.600,00 € Zuschussanteil. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 945.000,00 € und bis zu 337.500,00 € Zuschussanteil, somit bis zu 1.282.500,00 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht. Anfangshöchstmiete: 6,80 €/m<sup>2</sup> für kleine EK.
- Kärntner Viertel VIII. BA | GWW, Neubau von 19 WE  
Wi-Biebrich, Neubau von X WE im VII. BA, davon 19 WE gefördert für kleine EK, Belegungsbindung 25 Jahre. Angemeldetes Mittelkontingent im Landesprogramm mit 3.016.500,00 € Darlehensanteil und 1.206.600,00 € Zuschussanteil. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 826.000,00 € und bis zu 295.000,00 € Zuschussanteil, somit bis zu 1.121.000,00 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht. Anfangshöchstmiete: 6,80 €/m<sup>2</sup> für kleine EK.
- Lange-Seegewann | Nassauische Heimstätte, schlüsselfertiger Erwerb von 28 WE  
Wi-Delkenheim, schlüsselfertiger Erwerb von 53 WE, davon 28 WE gefördert für kleine und ggfs. mittlere EK, Belegungsbindung 20 Jahre. Angemeldetes Mittelkontingent im Landesprogramm mit maximal 4.016.000,00 € Darlehensanteil und 1.205.600,00 € Zuschussanteil. Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 804.000,00 € und bis zu 241.000,00 € Zuschussanteil, somit bis zu 1.045.000,00 € vorbehaltlich der Trennungsrechnung nach EU-Beihilferecht. Anfangshöchstmiete: 6,80 €/m<sup>2</sup> für kleine EK; 8,50 €/m<sup>2</sup> für mittlere EK.

## D Begründung

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im geförderten Mietwohnungsbau und Sicherung der Landesfördermittel durch kommunale Beteiligung. Sicherung von Belegungsbindungen im Bestand.

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die Hauptzielgruppen der für eine Förderung vorgeschlagenen Wohnungsbauprojekte stehen im Einklang mit den demographischen Herausforderungen.

## **II. Ergänzende Erläuterungen**

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

Die Neubauprojekte werden zum größten Teil barrierefrei (nach DIN 18 040 „ohne R“) und energieeffizient (nach Effizienzhausstandards) geplant.

## **III. Geprüfte Alternativen**

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

## **Bestätigung der Dezernent\*innen**

Dr. Becher  
Stadträtin