



Herrn  
Oberbürgermeister Dr. Müller

*V. H. 6.1.12*

Der Magistrat

über  
Magistrat

Dezernat für Jugend, Soziales,  
Wohnen und Stadterneuerung

und

Stadtrat Axel Imholz

Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher Wolfgang Nickel

an den Ausschuss für Soziales und Gesundheit

27. Dezember 2011

### Rückgabe Fehlbelegungsabgabe

- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24.10.2011 -

Beschluss-Nr. 0130 des Ausschusses für Soziales und Gesundheit vom 02.11.2011; (Vorlagen-Nr. 11-F-03-0081)

*Mit der Vorlage 11-V-51-0044 teilte der Magistrat mit, dass eine Rückgabe nicht gebundener Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe i. H. v. 800.140,87 € an das Land Hessen erfolgen muss. Zu dieser Rückzahlung bestünden laut Vorlage keine Alternativen. Die Begründung dieses - nach unserer Kenntnis hessenweit einmaligen - Vorfalles ist sehr ungenau.*

- 1. Seit wann ist bekannt, dass eine Rückzahlung der in Vorlage 11-V-51-0044 bezeichneten Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe droht?*
- 2. Welche Entscheidungen wurden getätigt bzw. welche Verantwortlichkeiten bestehen, um eine rechtzeitige Verwendung der Gelder grundsätzlich sicherzustellen?*
- 3. Was waren die exakten „bauseitigen Gründe“ für das Scheitern, zumal ein Objekt im Eigentum der SEG stand und je ein weiteres im Eigentum der GWW und der Mainzer Wohnbau?*
- 4. Warum wurden die städtischen Gremien nicht rechtzeitig über den drohenden Mittelverlust informiert, so dass sie ggf. über alternative Verwendung hätte entscheiden können?*
- 5. Gab es Projekte im förderfähigen Wohnungsbau, die in den entsprechenden Zeiträumen nicht realisiert wurden, weil es an öffentlichen Mitteln gefehlt hat?*
- 6. Wie ist der Stand der Mittelverwendung ab 2007? Wie ist der Stand bezüglich der Umsetzung des Beschlusses 0187 vom 16. Juni 2011 (Vorlagen-Nr. 11-V-51-0019), welcher das Aufkommen der Fehlbelegungsmittel darstellt? Wie kann sichergestellt werden, dass für die Jahre nach 2007 nicht noch weitere Rückzahlungen erfolgen müssen, falls erneut geförderte Projekte nicht umgesetzt werden?*

Zu Anfrage 1 nehme ich wie folgt Stellung:

Es besteht grundsätzlich ein gewisses Ausfallrisiko von projektierten geförderten Wohnungsbauprojekten mit Investoren/Wohnungsbaugesellschaften. Im Falle der Verwendung in begrenzter Frist zu bindender Mittel aus Einnahmen der Fehlbelegungsabgabe für die kommunale Förderung ist das Ausfallrisiko erhöht. Zugeordnete Fördermittel können nur innerhalb einer 2-Jahres-Frist auf andere Projekte mit anderen Investoren neu zugeordnet

werden. Für ein bestimmtes Grundstück kann ein bestimmtes Wohnungsbauprojekt mit einem neuen Investor beantragt werden. Ein beantragtes Projekt kann mit dem zugeordneten Investor auf einem anderen Grundstück realisiert werden.

Die zugeordneten Fördermittel aus Fehlbelegungsabgabe für das Wohnungsbauprojekt Balthasar-Neumann-Straße aus dem Wohnungsbauprogramm 2003 waren nach dem endgültigen Scheitern des Projektes im Jahr 2007 nicht mehr anderweitig verwendbar und sind zurück zu zahlen. Dieses Projekt scheiterte endgültig vor dem Baubeginn aufgrund fehlender, verbindlicher Mietinteressenten im Rahmen des Gesamtkonzeptes des Vereines, absehbarer Unwirtschaftlichkeit und einem unzumutbaren Risiko für den Investor SEG, der das Projekt von dem Verein übernommen hatte, um die geordnete Umsetzung zu ermöglichen. Damit war die vorgeschriebene Bindungsfrist von 2 Jahren überschritten; eine Zuordnung der FbA-Mittel in Höhe von 400.000 € auf andere Projekte war nicht mehr möglich.

In 2010 konnten keine Projekte im geförderten Wohnungsbau mit Gesellschaften und Investoren in Wiesbaden entwickelt werden; mit dem Ausfall des Wohnungsbauprogramms 2010 wurde erkennbar, dass anteilige Mittel aus der eingenommenen Fehlbelegungsabgabe aus Vorjahren nicht vollständig neu gebunden werden können.

Zu Anfrage 2 nehme ich wie folgt Stellung:

Bis 30.6.2008 war das Wohnungsamt im Sozialdezernat für den Bereich Wohnbauförderung zuständig. Mit der Auflösung des Wohnungsamtes wurde der Treuhänder SEG mit der Aufgabe der Wohnbauförderung durch das Sozialdezernat beauftragt. Der Einsatz der Fehlbelegungseinnahmen als kommunale Förderung ist Standardaufgabe des Bereiches. In der Mehrzahl der Fälle ist es gelungen Fehlbelegungseinnahmen aus ausgefallenen Projekten auf neu entwickelte Projekte fristgerecht zu binden; in wenigen Fällen erfolgte der Ausfall der Projekte so spät, dass die Mittel nicht mehr fristgerecht auf neue Projekte zugeordnet werden konnten.

Zu Anfrage 3 nehme ich wie folgt Stellung:

Die Gründe für das Scheitern von projektierten Wohnungsbauförderungsprojekten sind vielfältig. Das Projekt Innsbruckerstraße 30-40 der Wohnbau Mainz wurde ohne Förderung realisiert. Die Projekte Schinkelstraße und Dotzheimerstraße der GWW wurden aufgegeben. Der Projektverlauf Balthasar-Neumann-Straße ist bereits unter 1. dargestellt.

Zu Anfrage 4 nehme ich wie folgt Stellung:

Aufgrund knapper Grundstücksflächen und dem mangelnden Interesse von Wohnungsbau-Gesellschaften und Investoren in Wiesbaden war und ist es nicht realistisch parallel zu konkreten Projektentwicklungen „Reserve-Projekte“ zu entwickeln, über deren Realisierung die Gremien hätten alternativ entscheiden können.

In den jeweiligen Kontingentanmeldungen für Jahreswohnungsbauprogramme wurden den städtischen Gremien jeweils die - alternativ zu ausgefallenen Projekten - entwickelten Vorhaben zur Entscheidung vorgelegt.

Mit den verschiedenen Ausfällen in den Programmen seit 2005 (von insgesamt 101 WE) konnten für anteilige FbA-Mittel in Höhe von 401.400,87 € (entspricht etwa einer kommunalen Fördersumme für ca. 9 - 11 WE) - trotz intensiver Bemühungen - keine Ersatzprojekte entwickelt werden.

Zu Anfrage 5 nehme ich wie folgt Stellung:

Nein.

Zu Anfrage 6 nehme ich wie folgt Stellung:

Die in der Zeit ab 2007 bis Mitte 2011 zur Verfügung stehenden Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe sind vollständig auf konkrete Förderprojekte gebunden. Es besteht derzeit kein konkretes Ausfallrisiko.

Ein größeres Förderprojekt aus 2007 (Kostheimer Landstraße/Hochheimer Straße in Mainz-Kostheim) mit einem Ausfallrisiko von ca. 1,55 Mio. € kommunaler Förderung konnte aktuell in vergleichbarem Umfang mit einem neuen Investor mit zusätzlich akquirierten Landesfördermitteln (Nachrückerprogramm 2011) gesichert werden.

**Anmerkung: Mit Schreiben vom 29.11.2011 hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung mitgeteilt, dass die von der Landeshauptstadt Wiesbaden abzuführende Fehlbelegungsabgabe der Jahre 2003, 2006 und 2007 in Höhe von insgesamt rund 801.000 € für Zwecke der Wohnungsbauförderung des Landes - bevorzugt für Projekte der Landeshauptstadt Wiesbaden - bereitgestellt werden.**

Ax1, W2