

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2687/2015**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 08.04.2015

Amt: Amt für soziale Angelegenheiten  
 Aktenzeichen/Telefon:  
 Verfasser/-in: Fr. Müller -050

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss		Beratung
Ausschuss für Soziales, Sport und Integration		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

#### **Gießener Investitionsprogramm Soziales Wohnen 2016-2018**

#### Antrag:

1. Die Stadt Gießen richtet ein Investitionsprogramm zur finanziellen Förderung des sozialen Wohnungsbaus ein. Das Programm wird mit 1,3 Mio. € dotiert und als Zuschuss ausgezahlt. Die Fördermittel sollen in den Haushaltsjahren 2016 bis 2018 zur Verfügung gestellt werden. Der Magistrat wird beauftragt, im Rahmen der Haushaltsplanung 2016 die entsprechenden Haushaltsmittel zu veranschlagen und der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Haushalts 2016 zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Das Förderprogramm richtet sich an die Wohnungswirtschaft, die sich als Träger des sozialen Wohnungsbaus in Gießen engagiert, und private Bauherren.
3. Die Förderung wird gewährt, wenn der Bauherr ein Bauvorhaben bis zum 30.09.2018 bezugsfertig errichtet, bei dem mindestens sechs zusätzliche Wohnungen gemäß Punkt 5. geschaffen werden. Die Förderung wird begrenzt auf höchstens 20.000 € je Wohnung. Die Auszahlung richtet sich nach dem Baufortschritt.
4. Der Mietpreis der Wohnungen ist bei Bezugsfertigkeit auf bis zu 6,50 €/m<sup>2</sup> ohne Betriebs- und Heizkosten (in Abhängigkeit von Lage, Standard etc.) zu begrenzen. Die Mietpreisentwicklung richtet sich nach den Vorgaben der sozialen Wohnungsbauförderung des Landes Hessen.

5. Förderfähig sind Wohnungen, die die Kriterien der sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau des Landes Hessen erfüllen. Voraussetzung für die Förderung durch die Stadt Gießen ist die erfolgreiche Anmeldung des Vorhabens zum hessischen Landesprogramm Sozialer Mietwohnungsbau im Jahr 2016. Hierzu stellt die Stadt zusätzlich die kommunale Finanzierungsbeitragung in Höhe von derzeit 10.000 € je Wohneinheit als Darlehen zur Verfügung. Eine Förderung, die über die Gesamtsumme der Baukosten hinausgeht, ist ausgeschlossen.
6. Das Förderprogramm soll in geeigneter Weise öffentlich bekannt gemacht werden. Die Bauherren sollen aufgefordert werden, ihre Anträge auf Förderung bis zum 31.12.2015 beim Magistrat der Stadt Gießen einzureichen. Die Vergabe der Fördermittel erfolgt erst, wenn der Haushalt des Jahres 2016 genehmigt wurde. Je nach Antragslage sollen mehrere Bauherren Fördermittel erhalten.
7. Der Magistrat wird ermächtigt, bei Bedarf weitere Förderbedingungen festzulegen, die sich etwa auf die Form des Antrags sowie das Verfahren beziehen. Insbesondere wird der Magistrat ermächtigt, die Gewährung der Förderung je Wohnung von der Einhaltung energetischer oder behinderten- und seniorengerechter Baustandards abhängig zu machen und die Förderung je Wohneinheit zu staffeln. Über den Verfahrensstand berichtet der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung im November 2015 sowie anschließend einmal jährlich bis ins Jahr 2018 in geeigneter Form.
8. Die Zuwendungsempfänger erkennen den Handlungsrahmen des kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes für dieses Investitionsprogramm an und beteiligen sich aktiv bei dessen Ausgestaltung und Umsetzung.

**Begründung:**

Der Magistrat hat im Jahr 2014 einen Prozess zur Erstellung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes begonnen. Dieser zielt darauf ab, die Versorgung der Gießener Bevölkerung mit angemessenem, bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen, ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem sozialen Mietwohnungsbau. Das Wohnraumversorgungskonzept soll ein Leitbild für soziales Wohnen beinhalten und den politischen Entscheidungsträgern und den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt als Grundlage für zukünftige Entscheidungen dienen.

Hierzu wurden in einer ersten Phase Daten zur Gießener Bevölkerung und ihren sozioökonomischen Lebenslagen, zum Wohnungsbestand sowie Kennzahlen zum Wohnungsmarkt aufbereitet. In der nun folgenden zweiten „Workshop“-Phase werden die Daten in einem Dialog mit den relevanten Akteuren aus der Stadtverwaltung, der Wohnungswirtschaft und den Wohlfahrtsverbänden bewertet und eingeordnet, um im Sinne eines Handlungskonzeptes gemeinsame Ziele und Maßnahmen für die kommenden Jahre zu entwickeln und zu vereinbaren.

An dieser konzeptionellen Vorgehensweise hält der Magistrat auch weiterhin fest.

Die aktuelle Datenerhebung weist jedoch auf große Engpässe im Marktsegment der Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen und damit auf akuten Handlungsbedarf zur Erweiterung und zur Sicherung des Bestandes an Sozialwohnungen in Gießen hin:

- Der Bestand an Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung wird sich bis 2024 um rund 1000 Wohnungen verringern (s. Anlage, S. 128)
- Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte bei der Wohnbau Gießen GmbH liegt bei derzeit 1500. Knapp die Hälfte dieser Haushalte beziehen ein Transfereinkommen nach SGB II oder XII (s. Anlage, S. 131)
- Bei dem aktuellen Bevölkerungswachstum kann für diese Zielgruppen trotz deutlicher Neubautätigkeiten, die überwiegend im mittleren bis oberen Preissegment erfolgen, keine wesentliche Entlastung geschaffen werden.

Parallel zur Erarbeitung des kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts ist der Magistrat daher der Ansicht, dass es als Sofortmaßnahme eines städtischen Förderprogramms bedarf. Auf dieser Einschätzung baut diese Vorlage auf.

Mit dem hier beschriebenen Investitionsprogramm sollen Bauherren und die Wohnungswirtschaft, die sich als Träger des sozialen Wohnungsbaus in Gießen engagiert, in die Lage versetzt werden, innerhalb der nächsten drei Jahre mindestens 65 zusätzliche Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsneubaus für die Nachfragehaushalte mit geringem Einkommen zu schaffen. Die bestehenden staatlichen Förderprogramme des Wohn- und Städtebaus sollen dadurch ergänzt und auf spezifische Gießener Bedarfslagen hin optimiert werden.

So konnten im Jahr 2014 für 38 Wohnungen die auslaufenden Belegungsrechte um 10 Jahre verlängert werden, hier hat die Stadt die Landesförderung in Höhe von 184.000 € um einen Eigenanteil von 122.000 € ergänzt. Ebenfalls in 2014 wurde die Stadt Gießen in den Geltungsbereich der hessischen Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen. Diese begrenzt die Erhöhung von Bestandsmieten auf maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren.

Das hier beschriebene Gießener Investitionsprogramm Soziales Wohnen stellt darüber hinaus für die kommenden Jahre noch weitere Mittel zur Verfügung.

Die finanzielle Dotierung des Förderprogramms orientiert sich am Endstand der Wohnungsbauförderndarlehen an die Wohnungsgesellschaft HEGEMAG. Die Stadt Gießen hat im Zeitraum von Mitte der 1980er Jahre bis Anfang der 1990er Jahre insgesamt 5 Darlehen an die HEGEMAG im Gesamtwert von rd. 1,7 Mio. € ausgereicht. Es handelte sich um die Komplementärfinanzierung von Neubauten im sozialem Wohnungsbau (z. B. in der Carlo Mierendorff Straße) in der Form von Darlehen. Die Bauverein Darmstadt AG hatte zwischenzeitlich diese Bestände erworben und war somit Vertragspartnerin der Stadt Gießen geworden. Am 31.12.2014 valutierten noch Restforderungen der Stadt Gießen an die Bauverein AG von rd. 1,3 Mio. €. Diese

Restforderung hat die Bauverein AG im ersten Quartal 2015 in einer Summe vollständig an die Stadt Gießen zurück gezahlt. Das mit dieser Vorlage angestrebte Förderprogramm soll diesen Betrag dem sozialen Wohnungsmarkt in der Stadt Gießen wieder zur Verfügung stellen.

Das zukünftige Wohnraumversorgungskonzept stellt dabei den Handlungsrahmen für die Umsetzung des Investitionsprogramms her und soll dieses durch weitere Maßnahmen und Vereinbarungen zu einer sozial ausgewogenen Wohnungsversorgung in Gießen ergänzen.

Das Förderprogramm soll Handlungsdynamik bei den Bauherren und den Wohnungsbauträgern erzeugen. Daher wurde die Vorgabe gemacht, dass die notwendigen Anträge bis zum Jahresende 2015 vorliegen müssen und die Bezugsfertigkeit bis September 2018 gewährleistet werden muss. Durch die Begrenzung der Förderung auf max. 20.000 € je Wohnung können mit dem Programm mindestens 65 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. In Anbetracht der bei den Bauherren bestehenden Bearbeitungskapazitäten strebt der Magistrat an, die Förderung auf mehrere Bauträger zu verteilen.

Die Vorgabe zu dem Fördermietpreis von maximal 6,50 € pro m<sup>2</sup> orientiert sich an folgenden Überlegungen: Der Median für alle Mietangebote in der Stadt Gießen lag im Jahr 2014 bei 8,11 €/m<sup>2</sup> gegenüber 7,54 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2012. Im Bereich Neubau ist der Median im selben Zeitraum von 9,08 €/m<sup>2</sup> auf 10,06 €/m<sup>2</sup> angestiegen (s. Anlage, S.105). Ein Mietpreis von 6,50 €/m<sup>2</sup> ist für Wohnungen im Neubau auf Basis aktueller technischer Standards im Vergleich dazu sehr günstig. Gleichzeitig wurden Vergleichsrechnungen angestellt, die zeigen, dass seitens der Bauherren mit der angestrebten Fördersumme von max. 20.000 € je Wohneinheit dieser Mietpreis zu realisieren ist.

Ein Vergleich mit der Förderpraxis anderer hessischer Städte ergab zudem, dass beispielsweise in Kassel ohne eine über die Landesmittel hinausgehende kommunale Förderung derzeit im sozialen Mietwohnungsbau eine Miete in Höhe von 6,30 €/m<sup>2</sup> erzielt werden kann. In den stark angespannten Wohnungsmärkten im Rhein-Main-Gebiet hingegen zeigt sich die Notwendigkeit, die bestehenden Förderprogramme des Landes Hessen um eine kommunale Komponente zu ergänzen, um einen Fördermietpreis zu realisieren, der eine Wohnraumversorgung für Menschen mit niedrigem Einkommen ermöglicht. So werden mithilfe kommunaler Darlehen Fördermieten von 5,00 €/m<sup>2</sup> (Frankfurt), 6,00 €/m<sup>2</sup> (Darmstadt) bis zu 6,50 €/m<sup>2</sup> (Wiesbaden) erzielt. Um diese Mieten zu erreichen, werden seitens der Städte Darlehen in einer Höhe zwischen 30.000 und 60.000 € je Wohneinheit vergeben.

Vereinzelt und projektbezogen wurden in anderen Städten auch bereits Zuschüsse anstelle von Darlehen gewährt, diese spielen aber offenbar bislang eher eine untergeordnete Rolle, obwohl in der fachlichen Diskussion, z.B. im Arbeitskreis

Wohnungsbauförderung immer wieder betont wird, dass in Zeiten sehr niedriger Marktinsen die Auszahlung von Zuschüssen für Bauträger im Vergleich zu Darlehen den größeren Anreiz zur Schaffung von gefördertem Wohnraum schaffen würde.

Mit diesem kommunalen Investitionsprogramm, das auf der Gewährung von Zuschüssen beruht, geht die Stadt Gießen daher einen neuen Weg.

Die Förderung im Rahmen dieses Gießener Investitionsprogramms wird im Zuge von Investitionskostenzuschüssen geleistet. Es handelt sich damit um investive Auszahlungen des Finanzhaushalts. Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für das Förderprogramm können erst ab dem Haushalt 2016 geschaffen werden.

Neben den grundsätzlichen Festlegungen in diesem Beschluss ist es denkbar, dass weitere Vorgaben für das weitere Verfahren notwendig sind. In Betracht kommt die Form und der Umfang der beim Antrag einzureichenden Unterlagen und Nachweise, die Auszahlungsbedingungen und Abschlagshöhen, das Prüfungsverfahren vor und nach Gewährung der Zuschüsse und bei der Prüfung der Einhaltung bestimmter Programmvorgaben sowie weitere Punkte. Zusätzliche Anreize möchte der Magistrat darüber hinaus durch die Vorgabe zur Einhaltung energetischer oder behinderten- und seniorengerechter Baustandards und einer Staffelung der Förderung je Wohnung setzen. Hier ist es z. B. denkbar, dass der volle Zuschussbetrag von 20.000 € je Wohnung nur gewährt wird, wenn der KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (KfW 55) eingehalten oder barrierearme Zugangsmöglichkeiten der Wohnungen geschaffen werden. Werden derartige qualitative Standards nicht oder nicht vollumfänglich eingehalten, reduziert sich der Förderbetrag je Wohnung. Der Magistrat wird zur Erarbeitung und Festlegung dieser Vorgaben ermächtigt.

#### **Anlagen: Daten zum Investitionsprogramm soziales Wohnen**

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift