

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1447/2018**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 20.11.2018

Amt: Amt für soziale Angelegenheiten  
 Aktenzeichen/Telefon: -50- Mü/schm - 1822  
 Verfasser/-in: Ines Müller

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	26.11.2018	Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss		Beratung
Ausschuss für Soziales, Sport und Integration		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Fortschreibung der Richtlinie zur Umsetzung des Gießener Investitionsprogramms Soziales Wohnen 2016 - 2018**  
**- Antrag des Magistrats vom 20.11.2018**

#### Antrag:

- „1. Die Richtlinie zur Umsetzung des Gießener Investitionsprogramms Soziales Wohnen 2016-2018 vom 16.11.2015 wird über das Jahr 2018 hinaus fortgeschrieben. Ihre Gültigkeit endet, wenn das Ziel der Stadtverordnetenversammlung (STV/0242/2016) erreicht ist, insgesamt 400 neue Sozialwohnungen zu schaffen.
2. Die erforderlichen Investitionsmittel werden im Rahmen der Haushaltsplanung sukzessive und abhängig von dem angemeldeten Bedarf bereitgestellt.
3. Die bisherigen Förderkonditionen bleiben bestehen. Der maximale Mietpreis der neu geschaffenen Wohnungen bei Bezugsfertigkeit muss bei Beantragung ab dem Jahr 2019 auf bis zu 6,80 €/m<sup>2</sup> ohne Betriebs- und Heizkosten (in Abhängigkeit von Lage, Standard, etc.) beschränkt sein.
4. Das Gießener Investitionsprogramm Soziales Wohnen soll um ein kommunales Programm zur Förderung des Neubaus für Haushalte mit mittlerem Einkommen ergänzt werden, wenn das Land Hessen die Inanspruchnahme dieser Förderoption für die Stadt Gießen öffnet.
5. Der Magistrat wird beauftragt, die Richtlinie zur Umsetzung des Gießener Investitionsprogramms Soziales Wohnen mit Wirkung ab dem 01.01.2019 entsprechend anzupassen.“

**Begründung:**

Das Gießener Investitionsprogramm Soziales Wohnen 2016 -2018 wurde 2015 als Sofortmaßnahme im Zuge der Erarbeitung des kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts eingerichtet (STV/2687/2015). Die bestehenden staatlichen Förderprogramme des Wohn- und Städtebaus wurden dadurch ergänzt und auf die spezifischen Gießener Bedarfe optimiert, indem die für die Inanspruchnahme der Landesförderung im sozialen Mietwohnungsbau erforderliche kommunale Finanzierungsbeteiligung in Darlehensform um einen städtischen Zuschuss ergänzt wurde. In dem Programm wurden Investitionsmittel in Höhe von insgesamt 1,3 Mio. € für die Jahre 2016 bis 2018 bereitgestellt sowie anschließend in der Richtlinie zur Umsetzung des Gießener Investitionsprogramms Soziales Wohnen 2016-2018 die dargelegten Förderkonditionen festgelegt. Damit wurde es ermöglicht, mindestens 65 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau neu zu schaffen. Ein gutes Jahr später wurde mit der Investitions-Initiative für den sozialen Wohnungsbau (STV/0242/2016) die Fortschreibung des Programms bis 2020 beschlossen und das Volumen der bereitgestellten Investitionsmittel auf insgesamt 2,175 Mio. € erhöht, was die Bezuschussung von rund 100 Sozialwohnungen ermöglicht. Zugleich ist ein Sonderprogramm für Wohnungsbauförderdarlehen mit einem Volumen von 4,0 Mio. € eingerichtet worden, um für das hier ebenfalls beschlossene Ziel der Schaffung von 400 neuen Sozialwohnungen die erforderliche kommunale Finanzierungsbeteiligung in Darlehensform sicherzustellen.

Die Fortschreibung der Richtlinie ermöglicht die Fortsetzung der Mittelauszahlung über das Jahr 2018 hinaus. Der ursprüngliche Investitionsfonds von 1,3 Mio. €, der laut Richtlinie bis 2018 zur Auszahlung bereitsteht, ist planerisch ausgeschöpft. Aktuell sind 88 Wohnungen für die Förderung fest eingeplant, was einen Gesamtzuschuss von 1,76 Mio. € bedeutet, der vornehmlich in den Jahren 2019 bis 2021 zur Auszahlung kommen wird. Insgesamt befinden sich etwa 380 Wohnungen in unterschiedlichen Phasen der Planung und können voraussichtlich im Laufe der kommenden zwei bis drei Jahre in die Umsetzung gehen.

Die bislang im Rahmen der Haushaltsplanung bereitgestellten und für die künftigen Jahre angemeldeten Investitionsmittel belaufen sich auf insgesamt 4,825 Mio. € für die Jahre 2016 bis 2022. Die Mittelanmeldung und -bereitstellung erfolgt angepasst an den Planungsfortschritt der jeweiligen Bauprojekte. Insgesamt sind für die Bezuschussung der 400 öffentlich geförderten Wohnungen sukzessive Investitionsmittel in Höhe von bis zu 8 Mio. € bereitzustellen.

Die Vorgaben und Förderkonditionen des Gießener Investitionsprogramms Soziales Wohnen haben sich in den vergangenen Jahren bewährt und sollen daher beibehalten werden. Die Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung wurde im Jahr 2018 in einer neuen Fassung veröffentlicht. Damit war von kommunaler Seite die

Erwartung einer Verbesserung der Förderkonditionen und damit eine Entlastung bei den kommunalen Zuschüssen verbunden.

Eine Anpassung ist auch erfolgt. Die Förderung des Landes Hessen besteht weiterhin aus der Kombination eines zinsgünstigen Darlehens und einem Zuschuss. Eine kommunale Finanzierungsbeteiligung in Form eines Darlehens von mindestens 10.000 € je Wohneinheit ist auch weiterhin die Voraussetzung für eine Förderung. Die vom jeweiligen Grundstückswert abhängigen Darlehensbeträge wurden erhöht und es wurde eine zweite Zuschuss-Option eingeführt, so dass die Wahl besteht zwischen einem Zuschuss von 20 Prozent des Darlehensbetrags und einer 20-jährigen Belegungsbindung oder einem Zuschuss von 25 Prozent des Darlehensbetrags und einer 25-jährigen Belegungsbindung. Gleichzeitig wurde jedoch auch die Tilgung auf 2 Prozent erhöht. Dies führt dazu, dass sich insgesamt, auch bei Inanspruchnahme der 25-Prozent-Option, für die Bauherren keine Entlastung ergibt.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den kommunalen Zuschuss in der bisherigen Höhe von maximal 20.000 € je Wohneinheit zu belassen.

Gleichzeitig ist jedoch eine Anpassung der zulässigen Höchstmiete auf maximal 6,80 €/m<sup>2</sup> ohne Betriebs- und Heizkosten erforderlich. Seit die bisherige Höchstmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2015 festgelegt wurde, sind die Baupreise weiterhin gestiegen. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Inflation ist diese moderate Anpassung des Mietpreises von weniger als fünf Prozent erforderlich.

Die Anpassung der zulässigen Höchstmiete auf maximal 6,80 €/m<sup>2</sup> (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist unter Berücksichtigung der anzurechnenden Betriebs- und Heizkosten KdU-tauglich. Das Jobcenter Gießen und der Landkreis Gießen berücksichtigen z. B. für einen Einpersonenhaushalt (max. 50 m<sup>2</sup>) eine monatliche Miete von 464,- € inkl. Betriebs- und Heizkosten, laut Merkblatt des Jobcenters Gießen und des Landkreises Gießen zu den Kosten für Unterkunft und Heizung. Die konkrete KdU-Tauglichkeit für das jeweilige Projekt wird im Rahmen der Antragstellung geprüft.

Die Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung sieht neben der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (die „klassische Sozialwohnung“) auch die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen vor. In diesem Förderprogramm liegen die Einkommensgrenzen höher als bei den geringen Einkommen (derzeit für einen Zweipersonenhaushalt 28.351 €/Jahr gegenüber 23.626 €/Jahr). Gleichzeitig ist die zulässige Höchstmiete festgelegt auf die ortsübliche Vergleichsmiete minus 15% gegenüber 20% bei den geringen Einkommen. Diese Förderoption besteht jedoch nur für Gemeinden im Verdichtungsraum Regierungsbezirk Darmstadt. Aus Sicht der Stadt Gießen besteht jedoch auch hier ein Bedarf an Wohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

---

G r a b e – B o l z (Oberbürgermeisterin)

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

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

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift