

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1454/2023**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 28.04.2023

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

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

Betreff:
Gießener Investitionsprogramm Soziales Wohnen 2023
- Antrag des Magistrats vom 28.04.2023 -

Antrag:

1. „Das Gießener Investitionsprogramm Soziales Wohnen wird bis Ende des Jahres 2027 fortgeschrieben. Es wird ergänzt um eine Zuschussvariante für den Bau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen („WBS II“). Hierfür werden in der Haushaltsplanung sukzessive und abhängig von dem angemeldeten Bedarf die erforderlichen Mittel für kommunale Zuschüsse und Darlehen bereitgestellt.
2. Bei Bauvorhaben, für die eine Sozialquote festgelegt wurde, werden mindestens 20 % der gesamten im Plangebiet festgesetzten Geschossfläche für Wohnen für sozial geförderten Wohnraum mit der Zielgruppe Haushalte mit geringem Einkommen sowie darüber hinaus weitere 10 % der gesamten im Plangebiet festgesetzten Geschossfläche für Wohnen für sozial geförderten Wohnraum mit der Zielgruppe Haushalte mit mittlerem Einkommen über städtebauliche Verträge abgesichert. Für die Erfüllung beider Quotenanteile ist die soziale Mietwohnraumförderung des Landes Hessen Anspruch zu nehmen, die mit einem Zuschuss aus dem Gießen Investitionsprogramm Soziales Wohnen ergänzt werden kann.
3. Die Gewährung eines kommunalen Zuschusses ist weiterhin an die erfolgreiche Beantragung einer Förderung nach der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung in der jeweils gültigen Fassung gekoppelt. Dabei ist durch

die Bauherren die höchstmögliche Mietpreis- und Belegungsbindung von 25 Jahren in Anspruch zu nehmen.

4. Für geförderte Bauvorhaben ist ein Wohnungsmix anzustreben, in dem sich die Gewichtung der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine nach Haushaltsgrößen abbildet. Das Amt für soziale Angelegenheiten wird den Wohnungsmix im Einzelfall bedarfsgerecht vorgeben. Dabei gelten die folgenden Richtwerte:
 - a) 1-Personen-WE: 50 %
 - b) 2-Personen-WE: 20 %
 - c) 3-Personen-WE: 15 %
 - d) 4-Personen-WE: 10 %
 - e) 5-+-Personen-WE: 5 %

5. Der kommunale Zuschuss ist gestaffelt nach der Wohnungsgröße und beträgt 10.000 € je Person in der Fördervariante für geringe Einkommen und 5.000 € je Person in der Fördervariante für mittlere Einkommen.
 - a) 1-Personen-WE: 10.000 € / 5.000 €
 - b) 2-Personen-WE: 20.000 € / 10.000 €
 - c) 3-Personen-WE: 30.000 € / 15.000 €
 - d) 4-Personen-WE: 40.000 € / 20.000 €
 - e) 5-+-Personen-WE: 50.000 € / 25.000 €

6. Zusätzlich wird die für die Inanspruchnahme der Landesförderung obligate kommunale Finanzierungsbeitragung in Höhe von 10.000 € je Wohneinheit für die Fördervariante für Haushalte mit geringem Einkommen sowie 6.000 € je Wohneinheit für Haushalte mit mittlerem Einkommen, jeweils in Form eines Darlehens, bereitgestellt.

7. Die maximale Einstiegsrente bei Erstbezug wird auf 7,30 €/m² ohne Betriebs- und Heizkosten für geringe Einkommen und 9,30 €/m² ohne Betriebs- und Heizkosten für mittlere Einkommen festgesetzt. Eine Anpassung der Rente innerhalb der ersten zwei Jahre nach Erstbezug ist ausgeschlossen

8. Der Magistrat wird beauftragt, die Richtlinie zur Umsetzung des Gießener Investitionsprogramms Soziales Wohnen entsprechend anzupassen.

9. Die Gewährung des Zuschusses steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit im jeweiligen Haushaltsjahr unter Berücksichtigung der bereitgestellten Haushaltsansätze. Förderzusagen dürfen nur Erteilt werden, wenn die Finanzierung des Zuschusses über den Haushalt gewährleistet ist.“

Begründung:

Das Gießener Investitionsprogramm Soziales Wohnen 2016 – 2018 wurde im Jahr 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. Ein gutes Jahr später erfolgte mit der Investitions-Initiative für den sozialen Wohnungsbau (STV/0242/2016) die Fortschreibung des Programms mit der Zielsetzung, insgesamt 400 neue Sozialwohnungen zu schaffen und hierzu die erforderlichen Mittel für kommunale Zuschüsse und Darlehen bereitzustellen. Im Jahr 20218 wurde schließlich die sukzessive Bereitstellung der für die Neubauförderung von 400 Wohnungen erforderlichen kommunalen Fördermittel beschlossen (STV/1447/2018). Hier wurde zudem der Wille bekundet, die Förderung um ein kommunales Programm für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu erweitern, wenn das Land Hessen die Inanspruchnahme dieser Förderoption für die Stadt Gießen öffnet, was zwischenzeitlich geschehen ist. Schließlich ist mit dem Beschluss im Jahr 2018 die maximale Einstiegsrente ohne Betriebs- und Heizkosten von 6,50 €/m² auf 6,80 €/m² erhöht worden.

Mittlerweile hat die Wohnbau Gießen GmbH insgesamt 78 Wohnungen errichtet (Fuldastraße 4 und 6-8, Trieb 5, Henriette-Fürth-Str. 28) und die Revikon GmbH weitere 12 Wohnungen in Allendorf. Hierfür wurden insgesamt 1,76 Mio. € Fördermittel in Form von Zuschüssen sowie 0,9 Mio. € als Darlehen gewährt. Darüber hinaus sind am Alten Flughafen weitere 38 belegungsgebundene Wohnungen entstanden, die von der Nassauischen Heimstätte erworben und – zum Teil in Kooperation mit der Lebenshilfe Gießen e.V. – vermarktet werden. Diese wurden im Rahmen des Landesprogramms KIP Wohnen ohne kommunale Finanzierungsbeteiligung gefördert.

Fertiggestellt sind also insgesamt 128 neue Sozialwohnungen, davon 90 mit kommunalem Zuschuss, der auch bereits vollständig ausgezahlt ist.

Die weiteren Bauvorhaben, die in den kommenden Jahren realisiert werden sollen, lassen sich wie folgt kategorisieren:

- Die Wohnbau plant in diesem und den kommenden Jahren den Neubau von weiteren etwa 175 Wohnungen in der Lilienthalstraße, in der Weserstraße und auf der Philosophenhöhe. Alle Projekte sind bereits beim zuständigen Ministerium und der Stadt für die Förderungen angemeldet.
- Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wurden für drei Bauvorhaben Sozialquoten festgelegt (Rinnsche Grube, Reichensand und Fasanenweg). Dabei werden insgesamt 67 Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung,

möglicherweise zum Teil im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung entstehen. Bislang wurden jedoch keine Finanzierungsbeteiligungen beantragt.

- Weitere, durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung festgelegte Sozialquoten betreffen die Bauvorhaben im Monroe-Quartier, in der Rodheimer Straße und im Brauhaus-Areal. Im Leimenkauter Weg werden ebenfalls ca. 12 Sozialwohnungen entstehen. Hier ist von etwa 150 weiteren Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen sowie etwa 70 Wohnungen mit geminderter Miete bzw. für Haushalte mit mittlerem Einkommen gemäß der Landesrichtlinie auszugehen.

In Planung befinden sich also derzeit etwa 390 weitere Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen, davon mindestens 325 Wohnungen mit kommunaler Förderung.

Seit Beginn des Gießener Investitionsprogramms Soziales Wohnen ist festzustellen, dass die Umsetzung und zum Teil bereits die Planung von Projekten im sozialen Wohnungsbau deutlich mehr Zeit benötigen als zunächst angenommen wurde. Seit dem vergangenen Jahr sind nun zusätzliche Herausforderungen hinzugekommen, unter anderem durch massiv gestiegene Bau- und Finanzierungskosten und durch Schwierigkeiten geeignete Firmen für eine Auftragsvergabe zu finden, aber auch im Zuge der Neuausrichtung der KfW-Neubauförderung durch die Bundesregierung. Das Land Hessen hat Ende 2022 darauf reagiert und die Beträge für seine Förderdarlehen erhöht.

Gleichwohl sind jedoch, wie oben beschrieben, weitere Bauvorhaben in Planung, so dass es erforderlich ist, auch das Gießener Investitionsprogramm an die aktuellen Bedingungen anzupassen. Dies betrifft zum einen die Fortschreibung über weitere fünf Jahre, um eine sukzessive Bereitstellung von Haushaltsmitteln zu ermöglichen. Hinzukommt außerdem eine Förderkomponente zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Das Land Hessen bietet in seiner Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung zwei Möglichkeiten an. Die Förderung für Haushalte mit geringem Einkommen ist dabei die bekannte „Sozialwohnung“, für deren Bezug ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Darüber hinaus wurde die Stadt Gießen in das Fördergebiet zur Errichtung von Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen aufgenommen. Hier ist die Förderung geringer, dafür ist eine etwas höhere Miete zulässig. Für den Bezug dieser Wohnungen ist ebenfalls ein Wohnberechtigungsschein erforderlich, die Variante für mittlere Einkommen („WBS II“). Die jeweiligen Einkommensgrenzen werden ebenfalls durch das Land Hessen festgelegt.

Diese zweite Fördervariante ist insbesondere geeignet für die Operationalisierung der durch die Stadtverordnetenversammlung bereits bei einigen Bauvorhaben festgesetzte Quote von 10 % mietgeminderten Wohnungen und ermöglicht einer weiteren Zielgruppe den Zugriff auf öffentlich geförderte Wohnungen.

Der kommunale Zuschuss wird basierend auf den Erfahrungen der vergangenen Jahre weiterentwickelt. So soll künftig ein Wohnungsmix angestrebt werden, in dem sich die wohnungssuchenden Haushalte nach Haushaltsgröße anteilig abbilden. Zugleich ist der Zuschuss künftig nicht mehr je Wohneinheit bemessen, sondern nach der Anzahl der künftigen Bewohner*innen. Damit ist die Intention verbunden, neben den benötigten Wohnungen für Einpersonenhaushalte zusätzlich einen Anreiz zur Schaffung größerer Wohneinheiten zu schaffen, die bislang im Sozialwohnungsbestand unterrepräsentiert sind. Wenn der Wohnungsmix wie beschrieben umgesetzt wird, bleibt die Gesamthöhe des Zuschuss in etwa gleich.

Unter Berücksichtigung der Inflation sowie der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten erfolgt eine moderate Anpassung der maximalen Einstiegsrente um 7,3 Prozent auf 7,30 €/m². Die Miethöhe für ein konkretes Vorhaben ist dabei jeweils so festzulegen, dass sie seitens des Landkreis Gießen als angemessener Bedarf der Kosten der Unterkunft anerkannt werden kann.

Für die Finanzierung aus dem städtischen Haushalt ergibt sich die folgende Situation:

- a) Vier Bauvorhaben befinden sich in der konkreten Planung. Dies betrifft die drei Wohnbau-Projekte Lilienthalstraße, Weserstraße und Philosophenhöhe, für die seitens des zuständigen Ministeriums bereits die Fördermittel reserviert wurden sowie das Vorhaben in der Green Village in der Rodheimer Straße, das für die Mittelreservierung angemeldet wurde. Allen Projekten wurde im Falle einer erfolgreichen Förderung durch die WI-Bank ein kommunaler Zuschuss in Aussicht gestellt. Die Gesamthöhe beträgt nach heutigem Stand etwa 4,05 Mio.
- b) Für vier Bauvorhaben gibt es bereits ungefähre Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten, aber keine Angaben zum Wohnungsmix. Die betrifft das Monroe-Quartier (geringe und mittlere Einkommen), Green Village im Quotenanteil für mittlere Einkommen und das Vorhaben im Leimenkauter Weg. Ebenfalls wurde für die gemeinschaftlichen Wohnprojekte auf der Philosophenhöhe ein Anteil von insgesamt 15 Sozialwohnungen eingerechnet. Für diese Projekte wird derzeit ein Gesamtfinanzierungsbedarf von ca. 3,02 Mio. Euro angenommen.
- c) Für das Brauhaus-Areal können derzeit noch keine Annahmen getroffen werden.

Für die Vorhaben der Kategorie a) sind die derzeit veranschlagten Haushaltsmittel für die Jahre 2024 bis 2027 unter Einbeziehung der bereits gebildeten Haushaltsausgabereste auskömmlich.

2024:	1.330.380 Euro
2025:	1.306.020 Euro
2026:	642.600 Euro
2027:	642.600 Euro

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Vorhaben der Kategorie b) und c) werden im Zuge der Haushaltsplanungen für die Jahre 2025 ff. angemeldet.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

A r m a n (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift