



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-25/2022

Datum: 02. März 2022

Aktenzeichen	I/I-Sozialer Wohnungsbau
Federführendes Amt	Haupt- und Finanzverwaltung (Amtsleitung)
Vorlagenerstellung	Michael Stutzer

#### Beratungsfolge

#### Termin

Magistrat	08. März 2022
Ausschuss für Jugend, Soziales, Sport und Kultur	17. März 2022
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	21. März 2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	23. März 2022
Stadtverordnetenversammlung	04. April 2022

#### **Betreff:**

Verwendung des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe;  
Vereinbarung mit der Baugenossenschaft Eltville e.G. zur Sozialbindung von Wohnraum

#### **Beschlussvorschlag:**

1.

Die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe aus den Jahren 2019 – 2021 in Höhe von 34.965,00 €, sowie die bereits für das Projekt Sonnenbergstraße zweckgebundenen Fehlbelegungsmittel aus den Jahren 2016 – 2018 in Höhe von 40.685, 26 € werden gemeinsam zur künftigen Mietpreis- und Belegungsbindung im Sinne des § 10 FBAG in den neun, aktuell nicht mehr sozialgebundenen GENO-Wohnungen Bleichstr. 5 a, Eltville, verwendet.

2.

Die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe ab dem Jahr 2022 fließen zur jährlichen Verlängerung der Mietpreis und Belegungsbindung in das Objekt Bleichstr. 5 a, Eltville.

3.

Der Magistrat wird beauftragt, mit der Baugenossenschaft Eltville e.G. eine entsprechende Vereinbarung zu 1. zu schließen.

#### **Sachverhalt:**

Die Verwendung des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe ist abschließend in § 10 Fehlbelegungsabgabengesetz (FBAG) geregelt. Demnach ist das Aufkommen innerhalb der folgenden drei Haushaltsjahre zur Förderung von Sozialmietwohnungen in Anwendung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) einzusetzen.

Die hierzu ergangenen Durchführungsbestimmungen erläutern dies wie folgt:

„Das nach Abzug der Verwaltungspauschale verbleibende Fehlbelegungsaufkommen aus allen Sozialmietwohnungen muss zur Förderung von Mietwohnungen nach dem HWOFG verwendet werden

(Zweckbindung). Der Begriff ist weit auszulegen. Gefördert werden können nicht nur der Neubau, sondern beispielsweise auch Modernisierungen mit Mietpreis und Belegungsbindungen oder der Erwerb von Belegungsrechten sowie Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen nach § 9 Abs. 3 HWoFG.

Auch die Verwendung im Rahmen eines kommunalen Programmes ist möglich, wenn das HWoFG (insb. §§ 5,9,17,18 HWoFG) entsprechend Anwendung findet. Die analoge Anwendung des HWoFG ist in der Förderzusage festzuhalten.“

Es besteht eine Ansparmöglichkeit von bis zu drei Jahren. Die zweckgebundene Verwendung des Aufkommens ist dem zuständigen Ministerium nach Ablauf der folgenden drei Haushaltsjahre jährlich zum 31. Januar nachzuweisen. Mittel, die innerhalb der drei folgenden Haushaltsjahre nicht für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt werden, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zuzuleiten.

Aus den Jahren 2019 bis 2021 wurde eine Fehlbelegungsabgabe in Höhe von insgesamt 41.643,36 € vereinnahmt. Abzüglich des Verwaltungskostenanteils in Höhe von 6.678,36 € verbleibt ein zu verwendendes Aufkommen i.H.v. **gesamt 34.965,00 €**.

Mit der Baugenossenschaft Eltville e.G. wurden Gespräche geführt, inwieweit eine Verwendung der Mittel für förderfähige Projekte der GENO in Frage kommen bzw. ob die GENO diese Mittel in Anspruch nehmen möchte.

Gemeinsam mit der GENO macht die Verwaltung hierzu folgenden Verwendungsvorschlag:

Die GENO bietet an, die Mittel gemeinsam mit den bereits für das Projekt Sonnenbergstraße zweckgebundenen Fehlbelegungsmitteln aus 2016 - 2018 zur Sanierung der insgesamt neun Wohnungen in der Bleichstraße 5 a, Eltville, zu verwenden.

Das Anwesen Bleichstr. 5a hat 9 nicht mehr sozialgebundenen Wohnungen, die ausschließlich von Mietern mit eher geringem Einkommen bewohnt werden, aber keine Sozialleistungen erhalten. Die monatliche Kaltmiete liegt je nach Wohnung – meistens abhängig von der Dauer des Mietvertrages – zwischen 4,62 €/m<sup>2</sup> und 5,84 €/m<sup>2</sup>.

Nur zwei renovierte Wohnungen, die in den vergangenen Jahren neu vermietet wurden, liegen derzeit bei 6,80 € und 7,00 € pro m<sup>2</sup>.

Die in 2023 anstehende energetische Sanierung des gesamten Hauses, zu der die Erneuerung des Daches, der Fenster, Errichtung einer neuen Heizungsanlage und Renovierung der Fassade gehören wird, würde eine deutliche Mieterhöhung erfordern, da zum einen die Mieten extrem niedrig sind und zum anderen die Kosten der energetischen Sanierung mit 8% umlagefähig sind.

Eine Unterstützung mit Hilfe der Fehlbelegungsabgabe könnte dazu genutzt werden, dass die Miete in diesem Hause für die nächsten 5 Jahre unter 8,00 € bleiben könnte und die Stadt bei der Belegung der Wohnungen ein Mitspracherecht hätte.

Hier könnte eine Verlängerung der Maßnahme evtl. ermöglicht werden, wenn zukünftige Mittel aus Fehlbelegungsabgabe zur Verfügung stünden.

Die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe in den Jahren 2016 – 2018 wurden mit Beschluss der StVV vom 16.12.2019 für das **Projekt Sonnenbergstraße** zweckgebunden. Die GENO teilt hierzu mit, dass dieses Wohnbauprojekt aufgrund der sehr hohen Baukosten an diesem Standort nicht zum Sozialmietniveau errichtet werden kann, so dass hier in absehbarer Zeit keine preisgebundenen Wohnungen in Aussicht stehen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Mittel aus der Fehlbelegung 2016 bis 2018 sowie die aus 2019 – 2021 insgesamt in den o.g. Verwendungsvorschlag einzubringen (Übersicht s. Anlage 1) und dies in einer Vereinbarung mit der GENO zu regeln.

**Engagement der GENO im Projekt Mainterra Ehem. Güterbahnhof:**

Das gleiche Problem hinsichtlich der hohen Baukosten tritt lt. Mainterra am Standort Alter Güterbahnhof auf. Diese würden es dort unmöglich machen, die lt. Bebauungsplan vorzuhaltenden 15 % Sozialwohnungen zu realisieren. Sofern die Stadt Eltville hieran festhalte und keine Ausnahme hiervon genehmigen könne, hat die Mainterra angekündigt, das Projekt zurückstellen zu müssen. Dies hätte zur Folge, dass an diesem Standort bis auf weiteres kein neuer Wohnraum entsteht.

**Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**

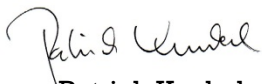
Insgesamt stehen aus 2016 – 2021 Mittel aus der Fehlbelegung in Höhe von 75.650,26 € zur Verfügung.

**Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

Mit der Verwendung der Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe zu dem genannten Zweck werden Sozialwohnungen im Sinne des HWoFG gefördert und damit einer nachhaltigen sozialverträglichen Nutzung zugeführt.

**Anlage(n):**

- (1) Übersicht FBA GENO Bleichstr. 5a

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister