



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-85/21-26	
Datum	08.09.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	14.09.2021	beschließend
Sozial-, Integrations- und Jugendausschuss	05.10.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	25.10.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	28.10.2021	beschließend

Betreff:

**Verwendung von Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe;
Bindung von Mitteln für Soziale Mietwohnraumförderung; Förderung des Mietwohnungsneubaus**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. die Bindung gemäß § 10 Fehlbelegungsabgabe – Gesetz (FBAG) im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung erfolgt und Mittel aus dem Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe zur Mitfinanzierung von Wohnungen nach den Richtlinien der Sozialen Wohnraumförderung „Mietwohnungsneubau“ des Landes eingesetzt werden.
2. die Belegung der Wohnungen nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen – Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWOFG)- erfolgt.
3. aus dem Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe 1.167.703,54 Euro im Zeitraum vom 01.07.2016 – 31.12.2020 vereinnahmt wurden. Für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wurden hiervon bereits 555.000,00 Euro gebunden.

B. Beschlussentwurf

1. Aus dem verbleibenden Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe werden weitere 552.000,00 Euro für die Errichtung von insgesamt 40 Wohneinheiten (WE) in nachfolgenden Objekten
 1. Innenstadt (Karstadt) 8 WE 72.000,00 Euro
 2. Punkthäuser Hessenring 6WE 90.000,00 Euro
 3. Neubau Bonhoeffer Gemeinde 8 WE 120.000,00 Euro
 4. Neubau Masurenweg Familienwohnungen 18 WE 270.000,00 Euro gebunden.
2. Die Fördermittel werden als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.

Begründung:

A. Ziel

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unter der Verwendung des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe aus dem Leistungszeitraum 01.07.2016 bis zum 31.12.2020 nach Abzug der 15 %igen Verwaltungspauschale. Die soziale Mietwohnraumförderung dient Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

B. Ausgangslage und Beschlusshistorie

Vor dem Hintergrund des zurückgehenden öffentlich geförderten Wohnraums, durch das Auslaufen noch bestehender Mietpreisbindungen sowie der hohen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen hat die gewobau für nachfolgende Projekte Fördermittel beim Land im Rahmen der Landesprogramme 2020/2021 - Förderung des Mietwohnungsbaus – beantragt:

1. Innenstadt (Karstadt), 8 WE für Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen
2. Hessenring 16-38, 6 WE für Neubau (Punkthäuser Nachverdichtung) von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen
3. Bonhoeffer Gemeinde, 8 WE für Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen
4. Masurenweg, 18 WE für Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen

Die Bereitstellung von Fördermitteln (zinsgünstigen Baudarlehen) des Landes setzt voraus, dass sich die Stadt mit mindestens 10.000,00 Euro je Wohneinheit (WE) angemessen bei Haushalten mit geringem Einkommen sowie 6.000,00 Euro bei Haushalten mit mittleren Einkommen je Wohneinheit an der Finanzierung beteiligt. Die Konditionen dürfen nicht ungünstiger sein als die der Landesmittel.

Um die Wirtschaftlichkeit bei der Erstellung öffentlich geförderter Wohnungen unter Berücksichtigung der Baupreissteigerungen sicher zu stellen, beteiligt sich die Stadt im Rahmen der Komplementärfinanzierung mit 15.000,00 Euro pro WE.

Mit der kommunalen Beteiligung sichert sich die Stadt Belegungsbindungen gemäß Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung für einen Zeitraum von 25 Jahren.

C. Alternativen

Es werden keine Bindungsbeschlüsse gefasst. Sollten die vereinnahmten Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale nicht zur Förderung von Sozialer Mietwohnraumförderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWOFG) verwendet werden, sind die Mittel an das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium abzuführen.

D Sonstiges („Großer Frankfurter Bogen“)

Die Stadt Rüsselsheim ist im Landesförderprogramm „Großer Frankfurter Bogen“ aufgenommen. Bei Kommunen des Großen Frankfurter Bogens kann ein Teil der kommunalen Finanzierungsbeiträge vom Land Hessen übernommen werden. Weitere Voraussetzung ist, dass die zu fördernden Objekte nicht weiter als einen Kilometer vom nächsten vorhandenen

Schienenhaltepunkt entfernt sind. Sofern keine geeigneten Flächen verfügbar sind, könnte eine Entfernung von bis zu 1,5 km zugelassen werden (Toleranzkorridor). Bei besonders innovativen ökologischen und sozialen Bauvorhaben kann von diesen Entfernungskriterien abgewichen werden.

Die Prüfung ob eine Förderung im Rahmen des „Großen Frankfurter Bogens“ möglich ist, steht noch aus. Bei einer positiven Entscheidung sind geringere Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe einzusetzen.

Aktuell wurde für das Objekt Innenstadt (Karstadt) 8 WE, Frankfurter Straße 9-11 eine kommunalersetzungsfördernde Komplementärfinanzierung im Rahmen des „Großen Frankfurter Bogens“ in Höhe von 48.000,00 Euro vom Land zugesagt.

Rüsselsheim am Main, 14.09.2021

Udo Bausch
Oberbürgermeister