



Vorlage an die  
Stadtverordnetenversammlung

<b>Drucksache</b>	
- öffentlich -	
<b>DS-563/21-26</b>	
Datum	14.02.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	20.02.2024	beschließend
Sozial-, Integrations- und Jugendausschuss	19.03.2024	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	16.04.2024	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	25.04.2024	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:

**A. 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 1.722.507,37 Euro im Zeitraum vom 01.07.2016 – 31.12.2022 vereinnahmt wurden. Für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wurden hiervon bereits 1.107.000,00 Euro gebunden.

**B. Beschluss**

1. Aus dem verbleibenden Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe werden weitere 510.000,00 Euro für die Errichtung von insgesamt 30 Wohneinheiten (WE) in nachfolgenden Objekten

1. Hessenring 43, 7WE 140.000,00 Euro
2. Moritz-von-Schwind-Straße 27, 14 WE 280.000,00 Euro
3. Taunusstraße 7, 9 WE 90.000,00 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 31.12.2022 nach Abzug der 15 %igen Verwaltungspauschale bzw. ab 01.06.2021 der 20 %igen Verwaltungskostenpauschale. 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 2022/2023 - Förderung des Mietwohnungsbaus – beantragt.

1. Hessenring 43, 7 WE für Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen
2. Moritz-von-Schwind-Straße 27, 14 WE für Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen
3. Taunusstraße 7, 9 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 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 20.000,00 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 Wohnraumfördergesetzes (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 Finanzierungsbeitrag 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.

Eine Förderung im Rahmen des „Großen Frankfurter Bogens“ bedeutet, dass eine geringere Ausgabe aus der Fehlbelegungsabgabe einzusetzen ist.

Aktuell wurde für das Bauvorhaben Taunusstraße 7 (9WE) eine kommunalersetzen Komplementärfinanzierung im Rahmen des „Großen Frankfurter Bogens“ in Höhe von 90.000,00 Euro vom Land zugesagt.

Rüsselsheim am Main, 20.02.2024

Patrick Burghardt  
Oberbürgermeister