

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.11.2012	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V Amt: Dezernat V	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat IV Rechtsamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2012/0440 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus in der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Vorlage vom: 13.11.2012

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat stimmt dem Programm zur Schaffung von Sozialbindungen durch Wohnungsneubau und im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen im sozial geförderten Wohnungsbau zu.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom



Begründung zur Magistratsvorlage vom 13.11.2012

Im Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt unterliegen derzeit rund 5.400 Wohnungen einer Sozialbindung. Es handelt sich dabei um Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert sind und als Gegenleistung für diese Förderung einer Belegungsbindung und einer Mietpreisbindung unterliegen. Durch planmäßige Tilgung der öffentlichen Mittel werden bis zum Jahr 2025 etwa 1.300 Sozialwohnungen aus den Bindungen fallen, so dass der Bestand ohne den Neubau von Sozialwohnungen auf nur noch 4.100 sinken würde.

Nach der Stadtwirtschaftsstrategie der Wissenschaftsstadt Darmstadt sollen die Unternehmen des Stadtkonzerns nach Möglichkeit mit ihren Produkten der Daseinsvorsorge zur sozialen Stabilität der Wissenschaftsstadt Darmstadt beitragen. Dazu zählt ausdrücklich auch das Angebot von Wohnungen für sozial Benachteiligte. Die bauverein AG ist innerhalb der Stadtwirtschaft der Wissenschaftsstadt Darmstadt das prägende Unternehmen für das Geschäftsfeld Immobilien. An der bauverein AG ist die HEAG Holding AG – Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt mit 79,41%, die bauverein AG selbst mit 8,72%, die HEAG Südhessische Energie AG (HSE) mit 6,01% und die Wissenschaftsstadt Darmstadt mit 5,86% beteiligt. Bei der bauverein AG wurde das zukünftige Angebot von geförderten Sozialwohnungen explizit als strategische Hauptstoßrichtung der Gesellschaft in der Stadtwirtschaftsstrategie verabschiedet.

Um dem Rückgang von Sozialwohnungen entgegenzuwirken, beabsichtigt die Wissenschaftsstadt Darmstadt – gemeinsam mit der bauverein AG – ein Programm zur Schaffung von Sozialbindungen aufzulegen. Zweck dieses Programms ist die Begründung oder die Verlängerung von mindestens 100 Belegungs- und Mietbindungen pro Jahr zu Gunsten der Stadt zur Wohnungsversorgung wirtschaftlich und sozial benachteiligter Menschen. Diese Bindungen sollen u. a. durch den Neubau von Wohnungen, aber auch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden sowie die Bindung von Bestandswohnungen entstehen.

Daher wurde bei der bauverein AG in Abstimmung mit dem Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (HEAG) und dem Sozialdezernat nach einem Weg gesucht, wie die Bindung von Sozialwohnungen realisiert werden kann.

Es wird folgende Vorgehensweise für die Bindung von Neubauwohnungen sowie zu modernisierende Bestandsobjekte vorgeschlagen:

Nach den Förderrichtlinien zur sozialen Wohnraumförderung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 22. Dezember 2008 setzt die Bereitstellung von zinsgünstigen Baudarlehen voraus, dass sich auch die Gemeinde angemessen an der Finanzierung beteiligt. Mit der kommunalen Beteiligung kann sich die Gemeinde Belegungsrecht nach § 26 Abs. 2 WoFG sichern. Die kommunale Finanzierungsbeteiligung ist in Abhängigkeit der Miethöhe und der Wirtschaftlichkeitsberechnung frei zwischen dem Wohnungsunternehmen und der Stadt zu vereinbaren. Die Höhe des zur Erreichung einer Wirtschaftlichkeit notwendigen Zuschusses beläuft sich derzeit auf 40.000 Euro je neu geschaffener Wohneinheit, bei einer Zielmieta von derzeit monatlich 5,80 EUR/m² Wohnfläche. Im Falle der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen beläuft sich die erforderliche kommunale Finanzierungsbeteiligung auf derzeit 25.000 EUR.

Nach der derzeitigen Planung der bauverein AG können in den Jahren 2013 bis 2020 800 Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Für die neu zu errichtenden und zu modernisierenden Sozialwohnungen wäre nach der Planung der bauverein AG für die Jahre 2013 bis

2020 eine kommunale Finanzierungsbeteiligung der Wissenschaftsstadt Darmstadt von durchschnittlich rd. 2.230.000 EUR jährlich erforderlich. Bei diesem Betrag wird unterstellt, dass im vorgenannten Zeitraum von acht Jahren 301 Bindungen (à 40.000 Euro je Wohnung) durch Neubau und 232 Bindungen (à 25.000 Euro je Wohnung) im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Darüber hinaus kann die Wissenschaftsstadt Darmstadt Belegungsrechte für Bestandsobjekte von der bauverein AG erwerben.

Die kommunale Finanzierungsbeteiligung der Wissenschaftsstadt Darmstadt bei Projekten im sozialen Mietwohnungsbau soll künftig durch höheres Eigenkapital der bauverein AG ersetzt werden.

Dies soll durch die Bildung einer für den sozialen Wohnungsbau zweckgebundenen Rücklage in Höhe von durchschnittlich 2.230.000 EUR p.a. durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der bauverein AG erfolgen. Der Anteil dieser zweckgebundenen Rücklage im Verhältnis zum gesamten Jahresüberschuss des jeweiligen Geschäftsjahres der Bauverein AG wird vom Aufsichtsrat der Bauverein AG beschlossen.

Die thesaurierten Gewinne werden schrittweise aufgelöst, um das Ziel der Wissenschaftsstadt Darmstadt die Erhöhung des Bestands an Sozialwohnungen zu erreichen. Die Belegungsrechte für die Sozialwohnungen stehen der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu. Diese Vorgehensweise wurde seitens der bauverein AG bereits mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung abgestimmt. Das Ministerium hat mit Schreiben vom 11.10.2012 sein Einverständnis zu diesem Vorgehen erklärt. Damit ist die Förderfähigkeit der Projekte durch die geänderte Finanzierungsbeteiligung möglich.

Diese Vorgehensweise ist für den Ankauf von Belegungsrechten aus dem Bestand nicht möglich. Um diese Maßnahme umsetzen zu können, werden weiterhin Mittel aus dem städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt.

13.11.2012

Dezernat I

Dezernat IV
i. V.

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Barbara Akdeniz
Stadträtin