

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.12.2020	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V Amt: Amt für Wohnungswesen	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 . ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2020/0359 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Neuabschluss einer Kooperationsvereinbarung (KOV) mit der bauverein AG gemäß dem Wohnungspolitischen Konzept der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Vorlage vom: 16.11.2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt dem Neuabschluss einer Kooperationsvereinbarung (KOV) mit der bauverein AG zu.
2. Dem Abschluss einer Aktionärsvereinbarung mit der HEAG Holding AG als weiterer Aktionärin der bauverein AG wird zugestimmt.

Anlagen: Kooperationsvereinbarung bv AG-Stadt Stand 27.11.2020

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------	--	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 16.11.2020

Um die Anforderungen des mit Vorlage Nr. 2019/0197 beschlossenen Wohnungspolitischen Konzeptes in der Kooperationsvereinbarung mit der bauverein AG zu dokumentieren, wird diese – wie als Entwurf in der Anlage dargestellt – neu abgeschlossen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hält per Stand 01.11.2020 auf der Grundlage unterschiedlicher Förderungen Belegungsbindungen an 5.460 Wohnungen. Diese Belegungsbindungen werden durch Belegungs- und Benennungsrechte zu Gunsten von Haushalten wahrgenommen, deren Einkommen innerhalb der vom Hessischen Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG) vorgegebenen Einkommensgrenzen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen liegen. Die Belegungsbindungen unterliegen einer zeitlichen Befristung. Bis zum Ende des Jahres 2025 werden von dem derzeit sozial gebundenen Wohnungsbestand 742 Wohnungen aus der Bindung fallen. Die Folge wäre, dass noch 4.718 Wohnungen zur Verfügung stünden. Im Wohnungsbestand der bauverein AG unterliegen derzeit 4.530 Wohnungen einer Belegungsbindung. Bis zum Jahr 2025 werden davon 487 Wohnungen aus der Bindung fallen, sodass dann bei der bauverein AG noch 4.043 geförderte Wohnungen vorhanden wären. Dieser Entwicklung soll mit dem Abschluss der neuen KOV entgegengewirkt werden.

Die bauverein AG will daher die bisherige KOV mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt weiter ausbauen und die Neubegründung oder Verlängerung von mindestens 100 Belegungs- und Mietpreisbindungen pro Jahr zur Wohnungsversorgung wirtschaftlich und sozial benachteiligter Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, umsetzen.

Der Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen ohne Investitionsaufwand soll über entsprechende kommunale Mittel aus dem Haushalt der Wissenschaftsstadt Darmstadt unter Verwendung der Einnahmen nach dem Fehlbelegungsabgabe-Gesetz (FBAG) erfolgen. Auch die entsprechenden Beteiligungsmöglichkeiten des Landes Hessen in Form der „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ werden hier vorrangig vor städtischen Haushaltsmitteln einbezogen. Ferner wird gemäß des Wohnungspolitischen Konzeptes eine Beschränkung der Modernisierungskostenumlage, eine 1-Prozent-Begrenzung für Mieterhöhungsverlangen und ein Wohnungstauschprogramm vereinbart.

Die Prüfung der Anspruchsberechtigung für die Mietparteien, Beratungen und Unterstützung soll beim Amt für Wohnungswesen als neue Aufgabe angesiedelt werden. Es wird hinsichtlich der Einkommensüberprüfungen der 1-Prozent-Begrenzung bei 3.310 Mieterhöhungen der bauverein AG im Jahr 2020 und des Wohnungstauschprogrammes mit einer erheblichen Mehrbelastung im Amt für Wohnungswesen zu rechnen sein. Die Berechnungstätigkeit entspricht analog den gesetzlichen Aufgaben nach dem HWOFG. Zur Umsetzung der Mehrarbeiten durch die KOV sind die entsprechend notwendigen Personalressourcen zu schaffen, hierüber wird in den Stellenplanverfahren für das Jahr 2022 separat entschieden, da im Amt für Wohnungswesen die entsprechenden Personalressourcen für beide neuen Aufgaben aktuell noch nicht zur Verfügung stehen.

Die im Rahmen der KOV vorgesehenen Neubaumaßnahmen und Investitionen werden sich auf das Potential der bauverein AG, Dividenden an die Aktionär:innen zu leisten, auswirken. Um der bauverein AG nachhaltig die Erfüllung der Satzungszwecke auch unter den Gesichtspunkten der KOV zu ermöglichen, ist es notwendig, dass die Aktionär:innen der bauverein AG, die HEAG Holding AG und die Wissenschaftsstadt Darmstadt, sich auf Ausschüttungsziele verständigen.

Dazu wird zwischen ihnen eine befristete Aktionärsvereinbarung geschlossen. Aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 soll danach eine Ausschüttung in Höhe von insgesamt 8 Mio. € und aus dem Bilanzgewinn der Geschäftsjahre 2020 – 2023 sollen Ausschüttungen in

Höhe von jeweils 6 Mio. € erfolgen. Ein darüberhinausgehender Bilanzgewinn soll durch Beschluss der Vertragspartner:innen in den Hauptversammlungen der bauverein AG durch Gewinnvortrag thesauriert werden. Mit der Thesaurierung soll die vorgenannte Ausschüttung für die folgenden Geschäftsjahre abgesichert werden. Für die Geschäftsjahre 2019 – 2023 soll die Ausschüttung in Summe daher 32 Mio. € betragen. Falls der Bilanzgewinn eines Jahres den für das Jahr angestrebten Ausschüttungsbetrag unterschreitet, beabsichtigen die Parteien die Vollausschüttung des Bilanzgewinns. Die Laufzeit dieser Vereinbarung endet mit dem Datum der Hauptversammlung der bauverein AG, die über die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt.

Darmstadt, den 27.11.2020

Dezernat I

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin