

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 27.04.2023	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat II 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 ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2023/0147 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Sozial geförderter Wohnungsbau
hier: Übersicht 2022 im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes

Vorlage vom: 25.04.2023

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung nehmen den nachfolgenden Bericht zum sozial geförderten Mietwohnungsbau des Jahres 2022 zur Kenntnis.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 25.04.2023

Nach dem Beschluss des Wohnungspolitischen Konzeptes soll jährlich über die umgesetzten Maßnahmen des Vorjahres berichtet werden.

In der Wissenschaftsstadt Darmstadt konnte gegen den Bundestrend im dritten Jahr in Folge eine positive Entwicklung der Belegungsbindungen verzeichnet werden. Insgesamt stehen 76 neu geschaffene Belegungsbindungen im Jahr 2022 zu Gunsten der Wissenschaftsstadt Darmstadt den im gleichen Zeitraum weggefallenen 68 Belegungsbindungen gegenüber. Gründe für die nur sehr moderate Steigerung im Neubaubereich waren die Problemlagen im Bausektor aufgrund von Fachkräftemangel, Lieferkettenentwicklung, Preisentwicklung und dem Krieg in der Ukraine, weshalb die geplanten Fertigstellungen des Jahres 2022 ins Jahr 2023 verschoben wurden.

Die Anzahl der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte steigt von 2.450 Haushalten im Dezember 2021 auf 2.463 Haushalte im Dezember 2022.

Aufgrund des zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Wohngeld-Plus-Gesetzes wird in dieser Vorlage eine erste Übersicht über die Antragsentwicklung gegeben.

Entwicklung der Wohngeldanträge:

Anträge Januar 2022: 235

Anträge Januar 2023: 595

Anträge Februar 2022: 192

Anträge Februar 2023: 371

Anträge März 2022: 227

Anträge März 2023: 348

Entwicklung der Wohngeldzahlsumme (Bundes-/Landesmittel) in kumulierter Form:

Zahlsumme Wohngeld Januar 2022: 736.028,53 Euro

Zahlsumme Wohngeld Januar 2023: 2.461.630,91 Euro

Zahlsumme Wohngeld Februar 2022: 1.153.479,90 Euro

Zahlsumme Wohngeld Februar 2023: 3.245.083,75 Euro

Zahlsumme Wohngeld März 2022: 1.714.560,31 Euro

Zahlsumme Wohngeld März 2023: 4.242.443,27 Euro

Aus den dargelegten Zahlen wird deutlich, dass es zu einer Steigerung der Anträge gekommen ist.

Im Rahmen des sozial geförderten Mietwohnungsbaus wurden im Jahr 2022 die nachstehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen durch den Ankauf von Belegungsrechten erworben. Weiterhin sind verschiedene Projekte in dem vorangegangenen Jahr fertiggestellt worden und konnten neu in die Bindung genommen werden.

1. Neubau von Mietwohnungen

Im Jahr 2022 konnten durch die Erstbelegung der nachstehenden Liegenschaften 53 Wohnungen neu in die Bindung genommen werden:

24 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen im Haardtring 7 + 9 von der CRI Wertgrund Wohnen GmbH und Co. KG,

25 Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen im Haardtring 7 + 9 von der CRI Wertgrund Wohnen GmbH und Co. KG.

2 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen im Lerchenweg 5 von der BWG Frankfurt am Main Bundesbahn- Wohnungsgesellschaft mbH,

2 Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen im Lerchenweg 5 von der BWG Frankfurt am Main Bundesbahn- Wohnungsgesellschaft mbH.

Bei den Wohnungen handelt es sich um die ersten 4 von 6 Wohnungen, weitere 2 Wohnungen werden im Jahr 2023 folgen.

2. Ankauf von Belegungsrechten

Im Jahr 2022 konnten im Rahmen der Kooperationsvereinbarung durch den Ankauf von Belegungsrechten von der bauverein AG 7 Wohnungen neu in die Bindung genommen werden. Die Wohnungen, die in der Kernstadt, Kranichstein, Arheilgen und in Eberstadt liegen, haben eine Bindungsdauer von 10 Jahren. Insgesamt wurden hierfür 87.643,20 Euro gezahlt.

15 Wohnungen der Projekta Grundinvest GmbH Co. Boulevard KG in der Dieburger Straße 18+20 wurden neu in die Bindung genommen.

An den Kosten des Ankaufs der Belegungsbindungen musste sich die Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Grund der „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ nicht mit Mitteln aus dem städtischen Haushalt beteiligen.

3. Verlängerung von Belegungsrechten

Im Jahr 2022 sind bei 68 Wohnungen die Belegungsbindungen ausgelaufen und hätten verlängert werden können. Diese gliedern sich wie folgt:

13 Wohnungen von der bauverein AG

Aufgrund der anstehenden großen Sanierungsnotwendigkeit wird aktuell auf die Verlängerung der Belegungsbindungen verzichtet. Hinzu kommt, dass die Wohnungen nicht mehr dem Anspruch an sozial geförderte Wohnungen hinsichtlich der Größen und den Kosten der Unterkunft entsprechen. Anstelle der 13 Wohnungen sollen 15 Wohnungen an anderer Stelle in die Belegungsbindung genommen werden.

55 Wohnungen vom Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH (GSW)

Die GSW hat alle Wohnungen durch vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen weit vor dem ursprünglichen Bindungsende abgelöst und war nicht bereit, neue Bindungen zu vereinbaren.

Gemäß § 19 Abs. 1 Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWOFG) ist eine vorzeitige freiwillige Rückzahlung der Förderdarlehen möglich. Nach der Rückzahlung ergab sich eine fünfjährige Nachwirkungsfrist, längstens jedoch bis zum regulären Ende der Belegungsbindung.

4. Modernisierung

Im Jahr 2022 wurden keine Wohnungsbaufördermittel des Landes Hessen im Rahmen des Modernisierungsprogramms in Anspruch genommen, da entsprechende Antragstellungen durch Investierende nicht erfolgt sind.

5. Sonstiges

Es wurde eine bisher gewerblich vermietete Wohnung der bauverein AG zum 01.04.2022 in eine sozial geförderte Mietwohnung umgewandelt und direkt in die Bindung genommen.

Darmstadt, 25.04.2023

Dezernat II

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin