

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 21.08.2024	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung: Dezernat IV
Dezernat II Amt: Amt für Wohnungswesen (64)	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. 2024/0112 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: 17064-8002 Sachkonto: 0358010		

Betreff: Bereitstellung eines Zuschusses im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für
das Projekt der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG im Ludwigshöhviertel auf den
Baufeldern C2 bis C5

Vorlage vom: 15.08.2024

Beschlussvorschlag:

- Die Wissenschaftsstadt Darmstadt fördert im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung das im Mietwohnungsbau von der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG zu realisierende Bauvorhaben auf den Baufeldern C2 bis C5 im Ludwigshöhviertel in Darmstadt mit 139 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen durch die Bereitstellung eines Zuschusses in Höhe von
4.253.000,00 Euro.
- Der durch die Fehlbelegungsabgabe des Jahres 2022 für den sozial geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehende Betrag in Höhe von 484.582,98 Euro wird für diese Maßnahme verwendet.

3. Der Restbetrag in Höhe von 3.768.417,10 Euro steht im Rahmen der Haushaltsplanung zur Verfügung.
4. Die erforderlichen Mittel sind haushaltsrechtlich unter der Kostenstelle 064-003-1000 und unter der Investitionsnummer 17064-8002 etatisiert.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima: ☐ ja ☐ nein

Auswirkungen auf THG-Emissionen: ☐ gering¹⁾ ☐ mittel/groß²⁾

Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung: ☐ ja ☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft? ☐ ja ☐ nein

Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt? ☐ ja ☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 15.08.2024

Am Standort Ludwigshöhviertel, Baufelder C2 bis C5, errichtet die Sahle Wohnen GmbH & Co. KG insgesamt 139 Wohnungen. Davon werden 77 Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen und 62 Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen im Rahmen der Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Hessen im Wohnungsbauprogramm für das Jahr 2023 gefördert.

Die Einteilung der Wohnungen erfolgt wie folgt:

22 mal 1-Zimmer-Wohnungen
37 mal 3-Zimmer-Wohnungen
48 mal 4-Zimmer-Wohnungen
32 mal 5-Zimmer-Wohnungen

Das Projekt besteht zu 100% aus sozialgeförderten Wohnungen. Insgesamt werden 139 Wohneinheiten mit insgesamt 11.407,15 qm Wohnfläche errichtet. Im Einzelnen entstehen Wohnungen mit Größen zwischen 49,12 qm und 101,99 qm. Die Wohneinheiten übersteigen teilweise die förderfähige Wohnfläche aus bautechnischen Gründen und sind in diesen Fällen entsprechend der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ durch die Sahle Wohnen GmbH & Co. KG herunter zu rechnen. Dabei kann eine entsprechend geringere Miete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat festgelegt werden. Das Bauvorhaben entspricht mindestens dem Effizienzhausstandard 40. Demnach kann die Einstiegsrente nach der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ um bis zu 0,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöht werden. Alle 139 Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Die Projektkosten in Höhe von 53.225.000,00 Euro werden finanziert über Kapitalmarktmittel, einem Bank-Darlehen / Versicherung in Höhe von 4.142.000,00 Euro, einem Landesdarlehen inkl. des Darlehens des Großen Frankfurter Bogens in Höhe von voraussichtlich 26.023.400,00 Euro, einem Finanzierungszuschuss des Landes Hessen in Höhe von voraussichtlich rund 10.568.227,00 Euro, Eigenmitteln in Höhe von 8.238.373,00 Euro, sowie einer Beteiligung der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Höhe von 4.253.000,00 Euro.

Da es sich hier um ein Projekt des Großen Frankfurter Bogens handelt, werden 1.142.000,00 Euro in Form eines Förderdarlehens im Rahmen der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ übernommen und vom Land Hessen direkt an die Sahle Wohnen GmbH & Co. KG als Darlehen ausgezahlt, welche direkt die städtische Finanzierungsbeitrag reduzieren.

Bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen wurden mit Datum vom 16.10.2023 die Landesmittel beantragt. Bedingung des Landes Hessen ist, dass sich die Kommune angemessen an der Finanzierung beteiligt.

Die städtische Förderung in Höhe von 4.253.000,00 Euro erfolgt nach den „Richtlinien zur Förderung des Mietwohnungsbaus der Wissenschaftsstadt Darmstadt“, Stand 29.05.2024, die der Magistrat in seiner Sitzung am 29.05.2024 und die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 20.06.2024 (Vorlage Nr. 2024/0120) beschlossen haben.

Der durch die Fehlbelegungsabgabe des Jahres 2022 für den sozial geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehende Betrag in Höhe von 484.582,98 Euro wird für diese Maßnahme

vollständig verwendet, da die Mittel in den sozial geförderten Wohnungsbau zu investieren sind, oder an das Land Hessen abgeführt werden müssen.

Die Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung. Durch ihre Beteiligung sichert sich die Wissenschaftsstadt Darmstadt, ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen, ein Belegungsrecht auf die Dauer von 30 Jahren für wohnungssuchende Haushalte, die die jeweilige Einkommensgrenze nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz nicht überschreiten.

Für die Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen wird eine Durchschnittsmiete in Höhe von 7,15 Euro/qm und für die Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen eine Durchschnittsmiete in Höhe von 8,49 Euro/qm verlangt. Dies entspricht sowohl den „Richtlinien der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus“ als auch der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“.

Darmstadt, 15.08.2024

Dezernat II

Dezernat IV

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

André Schellenberg
Stadtkämmerer