

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.06.2025	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 ☒ ☐	Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2025/0184 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 Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG im Ludwigshöhviertel auf dem Baufeld B1 in der Sternenallee 11 und Saturnstraße 8

Vorlage vom: 10.06.2025

Beschlussvorschlag:

- Die Wissenschaftsstadt Darmstadt fördert im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau das von der Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG zu realisierende Bauvorhaben auf dem Baufeld B1 in der Sternenallee 11 und Saturnstraße 8 im Ludwigshöhviertel in Darmstadt mit 7 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen durch die Bereitstellung eines Zuschusses in Höhe von

240.000,00 Euro.
- 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:	☐ gering ¹⁾	☐ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☐ ja	☐ nein
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
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 10.06.2025

Am Standort Ludwigshöhviertel, Baufeld B1 in der Sternenallee 11 und Saturnstraße 8 errichtet die Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG insgesamt 33 Wohnungen. Davon werden 7 Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen im Rahmen der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung im Wohnungsbauprogramm für das Jahr 2023 gefördert.

Die Einteilung der Wohnungen erfolgt wie folgt:

2 mal 2-Zimmer-Wohnungen für 1-Personen-Haushalte
2 mal 3-Zimmer-Wohnungen
3 mal 4-Zimmer-Wohnungen

Das Projekt besteht zu 21,21% aus sozial geförderten Wohnungen. Insgesamt werden 33 Wohneinheiten mit insgesamt 3.123,81 qm Wohnfläche errichtet. Im Einzelnen entstehen sozial geförderte Wohnungen mit Größen zwischen 46,40 qm und 87,09 qm. 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 sozial geförderten 7 Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Die Projektkosten in Höhe von 19.839.269,00 Euro werden finanziert über die Sparkasse Darmstadt in Höhe von 4.280.000,00 Euro, einer Bundesförderung klimafreundlicher Neubau KfW KfN in Höhe von 6.000.000,00 Euro, einem Darlehen des Landes Hessen in Höhe von 1.306.470,00 Euro, einem Zuschuss des Landes Hessen in Höhe von 576.015,00 Euro, einem Darlehen nach dem Großer Frankfurter Bogen (GFB) in Höhe von 70.000,00 Euro, einem Nachrangdarlehen Privat in Höhe von 337.000,00 Euro, einem Zuschuss der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Höhe von 240.000,00 Euro, Bargeld und Guthaben in Höhe von 539.959,00 Euro, sowie Selbst- und Verwandtenhilfe in Höhe von 6.489.825,00 Euro.

Da es sich hier um ein Projekt des GFB handelt, werden 70.000,00 Euro in Form eines Förderdarlehens im Rahmen der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ übernommen und vom Land Hessen direkt an die Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG als Darlehen ausgezahlt, welche direkt die städtische Finanzierungsbeteiligung reduzieren.

Bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) wurden mit Datum vom 11.12.2023 die Landesmittel beantragt. Mit Zuwendungsbescheid der WIBank vom 20.03.2025, dessen Klagefrist am 23.04.2025 abgelaufen war, wurde der Antrag entsprechend beschieden. Bedingung des Landes Hessen ist, dass sich die Kommune angemessen an der Finanzierung beteiligt.

Die städtische Förderung in Höhe von 240.000,00 Euro erfolgt nach den „Richtlinien zur Förderung des Mietwohnungsbaus der Wissenschaftsstadt Darmstadt“, Stand 12.10.2022, die der Magistrat in seiner Sitzung am 02.11.2022 und die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 13.12.2022 (Vorlage Nr. 2022/0325) beschlossen haben.

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 Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreiten.

Für die Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen wird eine Durchschnittsmiete in Höhe von 7,05 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, 10.06.2025

Dezernat II

Dezernat IV

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

André Schellenberg
Stadtkämmerer