

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.06.2025	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. 2025/0185 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 Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH im Ludwigshöviertel auf den Baufeldern B2 und B3 "Mariengärten"

Vorlage vom: 10.06.2025

Beschlussvorschlag:

1. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt fördert im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung das im Mietwohnungsbau von der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH das zu realisierende Bauvorhaben auf den Baufeldern B2 und B3 Mariengärten im Ludwigshöviertel in Darmstadt mit 126 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen durch die Bereitstellung eines Zuschusses in Höhe von

3.930.000,00 Euro.
2. 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, Baufelder B2 und B3 „Mariengärten“ errichtet die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH insgesamt 154 Wohnungen. Davon werden 71 Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen und 55 Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen im Rahmen der Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Hessen im Wohnungsbauprogramm für das Jahr 2022 gefördert.

Die Einteilung der Wohnungen erfolgt wie folgt:

14 mal 1-Zimmer-Wohnungen
43 mal 3-Zimmer-Wohnungen
47 mal 4-Zimmer-Wohnungen
22 mal 5-Zimmer-Wohnungen

Das Projekt besteht zu 81,82 % aus sozial geförderten Wohnungen. Insgesamt werden 154 Wohneinheiten mit insgesamt 12.197,91 qm Wohnfläche errichtet. Im Einzelnen entstehen sozial geförderte Wohnungen mit Größen zwischen 40,29 qm und 96,41 qm. Das Bauvorhaben entspricht mindestens dem Effizienzhausstandard 40EE. 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 126 Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Die Projektkosten in Höhe von 60.750.000,00 Euro werden finanziert über Kapitalmarktmittel in Höhe von 3.500.000,00 Euro, einem Baudarlehen vom Land Hessen in Höhe von 16.951.600,00 Euro, einem Finanzierungszuschuss des Landes Hessen in Höhe von 6.153.670,00 Euro, einem Klimabonus des Landes Hessen in Höhe von 3.953.220,00 Euro, einem Darlehen nach dem Großer Frankfurter Bogen (GFB) in Höhe von 1.040.000,00 Euro, einem Schuldscheindarlehen in Höhe von 13.000.000,00 Euro, einer Beteiligung der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Höhe von 3.930.000,00 Euro, sowie Bargeld und Guthaben in Höhe von 12.221.510,00 Euro.

Da es sich hier um ein Projekt des Großen Frankfurter Bogens (GFB) handelt, werden 1.040.000,00 Euro in Form eines Förderdarlehens im Rahmen der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ übernommen und vom Land Hessen direkt an die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH als Darlehen ausgezahlt, welche direkt die städtische Finanzierungsbeteiligung reduzieren.

Bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen wurden mit Datum vom 23.12.2024 die Landesmittel beantragt. Mit Zuwendungsbescheid der WIBank vom 20.02.2025, dessen Klagefrist am 23.03.2025 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 3.930.000,00 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.

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 7,21 Euro/qm und für die Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen eine Durchschnittsmiete in Höhe von 8,59 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