

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.01.2013	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 III Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2013/0008 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit der Bauverein AG zur
Wohnraumversorgung in Darmstadt

Vorlage vom: 16.01.2013

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat stimmt dem Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit der Bauverein AG zu, durch die vereinbart wird, ein Programm zur Schaffung von gebundenem Wohnungsbestand aufzulegen. Zweck dieser Vereinbarung ist bis zum Jahr 2020 die Begründung oder die Verlängerung von mindestens 100 Belegungs- und Mietpreisbindungen pro Jahr zu Gunsten der Stadt zur Wohnraumversorgung wirtschaftlich und sozial benachteiligter Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Darüber hinaus soll ein Angebot für Haushalte geschaffen werden, deren Einkommen die in Hessen geltenden Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz um bis zu 100% überschreiten.

Anlagen: Kooperationsvereinbarung BVAG-STADT
Anlage Belegungsbindungen 2012-2020

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 16.01.2013

Mit Beschluss des Magistrats vom 21.11.2012 und der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2012 (Vorlage Nr. 2012/0440) wurde dem Programm zur Schaffung von Sozialbindungen durch Wohnungsneubau und im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen im sozial geförderten Wohnungsbau zugestimmt. Im Rahmen der weitergehenden Gespräche zu diesem Vorhaben wurde mit der Bauverein AG eine Kooperationsvereinbarung ausgehandelt, welche die Rahmenbedingungen konkretisiert. Der Entwurf ist als Anlage beigefügt.

Wie schon in der zuvor genannten Magistratsvorlage ausgeführt, hält die Wissenschaftsstadt Darmstadt auf der Grundlage unterschiedlicher Förderungen derzeit Belegungsrechte an 5.496 Wohnungen. Diese Belegungsrechte werden in der Form von Benennungsrechten zu Gunsten von Haushalten wahrgenommen, deren Einkommen innerhalb der vom Wohnraumförderungsgesetz vorgegebenen Einkommensgrenzen liegen. Dabei sind für jede freiwerdende Wohnung nach den gesetzlichen Vorgaben mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

Belegungs- oder auch Benennungsrechte sind zeitlich befristet. Bis zum Jahr 2025 werden von dem derzeit gebundenen Wohnungsbestand 1.401 Wohnungen aus der Bindung fallen, sodass sich der Wohnungsbestand auf 4.095 Wohnungen reduzieren würde.

Bei der Betrachtung des Wohnungsbestandes der Bauverein AG ist festzustellen, dass derzeit 3.863 Wohnungen einer Belegungsbindung unterliegen. Bis zum Jahr 2025 werden davon 1.044 Wohnungen aus der Bindung fallen, so dass der Bestand bei der Bauverein AG ohne die Neuentwicklung von geförderten Wohnungen auf nur noch 2.819 sinken wird.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, beabsichtigt die Bauverein AG gemeinsam mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt ein Programm zur Schaffung von Sozialbindungen aufzulegen. Ziel ist die Begründung 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.

Diese Bindungen sollen durch

- den **Neubau von Wohnungen**, aber auch durch
- **Modernisierung** mit Festlegung einer Mietpreisbindung und
- **Erwerb von Belegungsbindungen** aus dem freifinanzierten Bestand sowie aus Wohnungen, deren Bindungen auslaufen,

entstehen.

Bei den Bestandswohnungen soll dieses Ziel möglichst mit der Durchführung von Investitionsmaßnahmen (Modernisierungen) kombiniert werden. Dabei sollen möglichst vorrangig öffentliche Mittel des Bundes und/oder des Landes Hessen eingesetzt werden.

Die Finanzierung des erforderlichen kommunalen Anteils für den investiven Bereich im Neubau und der Modernisierung von Wohngebäuden kann durch die Verwendung zweckgebundener Gewinnanteile des Wohnungsunternehmens erfolgen. Grundlage hierfür sind die eingangs erwähnten Beschlüsse von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung (Vorlage Nr. 2012/0440).

Der Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen ohne Investitionsaufwand soll über entsprechende kommunale Mittel aus dem Haushalt der Wissenschaftsstadt Darmstadt erfolgen.

Neben der Zielgruppe der wirtschaftlich und sozial benachteiligten Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, ist eine Bevölkerungsgruppe existent, die zwar nicht zu den Berechtigten der sozialen Wohnraumförderung gehört, deren Einkommen es aber nur unter erschwerten Bedingungen oder gar nicht zulässt, sich am freien Wohnungsmarkt zu bedienen. Dies sind in der Regel Haushalte mit eigenem Einkommen aus dem Niedriglohnbereich oder mit Renteneinkünften. Die Wohnungsversorgung erfolgt erfahrungsgemäß mit Wohnraum im Substandard. Um für diese Zielgruppe bessere Angebote bereitzustellen, wurde mit der Bauverein AG vereinbart, neben der Stützung des gebundenen Wohnungsbestandes, die beschriebenen Maßnahmen auch anzuwenden zur Schaffung eines Alternativangebotes für Wohnungssuchende, deren Einkommen die in Hessen geltenden Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungs-gesetz um bis zu 100 % überschreiten.

Darmstadt, den 16.01.2013

Dezernat I

Dezernat III

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin