

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage		Eingang Magistrats- geschäftsstelle:
Dezernat V Amt: Amt für Wohnungswesen	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung		Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0003 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss		Dezernat II Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Internet ☐ ja ☒ nein Tagesordnung ☐ I ☒ II		

Betreff: Förderung des Neubauprojektes Elisabeth-Selbert-Straße, Darmstadt-Kranichstein
hier: Darlehen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung

Vorlage vom: 22.12.2005

Beschlussvorschlag: 1. Die Stadt Darmstadt fördert im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung das im Mietwohnungsbau von der Bauverein AG geplante Bauvorhaben in der Elisabeth-Selbert-Straße, Darmstadt-Kranichstein mit 46 Wohnungen durch die Bereitstellung eines städtischen Darlehens in Höhe von 1.440 000,-- EUR. 2. Im Zuge der Finanzierungsbeteiligung erhält die Stadt Darmstadt das Belegungsrecht an den neuerrichteten Wohnungen für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von 20 Jahren 3. Das Darlehen wird für die Dauer des Belegungsrechtes zinslos bei 100 %iger Auszahlung und mit einer jährlichen Tilgung von 1 % gewährt. Daneben wird ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,3 % der Darlehenssumme erhoben. Danach gelten die Darlehensbedingungen des Landesdarlehens auch als Grundlage für das städtische Darlehen. 4. Die erforderlichen Darlehensmittel stehen im Haushalt 2006 unter der HHSt. 2.6200.927001.1 in Höhe von ca. 680.000,-- EUR und in der MIP für 2007 zur Verfügung. 5. Diese Magistratsvorlage bedarf der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung.

Anlagen: Förderantrag der Bauverein AG

Beschluss des Magistrats vom

--

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 22.12.2005

Begründung:

Das Land Hessen hat mit Zuteilungserlass vom 12. Juli 2004, im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für das Programmjahr 2004, u.a. Mittel zur Förderung des von der Bauverein AG geplanten Bauvorhabens in Darmstadt-Kranichstein, Elisabeth-Selbert-Straße, in Höhe von 3.078.000,-EUR bereitgestellt. Geplant ist dort die Errichtung von 46 Mietwohnungen, 2 Gemeinschaftsräumen und Büroräumen für die Neue Wohnraumhilfe gGmbH. Für dieses Bauvorhaben fungiert die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in Frankfurt als Betreuungsunternehmen.

Bedingung des Landes Hessen für die Bereitstellung des zinsgünstigen Baudarlehens ist, dass sich die Gemeinde angemessen an der Finanzierung beteiligt, mindestens mit 10.000,-Euro je Wohneinheit, und zwar zu Konditionen die gegenüber den Landesmitteln nicht ungünstiger sind.

Nach den Förderrichtlinien des Landes unterliegen die neuerrichteten Wohnungen einer Mietbindung. Die höchstzulässige Miete darf die ortsübliche Miete, abzüglich 15% nicht überschreiten. Diese liegt bei dem geplanten Bauvorhaben bei durchschnittlich 6,55 Euro/qm Wohnfläche ohne Kosten für Schönheitsreparaturen. Durch die städt. Finanzierungsbeteiligung wird diese Miete auf 6,14 Euro/qm inklusiv der Kosten für Schönheitsreparaturen gesenkt.

Daneben unterliegen die Wohnungen einer Belegungsbindung. Durch ihre Beteiligung sichert sich die Stadt Darmstadt auf die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit ein Belegungsrecht, für Wohnungssuchende die die Einkommensgrenze nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreiten.

Es ist vorgesehen, dieses Belegungsrecht an den neuerrichteten Wohnungen in Verbindung mit der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH Darmstadt, die als Generalmieter auftreten wird, wahrzunehmen.

Von den 46 Wohnungen sind 27 WE barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 und 19 WE für verschiedene Zielgruppen vorgesehen.

Die Darlehensbedingungen des Landes sehen nach Ablauf der Bindungen eine kapitalmarktübliche Verzinsung, mindestens jedoch 2,5% p.a. vor. Diese Konditionen sollten auch dem städt. Darlehen zugrundegelegt werden. Sofern die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse es erfordern, kann zum gegebenen Zeitpunkt auch über eine Verlängerung der Laufzeit der Bindungen und die Verzinsung des städt. Darlehens verhandelt werden.

Darmstadt, 22. Dezember 2005
64 bo

Dezernat II

Dezernat V

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Daniela Wagner
Stadträtin