

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 23.03.2017	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 IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2017/0096 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: 17064-9001 Sachkonto: 1618010		

Betreff: Städtische Förderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und beim Wohnungsbau für mittlere Einkommen

Vorlage vom: 20.03.2017

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat beschließt die pauschalisierte Förderung für alle Bauvorhaben in der Sozialen Wohnraumförderung und beim Wohnungsbau für mittlere Einkommen nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Richtlinien
2. Die Förderung erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Anlagen: Vergleich Mietwohnungsbau und mittleres EK - Infoblatt
Förderrichtlinien

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 20.03.2017

Durch die Beschlussfassung über die Vorlage zur Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus (Nr. 2017/0031) wurde der Magistrat unter anderem auch beauftragt, rechtssichere Regelungen für Darmstadt zu entwickeln, die auf die konkreten Rahmenbedingungen in Darmstadt abgestimmt sind und den Beschluss inhaltlich weiterführen und konkretisieren.

Die Absicht, 25% sozialen Wohnungsbau und 20% für mittlere Einkommen zu sichern zieht die Frage von Bauträgern nach den Förderbedingungen der Stadt nach sich.

Erste Erfahrungen konnten bereits durch die begonnene Entwicklung der Konversionsflächen in Lincoln gesammelt werden. Diese Erfahrungen zeigen, dass es sinnvoll ist, neben bilateralen Verhandlungen mit Bauträgern, auch die Finanzierungsbeteiligung der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf eine transparente Grundlage zu stellen ist. Die Förderrichtlinien bieten eine verlässliche Grundlage für weitere Planungen und Kalkulationen.

Die städtische Finanzierungsbeteiligung ist als obligatorische Ergänzung der Förderung des Landes Hessen in diesem Bereich zu verstehen. Deshalb wird die Förderung von Bauvorhaben durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt auch mit der Bedingung verbunden, dass eine Landesförderung in Anspruch genommen wird. Die Förderrichtlinien des Landes sehen Mindestbeteiligungen der Kommunen vor, und zwar

- bei der sozialen Wohnraumförderung von mindestens 10.000 Euro
- und beim mittleren Einkommen von mindestens 6.000 Euro

pro Wohnung zu Konditionen, die nicht ungünstiger sind als die der Landesförderung.

Eine Übersicht der Konditionen der Landesförderung ist als Anlage beigelegt.

Sozialwohnungen

Nach den Landesrichtlinien darf die Grundmiete die ortsübliche Vergleichsmiete minus 15% nicht übersteigen. Diese Werte sind allerdings für die Zielgruppen, gemessen an deren Einkommen und des allgemeinen Mietenniveaus in Darmstadt zu hoch, weshalb der städtische Mitteleinsatz so darzustellen ist, dass die Miete auf ein bezahlbares Niveau gebracht werden kann. Die städtische Finanzierungsbeteiligung lag in den vergangenen Jahren bei rund 40.000 Euro pro Wohnung. Bei der Festlegung der Miethöhe musste der allgemeinen Kostenentwicklung und der Entwicklung der Grundstückspreise Rechnung getragen werden. Im Städtebaulichen Vertrag zum Konversionsgebiet Lincoln-Siedlung ist beispielsweise vereinbart, dass die Miete zwischen 6,00 Euro/qm und 6,50 Euro/qm Wohnfläche im Monat liegen kann. Es zeichnet sich ab, dass sich die Mieten dort bei 6,50 Euro/qm einpendeln werden. Dieser Wert soll daher in die städtischen Förderrichtlinien ebenfalls als Höchstwert der Einstiegsrente übernommen werden.

Die städtische Finanzierungsbeteiligung orientiert sich nach den Landesrichtlinien an der Zahl der zu schaffenden Wohnungen. Um eine möglichst hohe Förderung zu erreichen, sind die Bauträger bemüht, auf der zur Verfügung stehenden Fläche möglichst viele Wohnungen zu realisieren. Das führt zur verstärkten Schaffung kleiner Wohnungen zu Lasten von Familienwohnungen. Dem wird durch eine pauschalisierte Förderung, die gestaffelt ist nach Wohnungsgröße, entgegengewirkt. Je größer eine Wohnung ist, umso höher fällt künftig die städtische Förderung aus.

Beim Amt für Wohnungswesen sind derzeit rund 2.600 Haushalte zur Vermittlung einer Sozialwohnung registriert. Daraus wurde der Nachfragebedarf analysiert und hat beispielsweise im Städtebaulichen Vertrag zum Konversionsgebiet Lincoln-Siedlung seinen Niederschlag gefunden.

Der Bedarf liegt demnach bei 1/3 Zwei-Zimmer-Wohnungen für Einzelpersonen, 1/3 Drei-Zimmer-Wohnungen für Alleinerziehende oder Ehepaare mit Kind und 1/3 Vier-Zimmer-Wohnungen und größer für Familienwohnungen. Die Analyse hat auch ergeben, dass Wohnungen für 2 Personen zwischen 50 und 60 Quadratmetern am wenigsten nachgefragt werden. Aus dem Grund wurde die Förderung für diese Wohnungen in Abweichung zu der vorstehenden Regelung am niedrigsten angesetzt.

Mittlere Einkommen

Nach den Landesrichtlinien darf die Grundmiete die ortsübliche Vergleichsmiete minus 10% nicht übersteigen. Die Einkommensgrenze für Haushalte mit mittlerem Einkommen liegt um 20% höher als die Einkommensgrenze für Sozialwohnungen. Deshalb wurde als Ausgangslage bei der Bestimmung der Miethöhe die Höchstmiete für Sozialwohnungen von 6,00Euro/qm bis 6,50 Euro/qm zugrunde gelegt. Entsprechend des Unterschieds bei den Einkommensgrenzen soll die Miete bei den Wohnungen für mittlere Einkommen um bis zu 20% über der Einstiegsrente für den Sozialen Wohnungsbau liegen, das sind mithin 7,20 Euro/qm bis 7,80 Euro/qm. Ziel ist es, mit diesem Wohnraum Haushalte mit eigenem Erwerbseinkommen zu versorgen.

Die Höhe der Förderung ist wie beim Sozialen Wohnungsbau gestaffelt. Der dort festgelegte Wohnungsmix soll ebenfalls gelten. Das Förderprogramm für Mittlere Einkommen ist relativ neu, so dass noch auf wenig Erfahrung im Umgang zurückgegriffen werden kann. Auch wird die Klientel nicht beim Amt für Wohnungswesen erfasst. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage in ähnlicher Anzahl von Haushalten zu sehen ist, wie die Nachfrage nach Sozialwohnungen.

Konditionen

Die Förderung der Wissenschaftsstadt Darmstadt wurde in der Vergangenheit grundsätzlich als rückzahlbares Darlehen zur Verfügung gestellt. Das Darlehen war mit 1% zu tilgen und es wurde ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,3% vereinbart. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt ist es nicht zielführend, dieses Verfahren derzeit bei zu behalten.

Um die Zielmieten zu erreichen, ist die Förderung als nicht rückzahlbarer Zuschuss vorzusehen. Dieser beträgt bei den Sozialwohnungen bis zu 55.000 Euro pro Wohnung und beim mittleren Einkommen bis zu 35.000 Euro pro Wohnung. Die Zuschussregelung ist bereits in die Praxis bei der Landesförderung mit zusätzlich 10% der Fördersumme eingearbeitet und findet Anwendung in anderen Städten. Teilweise werden derzeit kommunale Förderrichtlinien überarbeitet mit dem Ziel, eine Zuschusskomponente einzubauen. Die in den Förderrichtlinien festgelegten Auszahlungstermine entsprechen den seitherigen Darlehensbedingungen. Die Auszahlung des Zuschusses wurde daran gekoppelt.

Nach den Landesrichtlinien unterliegen die geförderten Wohnungen auf die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Durch die stärkere kommunale Förderung auf der Basis von Zuschüssen soll die Bindungsfrist auf 30 Jahre festgelegt werden. Für diese Dauer sichert sich die Stadt Darmstadt das Benennungsrecht bei den Sozialwohnungen zugunsten der beim Amt für Wohnungswesen vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte. Bei den Wohnungen für mittlere Einkommen erfolgen die Einkommensprüfungen ebenfalls beim Amt für Wohnungswesen. Falls das eigene Erwerbseinkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt, wird der wohnungssuchenden Person eine entsprechende Wohnberechtigungsbescheinigung ausgestellt, die dem Eigentümer/der Eigentümerin vorzulegen ist. Zur Überwachung der Einhaltung der Förderbestimmungen ist der Eigentümer/die Eigentümerin verpflichtet, dem Amt für Wohnungswesen unter Vorlage der Wohnberechtigungsbescheinigung, den Wechsel der Mietpartei anzuzeigen.

Mit der Zuschussförderung durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist die Verpflichtung verbunden, dass der Zuschussempfangende die geförderten Objekte bzw. die geförderten Wohnungen mindestens 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit in seinem Eigentum behält. Diese Regelung trägt auch den Landesrichtlinien Rechnung. Dort ist bestimmt, dass Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, nicht antragsberechtigt sind. Im Falle einer Weiterveräußerung vor Ablauf der Bindungen, sind die Mietpreis- und Belegungsbindungen an einen Käufer weiter zu geben. Er ist entsprechend zu verpflichten, die Bestimmungen einzuhalten.

Die Geltungsdauer der Förderrichtlinien wird begrenzt bis zum 31.12.2018 um eine eventuelle Anpassung an veränderte Marktsituationen vornehmen zu können.

Darmstadt, 20. März 2017
64/I

Dezernat I

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin