

Richtlinien der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus

Stand: 29.05.2024

1. Förderziel

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG) vom 13.12.2012 (GVBl. S. 600) und der Landesrichtlinie „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ vom 10.05.2023 (Staatsanzeiger Nr. 22/2023 Seite 710-720) – in der jeweils gültigen Fassung – Zuschüsse zur Schaffung von Mietwohnraum.

Ziel der Förderung ist es, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (Soziale Mietwohnraumförderung)

2. Förderungsfähige Maßnahmen

Gefördert werden kann der Bau von abgeschlossenen Mietwohnungen im Baubereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt, die durch

- Errichtung eines neuen Gebäudes,
- die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die diese auf Dauer zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand neuer Wohnraum geschaffen wird,
- Änderungen von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse entstehen.

3. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer*innen, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte von Grundstücken bzw. Gebäuden.

4. Fördervoraussetzungen

Die Förderung der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist als Ergänzung zur 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. Ziel der Landesförderung ist es, solche Projekte zu fördern, die im Eigentum der Förderempfänger*innen bleiben. Deshalb ist mit der Zuschussförderung durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt die Verpflichtung verbunden, dass die Förderempfänger*innen die geförderten Objekte bzw. die geförderten Wohnungen mindestens 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit im Eigentum behalten.

5. Prioritäten und Planungsgrundlagen

5.1 Prioritäten

Bevorzugt gefördert werden Bauvorhaben, die

- dem Beschluss „Höchste Priorität für Klimaschutz – Weltklima in Not- Darmstadt handelt“ bezüglich der angestrebten Klimaneutralität der Wissenschaftsstadt Darmstadt gerecht werden und mindestens den Energiestandard KfW40 (Plus) erreichen,
- im Hinblick auf die demographische Entwicklung eine 100%ige Barrierefreiheit haben.

Die Wohnungsbewerbungen für sozial geförderte Wohnungen sind geprägt durch Ein-Personen-Haushalte, Zwei-Personen-Haushalte (Alleinerziehende mit Kind) und Familien. Daher wird angestrebt 15 % der geförderten Wohnungen als 2-Zimmer-Wohnung für Ein-Personen-Haushalte unter 50 qm Wohnfläche, 25 % als 3-Zimmer-Wohnung für Alleinerziehende und Paare mit Kind, 35 % als 4-Zimmer-Wohnung für Alleinerziehende und Paare mit Kindern und 25 % als 5-Zimmer-Wohnung für Alleinerziehende und Paare mit Kindern herzustellen. Es empfiehlt sich immer eine konkrete Vorabanfrage vor einer Objektplanung.

In jedem Wohnungssegment wird angestrebt ebenfalls Wohnungen, die die Bedingungen nach DIN 18040-2 (rollstuhlgerecht) erfüllen, vorzusehen.

Der genaue Wohnungsmix wird durch die bewilligende Fachstelle (Amt für Wohnungswesen) nach den vorliegenden Bedarfen in Abstimmung mit den Antragstellenden festgelegt.

5.2 Planungsgrundlagen

Folgende technischen Anforderungen werden an die Baumaßnahme und den Wohnraum gestellt:

1. Das Wohnungsgemenge soll unterschiedliche Wohnungsgrößen gemäß Ziffer 5.1 dieser Richtlinie vorsehen, der Wohnungsmix ist immer abzustimmen.
2. Individualräume für eine Person sollen mindestens 10 qm groß sein. Werden Aufenthaltsräume für zwei Personen geplant, sollen diese mindestens 14 qm groß sein. Schlafräume dürfen keine Durchgangsräume sein.
3. In Wohnungen, die für vier und mehr Personen bestimmt sind, ist zum Bad mit WC ein separates räumliches WC erforderlich.
4. In Wohnungen, die für sechs und mehr Personen bestimmt sind, soll an Stelle des zusätzlichen WC`s eine Dusche mit WC angeordnet werden.
5. Bei der Planung der Küche ist darauf zu achten, dass diese separat und nicht offen sein soll.
6. Für jede Wohnung soll ein ausreichend großer Abstellraum von mindestens 6 qm vorgesehen werden.
7. Alle Wohnungen sollen direkten Bezug zum Freiraum haben, im Erdgeschoss durch Haus/Mieter*innengärten oder Terrassen, im Obergeschoss durch Balkone, Loggien oder Terrassen. Bauliche Anlagen dieser Art sollen eine der Haushaltsgröße entsprechende nutzbare Fläche von i.d.R. von mindestens 4 m und eine Tiefe von mindestens 1,75 m haben.

8. Die Fläche von Balkonen/Terrassen wird bis zu 25 % auf die Wohnfläche angerechnet, die anzurechnende Wohnfläche ist auf 4 qm je Wohnung beschränkt.

Von den technischen Anforderungen, Nummern 1 bis 8 der Ziffer 5.2, kann nur im Einvernehmen mit dem Amt für Wohnungswesen im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden, wenn

- sie im konkreten Fall baulich nicht realisierbar sind und eine andere gleichwertige den Wohnwert nicht herabsetzende Lösung gefunden wird und Missestände für die Bewohner*innen nicht zu erwarten sind oder
- es sich um geringfügige Abweichungen handelt.

6. Soziale Wohnraumförderung für Haushalte mit geringem Einkommen

Es gelten die in den Landesrichtlinien verankerten Bestimmungen und Fördervoraussetzungen, sofern diese Richtlinien nichts davon Abweichendes bestimmen. Die danach und nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen unterliegen dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz und den dazu gehörenden Vorschriften. Sie unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit. Sie dürfen während der Bindungsfrist nur zu dem festgelegten Mietpreis und an den begünstigten Personenkreis vermietet werden.

Mietverträge über den geförderten Wohnraum dürfen nur mit unbestimmter Laufzeit abgeschlossen werden. Die Mieter*innen des geförderten Wohnraums sind in den Mietverträgen darauf hinzuweisen, dass und für welchen Zeitraum die Wohnungen einer Mietpreisbindung unterliegen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist berechtigt, jederzeit die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen zu überprüfen.

6.1 Belegungsbindung

Die nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen sind für Wohnungssuchende bestimmt, die bei der Wohnungsvermittlungsstelle der Wissenschaftsstadt Darmstadt registriert sind und deren Einkommen die Einkommensgrenze für den geförderten Mietwohnungsbau für Haushalte mit geringem Einkommen nach § 5 Absatz 1 Nr. 1 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz nicht übersteigt. Die Belegung der Wohnungen erfolgt auf Grundlage der §§ 16 und 18 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz. Aufgrund der besonderen Förderung durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt wird die Dauer der Bindungsfrist auf 30 Jahre, gerechnet ab dem erstmaligen Bezug, festgesetzt.

Das bedeutet, dass sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, dies der Wohnungsvermittlungsstelle bei der Wissenschaftsstadt Darmstadt schriftlich anzuzeigen ist. Die Wohnungsvermittlungsstelle wird Haushalte benennen, die die Voraussetzungen zum Bezug der Wohnung erfüllen. Mit einem der benannten Haushalte ist ein Mietvertrag abzuschließen. Dieser Mietvertrag ist der Wohnungsvermittlungsstelle im Amt für Wohnungswesen schriftlich anzuzeigen.

6.2 Mietpreisbindung

Die nach den Landesrichtlinien mögliche Miethöhe von 25 % unter dem Mietspiegel soll unterschritten werden. Daher soll die monatliche Einstiegsrente (Grundrente) nur max. bis 6,91 €/qm förderfähige Wohnfläche zzgl. Betriebskosten betragen. Sofern das Bauvorhaben den

Effizienzhausstandard 40 gemäß der Festlegung in der Landesförderung erreicht, kann die vorgenannte Einstiegsrente um bis zu 0,30 €/qm Wohnfläche und Monat erhöht werden.

Während der Bindungsdauer darf die Miete nur entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland unter Beachtung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) erhöht werden. Es besteht auch die Möglichkeit, eine Indexmiete zu vereinbaren. Bei der Vereinbarung einer Indexmiete ist insbesondere § 557 b BGB zu beachten. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, wie er sich auf Grund der Fortschreibung der Anfangsmiete nach dem genannten Index ergibt. Die Anpassung der Miete ist zudem bei jeder Anpassung maximal zulässig bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel im Sinne des § 558 BGB abzüglich 25 %.

6.3 Förderung

Bei der Förderung der Wissenschaftsstadt Darmstadt handelt es sich generell um eine Komplementärförderung, d.h. dass die städtische Förderung nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt wird. Fördermittel des Landes sind vorrangig in Anspruch zu nehmen. Die städtische Förderung soll grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung dienen, darf aber nicht zu einer Überfinanzierung führen.

Der Förderbetrag ist pauschaliert und richtet sich nach der Größe bzw. Zimmerzahl der geplanten Wohnungen. Hierin ist die kommunale Finanzierungsbeitrag gemäß Ziffer 4.5 der Landesrichtlinie enthalten. Die „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ findet hierbei Anwendung und gilt als vorrangig.

Die Förderung besteht dadurch aus einem Darlehen entsprechend der jeweils gültigen Förderrichtlinie des Landes Hessen in Verbindung mit der „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ und einem verlorenen städtischen Zuschuss der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Höhe des Aufstockungsbetrages bis zu den in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Pauschalbeträgen.

Der städtische Zuschuss dient nicht der Reduzierung des Eigenanteils von mindestens 15 %.

Förderbeträge bei Wohnungen für geringe Einkommen		
Förderung nach Zimmerzahl		höchstmögliche Förderpauschale pro Wohnung
Zimmer	qm	
1 und 2	45	35.000,00 €
2	60	30.000,00 €
3	72	45.000,00 €
4	84	50.000,00 €
5	96	55.000,00 €
6 und mehr	108 und größer	60.000,00 €
	gerundeter Mittelwert	46.000,00 €

7. Soziale Wohnraumförderung für Haushalte mit mittlerem Einkommen

Es gelten die in den Landesrichtlinien verankerten Bestimmungen und Fördervoraussetzungen, sofern diese Richtlinien nichts davon Abweichendes bestimmen. Die danach und nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen unterliegen dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz und den dazu gehörenden Vorschriften. Sie unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit. Sie dürfen während der Bindungsfrist nur zu dem festgelegten Mietpreis und an den begünstigten Personenkreis vermietet werden.

Mietverträge über den geförderten Wohnraum dürfen nur mit unbestimmter Laufzeit abgeschlossen werden. Die Mieter*innen des geförderten Wohnraums sind in den Mietverträgen darauf hinzuweisen, dass und für welchen Zeitraum die Wohnungen einer Mietpreisbindung unterliegen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist berechtigt, jederzeit die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen zu überprüfen.

7.1 Belegungsbindung

Die nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen sind für Wohnungssuchende bestimmt, die bei der Wohnungsvermittlungsstelle der Wissenschaftsstadt Darmstadt registriert sind und deren Einkommen die Einkommensgrenze für den geförderten Mietwohnungsbau für Haushalte mit mittlerem Einkommen nach § 5 Absatz 5 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz nicht übersteigt. Die Belegung der Wohnungen erfolgt auf Grundlage der §§ 16 und 18 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz. Aufgrund der besonderen Förderung durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt wird die Dauer der Bindungsfrist auf 30 Jahre, gerechnet ab dem erstmaligen Bezug, festgesetzt.

Das bedeutet, dass sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, dies der Wohnungsvermittlungsstelle bei der Wissenschaftsstadt Darmstadt schriftlich anzuzeigen ist. Die Wohnungsvermittlungsstelle wird Haushalte benennen, die die Voraussetzungen zum Bezug der Wohnung erfüllen. Mit einem der benannten Haushalte ist ein Mietvertrag abzuschließen. Dieser Mietvertrag ist der Wohnungsvermittlungsstelle im Amt für Wohnungswesen schriftlich anzuzeigen.

7.2 Mietpreisbindung

Die nach den Landesrichtlinien mögliche Miethöhe von 20 % unter dem Mietspiegel soll unterschritten werden. Daher soll die monatliche Einstiegsrente (Grundrente) nur max. bis 8,29 €/qm förderfähige Wohnfläche zzgl. Betriebskosten betragen. Sofern das Bauvorhaben den Effizienzhausstandard 40 gemäß der Festlegung in der Landesförderung erreicht, kann die vorgenannte Einstiegsrente um bis zu 0,30 €/qm Wohnfläche und Monat erhöht werden.

Während der Bindungsdauer darf die Miete nur entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland unter Beachtung der Vorschriften des BGB erhöht werden. Es besteht auch die Möglichkeit, eine Indexrente zu vereinbaren. Bei der Vereinbarung einer Indexrente ist insbesondere § 557 b BGB zu beachten. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, wie er sich auf Grund der Fortschreibung der Anfangsmiete nach dem genannten Index ergibt. Die Anpassung der Miete ist zudem bei jeder Anpassung maximal zulässig

bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel im Sinne des § 558 BGB abzüglich 20 %.

7.3 Förderung

Bei der Förderung der Wissenschaftsstadt Darmstadt handelt es sich generell um eine Komplementärförderung, d.h. dass die städtische Förderung nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt wird. Fördermittel des Landes sind vorrangig in Anspruch zu nehmen. Die städtische Förderung soll grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung dienen, darf aber nicht zu einer Überfinanzierung führen.

Der Förderbetrag ist pauschaliert und richtet sich nach der Größe bzw. Zimmerzahl der geplanten Wohnungen. Hierin ist die kommunale Finanzierungsbeitrag gemäß Ziffer 4.5 der Landesrichtlinie enthalten. Die „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ findet hierbei Anwendung und gilt als vorrangig.

Die Förderung besteht dadurch aus einem Darlehen entsprechend der jeweils gültigen Förderrichtlinie des Landes Hessen in Verbindung mit der „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ und einem verlorenen städtischen Zuschuss der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Höhe des Aufstockungsbetrages bis zu den in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Pauschalbeträgen.

Der städtische Zuschuss dient nicht der Reduzierung des Eigenanteils von mindestens 15 %.

Förderbeträge bei Wohnungen für mittlere Einkommen		
Förderung nach Zimmerzahl		höchstmögliche Förderpauschale pro Wohnung
Zimmer	qm	
1 und 2	45	20.000,00 €
2	60	15.000,00 €
3	72	25.000,00 €
4	84	30.000,00 €
5	96	35.000,00 €
6 und mehr	108 und größer	40.000,00 €
	gerundeter Mittelwert	28.000,00 €

8. Auszahlung der Förderung

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in der Regel in folgenden Raten:

- 25% der Fördersumme nach Fertigstellung der Kellerdecke
- 25% der Fördersumme und nach Fertigstellung des Rohbaus
- 40% der Fördersumme nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge bei der Wohnungsvermittlungsstelle

- 10% der Fördersumme nach Gesamtfertigstellung einschließlich Außenputz und Außenanlagen.

Die jeweilige Fertigstellung ist durch einen von der Bauherr*innenschaft und dem/der Architekt*in unterschriebenen Bautenstandsbericht nachzuweisen.

Bei nicht unterkellerten Gebäuden sind Abweichungen möglich.

9. Anzeige der Schlussabrechnung

Eine Anzeige der Schlussabrechnung ist spätestens innerhalb von 9 Monaten nach Bezugsfertigkeit vorzulegen. Falls diese nicht fristgerecht vorgelegt wird, kann für die Zeit des Verzugs eine Verzinsung von jährlich 6% des ausgezahlten Zuschusses gefordert werden. Zuviel gezahlte Förderbeträge, die zurückgefordert werden, sind ab Auszahlung mit 6% zu verzinsen.

10. Antrag auf Förderung

Anträge sind schriftlich beim Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Amt für Wohnungswesen - Wohnraumförderung -, Frankfurter Straße 71, 64293 Darmstadt einzureichen.

Hierbei müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- Amtlicher Lageplan
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Projektbeschreibung
- Verbindliche Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe

Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung und Aufnahme in ein Bauprogramm nicht begonnen worden sein.

11. Rechtsnachfolge

Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen (Mietpreis und Belegung) auf den Rechtsnachfolgenden zu übertragen, d.h. die Antragsteller*innen sind verpflichtet, die aus der Inanspruchnahme der Zuschüsse ergebenden Verpflichtungen den Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, weitere Rechtsnachfolgende in gleicher Weise zu binden.

12. Rückforderung des Zuschusses

Wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderrichtlinien oder dem Bewilligungsbescheid verletzt werden, oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann die Bewilligung ganz oder teilweise aufgehoben werden. Die Fördermittel (Zuschuss) und die ausgezahlten Mittel können nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zurückgefordert und für den Zeitraum des Verstoßes verzinslich gestellt werden. Die weitere Auszahlung der Fördermittel unterbleibt. Fällig gestellte Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem Fälligkeitsdatum mit 6 % zu verzinsen. Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

Im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Landesdarlehens vor Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung ist der durch diese Richtlinie gewährte Zuschuss in Gänze zurückzuzahlen.

Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zu einer Förderung führen dürfen, die die Gesamtkosten nach Maßgabe der Schlussabrechnung übersteigen. Falls die gemeinsame Förderung von Stadt und Land diese Gesamtkosten unter Berücksichtigung des 15%igen Eigenkapitals übersteigen, wird die nachrangige städtische Förderung entsprechend reduziert.

13. Prüfungsrecht

Das Amt für Wohnungswesen und das Revisionsamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Zuschüsse durch Einsichtnahme in Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen sowie durch örtliche Erhebungen zu prüfen. Die Antragstellenden haben auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

Dem Präsidenten/der Präsidentin des Hessischen Rechnungshofes - Überörtliche Prüfung - stehen die Rechte aus dem Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung Kommunalen Körperschaften in Hessen (ÜPKKG vom 22.12.1993, GVBl. I S. 708 ff., insbesondere § 5 Abs. 2 – 4) zu.

14. Schlussbestimmung

Wenn die den Richtlinien zugrundeliegenden Bundes- und/oder Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, kann die Richtlinie angepasst werden.

Die Bewilligung von Fördermitteln ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich. Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht.

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt kann in Einzelfällen Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.

15. Inkrafttreten, Gültigkeit

Diese Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft. Die bisherigen Richtlinien vom 12.10.2022 treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Die Geltungsdauer der Förderrichtlinien wird begrenzt bis zum 31.12.2025.