



**Antrag**

**an die Stadtverordnetenversammlung  
der Stadt Darmstadt**

Darmstadt, den 11.04.2013

**Erstellung eines Konzepts zur Schaffung von sozial gebundenem und bezahlbarem Wohnraum**

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest:

In Darmstadt herrscht großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere fehlen Sozialwohnungen, deren Bestand in den vergangenen Jahren auf ein Drittel des Höchststandes in den 80er Jahren zurückgegangen ist. In der im Februar 2013 abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung mit der Bauverein AG wurde der Bau von jährlich 100 Sozialwohnungen vereinbart. Dies jedoch nicht ausreichend, um den Bestand an den wachsenden Bedarf anzupassen und weiter auszubauen. Um dies zu erreichen, müssen die öffentlichen Unternehmen ihre Anstrengungen verstärken und auch private Investoren zum Bau von Sozialwohnungen herangezogen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Als Ziel ist beim Wohnungsneubau ein Anteil von 30% geförderte Wohnungen sowie ein Anteil von 20% preisgünstige Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau, deren Mietzins die angemessenen Wohnkosten nach SGB II nicht erheblich überschreitet.

Dazu wird der Magistrat aufgefordert, verschiedene kommunalpolitische Instrumente zur sozialen Bodennutzung auf Eignung zu überprüfen und dazu Erfahrungen aus anderen Städten wie Hamburg, München oder Berlin auszuwerten.

Unter anderem sind die folgenden Ansätze für Darmstadt zu prüfen und zu einem Konzept zu verdichten:

1. Aufstellung oder Veränderung von Bebauungsplänen und, darauf basierend, Abschluss von städtebaulichen Verträgen, um Investoren auch bei der Füllung von Baulücken einen Mindestanteil an gefördertem Wohnraum zwingend vorzuschreiben.
2. Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen gemäß §172ff BauGB für bestimmte Wohngebiete, auf deren Grundlage die Stadt beim Verkauf bestehender Wohnungen Vorkaufsrecht bekommt oder ersatzweise Vereinbarungen mit dem Investor bezüglich Miethöhe, Umwandlung in Eigentumswohnungen und maßvoller Sanierung treffen kann.
3. Einrichtung einer genossenschaftlichen Immobilienagentur, etwa nach dem Vorbild der GIMA in München, um gegebenenfalls das Vorkaufsrecht wahrnehmen zu können und um bei der Erschließung der Konversionsflächen (Flächenbevorratung) als Käufer auftreten zu können.

4. Anwendung eines Konzeptverfahrens bei der Vergabe städtischer Flächen, in dem die inhaltliche Ausrichtung des Bauvorhabens und nicht das finanzielle Höchstgebot als Vergabekriterium zur Wirkung kommt. Dieses Verfahren zielt auf die bevorzugte Vergabe an sozial- und wohnungspolitisch verantwortungsvoll agierende Wohnungsunternehmen und -projekte, bevorzugt in der Rechtsform der Genossenschaft.
5. Erhaltung der langfristigen politischen Steuerungsfähigkeit der Stadt durch Umsetzung der Förderung durch die Vergabe der städtischen Flächen in Erbpacht.

#### Begründung:

Die Situation auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt ist mehr als angespannt, wie die Untersuchung „Der Bedarf an sozialem Wohnraum in Darmstadt“ des IWU von 2012 zeigt:

- Die Wohnungsversorgungsquote ist im Zeitraum von 1998 bis 2010 von 102 auf 99 Wohnungen pro 100 Haushalte zurückgegangen. Bei einem Wert unterhalb von 102 spricht man von einem angespannter Wohnungsmarkt, der aktuelle Wert bezeichnet eine Notlage.
- Dementsprechend wachsen die Angebotsmieten rasant. Sie sind seit 2007 im Schnitt um 8,6% gestiegen, bei kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte sogar um 15%. Die allgemeine Preissteigerung in diesem Zeitraum belief sich auf 6,5%.
- 2003 waren 40% der Haushalte sozialwohnungsberechtigt. Unter der Annahmen, dass diese Quote annähernd gleich geblieben ist, sind von den 82.500 Haushalten 33.000 sozialwohnungsberechtigt. Versorgt werden kann also nur etwa jeder sechste berechtigte Haushalt.
- Bei einer Warteliste von ca. 2000 suchenden Haushalten können pro Jahr nur ca. 500 Wohnungen vermittelt werden. Selbst im Fall von Obdachlosigkeit nach Wohnungsverlust beträgt die Wartezeit im Normalfall mehrere Monate.

Das IWU berechnet in dieser Studie einen jährlichen Neubau-Bedarf von 120 Sozialwohnungen, wenn einfach nur der aktuelle Wohnungsbestand gehalten werden soll. Um wenigstens den ohnehin schon zu geringen Anteil der Sozialwohnungen am wachsenden Gesamtbestand zu erhalten, wären pro Jahr 160 Sozialwohnungen zu bauen. Bei einer momentanen Bautätigkeit von durchschnittlich 600 Wohnungen pro Jahr ist es daher eine angemessene Zielstellung, 30% des Neubaus als Sozialwohnungen zu erstellen.

Neben Sozialwohnungen gibt es auch im frei finanzierten Bereich dringenden Bedarf an neuem preisgünstigen oder „bezahlbaren Wohnraum“. Nimmt man die Obergrenzen der KdU nach SGB II als Richtwert für die „Bezahlbarkeit“, so ergeben sich die folgenden Quadratmeterpreise bruttokalt (inklusive feste Betriebskosten) für Wohnraum der verschiedenen Größenklassen: 8,77€ bis 45qm (1 Person), 7,86 € für 45-60qm (2 Personen), 7,38€ für 60-75qm (3 Personen) und 7,26€ für 75-90qm. Durch Vorgaben bezüglich der Bauweise, durch günstige Grundstückspreise oder durch eingeschränkte Gewinnabsicht (etwa bei Wohngenossenschaften) muss auch in diesem Preissegment eine relevante Anzahl von Wohnungen entstehen.

Um dieses Ziel zu erreichen, reicht die bereits verabschiedete Zielstellung für die südlichen Konversionsflächen nicht aus. Auch die Füllung der zahlreichen Baulücken, die momentan über das Stadtgebiet verteilt erfolgt, muss nach sozialen Kriterien erfolgen. Hierzu können die Instrumente (1), (4) und (5) dienen.

Angesichts der hohen auf dem Wohnungsmarkt zu erzielenden Preise droht die Verdrängung von alteingesessenen Mietern durch Anstieg der Mieten nach dem Mietspiegel, durch Umwandlung in Eigentumswohnungen und durch Aufwertung von Wohnungen. Dies ist insbesondere im Martinsviertel und auch in Bessungen zu beobachten. Diese Prozesse können durch Instrument (2) begrenzt werden.