



Wohnen in Darmstadt – heute und in Zukunft

Die aktive und ganzheitliche Wohnungspolitik – insbesondere im Hinblick auf den Ausbau und Erhalt geförderten Wohnraumes – ist zentrale politische Aufgabe der Koalition seit 2011. Die Koalition kümmert sich dabei um die Bereiche Neubau, Wohnungsbestand und Bodenpolitik. Wohnungspolitik ist in Darmstadt nicht mehr ohne Energieversorgung, Mobilität und Klimaschutz zu denken.

Die schnell wachsende Bevölkerungszahl verbunden mit den hohen Bodenkosten der Metropolregion Rhein Main in Darmstadt haben zu einer großen Belastung auf dem Wohnungsmarkt vor allem für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen geführt.

Die Anzahl von geförderten Wohnungen ist in den letzten 20 Jahren stark zurückgegangen, dem müssen wir entgegenwirken.

Erst seit dem Jahr 2011 gelingt es zunehmend, trotz wachsender Anforderungen und auslaufender Sozialbindungen, den Bestand an geförderten Wohnungen zu stabilisieren bzw. zu erweitern.

Die entscheidende und zentrale Rolle spielt dabei für Darmstadt – neben den politischen Zielvorgaben – die kommunale Wohnungsbaugesellschaft bauverein AG, die im Rahmen der Darmstädter Stadtwirtschaft für das städtische Immobilienangebot steht. Während andere Städte ihre Wohnungsunternehmen veräußert haben, ist die bauverein AG in städtischer Hand und ist sich ihrer hohen Verantwortung auf dem Wohnungsmarkt für alle Zielgruppen bewusst.

Aktuell stehen dem Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt an 5.259 Wohnungen Belegungsrechte zur Verfügung (Stand 06.06.2019) – dem gegenüber sind mit Stand 12.06.2019 insgesamt 2.871 Haushalte für eine Wohnung für geringe Einkommen bzw. für mittlere Einkommen registriert.

In Darmstadt muss also, wie im gesamten Ballungsraum Rhein-Main, die Versorgung von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungsgruppen – hierzu gehören in der Zwischenzeit auch Durchschnittsverdiener*innen – die „mittleren Einkommensbezieher*innen“ – politisches Ziel mit höchster Priorität bleiben.

Dafür wird der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt nachfolgende Maßnahmen und Instrumente weiterhin bzw. künftig neu anwenden:



1. Quotenbeschluss zum sozial geförderten Wohnungsbau für den Neubau

Durch die vom Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Förderquoten im sozial geförderten Wohnungsbau, als wohnungspolitisches Ziel der Wissenschaftsstadt Darmstadt, bei Neubauvorhaben 25 % des entstehenden Wohnraums für geringe Einkommen und 20 % für mittlere Einkommen zu errichten, wurde ein wichtiger Schritt für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gemacht (Magistratsvorlage Nr. 2017/0031). Auch erfüllt dieser Beschluss das Ziel einer sozialen Durchmischung der Struktur der Bewohner*innen in den Liegenschaften und Quartieren.

Ergänzend soll die Einführung einer zweckgebundenen Ablösung für geförderten Wohnraum bei kleineren Bauprojekten geprüft werden, um auch dort, wo aufgrund der Größe des Bauprojektes der Quotenbeschluss nicht umgesetzt werden kann, finanzielle Mittel für den sozialen Wohnungsbau zu erzielen.

2. Städtische Richtlinie zum sozial geförderten Wohnungsbau

Die Zahl der beim Amt für Wohnungswesen registrierten wohnungssuchenden Haushalte ist stetig ansteigend. Die Anzahl der registrierten Haushalte hat sich seit 2009 um 833 auf aktuell 2.871 gemeldete Haushalte erhöht. In der Betrachtung dieser Entwicklung wurde die städtische Richtlinie zum sozial geförderten Wohnungsbau bis zum 31.12.2020 verlängert (Magistratsvorlage Nr. 2018/0248). Für die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau erhalten Investor*innen statt eines Darlehens Zuschüsse, die im Gegensatz zu öffentlichen Darlehen aufgrund der extrem günstigen Kapitalmarktzinsen attraktiver sind.

3. Ankauf und Verlängerung von auslaufenden Belegungsrechten im sozial geförderten Wohnungsbau

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist an der Verlängerung aller auslaufenden Belegungsbindungen interessiert, sofern diese aus wohnungs- und sozialpolitischen Gründen bezogen auf die Lage der Wohnung sinnvoll sind. Insbesondere stehen bei der Bewertung eine ausgewogene soziale Durchmischung in einer Liegenschaft und die Sozialstruktur in einem Quartier im Fokus. So wurden beispielsweise auslaufende Bindungen im Süden Eberstadts nicht vollumfänglich zurückgenommen. Intensive Verhandlungen laufen mit allen Wohnungsbaugesellschaften diesbezüglich. Auch privaten Vermieter*innen werden Angebote zum Rückkauf ausgelaufener Bindungen unterbreitet. Im Jahr 2018 sind 250 Belegungsrechte aus der Bindung gefallen, im Jahr 2019 werden es 91 Wohnungen sein, sofern kein Rückkauf gelingt.



4. bauverein AG

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat mit der bauverein AG eine solide Partnerin zur Sicherung der sozialen Verantwortung auf dem Wohnungsmarkt. In Darmstadt verfügt die bauverein AG über ca. 12.500 Wohnungen.

Die bauverein AG ist als Aktiengesellschaft in der Stadtwirtschaft Darmstadt an der Sicherung der kommunalen Infrastruktur beteiligt.

Erwirtschaftete Gewinne fließen über jährliche Ausschüttungen in die kommunale Infrastruktur – insbesondere in die Gewährleistung des öffentlichen Personennahverkehrs.

- Um die bauverein AG handlungsfähig zu erhalten, werden die Ausschüttungen in den nächsten Jahren reduziert. So soll die Ausschüttung von 12 Millionen Euro im Jahr 2019 auf 8 Millionen Euro in 2020 und auf 6 Millionen Euro ab 2021 reduziert werden.

Grundlage der kommunalen Wohnungsversorgung ist und bleibt ein kommunal gehaltener Wohnungsbestand.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat deshalb auch den verbliebenen eigenen Wohnungsbestand nicht meistbietend veräußert, sondern verbunden mit einer umfassenden **Sozialcharta** zum Erhalt der Belegungsrechte und der Preisbindung im Jahr 2014 an die bauverein AG abgegeben. Die Belegungsrechte an den 679 Wohnungen wurden je nach Art des Objekts für Zeiträume bis zu den Jahren 2028 bis 2077 vereinbart.

Gemäß Magistratsbeschluss vom 23.01.2013 und Stadtverordnetenversammlungsbeschluss vom 19.02.2013 wurde mit der bauverein AG eine **Kooperationsvereinbarung** zum Zweck der Verlängerung von mindestens 100 Belegungs- und Mietpreisbindungen für wirtschaftlich und sozial benachteiligte Haushalte abgeschlossen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Diese Bindungen werden durch Neubauten, Modernisierungen und Erwerb von Belegungsrechten umgesetzt. Die bauverein AG realisiert die Finanzierung dieses Programms aus eigenen Mitteln und stellt damit dem Wohnungsmarkt Millionenschwere Finanzierung zur Verfügung, die von Bundes- und Landesmitteln ergänzt werden.

In der Betrachtung der Jahre 2013 bis vorausschauend in das Jahr 2020 wurden/werden so im Durchschnitt jährlich 105 Belegungsrechte für die Wissenschaftsstadt Darmstadt gesichert. Bis zum Jahr 2025 werden 765 Wohnungen aus der Bindung fallen.

Der Versuch, auch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften ähnliche Kooperationsvereinbarungen zu schließen, wird weiterverfolgt. Insbesondere mit dem Landesunter-



nehmen NH und der GWH werden Verhandlungen geführt, um ähnliche Vereinbarungen zu erreichen, auch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften/Investor*innen bleibt dieses Anliegen auf der Agenda.

Mit der bauverein AG wird folgende Verabredung getroffen:

- Die aktuell gesetzlich gültige Modernisierungsumlage in Höhe von 8 % soll freiwillig ab 1.1.2019 (rückwirkend) bis einschließlich 31.12.2022 und rückwirkend auf alle Modernisierungen im Rhönring/Spessarttring auf maximal 6 % verringert werden. Im Jahr 2022 soll die Begrenzung der Modernisierungsumlage evaluiert werden.
- Es werden alle auslaufenden Belegungsrechte 10 Jahre verlängert und damit dem geförderten Wohnungsmarkt weiterhin zur Verfügung gestellt.
- Befristet bis 31.12.2024 wird für mittlere Einkommen ein Deckel für Mietpreiserhöhung von 1 % ab 1.1.2020 eingeführt.
- Es wird ein Programm erarbeitet, mit dem gezielt Wohnungstausche auch durch finanzielle Anreize gefördert werden, z. B. für ältere Menschen oder Singles der Wechsel in eine kleinere Wohnung durch günstige Mieten oder Umzugshilfen u. ä.

5. Erschließung von neuen Baugebieten – 10.000 neue Wohnungen bis 2020 für Darmstadt

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum insgesamt hat mietpreisdämpfende Wirkung. Aktuell sind in Darmstadt zahlreiche Bauprojekte in Bestandsquartieren in der Umsetzung. Die zwei ehemaligen Konversionsflächen, Lincoln und das Ludwigshöhviertel schaffen zusammen etwa 3.400 neue Wohnungen für ca. 5000 Bewohner*innen mit ausgewogener sozialer und ökologischer Infrastruktur.

Auf dem Marienplatz und dem ehemaligen Klinikgelände in Eberstadt werden über Konzeptvergaben Anforderungen an Investor*innen und Architekt*innen gestellt, die sowohl die sozialen als auch die ökologischen Ansprüche modernen urbanen Wohnens und Lebens beinhalten. Dabei spielt die Quotenregelung für geförderten Wohnraum eine entscheidende Rolle. Ebenso die Festlegung, dass nicht diejenigen Investor*innen den Zuschlag erhalten werden, die den höchsten Preis für das Grundstück bieten, sondern diejenigen, die den besten Entwurf vorlegen.

Mit dem Ziel bis 2020 10.000 neue Wohnungen in Darmstadt zur Baureife zu bringen und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, wird insgesamt im Segment des preiswerten Wohnens ein Entlastungseffekt eintreten, der Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen zugutekommen wird.



- Zur Umsetzung dieses Ziels sollen von der Stadt potentielle Baugebiete identifiziert, gesichert oder gekauft, entwickelt oder mit Auflagen abgegeben werden.
- Weiterhin ist zu prüfen, inwieweit die Stadt selbst für Grundstücke vermehrt Vorkaufsrechte geltend macht, um diese mit entsprechenden Auflagen weiter zu veräußern oder sie in Erbbaurecht an Dritte zu vergeben. Dies würde die Gesamtkosten für Bauprojekte verringern und damit auch für kleine Bauträger sowie sogenannte Sonderwohnformen eine sinnvolle Option bieten.
- Zu prüfen ist auch, ob es sinnvoll ist, beim Verkauf städtischer Grundstücke einen Preisnachlass zu gewähren, statt einen Zuschuss für geförderte Wohnungen zu zahlen.
- Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, ob es sinnvoll ist und wie ggfs. § 176 BauGB eingesetzt werden kann.

6. Nachverdichtung in bestehenden Quartieren

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen und damit verbunden einer konzentrierten Aktion zur Nachverdichtung in Quartieren und dem Ausbau bestehender Gebäude, können weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Dabei sind insbesondere Vorhaben wie Supermarktüberbauung, Überbauung von sozialen Einrichtungen wie Kindertagesstätten usw. oder auch Nachverdichtungen auf freien Grundstücken z. B. in Hinterhöfen zu betrachten.

- Die Idee von modularem Aufstocken in Holzbauweise (siehe das Projekt der ABG in Frankfurt mit der Münchener Firma „LiWood“) wird auch für die Nachverdichtung in Darmstadt geprüft.
- Überprüfung und Anpassung des Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung) zu Gunsten von Frei- und Grünflächen (doppelte Innenentwicklung).
- Personelle Ressourcenstärkung in der Bauverwaltung zur Beschleunigung und Erstellung von Bebauungsplänen.
- Digitalisierung von Antragstellung und Antragsbearbeitung von Bauanträgen inklusive Tracking (Verfolgung aktueller Stand).
- Geprüft wird ebenfalls, ob serielles Bauen statt Konzeptvergaben, ggf. in Holzbauweise eine Entlastung bringen könnte.

7. Zusammenarbeit mit dem Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) und der Universität und den Hochschulen in Darmstadt

Das IWU wird beauftragt, in Kooperation mit städtischen Ämtern und der Stadtwirtschaft konkrete Nachverdichtungspotentiale zu ermitteln, die sowohl geeignete Gebäude als auch bebaubare Flächen einbeziehen.



Es wird darüber hinaus beauftragt, zu untersuchen, welche städtebaulichen Instrumente (u.a. Baugebote, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Milieuschutzsatzung und Umwandlungsverbote, der Einsatz von Vorkaufsrechten, Erbbaurechte) zur Anwendung kommen können um Beiträge für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Im Zusammenhang mit diesen Themen wird auch eine Zusammenarbeit mit der Universität und den Hochschulen in Darmstadt angestrebt.

8. Sozialgerechte Bodennutzung in Darmstadt (SoBoDa) / Bodenpolitik

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung dienen der nachhaltigen und sozialverträglichen Stadtentwicklung bei neuem bzw. zusätzlichem Planungsrecht. In den Grundsätzen werden beispielsweise in Form von städtebaulichen Verträgen Quoten für geförderten Wohnungsbau, Kostenbeteiligung für Infrastrukturmaßnahmen wie Kindertagesstätten oder Schulbauten durch die Investor*innen oder aber auch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen für artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt.

- Die Ziele der Sozialgerechten Bodennutzung stellen damit sicher, dass der zu erwartende Mehrwert eines Grundstückes perspektivisch nicht nur den Investor*innen sondern der Allgemeinheit zugutekommt.

9. Grundsteuer

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt begrüßt die im Zuge der Grundsteuerreform der Bundesregierung geplante Einführung einer neuen Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke. Mit einer entsprechenden Ausgestaltung der Grundsteuer C kann die Aktivierung von bislang brachliegenden Baugrundstücken forciert werden. Eine negative Auswirkung auf das Mietniveau der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist ausgeschlossen, da es sich ausschließlich um unbebaute Grundstücke handelt. Der Magistrat wird bei einer Verabschiedung der Grundsteuerreform zeitnah ein Konzept zur Ausgestaltung der Grundsteuer C vorlegen. Bei einem Scheitern der Grundsteuerreform und einer Einzellösung der Bundesländer wird sich der Magistrat für die Einführung einer Grundsteuer C bei der hessischen Landesregierung einsetzen.

10. Unterstützung junger Familien beim Erwerb von Wohnungseigentum

Der Erwerb von Wohnungseigentum ist eine sozialpolitische Maßnahme mit langfristigen positiven Folgen wie Altersvorsorge und entlastet die Nachfrage nach Mietwohnungen. Ebenso wird die Abwanderung ins Umland reduziert und trägt zur Reduzierung von Verkehr bei.



Deshalb werden wir in Ergänzung der bestehenden Bundes- und Landesprogramme nachfolgende Maßnahmen zur Förderung des Erwerbs von Wohnungseigentum für junge Familien mittleren Einkommens prüfen bzw. einleiten:

- Im Rahmen der oben unter Nr. 5 ausgewiesenen Maßnahmen zur Schaffung von Bauland werden auch anteilig Baumaßnahmen zur Schaffung von Wohnungseigentum vorgesehen.
- Grundstücke bzw. Anteile von Grundstücken sollen nach sozialen Kriterien (Einkommen, Kinderzahl, betreute Familienangehörige) mit Rabatten bzw. in Erbpacht vergeben werden.
- Zusätzlich zu den unten unter Nr. 21 aufgeführten Bemühungen zu veränderten Regularien bei der Erhebung der Grunderwerbssteuer soll durch das Land geprüft werden, ob beim Erwerb von Grundeigentum durch junge Familien eine Reduzierung der Grunderwerbssteuer nach sozialen Kriterien möglich ist.

11. Unterstützung von sogenannten Sonderwohnformen

Die Unterstützung von sogenannten Sonderwohnformen wie

- Gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Generationsübergreifendes Wohnen
- Genossenschaftliches Wohnen
- Integratives Wohnen durch soziale Trägerschaften
- Studierenden Wohnen
- Wohnen für ältere Menschen

soll durch die beim Amt für Wohnungswesen angesiedelte Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen sichergestellt werden. Hierbei steht die passgenau abgestimmte soziale Gestaltung des Wohnumfelds der betroffenen Personengruppen im Vordergrund. Die Unterstützung dieser Sonderwohnformen zeigt in diesen Projekten auf, dass eine sozioökologische Nutzung von Grund und Boden kostengünstig, ressourcenschonend und mietpreisdämpfend möglich ist.

12. Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der Magistrat ist durch die Stadtverordnetenversammlung beauftragt, die Umsetzung einer Erhaltungssatzung vorzubereiten. Dabei werden ausgewählte Quartiere betrachtet und analysiert, Leerständen und Umwandlung von Mietwohnungen im Sinne von § 172 BauGB in Eigentum wird entgegengewirkt, um Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu erhalten und Quartiere sozial gerecht zu gestalten.



13. Qualifizierter Mietspiegel

Der qualifizierte Mietspiegel wird nach § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und dient vor allem der transparenten Abbildung des Mietpreisgefüges.

Dabei werden die Bürgerinnen und Bürger vor unkalkulierbaren Mieterhöhungen, Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher geschützt. Es besteht eine Beratungsstelle im Amt für Wohnungswesen, bei welcher alle Fragen rund um den Mietspiegel beantwortet werden.

Durch den qualifizierten Mietspiegel ist eine Markttransparenz und ein Vergleichsmietensystem geschaffen, wodurch Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien im Vorfeld überwiegend begegnet werden kann und die Prozesshäufigkeit verringert wird. Auch eine Marktbestimmung für Immobilien als Informationsinstrument für Bürger*innen, Investor*innen, Banken, Versicherungen, Finanzamt und andere wird damit zur Verfügung gestellt.

Der qualifizierte Mietspiegel dient ebenso zur Festlegung der Höchstmieten im sozial geförderten Wohnungsbau. Er ist des Weiteren eine wichtige Grundlage für die Berechnung der Leistungen der Kosten der Unterkunft im Rahmen der Sozialleistungen nach dem Sozialgesetzbuch, Zweites Buch (SGB II) und Sozialgesetzbuch, Zwölftes Buch (SGB XII).

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt wird sich im Deutschen Städtetag für die Veränderung der Erhebungssystematik zum qualifizierten Mietspiegel dahingehend einsetzen, dass nicht nur die in den letzten 4 Jahren neu vermieteten Wohnungen sondern der Gesamtbestand in die Berechnungen einfließen.

14. Mietpreisbremse

Durch die Anwendung der Mietpreisbremse soll eine Dämpfung des Mietanstiegs erfolgen. Aufgrund der Feststellung des angespannten Wohnungsmarktes in der Wissenschaftsstadt Darmstadt durch das Land Hessen, kann in Darmstadt bei Neuvermietungen für die Dauer von fünf Jahren die Mietpreisbremse angewandt werden. Eine Verlängerung des Geltungszeitraums ist auf Antrag möglich. Der Anwendungsbereich wurde aktuell auf die gesamte Stadt festgelegt.

Aufgrund dieser Rechtsvorschrift darf die Miete in Darmstadt bei einer Wiedervermietung einer Bestandswohnung höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietenbegrenzung findet keine Anwendung für Neubauten (Wohnungen oder Häuser, welche erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet wurden), für Mieten, welche bereits oberhalb der Preisdeckelung lagen, gilt Bestandschutz und für Mieten nach einer Modernisierung ist die erste Vermietung von der Mietpreisbremse ausgenommen.



15. Kappungsgrenzenverordnung

Durch die Anwendung der Kappungsgrenzenverordnung muss beim Auslaufen einer Mietpreisbindung für öffentlich geförderte Wohnungen die Mietpartei die zuletzt geschuldete Kostenmiete zahlen. Gegebenenfalls darf die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, in der Wissenschaftsstadt Darmstadt über den qualifizierten Mietspiegel abgebildet, angehoben werden. Das Mieterhöhungsverlangen darf schon so frühzeitig gestellt werden, dass die Vergleichsmiete unmittelbar nach Ende der Bindungszeit zu zahlen ist. Hier muss die Kappungsgrenze (derzeit in der Wissenschaftsstadt Darmstadt 15%) beachtet werden. Ob der Kappungsbetrag eingehalten ist, errechnet sich nach der Miete, die drei Jahre vor dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt wurde. Eine Ausnahme besteht bei Mietparteien, welche wegen der Beendigung der Mietpreisbindung nicht mehr zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe herangezogen werden können, hier entfällt zwar die Zahlung der Fehlbelegung, der ehemalige Fehlbelegungsbetrag kann jedoch ohne Beachtung der Kappungsgrenze ab Auslaufen der Belegungsbindung von der Vermieter*in gefordert werden.

16. Fehlbelegungsabgabe zur Überwachung des sozial geförderten Wohnraums

Das Fehlbelegungsabgabe-Gesetz (FBAG) vom 30. November 2015, siehe Gesetz- und Verordnungsblatt S. 525, in Kraft getreten am 10. Dezember 2015 wurde zum 01.07.2016 in der Wissenschaftsstadt Darmstadt umgesetzt. Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe werden wieder in den sozialen Wohnungsbau investiert. So können neue Sozialmietwohnungen für den berechtigten Personenkreis gebaut, alte Wohnungen modernisiert, oder auch Belegungsrechte erworben werden. In der Wissenschaftsstadt Darmstadt müssen derzeit, Stand per 13.06.2019, 546 Haushalte Fehlbelegung zahlen.

Seit Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung bis zum Stichtag 12.06.2019 wurden somit insgesamt 1.204.082 Euro eingenommen, die – nach Abzug der Verwaltungskosten von 15 % – wieder in den geförderten Wohnungsbau fließen.

17. Gute Nachbarschaften und Teilhabe durch Gemeinwesenarbeit und Sozialmanagement

Gemeinwesenarbeit wird in Darmstadt in verschiedenen Quartieren und Stadtteilen als Instrument gegen Armut und soziale Ausgrenzung von Trägern der Wohlfahrtspflege im Auftrag der Stadt umgesetzt.

Insbesondere in sich neu entwickelnden Quartieren wie zum Beispiel auf Lincoln dient die Gemeinwesenarbeit/das Quartiersmanagement als Unterstützung für die Bildung neuer Nachbarschaften und guten Miteinanders, zur Teilhabe von Benachteiligten und



der Schaffung struktureller Rahmenbedingungen zur Partizipation und Vertretung der Bewohner*innen-Interessen. Sie dient auch als Anlauf- und Beratungsstelle.

Die bauverein AG hat durch das etablierte Sozialmanagement seit einigen Jahren ebenfalls die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner im Fokus und beteiligt sich aktiv an Stadtteilrunden, Quartierstreffen oder verschiedenen themenspezifischen Arbeitsgruppen zur Entwicklung und dem Ausbau der sozialen Belange und Infrastruktur.

18. Wohnungssicherungsstelle

Bereits in den 90er Jahren wurde von der damaligen Wohnungsdezernentin die Wohnungssicherungsstelle in der Stadtverwaltung eingerichtet. Diese Stelle wurde mit der Schuldnerberatung zusammen gelegt, so dass Synergieeffekte bei der Unterstützung von Menschen mit Miet-, Strom- oder anderen Schulden gewährleistet ist und koordiniert auf die individuellen Belange eingegangen werden kann. Mit der Einrichtung der Wohnungssicherungsstelle wird primär versucht, Obdachlosigkeit zu verhindern und Maßnahmen zu ergreifen, den Wohnraum zu sichern. Über Darlehensgewährung wurde im Jahr 2018 bei 123 Haushalten der Wohnraum gesichert. Im Rahmen der Schuldnerberatung wurden über 1.800 Beratungen vorgenommen, die sich u. a. auch auf Stromkosten bezogen. Beratung ist der erste Schritt zum Erhalt von gefährdetem Wohnraum, so dass die Wohnungssicherungsstelle hier einen hohen präventiven Effekt hat.

19. Wohnungsvermittlung

Bei der Wohnungsvermittlung im Amt für Wohnungswesen in geförderte Wohnungen soll es keine Ausschlusskriterien geben. Aktuell ist der Zugang zu sozial gefördertem Wohnungsbau erschwert, wenn beispielsweise negative Schufa-Einträge vorhanden sind oder eine eidesstattliche Versicherung abgegeben wurde. Beide Kriterien werden bei der Beantragung abgefragt. Der Magistrat wird mit den Wohnungsbaugesellschaften besprechen, dass künftig sozial geförderter Wohnungsbau allen anspruchsberechtigten Personen zur Verfügung stehen soll und Ausschlusskriterien nicht grundsätzlich angewendet werden.

20. Kooperationen mit umliegenden Kommunen

Um den Druck auf dem Wohnungsmarkt im Oberzentrum Darmstadt aufzufangen ist es notwendig, dass auch die umliegenden Kommunen sich aktiv bei der Schaffung von preiswertem Wohnraum beteiligen. Hier sind Kooperationen zur Zusammenarbeit möglich, die sich auf finanzielle Beteiligungen oder auch bestimmte Zielgruppenangebote beziehen können. Konkrete Verabredungen sollen bei „Wohnungspolitischen Ent-



wicklungsgesprächen“ zwischen den politisch Verantwortlichen und interessierten Baugesellschaften geführt werden. Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird die Gespräche einberufen.

21. Zusammenwirken mit dem Land Hessen und dem Bund

Kommunale Wohnungspolitik kann nicht ohne die (finanzielle und regulatorische) Unterstützung des Bundes und der Landes Hessen erfolgen.

Vom Bund erwarten wir:

- Die Fortsetzung der Wohnraumförderung (von 2014 - 2019: 514 Mio. Euro pro Jahr), die vergünstigte Bereitstellung von Liegenschaften für den geförderten Wohnungsbau und weitere Bedarfe des Gemeinwohls.
- Eine an den Bedarfen der Kommunen orientierte Weiterentwicklung insbesondere des Baugesetzbuches und der Grundsteuer.

Auch das Land Hessen kann die Bemühungen unserer Stadt, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu erweitern, durch verschiedene Maßnahmen unterstützen:

- Fortsetzung der finanziellen Unterstützung der sozialen Wohnraumförderung und Bereitstellung von Landesliegenschaften.
- Landesrechtliche Regelungen zum Verbot des Leerstandes von Wohnraum, bzw. der dauerhaften Nutzung von Wohnungen zur touristischen Beherbergung (unberührt davon bleibt die kommunale Zweitwohnungssteuer).
- Im Falle des Erlasses kommunaler Milieuschutzsatzungen die Flankierung durch eine Verlängerung der Umwandlungssperre in Eigentumswohnungen von 7 auf 10 Jahre durch eine Landesverordnung.
- Die Wissenschaftsstadt Darmstadt wird sich über den Hessischen Städtetag für die Verbesserung der Regularien zur Grunderwerbssteuer einsetzen, damit die Bodenpreise nicht durch Mehrfachzahlungen der Grunderwerbssteuer in die Höhe getrieben werden.
- Die Möglichkeit frühzeitiger Ablösung von Belegungsbindungen abzuschaffen, so dass Belegungsbindungen die vorgesehene Laufzeit nicht unterschreiten.