

Darmstadt, 28.12.2022

Sehr geehrte Frau Kamm, sehr geehrte Frau Dr. Seidenberg,
vielen Dank für Ihre Fragen, die ich im Folgenden gerne beantworte.

Herzliche Grüße

Gerburg Hesse-Hanbuch

gerburg.hesse-hanbuch@fdp-darmstadt.de

1. Sehen Sie und Ihre Partei Bedarf für eine größere Zahl von Sozialwohnungen? Wie stehen Sie zu einer Anpassung der Förderbedingungen, z.B. durch eine Anhebung der Zuschüsse und/oder eine Anhebung der Mietobergrenze?

Der **Mangel an bezahlbarem Wohnraum** ist für viele Darmstädterinnen und Darmstädter mit niedrigen und mittleren Einkommen weiterhin eine **große Herausforderung**. Zur Zeit liegen ca. 2.000 Bewerbungen für eine Wohnung für Haushalte mit geringen und ca. 400 Bewerbungen für eine Wohnung für Haushalte mit mittleren Einkommen vor. Etwa **40%** der 12.000 Wohnungen im Darmstädter Bestand der bauverein AG unterliegen deshalb entsprechenden **Mietpreis- und Belegungsbindungen**.

Die FDP Darmstadt und auch ich als Kandidatin für die Oberbürgermeisterwahl unterstützen grundsätzlich den Auftrag an die bauverein AG **auch künftig weiteren bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen**.

Nach der Fertigstellung des **Lincoln-Viertels** sind die bereits begonnene Erschließung des **Ludwigshöhviertels**, aber auch die künftige Bebauung des **Meßplatzes**, des **Marienplatzes** oder des **ehemaligen Klinikgeländes** in Eberstadt unbedingt zu **beschleunigen**.

Das **Kuhnwaldtgelände** sollte hingegen stärker gewerblich genutzt werden. Denn nur eine wirtschaftlich potente Stadt kann sich die hohen Investitionen in Bauzuschüsse und in Mietpreisdeckelungen auch leisten.

Dabei sind die **Rahmenbedingungen für Investoren** grundsätzlich so zu gestalten, dass Investitionen auch tatsächlich zustande kommen. Die **Bindungsfrist für Mietpreise** sollten hierzu bspw. von derzeit 30 auf **15 Jahre reduziert** werden. Auch eine **maßvolle Anpassung der Mietpreise** ist aus unserer Sicht angesichts der gestiegenen Finanzierungs-, Energie- und Baukosten nicht kategorisch ausschließbar.

2. Wie sehen Sie die Forderung, keine Grundstücke mehr an gewinnorientierte Unternehmen mehr zu vergeben? Welche sonstigen Maßnahmen sollte die Stadt treffen, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen?

Wir sehen u.a. die hohen Investitionen, die gewerbliche Unternehmen leisten können, als wesentlichen **Stellhebel**, um auch künftig ausreichend Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommen ermöglichen zu können. Auch die **bauverein AG** arbeitet gewinnorientiert und schüttet ihre Dividenden an die Stadt Darmstadt aus. Die Umsetzung der Wohnungsbauziele ohne die gewerbliche Wohnungswirtschaft ist nicht zu erreichen, denn diese ist für den weit überwiegenden Teil aller Investitionen verantwortlich.

Nur mit **gewerblichen Unternehmen und Investoren** im Wohnungsbausektor und mit ihrer **Routine** und **Schnelligkeit**, modernsten **Standards** und hoher Gewährleistung der **Ausführungsqualität** können die großen Bedarfe im Wohnungsmarkt bewältigt werden.

Eine weitere Maßnahme neben der schon genannten Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investoren ist zudem die intensivere **Kooperation mit den Umlandkommunen** in Südhessen. Darmstadt kann den Bedarf an günstigem Wohnraum nicht alleine decken. Darmstadts Flächen sind bereits hoch versiegelt, verdichtet und bebaut. Es braucht neben bezahlbarem Wohnraum eben auch Raum für **Gewerbeflächen** sowie attraktive Wohnungen für Darmstädterinnen und Darmstädter mit mittleren und **höheren Einkommen**. Sozial befriedete, resiliente Städte haben eine ausgewogene Verteilung der Einkommensschichten.

Neben der direkten **Bezuschussung von Wohnbauvorhaben** für den niedrigen und mittleren Einkommensbereich können u.a. auch **zinsgünstigere Kreditvergaben** denkbar sein. Aber auch **genossenschaftliche Wohnungsbaulösungen** oder **Fondslösungen** können flankierende Anreize für mehr Investitionen sein.

3. Halten Sie es für eine vorrangige Aufgabe des kommunalen Wohnungsunternehmens bauverein AG, bezahlbaren Wohnraum für seine Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung zu stellen? Wie stehen Sie zur Forderung, Mieterhöhungen bei der bauverein AG für alle Mieter auf ein Prozent jährlich zu begrenzen, statt Gewinne an die Stadt auszuschütten?

Ja, wir unterstützen diesen vorrangigen Auftrag an die bauverein AG.

Die bauverein AG steht aufgrund der enorm gestiegenen Bau- und Energiekosten vor der ohnehin schwierigen Aufgabe, hohe **energetische Anforderungen an den Wohnungsbau**, aber auch an die **energetische Sanierung des Bestands**, mit Mieteinnahmen, die für mittlere und niedrige Einkommen gedeckelt sind, sowie mit entsprechenden Fördermitteln zu finanzieren. Mietpreiserhöhungen in diesem Segment sind, abgesehen von Passivhausbauten, nur mit der Anpassung an den Lebenshaltungsindex möglich.

Eine feste Deckelung der Mietpreiserhöhungen auf ein Prozent jährlich nimmt der bauverein AG den **notwendigen wirtschaftlichen Spielraum**, lokal und spezifisch sowie angemessen und ausgewogen auf die **Dynamiken im Wohnungsbau- und Vermietungsmarkt zu reagieren**. Notwendige Investitionen würden sich ggf. verzögern oder nicht zustande kommen. Diese Maßnahme lehnen wir daher ab.