



---

**MICHAEL KOLMER**

LAUTESCHLÄGERSTRASSE 38 64289 DARMSTADT  
TELEFON: 0 61 51/6 14 30 TELEFAX: 0 61 51/6 14 01  
E-MAIL: KREISVERBAND@GRUENE-DARMSTADT.DE

10. JANUAR 2023

Sehr geehrte Frau Kamm, sehr geehrte Frau Dr. Kyra Seidenberg, sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie meine Antworten auf die Fragen des Mieterbundes, die sie mir am 14.12.2022 geschickt hatten.

Mit freundlichen Grüßen  
Michael Kolmer

## **1. Sozialwohnungen**

*Sehen Sie und Ihre Partei Bedarf für eine größere Zahl von Sozialwohnungen?*

Durch die von der Stadtverordnetenversammlung festgelegte Quote von 45 % ist die kontinuierliche Steigerung der Zahl von sozial geförderten Wohnungen festgeschrieben. Demnach müssen in der Regel auf Grundstücken, die die Stadt zum Zweck des Wohnungsbaus vergibt, oder bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen und dabei auch im Falle von privaten Grundstücken, 25 Prozent der Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 20 Prozent für mittlere Einkommen errichtet werden.

Selbstverständlich sehe ich auch den entsprechenden Bedarf und werde an diesem Beschluss unbedingt festhalten und daran weiterarbeiten.

Durch den Rückkauf von auslaufenden Bindungen wird auch künftig versucht, die Anzahl der zur Verfügung stehenden sozial geförderten Wohnungen zu steigern. Obwohl nicht alle Wohnungsunternehmen bereit sind, auslaufende Bindungen zu verlängern, gelingt das seit dem Jahr 2019 stetig: Mit der Bauverein AG ist durch die Kooperationsvereinbarung im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzepts eine Verlängerung auslaufender Bindungen für zehn weitere Jahre festgeschrieben. Leider waren andere Wohnungsbaugesellschaften bisher nicht zu einem ähnlichen

Vorgehen bereit, obwohl lukrative Angebote gemacht wurden. Das gilt es im Auge zu behalten.

*Wie stehen Sie zu einer Anpassung der Förderbedingungen, z. B. durch eine Anhebung der Zuschüsse und/oder Anhebung der Mietobergrenze?*

Darmstadt ist eine der wenigen, wenn nicht die einzige Stadt, die ausschließlich Zuschüsse zahlt und nicht Darlehen bzw. Teildarlehen gewährt. Die Höhe der Zuschüsse halte ich für angemessen, denn mit dem Zuschuss wird auch die Schaffung von sozial gefördertem Wohnungsbestand zu einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis bei den Wohnungsbaugesellschaften führen. Bei der Änderung der hessischen Richtlinien ist die Kombination der kommunalen und der hessischen Richtlinien zielführend und für Investierende eine sehr gute Option für den Bau von sozial geförderten Wohnungen.

Die Anhebung der Mietobergrenzen ist kritisch zu sehen und insbesondere im Hinblick auf die Gewährung der Kosten der Unterkunft in den Rechtsbereichen SGB II und SGB XII genau zu berechnen. Deshalb haben sich Magistrat und Stadtverordnetenversammlung bei der Verlängerung der Richtlinien für den sozial geförderten Mietwohnungsbau im Dezember 2022 dafür entschieden, nur eine Anhebung der Mietobergrenzen bei Wohnungen im Passivhausstandard zuzulassen. Diese Auffassung teile ich.

## **2. Grundstücksvergabe durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt**

*Wie sehen Sie die Forderung, keine Grundstücke mehr an gewinnorientierte Unternehmen zu vergeben?*

Jedes Wohnungsunternehmen muss zwangsläufig produktiv arbeiten, um in der Lage zu sein, den Herausforderungen der energetischen Sanierung unter dem Aspekt bezahlbarer Mieten gerecht zu werden. Insofern kann ich Ihre Frage an dieser Stelle nicht ganz einordnen. Dass kommunale Grundstücke hingegen keinesfalls für Grundstücksspekulationen herangezogen werden dürfen, versteht sich von selbst. Derlei ist mit mir nicht zu machen. Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke werden immer umfangreiche Auflagen vorgegeben, die im Beschluss Sozialgerechte Bodenordnung (SoBoDA) festgehalten sind. Neben der Quote für den sozial geförderten Wohnungsbau (siehe oben) sind auch klimarelevante



---

**MICHAEL KOLMER**

LAUTESCHLÄGERSTRASSE 38 64289 DARMSTADT  
TELEFON: 0 61 51/6 14 30 TELEFAX: 0 61 51/6 14 01  
E-MAIL: KREISVERBAND@GRUENE-DARMSTADT.DE

Zielsetzungen und Auflagen

inbegriffen. Außerdem – und Ihre Frage zielt sicher auch darauf ab – bin ich ein Verfechter einer aktiven und langfristig denkenden kommunalen Bodenpolitik, die eine Grundstücksbevorratung unter dem Aspekt des Gemeinwohls verfolgt. Deshalb unterstütze ich alle Aktivitäten des Deutschen Städtetags, die darauf abzielen, den Kommunen die Nutzung von Vorkaufsrechten zu erleichtern und grundsätzlich eine aktivere Rolle im Immobilienmarkt einnehmen zu können. Bei der Grundstücksvergabe sehe ich einen Schwerpunkt auf dem Instrument des Erbbaurechts, auch wenn jede\*r, die/der Erfahrung in diesen Dingen hat, weiß, dass es begründete Abweichungen gibt.

*Welche sonstigen Maßnahmen sollte die Stadt treffen, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen?*

Im Wohnungspolitischen Konzept der Stadt sind alle Maßnahmen aufgelistet und werden derzeit aktualisiert, das heißt, den gesetzlichen veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Wichtig ist, im Segment des sozial geförderten Wohnungsbaus immer den gesamten Strauß an Maßnahmen einsetzen zu können, von den Zuschüssen über die Rückkäufe und Verlängerungen von Bindungen bis hin zur Vergabe von Grundstücken mit Auflagen.

Darmstadt ist eine Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt – von daher gelten alle rechtlich verbindlichen Instrumente wie Kappungsgrenze, Mietpreisbremse usw.. Gute sozialpädagogische Begleitung bei drohendem Wohnungsverlust und Gemeinwesenarbeit flankieren im Wohnungspolitischen Konzept die Förderinstrumente und Maßnahmen.

### **3. Bezahlbare Wohnungen bei der Bauverein AG**

*Halten Sie es für eine vorrangige Aufgabe des kommunalen Wohnungsunternehmens Bauverein AG, bezahlbaren Wohnraum für seine Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung zu stellen?*

Selbstverständlich halte ich es für eine vorrangige Aufgabe jedes kommunalen Wohnungsunternehmens, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zur Verfügung zu stellen – dies immer vorausgesetzt, es gibt ein

solches vor Ort und das Tafelsilber wurde nicht irgendwann verscherbelt. In Darmstadt ist dies nicht der Fall. Deshalb kann die Bauverein AG dieser Aufgabe gerecht werden. Die durchschnittliche Miete liegt aktuell bei 7,21 Euro. Nahezu 45 % der Bauverein-Wohnungen in Darmstadt sind sozial geförderte Wohnungen. Die Bauverein AG verpflichtet sich, jährlich mindestens 100 Belegungsbindungen zu schaffen und im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzepts auslaufende Bindungen zu verlängern, da wo es sozialpolitisch sinnvoll ist. Die Bauverein AG erhält – wie alle anderen Wohnungsbaugesellschaften oder Investierenden – Zuschüsse von der Stadt für den Bau sozial geförderter Wohnungen. Das wird sich insbesondere im Ludwigshöhviertel niederschlagen, wo insgesamt eine zweistellige Millionenhöhe an Zuschüssen über den kommunalen Haushalt für die Erstellung von 630 sozial geförderten Wohnungen bereitgestellt wird.

*Wie stehen Sie zu der Forderung, Mieterhöhungen bei der Bauverein AG für alle Mieter auf ein Prozent jährlich zu begrenzen, statt Gewinne an die Stadt auszuschütten?*

Eine 1%-Begrenzung der Mieterhöhungen hat zur Folge, dass notwendige Investitionen nicht mehr getätigt werden können. Durch die Festlegungen im Wohnungspolitischen Konzept wurden die Ausschüttungen an die HEAG Holding um die Hälfte reduziert, sodass nun nur noch 6 Millionen Euro als Beitrag für die Aufrechterhaltung der Stadtwirtschaft eingezahlt werden müssen. Die gesamte Infrastruktur, insbesondere der ÖPNV, profitiert davon – das Geld fließt nicht in den Haushalt der Stadt! Es dient explizit der Daseinsvorsorge und damit allen Darmstädterinnen und Darmstädtern. Echte Gewinnabschöpfung ist etwas völlig anderes. Bundespolitisch muss verschärft über eine wirksame Mietpreisbremse diskutiert werden – Wohnungsbaugesellschaften halten sich selbstverständlich an alle Regelungen, private Vermieter\*innen hingegen haben viel zu große Spielräume, was die Mietpreise in die Höhe treibt und Auswirkungen auf den Mietspiegel hat.

In der aktuellen Krise sollte mit Mieterhöhungen sehr zurückhaltend umgegangen werden, um die Lage für die Mieterinnen und Mieter nicht noch mehr zu verschärfen. Gleichzeitig garantiert die Bauverein AG aber, dass niemand aufgrund der aktuellen krisenbetroffenen Lage die Wohnung verlieren wird und es stehen ausreichend Beratungsmöglichkeiten zur



---

**MICHAEL KOLMER**

LAUTESCHLÄGERSTRASSE 38 64289 DARMSTADT  
TELEFON: 0 61 51/6 14 30 TELEFAX: 0 61 51/6 14 01  
E-MAIL: KREISVERBAND@GRUENE-DARMSTADT.DE

Verfügung. Im Rahmen des Bürgergeldes und hier insbesondere der Kosten der Unterkunft und aufgrund der erhöhten Gewährung von Wohngeld durch das Wohngeld-Plus-Gesetz gibt es staatliche Unterstützungsleistungen, die ab 1. Januar 2023 einem größeren Personenkreis zugänglich gemacht wurden. Die Stadtverwaltung und die Beratungsstellen leisten umfassende Informationsarbeit, damit die Leistungen auch beantragt werden.

*Abschlussbemerkung: Uns ist bewusst, dass der Oberbürgermeister allein die Wohnungsfrage nicht lösen können wird. Für eine spürbare Entlastung ist eine Kombination vieler Maßnahmen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene erforderlich. Deshalb interessiert uns, welchen Beitrag Darmstädter Mieterinnen und Mieter von Ihnen im Zusammenwirken mit Ihrer Partei erwarten können.*

Wie oben schon erwähnt sind Landes- und Bundesebene sehr relevant für die Umsetzung bezahlbaren Wohnens. Dabei habe ich bereits die Wohnungsbauförderrichtlinien des Landes Hessen angesprochen, die gerade novelliert werden und einen großen Beitrag leisten werden, um sozial geförderten Wohnungsbau noch attraktiver zu machen. Die Landesinitiative Großer Frankfurter Bogen entlastet bereits jetzt die Kommune bzw. sorgt dafür, dass mehr kommunales Geld als Zuschuss eingesetzt werden kann. Mir ist auf Landesebene weiterhin wichtig, dass der Anspruch auf vorzeitigen Rückkauf geförderten Wohnungsbaus aufgehoben wird, trotz der Verlängerung der Nachwirkungsfrist auf zehn Jahre halte ich dieses Instrument für falsch. Auch würde ich mich unbedingt für ein zeitgemäßes und angemessenes Wohnraumzweckentfremdungsgesetz aussprechen, um unnötigen Leerstand oder Spekulationsleerstand zu verhindern und gleichzeitig Wohnraum zugänglich zu machen bzw. bezahlbar zu erhalten.

Auf Bundesebene gibt es verschiedene Reformnotwendigkeiten, die ich gerne verfolgen werde. Die Verlängerung des Rückbetrachtungszeitraums bei der Erhebung im qualifizierten Mietspiegel ist zwar aktuell erweitert worden, aus meiner Sicht ist aber ein Minimum von zehn Jahren anzustreben, um hier Stabilität abzubilden.

Die Mietpreisbremse muss verschärft werden, um Missbrauch vorzubeugen. Es ist unbedingt notwendig, dass der Bund Grundstücke nicht zum Höchstpreis verkauft, sondern über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) attraktive Angebote an die Kommunen unterbreitet. Die Verbilligungsrichtlinie für sozial geförderten Wohnungsbau muss deutlich erhöht werden, das macht das Land Hessen mit je 40.000 Euro pro Wohnung vor, aktuell sind nur 25.000 Euro Verbilligung gemäß Verbilligungsrichtlinie vom Bund vorgesehen. Dazu kommen natürlich Zuschüsse für die Wohnungsunternehmen, um den Gebäudebestand klimagerecht zu sanieren, allein für die Bauverein AG brauchen wir Zuschüsse nahezu in Milliardenhöhe. Diese Zuschüsse sind extrem relevant, um die sozial-ökologische Transformation nicht in unangemessener Weise auf Kosten der Mietpreise umzusetzen.

Abschließend sei noch angemerkt, dass der Wohnungsmarkt in Darmstadt natürlich angespannt ist und dass dies ganz ohne Zweifel und ohne jede Einschränkung für lange Zeit eine Daueraufgabe jedes Oberbürgermeisters oder jeder Oberbürgermeisterin sowie jedes Magistrats sein wird. Dass die Kosten des Wohnens Menschen in Bedrängnis bringen, ist nicht akzeptabel, nirgendwo.

Es ist jedoch auch ein nicht zu unterschlagender Teil der Wahrheit, dass dies unter anderem daraus resultiert, dass Darmstadt, wie andere Großstädte mit ähnlichen Voraussetzungen, eine erfolgreiche Stadt ist. Eine Stadt auf dem absteigenden Ast zu sein, mit abnehmendem Wohlstand, dafür mit zunehmenden Leerständen, ist im Umkehrschluss sicher weder eine sinnvolle Alternative noch wünschenswert für die Menschen in Darmstadt und im engeren Umland.