

Sozialdemokratische Partei Deutschlands  
Unterbezirk Darmstadt

SPD Geschäftsstelle, Wilhelminenstr. 7 A, 64283 Darmstadt

## Fragen zur Oberbürgermeisterwahl

31.01.2023

Sehr geehrte Frau Kamm,  
Sehr geehrte Frau Dr. Seidenberg,

ich bedanke mich für die Zusendung Ihrer Wahlprüfsteine zum Wohnungsbau in Darmstadt zur Oberbürgermeisterwahl. Auch für mich persönlich ist das Thema Wohnungsbau eine der wichtigsten Herausforderungen, aber auch große kommunale Aufgabe. Wohnungsbau ist die soziale Herausforderung der Zukunft. Bevor ich Ihre Fragen im Einzelnen beantworte, erlauben Sie mir einige Vorbemerkungen:

Darmstadts Dynamik führt dazu, dass Wohnraum knapp und teuer ist. Auf dem angespannten Wohnungsmarkt fehlen ausreichend Wohnungen, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment. Im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen fallen jedes Jahr mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung, als Neue errichtet werden. Dadurch vergrößert sich in Darmstadt jährlich der Mangel an preiswertem Wohnraum, auch für die Mitte der Gesellschaft. Viele Haushalte, gerade die mittleren Einkommen, müssen schon heute die Hälfte des Einkommens für das Wohnen aufwenden. Die Möglichkeit, in Darmstadt eine Wohnung zu finden, wird von der Bevölkerung sehr kritisch eingeschätzt. Nur zehn Prozent der Darmstädter\*innen glauben, in unserer Stadt sei es leicht, eine Wohnung zu finden. Der angespannte Wohnungsmarkt dominiert die soziale Entwicklung von Darmstadt. Die Gesellschaftsstruktur und das gemeinschaftliche Zusammenleben in der Stadt leiden. Erste Verdrängungseffekte sind zu beobachten.

Neben dem zentralen Ziel, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, will ich aber auch die qualitativen Faktoren benennen: Es geht nicht nur um mehr Wohnungen, sondern auch um gutes Wohnen, um gute Architektur, ein gutes Wohnumfeld und um soziale Aspekte. Da die Schaffung von Wohnraum für mich Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge ist, ist es Aufgabe der öffentlichen Hand, Wohnraum für alle zu schaffen – und dabei Fehlentwicklungen des Marktes zu korrigieren. Spekulationen mit Wohnungen werde ich konsequent unterbinden. Die städtische Wohnungspolitik wird zukünftig am Gemeinwohl ausgerichtet werden. Konkretes Ziel ist, dass niemand mehr als ein Drittel seines Netto-Einkommens fürs Wohnen aufbringen muss.

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder das persönliche Gespräch zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen,



**Sozialdemokratische Partei Deutschlands**  
UB Darmstadt  
Wilhelminenstraße 7A  
64283 Darmstadt

Tel.: + 49 6151 / 42 72 16  
Mob.: + 49 172 / 61 62 222  
Mail: justin.witzeck@spd.de

spd-darmstadt.de

Hanno Benz

Zu Ihren Fragen im Einzelnen:

### **1.1. Sehen Sie und Ihre Partei Bedarf für eine größere Anzahl von Sozialwohnungen?**

Ja. In dem Maße, in dem wir mehr Sozialwohnungen schaffen, tragen wir auch zu einer Entspannung auf dem gesamten Wohnungsmarkt bei. Dabei spielt die städtische Bauverein AG eine besondere Bedeutung, aber auch die anderen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, die in Darmstadt große Bestände haben. Es ist das Verdienst meiner Partei, der SPD, dass in Darmstadt bei allen großen Wohnungsbauvorhaben 25% Sozialwohnungen und 20% Wohnungen für mittlere Einkommen gebaut werden.

In Bezug auf den Bauverein will ich das Unternehmen an den Prinzipien der Neuen Gemeinnützigkeit orientieren und die Governance-Struktur entsprechend ausrichten. Erwirtschaftete Geldmittel sollen grundsätzlich im Unternehmen bleiben und für den Bau neuer Wohnungen, die Sanierung bestehender Wohnungen, günstige Mieten und klimagerechte Verbesserung des Wohnumfelds investiert werden.

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

Die Zuschüsse müssen an den Marktbedingungen orientiert sein. Das heißt, je höher die Grundstückskosten, je höher die Baukosten, desto höher müssen die städtischen Zuschüsse für den sozialen Wohnungsbau sein. 45 Prozent geförderte Wohnungen bei größeren Bauvorhaben, gibt es in Darmstadt bereits. Zwischen dem, was für eine Sozialwohnung oder eine Wohnung für mittlere Einkommen zu bezahlen ist und den Mietpreisen am freien Wohnungsmarkt, klafft eine große Lücke. Die SPD hat hier bereits vor zwei Jahren einen dritten Förderweg vorgeschlagen.

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

In der Vergangenheit hat die Stadt Darmstadt mehr Grundstücke verkauft, als sie gekauft hat. Ich werde mit diesem Trend brechen und eine aktive Bodenbevorratung betreiben. Zur Bevorratung gibt es zwei Wege: einerseits keine städtischen Grundstücke mehr verkaufen und andererseits dort wo möglich, das städtische Vorkaufsrecht nutzen. Das ist ein Beitrag, um die nicht vermehrbare Ressource Boden der Spekulation zu entziehen.

Eine weitere Maßnahme, um den Verkauf städtischer Grundstücke zu verhindern, ist die Vergabe in Erbpacht. Dabei bleibt das Grundstück in städtischer Hand und sichert die langfristige Wiederverfügbarkeit der Fläche für die Stadt.

### **2.2. Welche sonstigen Maßnahmen soll die Stadt treffen, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen?**



**Sozialdemokratische Partei Deutschlands**

UB Darmstadt  
Wilhelminenstraße 7A  
64283 Darmstadt

Tel.: + 49 6151 / 42 72 16  
Mob.: + 49 172 / 61 62 222  
Mail: justin.witzeck@spd.de

[spd-darmstadt.de](http://spd-darmstadt.de)

Die Schaffung bezahlbarer Wohnungen lässt sich nicht mit einer Maßnahme erreichen. Es braucht ein ganzes Bündel. Dazu gehört, dort wo möglich und sinnvoll bestehende Gebäude aufzustocken. So können neue Wohnungen geschaffen werden, ohne neue Flächen zu verbrauchen.

Ich werde die Verdrängung von Menschen aus Stadtteilen, die von massiv steigenden Mieten betroffen sind, mit einer Milieuschutzsatzung bekämpfen. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt bereits Gebrauch, aber zu zaghaft. Ich werde dieses Instrument überall dort einsetzen, wo es gebraucht wird. Dadurch schaffen wir eine zusätzliche Möglichkeit, Vorkaufsrechte zu nutzen. Gleichzeitig wird die Sozialstruktur in Stadtteilen, die durch Spekulationen angegriffen werden, effektiv geschützt. Wenn die Daten des Zensus 2022 vorliegen, gibt es auch weitere Informationen zu leerstehenden Wohnungen. Jede Wohnung, die leer steht und vermietet werden könnte, ist eine zu viel auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt. Die Stadt kann und sollte auf die Vermieter\*innen zu gehen, um leerstehende Wohnungen wieder zu vermieten.

Gleichzeitig muss uns klar sein, dass bezahlbares Wohnen kein Thema ist, was nur die Stadt Darmstadt regeln kann. Auch die Mietpreise im Umland sind hoch. Ich will in einem Bündnis für Wohnen Bürgermeister\*innen, Wohnungsbaugesellschaften, Gewerkschaften, Arbeitgebervertreter\*innen aus Stadt und Umland zusammenbringen. Gemeinsam mit diesen Partner\*innen will ich an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum arbeiten.

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

Ja! Die Bauverein AG hat bereits heute über 10.000 Wohnungen in Darmstadt. Sie bietet Wohnraum für Familien, Einzelpersonen, Menschen mit körperlichen Einschränkungen, Senior\*innen. Das soll die Bauverein AG auch weiter machen.

### **3.2. 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?**

Die Bauverein AG kann, alleine durch ihre große Zahl an Wohnungen, bremsend auf steigende Mieten wirken. Gleichzeitig gibt es bei den Wohnungen im Bestand der bauverein AG einen massiven Sanierungsstau. Nach dem Willen der aktuellen grün-schwarz-lila Koalition soll die Bauverein AG auch noch Gewinne ausschütten. All das gleichzeitig wird nicht gelingen. Die Gewinne der Bauverein AG müssen, im Unternehmen verbleiben, um reinvestiert zu werden und um Mietsteigerungen zu begrenzen.



**Sozialdemokratische Partei Deutschlands**

UB Darmstadt  
Wilhelminenstraße 7A  
64283 Darmstadt

Tel.: + 49 6151 / 42 72 16  
Mob.: + 49 172 / 61 62 222  
Mail: justin.witzeck@spd.de

[spd-darmstadt.de](http://spd-darmstadt.de)