

Vorlage-Nr.: **3293-2023/DaDi**

Fachbereich: Fraktionslose im Kreistag Darmstadt-Dieburg
Bischoff, Werner

Beteiligungen:

Produkt: **1.01.01.02 Gremienmanagement**

Beschlusslauf:	Nr.	Gremium	Status	Zuständigkeit
	1.	Kreistag	Ö	Zur Kenntnisnahme

Betreff: **Bezahlbarer Wohnraum soll geschaffen werden – Aber was heißt das ? –
Anfrage Abg. Bischoff (fraktionslos)**

Anfrage des Abg. Bischoff (fraktionslos):

Viele Haushalte in Darmstadt Dieburg müssen über die Hälfte ihres Einkommen für Wohnen ausgeben. Die fraktionslose Linke fordert „Wohnen muss bezahlbar sein. In Groß Zimmern im Schlädchen soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. In Groß Umstadt entscheidet man im Stadtparlament über bezahlbaren Wohnraum.

Das Problem des bezahlbaren Wohnraumes wurde von Soziologen der Humboldt Universität Berlin und der Goethe Universität in Frankfurt bearbeitet. Für die Wissenschaftler ist klar „eine Bruttowarmmiete (also incl aller Neben und Heizkosten, muss weniger als 30 Prozent des Haushaltseinkommens betragen. Alles was über 30 Prozent des Einkommens hinaus geht, halten sie für keinen bezahlbaren Wohnraum.

Nun gelten inzwischen in vielen Gemeinden des Landkreises (z.B. Gr Zimmern) mehr als ein Fünftel der Bevölkerung als arm..Das bedeutet diese Bürger haben weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung.

Bezahlbarer Wohnraum dürfe nach den Aussagen der Wissenschaftler die Miete nicht mehr als 4 bis 5 € pro m² betragen.

Was meinen die Medien z.B, des Darmstädter Echos und die Politik, wenn sie fortlaufend über bezahlbaren Wohnraums schwadronieren ?

Hierzu frage ich an:

1. Was meint die Kreisverwaltung, wenn die über bezahlbaren Wohnraum redet ?

Am 10. März 2023 fand ein Fachtag zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum – Ideen und Fördermöglichkeiten“ auf Einladung der Sozial- und Jugenddezernentin Christel Spröbler statt. Hier beschäftigte sich ein Beitrag explizit mit dem Thema, wie bezahlbarer Wohnraum in

dieser Veranstaltung definiert wurde. Hier wird auch darauf verwiesen, dass die Realität in Bezug auf die Preise am Wohnungsmarkt mittlerweile viele Haushalte zwingt, 50% ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufzuwenden. Der Vortrag kann unter dem folgenden Link heruntergeladen werden: <https://www.ladadi.de/gesellschaft-soziales/soziales-und-teilhabe/wohnbauforderung/veranstaltungen.html>

Zu den Mieten kommen noch Heizkosten und angemessene Nebenkosten.

2. Gibt es im Landkreis Darmstadt Dieburg überhaupt Wohnraum für 4 bis 5 € pro m² und wenn ja,,,wo ?

Es ist davon auszugehen, dass es bei Wohnraum, der schon länger vermietet wird, auch solchen gibt, der für 5,-€ vermietet wird. Bei Neuvermietungen ist dies nicht der Fall. Da es sich um einen freien Markt handelt, wird der Preis von Angebot und Nachfrage bestimmt.

3. Welcher bezahlbarer Wohnraum wird in Groß Zimmern im Schlädchen geplant.? Dort erhält ein 4 Personenhaushalt nach den angemessenen Mieten des Landkreises Darmstadt Dieburg ab 1.2.2023 eine Kaltmiete für 85 m² für 720,80 €... Dies entspricht einem Kaltmietwert von 8,48 € pro m². Dazu kommen noch Heizkosten den Heizkostenspiegels und angemessene Nebenkosten hin zu, Realistisch wären die 100 HK und 100 € NK. Die Wohnung in Groß Zimmern dürfe als Bruttowarmmiete 920,80 € kosten (=10,83 pro m²) Groß Zimmern gehört nach den Wohngeldtabellen der Mietstufe 4 an. Über das Wohngeld erhält die Familie 825 € plus einen Zuschlag von 10 % 907,50 Bruttokaltmiete plus angemessen Heizkosten von 100 € (s oben) wäre bezahlbarer Wohnraum in Groß Zimmern von 1007,50 € = 86.70 €-also 86,70 € mehr , als die mieten des Landkreises Darmstadt Dieburg..Der Preis pro m² stiege so auf 11,85 € ! Hierzu stelle ich die Frage

Hierzu kann nur die Gemeinde Groß-Zimmern Auskunft geben.

4. mit welchen Werten rechnet das Darmstädter Echo und die Stadtverwaltung in Groß Zimmern,wenn im Schlädchen vom Bau von Wohnungen des bezahlbaren Wohnraum spricht ? Von dem der Wissenschaftler in Höhe von 4 bis 5 € pro qm. Oder von dem bezahlbaren Wohnraum nach den Mieten des Landkreises Darmstadt Dieburg von 10,83 € pro m³ oder von denen des Wohngeldes in Höhe von 11,85 €..

Diese Frage kann nur das Darmstädter Echo und die Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern beantworten.

5. In welchen Gemeinden des Landkreises Darmstadt Dieburg wird noch bezahlbarer Wohnraum geplant und wenn ja zu welchen Werten ? Wenn ja, gab es Gesprächen mit Bauinvestoren , die mit den „angemessenen Kaltmieten des Landkreis Darmstadt Dieburg ab 1.2.23 überhaupt die finanziellen Möglichkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ? Wenn ja,,warum ? wenn nein, gab es hierzu finanzielle Forderungen evtl. Bauinvestoren wenn ja, wie hoch waren die ?

In dem bereits unter Frage 1 erwähnten Fachtag wurden Städte und Gemeinden darüber informiert welche Fördermöglichkeiten und Anreize es gibt, um Wohnungsbau allgemein und auch bezahlbaren Wohnungsbau zu initiieren und zu unterstützen. Konkrete Vorhaben liegen in der Verantwortung der Städte und Gemeinden selbst.

6. Stimmt die Verwaltung mir zu, dass man mit Werten der Wohngeldtabellen viel höhere Warmmieten erhalten würde, als die „künstlich niedrig gerechneten Mieten des Landkreises.

Nein.

7. Könnte sich die Kreisverwaltung mit mir einigen, das mit dem Begriff „bezahlbarer Wohnraum „ inflationär umgegangen wird und bei zukünftigen Publikationen -ob in den Medien und intern – der Begriff bezahlbarer Wohnraum den Untersuchungen der Wissenschaftler aus Berlin in Frankfurt (4 bis 5 € pro m²) angepasst wird,,

Wir können nur für den Landkreis Darmstadt-Dieburg sprechen. Siehe Beantwortung der Frage 1.

8. In Pfungstadt gibt es eine Gewo Bau. Auch sie bieten bezahlbaren Wohnraum modernisiert an ? Wie viele Wohnungen der Gewo Bau gibt es in Pfungstadt ? Sind auch Wohnungen der Gewo Bau woanders im Landkreis vorzufinden ?
Bedeutet für die Gewo Bau die „angemessenen Mieten“ im Landkreis Darmstadt Dieburg ab 1.2.23 bezahlbarer Wohnraum – oder was ist damit gemeint ?

Diese Fragen können nur durch die GeWoBau Darmstadt-Dieburg e.G. in Pfungstadt beantwortet werden.