



Die Linke Fraktion
Landkreis Darmstadt-Dieburg
Co-Vorsitz: Janina Hilkert
und Andreas Bachmann

Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
Büro der Kreistagsvorsitzenden

Prüfantrag der Fraktion Die Linke

Betreff:

Prüfung der Gründung einer kreiseigenen gemeinnützigen Wohnungs- und Wohnungsbaugesellschaft zur mittel- und langfristigen Sicherung von ausreichendem, preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Darmstadt-Dieburg

Beschlussvorschlag:

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg wird beauftragt, die Gründung einer kreiseigenen gemeinnützigen Wohnungs- und Wohnungsbaugesellschaft (z.B. in Form einer GmbH oder Genossenschaft) zu prüfen. Weitergehend soll geprüft werden ob und unter welchen rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Voraussetzungen die Gründung einer kreisweiten sozialen Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Darmstadt-Dieburg möglich und sinnvoll ist.

Ziel ist es, die angespannte Situation auf dem Markt für bezahlbaren Wohnraum zu entlasten und mittel- und langfristig ausreichend günstigen Wohnraum („Sozialwohnungen“) zur Verfügung zu stellen.

Die Prüfung soll sich an den Gegebenheiten unseres Kreises orientieren und folgende Punkte besonders berücksichtigen:

1. Welche Rechtsform sich für eine kreisweite Wohnungsbaugesellschaft am besten eignet (insbesondere GmbH, Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR), Eigenbetrieb oder andere geeignete Organisationsformen) und welche Vor- und Nachteile die jeweiligen Modelle hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Steuerung, Finanzierung und demokratischer Kontrolle aufweisen.
2. Welche Möglichkeiten einer Beteiligung der kreisangehörigen Städte und Gemeinden bestehen und wie eine enge Zusammenarbeit zwischen Landkreis und Kommunen

organisatorisch ausgestaltet werden kann. Dabei soll insbesondere geprüft werden, wie auch kleinere Kommunen ohne eigene Wohnungsbaugesellschaft oder ausreichende personelle und finanzielle Ressourcen von einer kreisweiten Gesellschaft profitieren und eigene Wohnungsbauprojekte gemeinsam mit dem Landkreis realisieren können. Welche Förderprogramme des Bundes, des Landes Hessen, der Europäischen Union sowie weiterer Förderinstitutionen für den Neubau, Erwerb, die Modernisierung oder den Erhalt von Sozialwohnungen und dauerhaft preisgebundenem Wohnraum genutzt werden können.

3. Welche Möglichkeiten bestehen, eine dauerhafte oder langfristige Sozialbindung der durch die Gesellschaft errichteten oder erworbenen Wohnungen sicherzustellen und welche rechtlichen oder wirtschaftlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sein müssen.
4. Welche personellen und finanziellen Ressourcen für die Gründung und den Betrieb einer kreisweiten Wohnungsbaugesellschaft erforderlich wären.
5. Welche Erfahrungen andere Landkreise oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit vergleichbaren Modellen gemacht haben und welche Erkenntnisse daraus für den Landkreis Darmstadt-Dieburg gewonnen werden können.

Dem Kreistag ist über das Ergebnis der Prüfung zu berichten.

Begründung:

Bezahlbarer Wohnraum gehört zu den drängendsten sozialen Herausforderungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Antwort des Kreisausschusses auf die Anfrage der Fraktion Die Linke zum Sozialwohnungsbestand bestätigt den erheblichen Handlungsbedarf.

Im gesamten Landkreis stehen Ende des Jahres 2025 lediglich 1.687 Sozialwohnungen einem Bedarf von 1.990 als wohnungssuchend registrierten Haushalten gegenüber. Gleichzeitig ist der Bestand an Sozialwohnungen seit dem Jahr 2020 lediglich von 1.661 auf 1.687 Wohnungen angewachsen. Der Nettozuwachs von lediglich 26 Sozialwohnungen in fünf Jahren wird dem tatsächlichen Bedarf offensichtlich nicht gerecht.

Hinzu kommt, dass mehrere Kommunen trotz vorhandener wohnungssuchender Haushalte über keinen ausgewiesenen Bestand an Sozialwohnungen verfügen. Dies verdeutlicht die ungleiche Versorgung innerhalb des Landkreises und stellt insbesondere kleinere Kommunen vor erhebliche Herausforderungen.

Parallel hierzu steigen die Angebots- und Bestandsmieten seit Jahren deutlich stärker als die Einkommen vieler Haushalte. Immer mehr Menschen – insbesondere Familien, Alleinerziehende, Auszubildende, Rentnerinnen und Rentner sowie Beschäftigte mit

niedrigen und mittleren Einkommen – geraten dadurch unter erheblichen finanziellen Druck. Bezahlbarer Wohnraum wird zunehmend zu einer sozialen Frage.

Eine kreisweite Soziale Wohnungsbaugesellschaft könnte den Städten und Gemeinden ein leistungsfähiges Instrument zur Verfügung stellen, um den Neubau und den Erwerb dauerhaft bezahlbaren Wohnraums gemeinsam voranzutreiben. Insbesondere kleinere Kommunen verfügen häufig weder über eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaften noch über die personellen und finanziellen Kapazitäten, um größere Wohnungsbauprojekte eigenständig zu realisieren.

Durch eine gemeinsame Gesellschaft könnten Fachwissen, Planungskapazitäten und Fördermittel gebündelt sowie Synergien genutzt werden. Ziel sollte sein, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Sozialbindungen möglichst langfristig oder dauerhaft zu sichern, damit öffentliche Investitionen nicht nach Ablauf der Bindungsfristen ihre soziale Wirkung verlieren.

Der Prüfauftrag soll die rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten einer solchen Gesellschaft umfassend darstellen und dem Kreistag eine belastbare Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen liefern.

Insbesondere kleinere Städte und Gemeinden verfügen häufig weder über eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaften noch über die personellen, organisatorischen und finanziellen Möglichkeiten, den sozialen Wohnungsbau eigenständig voranzutreiben. Eine kreisweite Wohnungsbaugesellschaft könnte diese Aufgaben bündeln, Fachkompetenz bereitstellen, Fördermittel zentral erschließen und gemeinsame Bauprojekte koordinieren. Dadurch würden auch Kommunen in die Lage versetzt, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die dies allein nicht leisten können.

Ein weiterer Schwerpunkt muss auf dem dauerhaften Erhalt öffentlich geförderten Wohnraums liegen. Nach Ablauf der gesetzlichen Bindungsfristen fallen viele Wohnungen aus der Sozialbindung heraus und stehen den Menschen mit geringem Einkommen nicht mehr zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung. Ziel einer kreisweiten kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sollte daher sein, Wohnungen dauerhaft im öffentlichen Eigentum zu halten und die Sozialbindung – soweit rechtlich möglich – langfristig oder dauerhaft zu sichern. So bleibt öffentlich geförderter Wohnraum auch für zukünftige Generationen erhalten und öffentliche Investitionen entfalten eine nachhaltige soziale Wirkung.

Daher sollte es für den Kreis bei seiner Aufgabe zur Fürsorge, eine Notwendigkeit sein, eigene Gestaltungsmöglichkeiten in Form einer Wohnungsbaugenossenschaft oder Wohnungsbaugesellschaft zu schaffen.

Es gibt eine Vielzahl an Beispielen funktionierender und erfolgreicher Modelle für gemeinnützige Gesellschaften und Genossenschaften. Beispielhaft seien hier erwähnt:

- GeWoBau Pfungstadt
- Eisenbahner-Baugenossenschaft Darmstadt eG (EBG)
- DreieichBau AöR

Mit freundlichen Grüßen

Die Linke

