

910/0024/2024

Sachbearbeitung: Abteilung 910
 Christiane Diehl
 Az:
 Datum: 17.05.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Kenntnisnahme	
Ausschuss für Sozial- und Jugendangelegenheiten		Kenntnisnahme	
Stadtverordnetenversammlung		Kenntnisnahme	

Anfrage der FDP- Fraktion zum bezahlbaren Wohnraum

Inhalt der Mitteilung

Anfrage:

1. Wie ist der Stand beim Thema „Bezahlbarer Wohnraum bzw. Sozialwohnungen“?
 Wie hoch ist der gegenwärtige Bedarf?
 Wie viele Sozialwohnungen gibt es – getrennt nach städtischem und privatem Besitz – und wie viele sind fehl belegt?
 Wie viele sind im Bau, wie viele sind geplant (s. Standorte in der Begründung!)?
2. Gilt der Verzicht auf die Fehlbelegungsabgabe noch und wie hoch beliefe sich die Summe?
3. Gibt es Pläne, das Problem konzeptionell, ggf. auch interkommunal anzugehen?

Begründung:

Die Themen „Obdachlose und Geflüchtete“ sind im Grunde nur Teilaspekte des größeren, weil inzwischen fast alle Teile der Bevölkerung betreffenden Grundproblems: dem Fehlen von bezahlbarem Wohnraum.

Uns ist bewusst, dass es sich hierbei um ein bundesweites Thema handelt, bei dem auch Bund und Länder weit hinter ihren gesteckten Zielen und dringenden Notwendigkeiten zurückgeblieben sind. Wir wissen, dass es sich in Ballungsräumen wie dem Rhein-Main-Gebiet und durch die Krisen der letzten drei Jahre noch einmal besonders verschärft hat. Trotzdem oder gerade deshalb muss jede Kommune vor Ort - und Groß-Umstadt im Besonderen - eigene Wege gehen, die endlich zum Ziel führen.

Richen, Klein-Umstadt, Semd sind drei Standorte, an denen Sozialwohnungen entstehen soll(t)en. Baupreise, bürokratische, aber auch politische Barrieren führen immer wieder zum Verlust von Investoren bzw. zur Änderung ihrer Pläne und lassen den Eindruck entstehen, es würde nichts oder zumindest zu wenig geschehen, um dieses auf den Nägeln brennende

Problem einer Lösung zuzuführen.

Antworten:

Zu 1.:

Wohnungssuchendliste - Stand Februar 2024:

bis 50 m ²	-	45 Bewerber
2-3 Zimmer-Wohnungen	-	16 Bewerber
3-4 Zimmer-Wohnungen	-	36 Bewerber
4-5 Zimmer-Wohnungen	-	45 Bewerber
INSGESAMT	-	142 Bewerber

Sozialwohnungen:

Seniorenwohnanlage	-	28 Wohnungen
bauverein AG, Gemeinnützige Baugenossenschaft, VONOVIA	-	152 Wohnungen
INSGESAMT	-	180 Wohnungen

Hinweis:

Im Zusammenhang steht der bereits in 2022 mitgeteilte Wegfall des Bindungsendes „sozial geförderter Wohnraum“ – siehe **Mitteilungsvorlage 140/0078/2022**:

Betroffen sind folgende Liegenschaften und Zeiträume:

Liegenschaft	Anzahl der Wohnungen	Ende der Sozialbindung nach Maßgabe der Tilgungsbindungen	Ende der Sozialbindung durch vorzeitige Rückzahlung
Glockenwiesenweg 2B	6 Wohnungen	31.12.2026	31.12.2026
Glockenwiesenweg 2	6 Wohnungen	31.12.2029	31.12.2029
Glockenwiesenweg 6 A + 6 B	14 Wohnungen	31.12.2037	31.12.2031

Als Folge entfallen bei diesen Wohnungen die Belegungs- u. Benennungsrechte durch die Stadt Groß-Umstadt.

Bereits in 2022 wurde benannt, dass eine Verlängerung der Sozialbindung für diese Wohnungen anzustreben ist. Verhandlungen mit der Wohnungsbaugesellschaft sollten rechtzeitig geführt werden.

Für den Erwerb der Belegungsrechte gibt es regelmäßig Förderprogramme über die Abteilung Wohnbauförderung des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Das Programm galt für bisherige Bindungen, die bis 31.12.2024 auslaufen werden, so dass keine Auskunft über weitere Fördermodalitäten oder zu zahlende Beträge genannt werden können.

Aktuell befinden werden keine geförderten Wohnungen gebaut. Allerdings sind die folgenden Wohnungen geplant:

Lage	Anzahl WE	Ausführung
Alzheimer Straße, Richen	4	Notwendiger Bebauungsplan aktuell beschlossen Bauantrag liegt vor Ausführung je nach Förderzusagen in 2024/25
Kastanienwg, Klein-Umstadt	8	Bebauungsplan im Verfahren Ausführung frühestens Ende 2024 oder in 2025
Warthweg, Umstadt	8	Bebauungsplan im Verfahren Ausführung frühestens Ende 2024 oder in 2025
Auf dem Steinborn, Umstadt	Ca. 15	Noch kein Bauantrag gestellt – aktuell auch keine konkrete Planung
Baugebiet „Buschweg“, Semd	8	Bisher kein Investor

Zu den o.a. konkreten Planungen oder Festlegungen sind in allen neuen öffentlich entwickelten Baugebieten Flächen für sozialen Wohnungsbau vorzusehen.

Aktuelle Planungen:

Baugebiet Heubach – Auf der Kirchhofsbeine Ausführung frühestens Ende 2025
Baugebiet Kleestadt Ausführung frühestens Ende 2025/2026
Baugebiet Wiebelsbach Ausführung frühestens Ende 2025/2026

Zu 2.:

Entsprechende Fragestellungen wurden bereits im Juli 2022 beantwortet – auch weiterhin thematisiert, z.B. in Sozialausschussterminen. Erneut kann benannt werden, dass gesetzliche Regelungen bindend sind, so ist die Nichterhebung der Fehlbelegungsabgabe für Groß-Umstadt durch das zuständige Ministerium verpflichtend festgestellt. Somit handelt es sich nicht um eine Verzichtserklärung der Stadt Groß-Umstadt – sondern um eine gesetzliche Vorgabe der Nichterhebung.

Grundlage war das Prüfverfahren des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen – mit Datum vom 07.04.2021 wurde die entsprechende Feststellung für insgesamt 51 Kommunen überlassen. Das Prüfverfahren umfasst die Verhältnismäßigkeit von Einnahmen, Ausgaben und Gesamtaufwand (Personaleinsatz der betroffenen Abteilungen wie Sozialamt, Stadtkasse, Finanzabteilung, IT, Schulungskosten, Schulungen gesamt und die zu zahlende Verwaltungskostenpauschale). Die vertraglich geschlossene IKZ mit der Stadt Pfungstadt war daraufhin zu lösen. Entsprechender Sachverhalt wurde in 2021 den verschiedenen Gremien mitgeteilt.

Als Anlage: Nichterhebungsverordnung, beginnend ab 01.05.2021, inkl. der Nennung der 51 Kommunen als Anlage - ebenfalls bereits überlassen.

Zu 3.:

Es gibt verschiedene Überlegungen, wie wir diesem Problem begegnen können. Diese werden gerade validiert und sondiert.

Es wird auch nicht die eine Lösung geben. Da die Prüfungen Zeit in Anspruch nehmen, versuchen wir zurzeit in erster Linie über kleine Schritte private Projekte anzustoßen. Parallel laufen aber natürlich auch Gespräche mit den großen Wohnungsbaugesellschaften.

