

Transkript Interviewperson 05 – Michael Siebel (SPD)

I: Genau vielleicht können Sie mir einfach erstmal ein bisschen erzählen, was so Wohnungsmarkt und die Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt in Darmstadt für niedrige und mittlere Einkommensschichten überhaupt für eine Rolle für Sie im Arbeitsalltag spielt.

IP05: Das spielt. Also ich bin. Mein Name ist Michael Siebel. Ich bin seit 20 Jahren Stadtverordneter hier in Darmstadt. Ich war etwa genauso lange Mitglied des hessischen Landtags und dort auch wohnungsbaupolitischer Sprecher. Also das Thema Wohnungsbau begleitet mich seit vielen Jahren, dass ich glaube, dass das Thema Wohnungsbau das soziale Thema auch der Zukunft ist, weil es nicht nur irgendwie so eine politische Floskel ist, dass teilweise Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen 40 gar 60% ihres Einkommens für Miete ausgeben müssen. Für Miete und Nebenkosten ausgeben müssen. Dass das quasi eine prekäre Situation darstellt und dass das eine gesellschaftliche Aufgabe ist und eine Aufgabe der Daseinsvorsorge Wohnungsraum zur Verfügung zu stellen. Ich nehme wahr, dass das Thema nicht mehr nur ein Metropolenthema ist. Auch in der Historie meiner Partei der SPD war das immer eher so ein Stadtthema, das ist nicht mehr der Fall. Wir haben mittlerweile, wenn man jetzt mal auf Darmstadt guckt, eine Wohnungsnot in Nieder-Ramstadt, in Pfungstadt, in Griesheim, ich sag das unterscheidet sich nicht mehr wirklich viel. Wir haben jetzt gerade und aktuell quasi eine neue Herausforderung, der Ukraine Krieg und Corona haben dazu geführt, dass wir über die Lieferkettenproblematik einen Mangel an Baustoffen haben und dass damit einhergehend sich die Baupreise teilweise um 40% erhöht haben und dass sie teilweise auch gar nicht zur Verfügung stehen. Ich sag Ihnen Mal ein Beispiel. In Darmstadt wurde auf Lincoln der Georg-Büchner-Campus gebaut, da gab es keine Brandschutztüren mehr auf dem Markt und die Gesellschaft, die das für uns betreut hat, die haben dann gesagt „ja wir wollen aber jetzt nicht, weil irgendwie die Türen erst in zwei Monaten kommen, die Eröffnung des Campus verzögern“. Und die haben dann quasi mit Schülern so ein System der Brandschutzsicherung gemacht. Also man muss teilweise oder mittlerweile auch mit dieser Frage Baustoffpreise sehr kreativ umgehen. Das tun wir in Darmstadt ja mit der Darmstädter Gesellschaft für Stadtentwicklung. Auch wieder Beispiel Georg-Büchner-Campus, die haben durch einen, finde ich genialen Trick, die Lieferketten durchbrochen. Die haben nämlich als die Turnhalle im Rohbau fertig war, die Fläche der Turnhalle als Lagerfläche für Baustoffe aktiviert. Also die haben Kameras hingestellt, Sicherheitsdienst beauftragt und haben ihre Submissionen für Baustoffe. Konnten damit einbeziehen, dass sie eine eigene Lieferfläche haben, weil im Stadt Baustoffbereich dieses sozusagen Just-In-Time-Prinzip so stark durchgeschlagen ist, bei denen die das professionell machen, dass das auch ein Punkt war, warum das mit den Lieferungen nicht mehr geklappt hat, ja. Die haben alle darauf gewartet, dass die Container aus China kommen. Wenn die Container aus China nicht kommen, weil gerade der Containerumlauf, gesteuert von China, verlangsamt worden ist - so ist es nämlich, also so funktioniert dieses System – haben wir ein Problem. Die haben das durchbrochen in dem sie eine eigene Lagerkapazitäten geschaffen hab. Fand ich ziemlich Klasse. Also auf die Idee überhaupt erstmal zu kommen. Und wie gesagt und dann die Ausschreibungen danach zu organisieren. Das war schon Klasse. Also das eine Problem ist das Problem der Preise von Baustoffen und das andere Problem sind die Grundstücke. Ich habe jetzt gerade aktuell mir besorgt die Richtlinie über die Vergabe städtischer Baugrundstücke. Die auf dem Jahr 2004 basiert. Und diese wiederum basiert auf einem Beschluss, der Stadtverordnungsversammlung aus dem Jahr 1995. Da war ich noch. Da war sogar ich alter Sack noch gar nicht mit mir der Stadtverordnetenversammlung. Und da steht. Also in dem Beschluss aus 2004 steht drinnen. Darüber bin ich gestolpert letztens bei einer Grundstücksvergabe. Und da habe ich mich nämlich gefragt, warum vergibt ihr jetzt nicht eine Erbpacht? Warum verkauft ihr das Grundstück? In dem Fall ging es um ein Gewerbe - das ist aber wurscht. Da steht der denkwürdige Satz drinnen, dass „Bewerberinnen und Bewerber haben die Wahlmöglichkeit zwischen dem Kauf

oder der Bestellung eines Erbbaurechts“. Und vor dem Hintergrund, dass die Grundstückspreise dermaßen explodieren, finde ich, sollte einer Kommune nur noch in absoluten Ausnahmefällen Grundstücke veräußern und in der Regel Grundstück in Erbpacht vergeben. Da bricht sich keiner einen ab im Kern, weil die Erbpachtgrundstücke über eine lange, lange Zeit, also mindestens 70 Jahre vergehen. Natürlich haben die Bauherrenschaften sowohl von Gewerbegrundstücken als auch von Wohnungsbaugrundstücken Interesse daran das Grundstück zu erwerben, weil es gibt keine Geldanlage, die mehr Rendite bringt als Grundstücke. Einfach deshalb, weil das nicht vermehrbar ist. Also sogar Gold wird noch irgendwo gefunden oder was schlag mich tot, ja so, aber. Also deshalb will ich jetzt einen Antrag stellen, dass bevorzugt demnächst Grundstücke in Erbpacht, Erbbaurecht vergeben werden und eben nachgeordnet erst veräußert werden. Weil wir teilweise Grundstückspreise. Also ich habe jetzt eine Magistratsvorlage, da geht es um ein relativ kleines Grundstück von 340 Quadratmeter oder sowas, da ist, im Johannesviertel, da ist ein Preis von 1.400€ aufgerufen worden. Also irgendwie geht's noch, ja. Also gut Frankfurter Innenstadt ist noch härter oder 1A Lage rund ums Luisencenter. Also diese beiden Faktoren Baupreise und Grundstücksknappheit, Spekulation auf dem Grundstücksmarkt spielen eine weitere Problem gebende Rolle. Was war Ihre Frage gewesen am Anfang?

I: [lacht] Wie das mit ihrem Alltag zu tun hat einfach das Thema.

IP05: Hat einfach. Ja Ich. Also mir liegt an dem Thema. Ich befasse mich damit. Ich glaube, dass ich mich auch ganz gut auskenne. Also ich kenne das hessische Wohnraumgesetz und weil ich das auch so ein bisschen mitgestaltet habe aus dem Landtag heraus. Ich gehe teilweise sehr tief auch in einzelne Grundstücksverkäufer rein und sowas, weil das ja, weil das so beklemmend und bedrückend ist. Ich meine ich bin in der privilegierten Situation. Ich wohne in meinem eigenen Haus. Mich persönlich juckt das nicht mehr, aber wenn ich mir alle hier drumherum angucke. Ist das eine harte Nummer.

I: Gibt es Maßnahmen, die die Stadt macht, um das zu verbessern?

IP05: Na klar (...). Also das eine ist. Es gibt in der Wissenschaftsstadt Darmstadt mittlerweile beschlossene Wohnraumförderrichtlinien - ich weiß nicht, ob sie mit Frau Akdeniz schon ein Gespräch geführt haben oder das vorhaben, das ist die Wohnungsdezernentin - dort steht unter anderem drinnen, dass bei großen hohen Entwicklungsgebieten 45% geförderter Wohnraum vorgesehen sein muss. Davon 25% Sozialwohnungen und [20%] über die Fördermaßnahmen des Mittleren Förderwegs, der ist im hessischen Wohnraumfördergesetz beschrieben, also wie viel Prozent die das Einkommen. Also wie mittlere Einkommen definiert sind, wieviel Prozent, das darüber liegen muss. Da kann man sich auch darüber streiten, wie diese Prozentabstände definiert sind. Also ich hatte mal, als dieser mittlere Förderweg geschaffen worden ist, die Idee oder das durchaus auch regional unterschiedlich zu gestalten, weil wir haben ja definierte Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, also die sind an Kriterien gebunden und da gibt es mittlerweile 53 Kommunen, die unterdieses Kriterium erhöhter Wohnungsbedarf fallen. Wenn man das quasi regional gesplittet hätte, also die Einkommensgrenzen, die man mehr verdienen darf in den Bereichen mit erhöhtem Wohnungsbedarf größer gemacht hätte, dann wären mehr Leute da drunter gefallen, unter diesen mittleren Förderweg. Das muss man jetzt, was weiß ich in Eschwege nicht unbedingt so machen, also das könnte man regional anders machen. Gut das wollte die Landesregierung nicht, aber da gibt es. Das ist so eine Steuerungsmöglichkeit. Das zweite ist, wir haben eine Situation, wo wir zwei sehr zentrale Interessenslagen der Daseinsvorsorge gegeneinander abwägen müssen. Das eine ist wie gehen wir mit unseren Flächen um. Auch in Hinblick auf die Erreichung der Klimaneutralitäten und der CO₂-Ziele auf der einen Seite und auf der anderen Seite, wie schaffen wir Wohnraum. Das heißt wie, was versiegeln wir noch. Es gibt eine Untersuchung

von Professor Tichelmann TU Darmstadt, Fachbereich Architektur. Der hat mal ausgerechnet, dass wir, wenn wir alle mit Baurecht beglückten Flächen in Darmstadt aktivieren würden für den Wohnungsbau, hier kein Wohnungsproblem mehr hätten. Nun ist es so nicht jeder Acker, der Baurecht hat ist auch tatsächlich bebaubar, aber da ist schon ein Potenzial von 7.000 Wohneinheiten drinnen. Das wäre schon eine ganze Menge für Darmstadt. Das systematisch anzugehen, das heißt Baulücken zu schließen. Wir brauchen. Also, wenn Sie mal mit wachen Auges durch Innenstadtbereiche gehen und mal so in die Toreinfahrten gucken, was dahinter sich so abspielt. Da gibt es Parkgaragen und so ein Kram, das brauchen wir alles nicht mehr in dem Umfang, wenn das mit der Verkehrswende auch funktioniert. Also das ist wirklich, das ist nicht irgendwie pillepalle. Karlstraße, da sind Hinterhöfe, da denke ich: „hö warum wird da nicht gebaut?“. Das finden die Anwohner nicht klasse. Verdichtung ist immer Widerspruch, aber mit Verdichtung muss man halt auch kommunikativ umgehen. Ja also ich glaube verdichten, aufstocken ist ein Thema. Und zwar alles innerhalb der bestehenden Bebauungspläne. Ich finde auch ok, (..) wenn mittlerweile Supermärkte die Strategie fahren, wir bauen einen Nahversorger irgendwohin und bauen obendrauf Wohnungen oder einen Kindergarten. Das ist ja wurscht. Das macht Aldi, das macht Rewe auch durchaus an Standorten in Darmstadt. Also Aldi gibt es diesen umstrittenen in Arheilgen, den die Arheilger jetzt nicht so prickelnd finden, weil die haben einen Nahversorgung. Die sehen nicht so ganz ein, warum sie noch einen Zweiten, quasi in 200 Meter Entfernungen bräuchten. Da kommen Wohnungen obendrauf. Rewe ist am Beplanen, den Markt in der (5 Sek), dahinten in Bessungen.

I: Heinrichstraße.

IP05: Heinrichstraße. Genau. Den aufzustocken und obendrauf auch Wohnungen zu machen. Es gab noch irgendeinen, wo einer eine Kita baut, das habe ich sowieso nicht mehr im Kopf. Finde ich alles ok. Das heißt wir müssen und sollten auch nie auf die grüne Wiese gehen und Flächenversiegeln, sondern wir sollten im Bestand etwas verändern. Mit Verlaub hier, wo Sie sind, momentan sind, das Ding nennt sich Gewerbegebiet. Das ist ein Mischgebiet, also baurechtlichen ein Mischgebiet. Hier (...) könnte man die eine oder andere Fläche, die momentan, sagen wir mal auch sehr Personal extensiv genutzt wird, könnte man Wohnraum entwickeln. Einige Meter weiter von hier, wenn Sie hier runterfahren dann kommt erst Kieser Training, dann kommt eine Firma und danach ist ein Grundstück, da baut – also Bebauungsplan ist durch - baut die Bauherrenschaft, einer dieser Karakaya Bauherren baut dort Wohnungen. Sogar eine ganze Menge, übrigens nach den Förderrichtlinien von 45% Sozialwohnungen und er hat sich auch noch dazu überreden lassen dort eine neue Unterkunft für die Tafel zu implementieren, also die Tafel kommt von der Bismarckstraße dahin. Was auch manche Anwohner jetzt nicht so prickelnd finden, aber das kriegen wir schon hin. Also dieses Viertel hat eine Flüchtlingsunterkunft mit 740 Bewohnern ausgehalten, da kriegen die auch noch die Tafel geruppt. Ja und irgendwie sind auch viele so stolz darauf, dass wir hier unten so sind wie wir sind. So das Dritte, was wir machen können, weil es auch auf ihrem Zettel steht. Wir können unseren Mietspiegel weiter fortentwickeln Mietspiegel, ich finde, dass Mietspiegel zu mindestens in solchen Gemeinden wie Darmstadt einen durchaus mietdämpfenden Aspekt haben, darüber kann man sich streiten. Also die Gießener zum Beispiel, die auch eine sehr tolle Wohnungswirtschaft auch haben mit der Gießener Wohnungsbaugesellschaft - kann ich gleich noch was zu sagen - sagen explizit, sie wollen keinen Mietspiegel. Ich finde den Mietspiegel in Darmstadt auch deshalb, weil es ein ökologischer Mietspiegel ist, das hat jetzt nichts mit Mietpreisdämpfung zu tun, sondern einfach mit der Implementierung von ökologischen Aspekten gut und richtig, dass wir in machen und dass wir ihn haben. So und für all das braucht es natürlich eine gute Opposition, die auch immer wieder den Finger in die Wunde legt und bei jeder Bebauung genau guckt, werden die 45% erfüllt, wie sieht das jetzt in Cambrai-Fritsch aus, haben wir da 45%. Man muss es wirklich Grundstück für Grundstück, Baumaßnahmen für Baumaßnahme durchackern und durchexerzieren.

Halten wir die 45% bei der Bebauung des Messplatzes. Das wird ein großes Projekt werden. So, und weil ich Messplatz sage, wichtig ist für die Regulierung auf dem Wohnungsbaumarkt und auch auf dem Mietmarkt natürlich die städtische Wohnungsbaugesellschaft, die 16% der Bestände in Darmstadt hält. Das ist jetzt nicht richtig. Also das Problem zu lösen, ohne den privaten Wohnungsbau mit zu berücksichtigen halte ich für einen schweren Fehler, aber natürlich kann die öffentliche Wohnungsbaugesellschaft was machen. Sie kann auch mietdämpfend wirken und deshalb fordern wir seit weiß nicht vielen Jahren zumindest für einen bestimmten Zeitraum auf Ausschüttungen der bauverein AG zu verzichten. Funktioniert so die bauverein AG ist eine Aktiengesellschaft. Nach Aktiengesetz müssen Aktiengesellschaften Gewinne machen, das steht da so drinnen und wenn die Geschäftsführer hart drauf sind, dann sagen sie auch „Entschuldigung wir sind eine Aktiengesellschaft, wir müssen Kohle machen so steht das bei uns im Gesetz drinnen“. Nun ist natürlich davor auch der Aufsichtsrat, der das auch anders beschließen kann. Die Koalition in Darmstadt hat sich jetzt zumindest darauf verständigt, dass es eine Reduzierung der Ausschüttungen gibt. Also vorher waren die immer so um die 15 Millionen jetzt sind wir bei 8 Millionen. Wir würden darauf auch 5 Jahre verzichten wollen, um einfach mietenkende Maßnahmen, mietdämpfende Maßnahmen. Also ich sag ein Beispiel wir. Also nach den Bundesrichtlinien, muss bei Modernisierung, darf nur ein bestimmter Prozentsatz der Modernisierung auf die Miete umgelegt werden. Das ist verändert worden von 11% auf 8%. Der Mieterverein, also der deutsche Mieterverein hatte eigentlich gesagt müsste noch weiter runtergehen. Wir haben jetzt in den Bauvereinsbeständen eine eigene Regelung, die besagt es darf maximal pro Quadratmeter bei Modernisierungsmaßnahmen nur 1,50€ umgelegt werden an Mieterhöhung. Da könnte man auf 1€ gehen oder was auch immer. 50 Cent. Jetzt zu sagen, die Modernisierung wird überhaupt nicht umgelegt also das finde ich jetzt auch doof, weil wenn Sie energetische Sanierung machen dann zahlt sich das ja auch bei den Nebenkosten auch aus. Also das ist noch so ein Aspekt, wo wir auch noch dran schrauben könnten Ausschüttung des Bauvereins und damit quasi Schaffung von Spielräumen Mieten sozialer zu gestalten.

I: Glauben Sie, dass der Bauverein als kommunale Wohnungsbaugesellschaft genug genutzt wird von der Stadt Darmstadt, um die Mieten zu drücken, auch weil die Bauvereinsmieten ja auch sehr hoch sind?

IP05: Nein. Nein, glaube ich nicht. Also ich glaube. Also im Aufsichtsrat sitzen also mit großer Mehrheit städtische Vertreter ja und zwar auch mit Mehrheit Vertreter, der die Koalition tragenden Stadtregierung und ich finde, dass diese Vertreter mit größerem Selbstbewusstsein und auch größerem Einfluss auf die Geschäftsführung in dem Aufsichtsrat agieren könnte, sofern ich das als Außenstehender beurteilen kann. [...] Ja das war aber ihre Frage. Also ich glaube die Stadt nutzt die Möglichkeiten der eigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht. Könnte sie mehr ausnutzen und mehr aktivieren.

I: Und wie könnte das besser genutzt werden?

IP05: Ja zum Beispiel indem man sagt ihr schüttet nicht mehr aus. Ihr deckelt die Mieten.

I: Okay.

IP05: Ja. Punkt.

I: Jetzt haben Sie bei Rewe jetzt zum Beispiel, dass sie aufstocken wollen, wird das von Rewe privat gemacht? (Oder wird das von der Stadt gemacht?)

IP05: Ja.

I: Okay. Hat Rewe da irgendwelche Vorteile danach von?

IP05: Ja klar, sonst würden sie es nicht machen. Das ist privatwirtschaftliches Unternehmen, aber wenn sie zum Beispiel Sozialwohnungen bauen, dann kriegen die ja die normale Förderung für sozialen Wohnungsbau. Auch okay. Also das ist nicht das Thema. Es gibt, aber das hat jetzt nichts mit Wohnungsbau zu tun. Es gibt bei Kindertagesstätten ein Problem, das müssen wir auch noch mal lösen irgendwann. Zurzeit ist es so, dass private Bauherrenschaften keine Landesförderung beim Bau von Kindertagesstätten kriegen, also für den Bau von einem Baukörper. Das ist eigentlich auch bekloppt, weil wenn irgendeine privat Bauherrenschaften einen Kindergarten baut und den an die Stadt vermietet, dann wird es halt über die Miete transportiert und würde es Landesförderung geben, wären die Mieten niedriger, was den Kommunen auch nicht schaden würde, weil weniger Ausgaben.

I: Ja. Gut jetzt haben Sie ja einiges an Maßnahmen schon genannt. Wissen Sie, wie das bei so den Leerständen abläuft, wie das kontrolliert wird, ob das kontrolliert wird?

IP05: Ganz schwieriges Thema. Also es gibt ja für Hessen einen Leerstandskataster, da kann, wenn Sie irgendwie den Eindruck haben, die Wohnung XY steht leer, dann können Sie da auf die Homepage gehen und können da den Leerstand melden. Kontrolliert wird es, aber (...) in welchem Umfang, das kann ich Ihnen nicht wirklich sagen. Mein Eindruck ist aber, dass das relativ gut kontrolliert wird. Ich sage Ihnen ein Beispiel. Wir haben (...). Ich meine jetzt nicht Sie persönlich als jungen Menschen, aber also wir haben ja das Unternehmen Airbnb. Und Airbnb ist nicht mehr das romantische Unternehmen, was zu den Gründerzeiten der Gründung, ich glaube es waren nur Männer gewesen, Väter, dass es eine Luftmatratze und auch ein Frühstück gibt, sondern da gibt es Wohnungen, die werden als insbesondere in touristischen Destinationen vermietet. Also ich war Mal in Kanada mit meiner Familie unterwegs, da haben wir den Mieter nie gesehen, weil man über die Schlüsselboxen in die Wohnung reinkommt, fertig. Und deshalb haben wir in Hessen irgendein Gesetz geändert, wonach Wohnungen nur noch maximal 90 Tage pro Jahr als Ferienwohnung vermietet werden dürfen. Nun ist Darmstadt jetzt nicht so eine touristische Destination wie Frankfurt oder Kassel. Das heißt die Anzahl der Airbnb-Angebote in Darmstadt ist jetzt nicht so überbordend, aber da haben wir letzstens eine Magistratsvorlage bekommen, wonach nachgewiesen wurde, dass Airbnb kontrolliert wird, ja. Also das wird kontrolliert, von daher glaube ich, dass die Leerstände auch ganz gut kontrolliert werden. Das schließt nicht aus, dass es irgendwo einen Leerstand gibt. Was ich schwieriger finde, ist unternutzte Wohnung, das heißt. Also wir haben für Darmstadt ist es noch nicht erhoben worden, aber wir haben so ein Gefühl davon, dass das ein Problem ist, dass Leute teilweise alleinstehend viele Quadratmeter bewohnen. Also es gibt eben gerade im Martinsviertel, Johannesviertel, gibt es Wohnungen, da wohnt noch die Frau allein, vielleicht mit zwei Hunden auf 100 Quadratmeter. Sowas gibt es. Das ist im Land schlimmer also auf dem Land schlimmer als in der Stadt, aber auch in der Stadt gibt es das. So und da versucht die Wohnungsbaudezernentin über Tauschprogramme was hinzukriegen, das ist aber nicht ganz einfach, weil Sie müssen da wirklich mit jedem Einzelfall das durchackern. Eine alte Lady 70, 75, die im Johannesviertel wohnt, die können Sie nicht nach Bessungen verfrachten. Ja, die muss wenigstens in ihrem, in Berlin würde man sagen, in ihrem Kiez bleiben, weil da sind ihre Freunde, da ist der Bäcker, wo sie hingeht und morgens ihr Schwätzchen hält. Keine Ahnung so. Das ist so übrigens auf dem Land genauso Sie können nicht hergehen und aus Pohlheim jemanden nach Lich versetzen oder so. Das geht auch nicht. Aber diese Wohnungstauschprogramme, die können was aktivieren. Also wir haben zum Beispiel gemerkt. Also wir haben ja mit Beginn von jedem Semester studentische Wohnungsnot und da gab es einmal ein Programm Um- und Ausbau von Dachgeschosswohnungen. Das hat richtig entlastet. Das hat richtig entlastet. Also vom Bauverein diese ganzen Rhönringwohnungen, da sind die Dachgeschosse ausgebaut worden. Da wohnen auch ganz viele Studierende drinnen. So ja also es gibt da schon noch Luft, die man ausquetschen kann für Wohnungsbau.

I: Hätten Sie beim Wohnungstausch Ideen, wie man das besser an die Leute ran bringen könnte, dass die da gewillter wären umzuziehen?

IP05: Also das eine sind einfach technische Sachen, dass man mit den Leuten also, dass man sie an die Hand nimmt und ihnen klarmacht, dass das vielleicht von Vorteil ist auch weniger Wohnraum zu haben. Da gibt es einen ganz interessanten Ansatz von dem Darmstädter Architekten Arne Steffen von werk.um. Auch ein sehr interessanter Gesprächspartner für so eine Thesis. Der Arne sagt, wir verbrauchen momentan 47 Quadratmeter pro Person an Wohnraum, wenn wir – bundesweit - wenn wir diese Zahl reduzieren würden auf 45 Quadratmeter pro Person, also pro Kopfverbrauch an Wohnraum, hätten wir alle Wohnungsprobleme gelöst. Zwei Quadratmeter weniger. Die Quote des verbrauchten Wohnraums ist in Darmstadt geringer als 47 Quadratmeter. Ja die ist also wirklich viel geringer. Ist glaube ich 37. Aber es geht erstmal um das Gedankenmodell, so woran liegt es eigentlich, dass wir so viel Wohnraum verbrauchen. [Erzählung über effizientere Organisation des Wohnraumes und dem Teilen von Gegenständen, um Platz zu sparen]. Also es geht um Gästezimmer, es geht um Werkstätten und es geht um Arbeitsplätze also sozusagen Homeoffice, wenn Sie es so wollen. Und jetzt sagen Sie vielleicht, ja aber das ist doch nicht realistisch oder so. Und da sagt Arne Steffen: „Ich mach sowas zurzeit gerade in Rüsselsheim mit der Wohnungsbaugesellschaft, das sind auch ein Paar mehr Wohnungen und da basteln wir das um“. Also ich habe zum Beispiel oben im dritten Stück dieses Häuschens, hab ich sozusagen meinen Fernseher und so wenn ich Gäste hab, da esse ich immer. In Kranichstein im K123 gibt es Gemeinschaftsräume, wo man Gäste empfangen kann. Ja das muss ich nicht unbedingt in meiner eigenen Wohnung immer machen, sondern wenn da eine Küche ist, kann man auch da kochen. Und das bastelt werk.um in Rüsselsheim, mit der Rüsselsheimer Wohnungsbaugesellschaft gerade zusammen. Das heißt Ihre Frage war ja Wohnungstausch, ich glaube erster Punkt ist Begleitung der Leute und zweiter Punkt ist eine Bereitschaft auch im Kopf herzustellen, dass wir mit weniger Wohnraum auskommen können, so. Und (...) ja letztendlich ich meine, ich weiß ja nicht, wie Sie wohnen, aber eigentlich sind ja auch Wohngemeinschaftsmodelle sowas ähnliches. Ja da hat ja nicht jeder von den Vieren, die da in der Wohngemeinschaft wohnen eine eigene Küche, sondern man hat eine Küche, man hat eine Dusche oder ein Bad so. Und warum. Als ich meiner Tante angeboten habe in eine Demenzwohngemeinschaft zu ziehen sagte sie, ich stelle doch nicht meine Zahnbürste neben die Zahnbürste von der anderen. Warum? Was macht das mit den Zahnbürsten? Keine Ahnung. Ja also diese. Das Segment was momentan auf dem Trip ist, dass man auch mit weniger Wohnraum auskommen kann, ist, ja da gibt es so ein Paar, aber wie viel Promille der Bevölkerung wäre bereit in einem Tiny House zu wohnen selbst, wenn wir Sie überall aufstellen könnten. Das ist eher noch ein kleines Segment und das interessante ist, dass diese Projekte die ja in Darmstadt wirklich, nicht erfunden worden sind, aber auch eine starke Basis haben. Also so diese Gemeinschaftlich-Wohnen-Projekte, dass die bis vor, das ist noch nicht so lange her, bis vor sieben Jahren, da waren das noch so, das sind so ein paar Spinner, die das machen. Das hat sich gewandelt. Also Arne Steffen, der da [unverständlich] herumreist, der zitiert immer eine Untersuchung, wonach mittlerweile 40% der Bevölkerung sich vorstellen könnten, keine eigene Werkstatt mehr zu haben. Tatsächlich das mit den Gästezimmern anders zu machen und Arbeitsplätze auch im Workspace zu organisieren. Also die Bereitschaft ist größer geworden sich mit dem Raum, mit dem Wohnraum sensibler umzugehen. Das heißt da ist noch eine Chance drinnen.

I: Gut. Was habe ich noch?

IP05: Weiß ich nicht.

I: [lacht] (...) Vielleicht können Sie mir so ein bisschen vom politischen Alltag noch erzählen. Ich hatte jetzt. Zum Beispiel letztes Jahr kam ja auch dieser Katapult Magazinbeitrag raus, über die

und er meinte halt auch, dass es für Investoren dann natürlich attraktiver, wenn die Baurechte frühzeitiger geschaffen werden. Aber wie würde das funktionieren?

IP05: Also erst Mal braucht man mehr Personal in der Bauverwaltung, die Bebauungspläne bearbeiten können. Ja und dann müsste man sich nochmal die hessische Bauordnung angucken, das ist jetzt nicht in der Verantwortung der Stadt Darmstadt, ob man die eben, wie man so schön sagt entschlacken könnte, ich bin da ein bisschen skeptisch, weil (...) ja, weil es auch ein paar Sachen, gibt die leider noch nicht in der Verordnung drinstehen. Zum Beispiel steht noch nicht drinnen, dass Baumaßnahmen nicht erlaubt sind, die andere Baumaßnahmen, also andere Häuser, die zum Beispiel Niedrig- oder Nullenergiehäuser sind beschatten. Also wenn Sie ein Haus haben. Das hier ist Ihr Haus und hier kommt einer an und will da ein Haus hinbauen. Das [das Haus, das schon steht] ist ein Nullenergiehaus und die Sonne kommt hier so rein [auf der Seite, wo das neue Haus hinsoll]. Dann kann es sein, dass dem seine Solarkollektoren nicht mehr funktionieren. Wir haben einen Bebauungsplan in der Lautenschlagerstraße, wo dieses dann ein Thema ist. Die Bauordnung sieht nicht vor, dass der ein Recht hat den zu verklagen, weil der ihn verschattet. So da hier [im Nullenergiehaus] zwei Architekten drinnen wohnen haben die diesen Bebauungsplan, ich glaube 2012 fing das an und jetzt ist er vor zwei Jahren beschlossen worden. Nur weil die permanent neue Gutachten eingefordert haben und, und, und. Der Bebauungsplan ist da, da ging es um eine Aufstockung um ich glaub zwei Wohnungen. Der Bebauungsplan war mit allem Gedöns so eine Schwarte gewesen, wo alle Gutachten, alle Abwägungen und, und, und drinnen waren. Also das ist immer so leicht daher gesagt, wir entschlacken die Bauordnung. (...) Es gibt eine Professorin, die Frau Mir Salim, heißt die glaube ich, die sitzt auch in so diversen Kommissionen auf Bundesebene, die sagt, das Problem mit den Bauordnungen würden wir hinkriegen, wenn wir nicht 16 unterschiedliche Bauordnungen hätten. Jedes Land hat bei uns eine eigene Bauordnung. Und sie. Und dann sag ich, ja und wie machen wir das? Und dann sagt sie, ist Scheiß egal, wir nehmen irgendeine von diesen Bauordnungen und machen die Mal zur Grundlage für die ganze Bundesrepublik und dann gibt es nur noch Veränderungen, wenn sich alle Länder einig sind. Ob das eine Lösung ist, weiß ich nicht. Das weiß ich nicht. Aber ich glaube das Hauptproblem, ist einfach das Personal. Also ich habe in meinem früheren Leben mal in Offenbach gearbeitet. Da gab es noch einen Oberbürgermeister, also Offenbach ist ja. Also Offenbach hat so ein Gewerbeproblem. Also die haben eigentlich nicht genug durch Gewerbetreibende gehabt und der Oberbürgermeister hat dann gesagt, passt mal auf Gewerbe treiben dieser Republik, wenn ihr zu mir kommt, besorge ich euch die Baugenehmigung in neun Monaten. Wie hat er das gemacht? Er hat jedem Unternehmer, der nach Offenbach kam und sagte „Oh ich habe da einen Acker gekauft, jetzt will ich da irgendwie eine Fabrik bauen für den Tal Zeug“. Dem hat er eine Person an die Hand gegeben, die den Prozess der Baugenehmigung und der Bearbeitung des Bebauungsplans begleitet hat. Und diese Person war nicht im Bauamt siedelt, sondern in der Wirtschaftsförderung. Das heißt diese Person stand denen im Bauamt permanent auf den Füßen, nach dem Motto „Wann kommt denn jetzt das und dieser Schritt und jener Schritt und jener Schritt?“. Und er hat die Bauherrenschaft nochmal beraten, weil sehr viele Baugenehmigungen deshalb sich verzögern, weil die Unterlagen unvollständig sind. Das heißt man muss denen auch sagen, hier ihr müsst noch das und das und so, da Gutachten keine Ahnung beibringen. Die müssen ja teilweise im Vorfeld schon Klimagutachten und Artenschutzgutachten und was alles für ein Gedöns vorlegen. Und dann hat er es geschafft in neun Monaten. Neun Monate. Also wenn wir hier in Darmstadt von drei Jahren sprechen. So auch das ist nicht so. Das ist leichter gesagt als getan, weil es ist einfach schwierig für die Bauämter Personal zu rekrutieren, weil die Leute mit diesen Qualifikationen woanders deutlich mehr verdienen. Also so ein Drittel. Ja, das ist ein Problem. Dieses Problem wäre von den Kommunen lösbar, sag ich mal, wenn sie sich mal genau den Inhalt ihrer Tarifverträge angucken, weil die dürfen bis zu 1.000€ mehr bezahlen. Das machen die nur nicht, weil

die Haushalte auch klamm sind. Also das ist immer so beides, ne. Das ist das, was dahinter steckt, aber eigentlich könnten wir schneller sein, wenn wir mehr Personal hätten.

I: Okay. Sie hatten ja jetzt einiges an Maßnahmen, also wirklich schon viel genannt. Haben Sie da. Also, wenn Sie da jetzt die aktuelle Situation jetzt in Darmstadt vergleichen in dem Bereich mit den letzten Jahren, hat sich da was verändert für es gerade Leute mit niedrigen und mittleren Einkommensschichten, dass sie eher an Wohnraum kommen?

IP05: Ne es wird immer schwieriger und immer komplizierter. Ich bin allerdings manchmal beeindruckt, wie Leute aus meinem Bekanntenkreis dann doch wieder schnell eine Wohnung finden. Also ein guter Freund von mir, der jetzt auch Vater wird. Also nicht er wird Vater. Naja. Seine Freundin und er, die haben eine größere Wohnung gesucht und er hat innerhalb von, ich weiß nicht, von zwei Wochen hat der eine Wohnung gehabt und ich sage [Name des Freundes], wie machst du das? Und der sagt „ach ich kenn viele Leute und ich quatsch jeden an und dann krieg ich. Also ich krieg schon eine Wohnung“. Mein Sohn ist auch so einer. Der hat hier in Darmstadt immer ein Zimmer gekriegt, der hat in Frankfurt also ich weiß auch nicht, wie er es macht. Der hat in Berlin eine super Wohnung drei Zimmer Wohnung, bisschen außerhalb, aber pff. Also Berlin kann man. Ist ja kein Problem die Stadt zu befahren. Also manche. Es gibt aber auch ein Paar wo ich sage, also wisst ihr. [...] Ich meine wir kriegen, das ist ja auch ein Vorteil von Kommunalpolitik, als in der Berliner Straße die GeWoBau, da waren die Blocks in der Berliner Straße waren. Also da war so viel Platz zwischen Block A und Block B, dass man dazwischen noch einen Block gebaut hat. Und da kamen Leute zu mir und sagten, ich wohne im Erdgeschoss, jetzt habe ich da so ein Haus vor mir in mein Schlafzimmer kommt kein Licht mehr, das ist für meine Depressionen nicht gut. Da denk ich mir im Schlafzimmer bist du doch nachts oder. Also sorry. Also es gibt manchmal Sachen, da habe ich auch kein Verständnis mehr für. So. Wer sich dafür entscheidet in der Stadt zu wohnen, muss mit bestimmten städtischen (...) Bedingungen auch umgehen.

I: Ist das bei den Bürgern und Bürgerinnen dann auch so, dass sie auch aktiv was blockieren könnten an Baurecht?

IP05: Ja klar.

I: Aber passiert das auch?

IP05: Ja aber hallo. Sie haben bei jedem Bebauungsplan haben Sie, gibt es ja zwei Beteiligungsphasen und da kann jeder Bürger, der von der Baumaßnahme betroffen ist, kann dort Anmerkungen machen. Diese Anmerkungen wären, also die sind nicht klagefähig erstmal, ja. Also das ist quasi eine Anhörung. Diese Anhörung muss von der Bauverwaltung abgewogen werden. In diesem Abwägungsprozess können Fehler gemacht werden, deshalb müssen die auch rechtssicher sein, weil jeder hat dann auch das Recht einen Bebauungsplan zu beklagen und das passiert und es führt auch zu Verzögerungen. Das gibt es schon. Und dann gibt es natürlich die ganz normalen Bürgerproteste und da ist wieder, glaube ich, auch Politik gefragt. [...] Also Bürgerproteste gegen Baumaßnahmen. Und da komme ich noch auf einen wichtigen Punkt, wo sich etwas verändert hat, meiner Ansicht nach. Ich nehme mehr wahr (..) in den letzten 3 Jahren, ist noch nicht so richtig lange her, dass ich immer öfter von Bürgern dieser Stadt und von politischen Parteien höre, jetzt ist aber mal gut mit dem Zuzug, ja. Böse formuliert das ist so diese Ideologie das Boot ist voll. Und das geht auch bis in meine eigene Partei rein, wo Leute sagen, nein wir müssen jetzt nicht mehr bauen. Das ist jetzt mal zappo, ja. Jeder neue Bürger, der will einen Kindergarten und der will eine Schule und dödödö. Wenn wir immer mehr werden, immer mehr werden dann ist das so. Und ich glaube, dass das ein Problem ist, dass sich diese dieser Talk das Boot ist voll so breit macht und zwar aus mehreren Gründen. Grund eins ist, wenn Menschen in die Stadt ziehen wollen, dann tun sie das, ja. Du kannst ja keinen

ans Straßenschild stellen, hier kommst du jetzt nicht mehr rein, das ist mal Zappo. Das ist das eine. Also wir können es eigentlich nicht wirklich regulieren. Zweitens mit der Ideologie das Boot ist voll, ist das auch eine Aussage gegen Flüchtlinge. Ganz klar. Deshalb vertreten das auch viele von den rechten Parteien. Also die AFD ganz vorneweg. Das ist sozusagen der zweite Punkt. Und der dritte Punkt, ich glaube, dass Stillstand Rückschritt ist. Und zwar nicht nur im Sinne von innovativen Geschichten, sondern auch im Sinne von Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungswachstum. Ich sag ihnen ein inhaltliches Beispiel, was dann wieder mit Menschen zu tun hat. Die die sich jetzt hinstellen und sagen Künstliche Intelligenz ist ganz böse und das ist des Teufels und dann auch die entsprechenden Beispiele benennen können, kann ich auch alle benennen, machen meiner Ansicht nach aber einen Fehler, weil das Problem bei Künstlicher Intelligenz ist, wie bei allen technologischen Entwicklungen die Frage stehen da in der Menschen, die reflektiert damit umgehen. Wenn ich einen Algorithmus einfach laufen lassen und ihn aus der Hand gebe, wie das passiert, das ist ja nun wirklich so, dann habe ich ein Problem. Aber ich weiß, dass ich mittlerweile in der Bevölkerung quasi schon eine nicht erlernte Kompetenz habe Algorithmen zu durchschauen, die ich sehr beeindruckend finde. Also ich bin jetzt nicht so der Social Media Typ, aber ich rede mit jungen Leuten und die haben eine Idee davon, wie die Algorithmen hinter Facebook und Instagram funktionieren. Ich bin manchmal sehr beeindruckt darüber, was. Also, wie die das ausdrücken. Also letzten sagt mir einer. Also wir hatten die Frage, ob wir ein Bildungsprogramm von der Arbeiterwohlfahrt auf Facebook bewerben oder auf Instagram bewerben. Ne das war nicht von der AWO. Unser Ortsverein. Also eher so SPD ne und bisschen konservativ also nicht konservativ. Wir sind nicht konservativ. Und dann sagt er: „nee, nee lass uns mal auf Insta gehen“. Ich sagte: „Insta, das ist doch das, wo die Mädels sich ablichten lassen und so einen auf schick machen und so“. Sagt er: „Nee nee, das passiert da auch, aber Insta ist auch ein Punkt, wo Leute drüber reden, hast du nicht gesehen, dass...“. Sowas. Und das war mir nicht klar gewesen. Also offensichtlich hat da Instagram auch was verändert. Facebook noch zur Kommunalwahl haben, wussten wir, dass wir vom Wording her nicht politisch sein dürfen, aber vom grafischen Auftritt her einheitlich. Das ist mittlerweile falsch, wenn Sie nur noch Canva Kacheln machen, die rot sind, also so, dann geht läuft das im Algorithmus von Facebook runter. Und noch vor, wann war die Kommunalwahl 2 Jahren, 3 Jahren, war es anders gewesen. Wir haben also eine Kompetenz über das Verstehen von Algorithmen, wie auch immer und wir haben eine Sensibilität für das Verstehen von Algorithmen. Ich zum Beispiel habe eine Sensibilität für den Algorithmus, den die Schufa drauf hat. Wenn wir diese Leute ausschließen in unsere Stadt zu kommen, die diese technische Innovation betreiben, sind wir in 20 Jahren. Dann laufen hier viele Rentner herum und die streichen sich gegenseitig das Händchen auf der Parkbank, aber für Darmstadt ist das nicht mehr gut.

I: Mhm (..) Ja.

IP05: Also verstehen Sie, was ich meine?

I: Ja.

IP05: Ja, wenn ich auch den Wechsel von Bevölkerung, wenn ich das nicht voranbringen, ist das Stillstand. Stillstand ist Rückschritt.

I: Schöne Metapher.

IP05: Glaub ich.

I: Ich fand Sie gut.

IP05: Keiner hat die Weisheit mit Löffeln gefressen.

I: (...) Sie hatten, also die SPD hat das im Wahlprogramm gehabt zur der Wahl 21, dass sie Milieuschutzgebiete einführen will. Können Sie dazu ein bisschen was zu erzählen, wie das.

IP05: Also es ist so. Ich habe mich mit der Frage Milieuschutz intensiv befasst. Ich war bei der Staatssekretärin, die das Berliner Abgeordnetenhaus bearbeitet hat. Also die Berliner machen das seit vielen, vielen Jahren. Es ist jetzt nicht einfach so, wir schreiben eine Milieuschutzsatzung, dann funktioniert das. Also zum Beispiel. Also Sie brauchen. Jede Satzung ist anders für jedes Gebiet. Sie müssen die Verwaltung darauf vorbereiten, die müssen nämlich diese Milieuschutzsatzung quasi einhalten helfen. Das dauert schon mal. Also in Berlin hat es anderthalb Jahre gedauert, bis die die Verwaltung erst mal auf dem Stand hatten. Also die haben erst mal die Verwaltung fit gemacht und dann haben sie es im Abgeordnetenhaus beschließen lassen. Und das ist dringend nötig und geboten. Also gucken Sie sich nur mal die beiden Gebiete Johannesvierte und Martinsviertel an. Johannesviertel ist volles Rohr durch gentrifiziert, aber von. Also wirklich durch, ja. Da gibt es kaum. Ne. Also. Wohnen da noch Studierende?

I: Wenige, ja.

IP05: Also ich bin dahingezogen, da gab es da nur Studierende so. Aber so wenn ich da mal in die Kneipe gehen oder so. (..) Also ich würde sagen wenige. Aber da gibt es ja überhaupt keine mehr also null. Ganz, ganz, ganz viele Double Income no Kids. So. Martinsviertel ist schon anders. Wir haben im Martinsviertel Bereiche, das liegt auch an den vielen Bauvereinswohnungsbeständen, aber auch ihm Viertel. Also das sind nicht nur Rhönring, sondern Gutenbergstraße. Das sind weite Züge Bauvereinswohnungen. Da wohnen auch Rentner, niedrige Einkommen und sowas. Also das Martinsviertel ist noch nicht durch gentrifiziert. Ich würde sofort im Martinsviertel eine Milieuschutzsatzung machen. Sofort. Genau. Bessungen, glaub ich, ist auch schon relativ weit. Kenn ich mich nicht so aus, aber. Also ich glaube, wir haben ein Paar Viertel, wo Milieuschutz dazu helfen würden Gentrifizierungen entgegenzuwirken.

I: Mhm. (...) Im Wahlprogramm auch noch stand, dass so Spekulation mit Wohnungen unterbunden werden sollen, können Sie mir da erklären, wie das umgesetzt werden soll?

IP05: Ja unter anderem bei der Frage Boden auf Erbpacht gehen, dann können Sies.

I: Okay.

IP05: Ja aber sozusagen, wenn einer. Ja also wir haben das alles angesprochen. Wir meinen, wenn es Leerstand gibt, dann ist Leerstand. Aber ich glaube, es wird eher spekuliert mit Grund und Boden. Dass nicht gebaut wird, weil man denkt. Aber da können Sie also beim Boden über Erbpacht können Sie über Aktivierung von Rückkaufsrecht also Sie können sagen, da hat einer ein Grundstück gekauft, er muss in fünf Jahren aktiv werden. Wird es nicht und dann fällt das zurück. Ich kann Ihnen ein Beispiel. Pallaswiesenstraße, Studentenwohnheim und dann da auf der anderen Seite ist so ein zerfallenes Haus und dazwischen ist eine Freifläche, da ist so Car Sharing und so Zeug. Da war früher eine Tankstelle. Diese Tankstelle ist an. Also und es städtisches Grundstück. Das städtische Grundstück ist verkauft worden an irgendjemand, der hat es nicht bebaut. Und die Stadt hatte ein Vorkaufsrecht gehabt und hat es nicht gekauft, weil sie gesagt hat, wir haben das Geld nicht. Das Ding steht heute noch so da. Ich glaub sogar da ist Baurecht. Das war von den Besitzverhältnissen dann ein bisschen schwierig, weil das ist der Ströder Wanner Block und das ist eine Erbgemeinschaft und so. Aber das vorne ist ein städtisches Grundstück. Hätte die Stadt das damals zurückgekauft, übrigens für schlappe 230.000€. Wenig. Dann hätten wir es jetzt und könnten sagen, okay soll der Bauverein was machen oder das Studentenwohnheim wird erweitert. Keine Ahnung. Oder wir geben das Grundstück an das Studentenwerk und dann sollen die bauen. Muss man gucken. Unterschiedliche Sachen. So haben wir da seit, ich weiß nicht, seit 20 Jahren. Ich habe da mal eine Dienstaufsichtsbeschwerde gegen den Baudezernenten, weil er es nicht zurückgekauft hat.

Mittlerweile haben wir im Haushalt einen Fond von 10 Millionen für den Ankauf von Grundstücken und das ist gut so.

I: Wird das gut genutzt?

IP05: Das läuft. Ja, das wird. Ja also nichts, was man nicht noch besser machen könnte. Mir fehlt noch ein bisschen beim Kämmerer eine strategische Ausrichtung von Grundstücksrückkäufen. Also er hat es diesen Fond eigentlich deshalb gebildet aus einer, ich meine ich kann es verstehen aus der Kämmerer Sicht heraus. Also früher war es so, das Land hat ein Grundstück angeboten. Der Kämmerer hat kein Geld im Haushalt gehabt. Dann musste entweder das Geld in dem Haushalt finden irgendwo und das ist manchmal bei 3, 4 Millionen nicht so ganz einfach oder er musste ein Jahr warten, bis er im Haushalt das Geld drin hatte oder er musste einen hunderter Beschluss machen. Also hunderter Beschluss ist außerordentliche Ausgaben. So heute hat er einen Haushaltstitel. Ein Grundstück kommt angeflogen und er sagt okay kaufen wir. Es geht schneller so, das Vorkaufsrecht auszuüben. Ich würde mir wünschen, dass er auch anfängt strategisch rückzukaufen. Also zu gucken, wo gibt es Grundstücke? Strategisch würde bedeuten, die für Wohnungsbau geeignet sind, wo es Baurecht gibt und die versuche ich zurückzukaufen. Das macht er nicht. Da streite ich mich auch mit ihm drüber. Ich sag: „Ja, ja warum Herr Schellenberg, warum machen Sies nicht strategisch?“. „Nee nee, das ist da, das ist mein Schatzkästchen, wo ich dann irgendwas kaufe“. Also er ist halt der Finanzier. Ich kann das aus seiner Sicht der Dinge und so wie er auch als Person ist, kann ich das nachvollziehen. Ich kann mich aber auch nachvollziehen, dass ich sage, Herr Schellenberg mach strategisch.

I: Okay. Können Sie zum Abschluss noch so ein bisschen erzählen, jetzt in Bezug auch wieder auf den Wohnungsmarkt, klar, auf niedrige und mittlere Einkommensschichten, wenn es keine Grenzen oder Hindernisse in Darmstadt geben würde, so als kleines Gedankenexperiment.

IP05: Was meinen Sie jetzt mit Grenzen?

I: Also wenn sie einfach alles machen könnten jetzt in Darmstadt. Was Sie denken, was die sinnvollste Maßnahme wäre das durchzusetzen?

IP05: Das ist eine gute Frage (11 Sek). Ich glaube, ich würde. (...) Ich würde dieses Prinzip können wir mit weniger Wohnraum auch ein gutes Leben führen, da würde ich mehr Energie reinstecken. Und ich würde mir wünschen, dass wir mal so ein Projekt wie in Rüsselsheim mal praktizieren. Also mal einen Teilbestand nehmen von Wohnungen der bauverein AG, wo wir das mal ausprobieren. Kann das gelingen mit weniger Wohnraum auszukommen. Weil ich glaube, dass dieses Prinzip. Also es gibt so wenige Dinge, die im Wohnungsbereich unverändert sind. Das ist dieses pro im Durchschnitt der Bundesrepublik steigt der Wohnraumbedarf pro Jahr um einen halben Quadratmeter seit Beginn dieser Republik. Und wir bauen, bauen, bauen und der Arne Steffen sagt, also als die Bundesrepublik also nicht die Bundesrepublik, aber als die Bundesrepublik und die DDR angefangen haben, hatten wir 80 Millionen Menschen in Deutschland und wir haben jetzt auch etwa 80 Millionen Menschen. Ja paar Flüchtlinge dazu. Ein Paar Alte sind tot. Und wir haben zwischendrin Wohnungen gebaut und trotzdem steigt der Bedarf am Quadratmeter für, ja so. Das ist doch Irre. Wir bauen, bauen, bauen. Geben Millionen aus. Dafür, dass jeder pro Jahr einen halben Quadratmeter mehr benutzt. Da sagt er, das ist Schwachsinn, das ist eigentlich doof. Und ich finde diesen Gedanken, diese Herangehensweise, können wir mit weniger Wohnraum auskommen? Können wir. Ich finde das ist auch was sehr, wenn sie so wollen, sozialdemokratisches. Können wir unser Zusammenleben mehr auch gemeinschaftlich und sozietär organisieren? Muss jeder alles haben, haben, haben also Beispiel Vertikutierer. Können wir nicht tauschen? Können wir nicht, ja alles, was damit zusammenhängt, auch an Gewinn, an Kommunikation und so. (..) Das wäre so. Das würde ich mir. Würde ich, wenn ich

keine Beschränkungen hätte, da würde ich den Fokus drauflegen. Aber ich würde nicht aufhören, das mühsame Geschäft von jeder Schraube, die man. Ne, also, weil Sie Milieuschutzzatzungen. Ich meine, wenn wir Bessungen und Martinsviertels mit einer Milieuschutzzatzungen belegen, dann haben wir nicht das Wohnungsproblem gelöst. Wenn wir gut kontrollieren, dass Airbnb Wohnung nur so vermietet werden, wie das Gesetz es vorsieht, haben wir nicht das Wohnungsproblem gelöst. Wenn wir ein gutes Tauschprogramm machen, haben wir das Wohnungsproblem nicht gelöst. Wenn wir im Bestand verdichten oder dort und dort aufstocken, haben wir das Wohnungsproblem nicht gelöst. Wenn wir und, und, und. Aber wenn wir das alles machen, dann lösen wir ein Stückchen das Wohnungsproblem. Das ist. Und deshalb. Also ich bin jetzt seit anderthalb Jahren wieder Wohnungsbaupolitischer Sprecher und mein Vorgänger, der hat irgendwann mal gesagt: „Ach Wohnungsbau, das ist langweilig“. Es ist nur mühsam. Man muss wirklich diese unterschiedlichen Sachen mit draufhaben. So. Ich gebe Ihnen jetzt noch hier dieses Ding da.

[...]

I: Vielen Dank für Ihre Zeit, das war ein sehr gutes Gespräch.