

Transkript Interviewperson 04 – Regina Kamm (Mieterbund)

IP04: Ja jetzt habe ich es [lacht].

I: Wunderbar. Okay. Ich hoffe das funktioniert jetzt alles.

IP04: Ja, also es hat mir angezeigt, dass ich aufgenommen werde. Und ich musste nochmal zustimmen, das wird wohl alles richtig sein.

I: Okay.

IP04: Gut. Ich glaub ich erzähle kurz bisschen was, was der Mieterbund so macht, damit Sie das besser einordnen können, ja?

I: Ja, sehr gerne.

IP04: Weil wir haben, ja mit der Stadt direkt gar nichts zu tun. Wir sind ja eine unabhängige Beratungsstelle. Wir sind als Vereine organisiert und weder irgendwie organisatorisch noch finanziell mit dem Staat oder der Stadt oder so verbunden. Also mit unsere Hauptaufgabe. Also finanziell leben wir von unseren Mitgliedern, ja die müssen Mitgliedsbeitrag zahlen und das finanziert sich auch allein dadurch und machen hauptsächlich Rechtsberatung. Also die Mitglieder kommen mit Nebenkostenabrechnungen, Kündigungen, Mieterhöhungen und lassen sich da von unseren Anwälten beraten und wir machen jetzt sozusagen nicht professionell Politik oder sowas [lacht], sondern naja das fällt halt nebenbei an, weil klar uns fallen natürlich Missstände auf, die wir dann ab und zu versuchen auch in die Öffentlichkeit oder an die Politik zu bringen, ne.

I: Ja, genau das würde mich dann interessieren auch so der Punkt da dran.

IP04: Ja. Was wir auch nicht machen, ist im Prinzip, den Leuten bei der Wohnungssuche helfen, weil können wir eigentlich nicht. Alle Vermieter mit denen wir Kontakt haben, [lacht] würden bestimmt nicht gerade an jemanden vermieten, den wir jetzt empfehlen, weil das sind ja immer Streitfälle, ne, wenn was gut läuft, kriegen wir das ja eigentlich gar nicht mit, weil dann melden sich die Leute bei uns nicht, sondern wir haben immer nur die problematischen Fälle und gehen ja dann auch in die Konfrontation mit den Vermietern. Insofern, ja das Einzige, was wir da eigentlich den Mitgliedern bieten können, ist eine Liste mit Wohnungsunternehmen, das sind noch mehr als man denkt ja, also von Genossenschaften bis bauverein und so sowieso, Nassauische Heimstätte GmbH, wo man sich vielleicht bewerben kann, wenn man ja eine Kündigung zum Beispiel gekriegt hat. Damit kommen ja die Leute zu uns und dann sehen wir schon, wo die. Ja wie schwierig das halt auch ist ne. Ja also das ist eigentlich das was man zum Mieterbund vielleicht vorweg wissen sollte.

I: Okay, ja, aber ich denke Sie bekommen ja trotzdem so einiges mit was auf dem Markt stattfindet in Darmstadt. Ich hatte Ihnen ja diese Fragen vorab bisschen geschickt. Ich weiß nicht, ob das jetzt noch geholfen hat, das war ja recht kurzfristig.

IP04: Ja.

I: Ich würde einfach mal so ein bisschen durchgehen. Sie haben jetzt ja schon bisschen angefangen auch über den Austausch mit der Stadt zu reden, dass der nicht groß stattfindet.

IP04: Ne, also wir haben eigentlich (..) da keine festen Kanäle, wo wir irgendwie kommunizieren. Das einzige, wo wir fest sozusagen drin sitzen ist die Mietspiegelkommission, aber der Mietspiegel wird letztlich vom Institut für Wohnen und Umwelt erstellt, ist eine Statistik und in der Kommission da sitzt auch der Haus und Grundstückseigentümer Verein ne, also sozusagen unser Gegenpart und Vertreter vom Bauverein, jemand vom Amtsgericht und wir wirken da eigentlich nur insofern mit als

wir versuchen die Kriterien diese Zu- und Abschlagsmerkmale für den Mietspiegel möglichst so zu formulieren, dass es hinterher nicht zu Problemen bei der Anwendung kommt. Auch das ist häufig ein Problem, dass man sich das vorher gar nicht so vorstellen kann [lacht], dass es Fälle gibt, die eben nicht ganz genau unter die Definition passen, die wir da gefunden haben, sondern so halb und dann weiß man nicht, ja ist es jetzt ein Fall für einen Zuschlag oder ist es kein Fall für einen Zuschlag. Das versuchen wir möglichst zu vermeiden, aber die Statistik selbst können wir natürlich nicht beeinflussen und das ist das einzige Gremium, wo wir wirklich fest zusammenarbeiten und ansonsten gibt es noch von, ich glaube das ist das Jobcenter, was das macht, den sogenannten Mieterschutzbrief, dass die Kosten für eine Mitgliedschaft bei uns übernehmen bei einzelnen Mietern. In der Regel eigentlich, wenn denen auffällt, da ist eine Nebenkostenabrechnung anscheinend zu hoch oder falsch oder eine Mieterhöhung und zum Teil fordern die wohl ihre Klienten auf sich selbst dagegen zu wehren, aber wenn sie den Eindruck haben, dass sie dabei vielleicht Unterstützung brauchen, dann werden da gelegentlich die Kosten übernommen für die Mitgliedschaft. Das ist so ein Zusammenwirken noch, aber sonst haben wir, also da wirken wir dann auch inhaltlich nicht, sozusagen zusammen. Ja und ansonsten haben wir eigentlich mit der Stadt nur noch zu tun, wenn wir den Mitgliedern zum Teil raten, was sie noch machen können. Ja also manchen ist ja gar nicht klar, was es für Möglichkeiten gibt. Wohngeld ist jetzt zum Beispiel stark ausgeweitet worden und hat schon (..), denke ich jetzt einen größeren Kreis erreicht, wenn die Leute halt den Antrag stellen, ne.

I: Ja, das stimmt.

IP04: Ja oder ich weiß nicht, ob sie das meinten in einer Frage hatten Sie das erwähnt. Mietpreisbremse ist ja nicht direkt was städtisches, aber es gibt ja in dem Wohnungspolitischen Konzept diese 1%-Regelung für den Bauverein, dass Mieter mit sogenannten mittleren Einkommen [lacht] nicht mehr als ein Prozent Mieterhöhung nach dem Mietspiegel bekommen sollen und das kriegen die Leute komischerweise auch oft nicht mit, weil das so viel Text ist, was die mit der Mieterhöhung bekommen, ja. Da sind es dann schon zwei Seiten oder mehr Mieterhöhung, die kommt dann meistens nochmal doppelt und mit dem Zustimmungsformular und hinten dran kommen dann noch die Erläuterungen, dass man diese 1%-Regelung beantragen kann und wie man das macht und das hat wieder viele Seiten und das überfordert viele Leute.

I: Die muss man dann extra beantragen?

IP04: Ja, das ist auch etwas umständlich. Man muss sich erst vom Wohnungsamt bescheinigen lassen, dass man vom Einkommen her drunter fällt und da natürlich umfangreich seine Finanzen offenlegen. Und ja also grad für die Leute mit wenig Einkommen ist es häufig einfach zu unübersichtlich so viele Blätter zu bekommen. Mir geht es genauso, das ist ja wie wenn Sie Werbung kriegen ne, zig seitenlang, nutzt ja eh alles nix, weg in die Ecke, ja [lacht]. Und dann lassen die von uns die Mieterhöhung prüfen, ob die so richtig berechnet ist ne und am Ende frage ich dann manchmal, ja und vom Einkommen her, wenn Sie darunter fallen können Sie ja diese 1%-Regelung beantragen. Ja wie was? Ja also das ist tatsächlich so, dass viele, die berechtigt sind das nicht mitkriegen, weil sie halt nicht irgendwie acht Seiten durchlesen, ne, wenn sie die kriegen oder sie nicht verstehen, das kann natürlich auch sein ne und weil es ein bisschen umständlich ist, aber. Und auch glaube ich nicht verstehen, was es bringt, weil nur ein Prozent Mieterhöhung ist halt wirklich wenig ja, wenn Sie eine Miete von kalt 500€ haben dann sind das 5 Euro ja und eben nicht vielleicht die angeforderten 45. Das ist ja für mittleres Einkommen schon ein Unterschied.

I: Ja, das stimmt.

IP04: Ja also da braucht es auch zum Teil Beratung.

I: Und theoretisch mehr transparent wahrscheinlich.

IP04: Ja ist halt schwierig zu schaffen, ne. Ich hab es gesehen, dass die Nassauische Heimstätte das anders macht, die fragen unabhängig von einem Mieterhöhungsschreiben die Einkommen ihrer Mieter ab. Die teilen denen mit, Sie können bei uns diese 1%-Regelung kriegen im Falle eines Falles, dann müssen Sie aber jetzt schon ihr Einkommen offenlegen. Ich weiß nicht, ob das mehr Leute machen, ja, aber dann kommt wenigstens nicht beides gleichzeitig, die Mieterhöhung und diese Einkommensabfrage. Wobei die ja hier beim Bauverein nochmal umständlicher ist, weil man es übers Wohnungsamt machen muss. Hat wahrscheinlich Datenschutzhintergründe, dass der Bauverein sich nicht getraut hat die Leute direkt nach ihrem Einkommen zu fragen. Ist ja auch nicht so schön, wenn der Vermieter alles über einen weiß, ne. Vor allem, wenn sie es dann ablehnen am Ende, dann hat man (...), sozusagen, sich nackig gemacht und also insofern finde ich das nicht schlecht, dass es durch das Wohnungsamt überprüft wird. (...) Ja und wirklich das transparent rüberzubringen ist, glaube ich schwierig, weil je transparenter desto mehr Informationen braucht man und dann wird es halt so schwierig und unübersichtlich. Ja klar man könnte es mal irgendwie mit so einem, ich sag mal leicht verständlichen Flyer, mit so (...) einem Slogan so „Dong, wie kann ich meine Miete senken?“ oder so was. Ja also da ist schon, das hat mich wirklich auch selber gewundert. Das vielen das nicht bewusst ist, obwohl sie es vor sich auf Papier haben.

I: Ja okay, gut zu wissen ja.

IP04: Ja, also das ist irgendwas. Ja Sie hatten ja auch gefragt, inwiefern die Maßnahmen der Stadt ankommen, um den Markt für. Also der Markt, wir wohnen ja immer schon irgendwo ja. Aber um sozusagen die Miete niedrig zu halten, würde ich sagen, ist die 1%- Regelung schon öfter bei uns aufgeploppt als ich vorher gedacht hätte, das fand ich überraschend. Zumal ja das ein ganz schmales Einkommensband ist, ja das ist ja - ich weiß nicht, ob Sie sich das mal angeguckt haben - ja das ist ja direkt über dem Bürgergeldsatz ne, aber dann nicht mehr viel mehr. Das ist ja nicht das, was sich der Normalbürger unter mittlerem Einkommen vorstellt, sondern das ist ja sehr knapp und da waren doch relativ viele Betroffene.

I: Mhm, okay.

IP04: Ja also das fand ich auf jeden Fall eine sinnvolle Maßnahme. Ansonsten (...) kann ich eigentlich gar nicht feststellen, dass irgendwelche Maßnahmen der Stadt für niedrige und mittlere Einkommensschichten irgendwo ankommen. Also ich kann nicht direkt behaupten, dass es nicht so ist, dass wirklich irgendwo was ankäme, aber es ist für uns zumindest nicht sichtbar. Der krassste Fall, den wir da haben ist ja, wenn die Leute eine Kündigung kriegen, ne. Also gerade die mit niedrigen oder mittleren Einkommen und dann gehen die zum Wohnungsamt ja, aber dann kriegen die keine Wohnung. Obwohl ja dann ganz klar, ist hier ist ein dringender Bedarf, ja, und offensichtlich gibt es ja nicht genug geförderte Wohnungen und so vorrangig werden die dann da auch nicht behandelt, ja.

I: Ist das dann, wenn eine Belegungsbindung ausfällt oder wann bekommen die da die Kündigung?

IP04: Viele von denen die einen Anspruch hätten, haben ja keine preisgebundene Wohnung, ne (...) und ja. Wenn die dann eine brauchen. Und viele sind ja auch nicht als wartend gemeldet, wenn sie ja bisher privat halt wohnen, in einer frei finanzierten Wohnung und wenn die dann ihre Wohnung verlieren durch eine Kündigung, ja dann kommen Sie auf die Warteliste, das hilft ihnen ja nicht ja. Und wenn die Kündigungsfrist rum ist und sie nicht ausziehen, dann kommt im schlimmsten Fall eine Klage vor Gericht, wenn es eine Eigenbedarfskündigung ist oder noch schlimmer wegen nicht gezahlter Miete oder sowas, ne. Dann verlieren die natürlich auch den Prozess und dann kriegen die die Prozesskosten auferlegt, weil sie den Prozess verlieren, weil sie ja zu Unrecht nicht ausgezogen

sind, weil sie halt keine Wohnung haben. Ja da gibt es zwar nochmal Härtefallregelungen im Gesetz und so, aber irgendwann ist halt Schluss, ne und erst dann, (..) wenn die wirklich die Wohnung verlieren, werden die irgendwie untergebracht. Und dann haben sie aber die Schulden für diesen Prozess am Bein, was natürlich Umzug und Wohnungssuche nochmal sehr erschwert. Zumal man ja auch im vielen von diesen Selbstauskünften angeben muss, ob man schon mal einen Räumungsprozess hatte. Ja wenn Sie das da ankreuzen ne, dann können Sie sich ja denken [lacht]

I: Ja, wird es schwierig.

IP04: Also beim Privatvermieter ist es dann noch schwieriger, wie es der Bauverein macht weiß ich nicht, der ja die meisten sozial gebundenen Wohnungen hat, ob das für den auch ein Ausschlusskriterium ist. Die Fragen ja auch nach Insolvenzen und solchen Sachen, ja das sind ja eigentlich die Sachen. (...) Ja das sind ja gerade genau die Leute, die eigentlich eine geförderte Wohnungen brauchen, weil die auf dem freien Markt nichts finden mit der Vorgeschichte also wer Insolvenz laufen hat oder schon mal einen Räumungsprozess hatte, hat eine Riesennachteil, aber er kriegt in der Regel nicht allein deswegen eine Wohnung. Also da wird die Priorität nicht so hochgesehen, dass man das vor dem Prozess schon lösen würde und von daher frag ich mich, ja (4 sek), wo sind denn die Maßnahmen für die niedrigen und mittleren Einkommen? Man steht halt auf der Warteliste. Klar kann die Stadt nicht zaubern, aber es reicht bei weitem nicht.

I: Mhm, ja.

IP04: Und ja da erleben wir es eigentlich am krassesten, ja bei den Leuten die eine Kündigung bekommen haben und natürlich sind die auf dem freien Wohnungsmarkt die unbeliebtesten, die unteren Einkommensschichten.

I: Ja klar.

IP04: Und wenn da noch andere Sachen dazukommen, wie naja nicht deutsche Herkunft, sagen ja die meisten nicht laut, aber das ist Nachteil. Ja, ganz klar. Ja geringes Einkommen, dann ist halt die Chance auf dem freien Wohnungsmarkt sehr niedrig zumal ja dort eh die Wohnungen möglichst teuer auch vermietet werden. Das ist ja für die dann oft auch gar nicht leistbar vom finanziellen her, selbst wenn sie ausgewählt werden würden, aber sie sind halt auch die letzten, die die Wohnung kriegen, ne. Ja also für die bleibt ja dann nur übrig Wohnungen, die irgendeinen Nachteil haben ja, was anderes vielleicht wirklich nicht nehmen, weil man den Schimmel schon in den Ecken sieht oder [unverständlich] ist oder sowas, ne. Ja und sonst bleibt ja nur noch ausweichen nach außerhalb der Stadt. Ja, weil klar, wenn sie nach, tief in den Odenwald reinziehen oder so dann sind natürlich die Mieten niedriger und auf die Art wird man auch, ich sag mal, die weniger betuchten Einwohner los, ne. Ja wenn sie dann gehen, also die meisten machen das nicht, weil, die wissen, ich komme da nicht weg. Ja wenn ich mal zum Arzt will oder irgendwas will ja, dann komm ich da nicht weg, grad wenn ich mir ein Auto nicht leisten kann, ne.

I: Ja ich wollt es grade sagen, das muss man sich halt auch leisten können.

IP04: Solange man noch ganz gut wegkommt, (6 Sek) ist die Miete nicht so niedrig. Ja das ist ja dann eher in den kleineren Orten, die eben nicht so gut angebunden sind.

I: Wie ist das mit so Fehlbelegungsabgaben, kommt das bei Ihnen an?

IP04: Ja. Ja, kommt öfter vor. (...) Eigentlich am ehesten bei Leuten, die es versäumt haben [lacht] die Formulare auszufüllen, entweder dann geschätzt werden halt, ne, dann müssen sie halt den Höchstsatz zahlen und dann geht das Geschrei los oder denen das irgendwie nicht bewusst war und die dann völlig, ja in ihrer Haushaltsplanung, sozusagen, (...) ja geschockt (...) sind erstmal, ne. Das

haben sie halt überhaupt nicht eingeplant manche oder viele, weil sie das nicht kannten. Das wurde glaub ich – wann war das 2016 wieder eingeführt - das war ja eine Weile lang nicht und dann kam es plötzlich wieder dann kam so eine Welle und manchmal gibt es so, ich sag mal, Grenzfälle, wo sie sich (...) mit der zuständigen Behörde streiten, zum Beispiel steht mir mehr zu, mehr Wohnraum, weil das Kind alle zwei Wochen zu Besuch kommt oder halbe-halbe betreut wird, ne. Also da gibt es auch so Grenzfälle, was Einkommen oder Wohnungsgröße angeht, was da mitzählt oder nicht mitzählt. Aber manchmal ist es halt einfach Unverständnis halt der Bewohner.

I: Ja, ist dann das gleiche Thema wie bei den Mieterhöhungen, dass es oft halt nicht richtig durchleuchtet ist.

IP04: Ja, weil das auch. Ja klar da kriegt man ja auch [lacht] so ein schreckliches Formular, wo man alles Mögliche über sein Einkommen angeben soll und manchen ist nicht bewusst, dass das Konsequenzen hat, wenn man es nicht tut.

I: Ja.

IP04: Ja und dazu müsste man halt das Papier sozusagen durchlesen. Es steht sicherlich irgendwo drin.

I: Und das Verständnis halt dann auch dafür haben.

IP04: Ja also ich sag mal so, das sind bei uns sicherlich die unbeliebtesten Beratung [beide lachen], weil der Ärger ja dann auch auf uns projiziert wird, wenn wir da, ja aber es ist halt so müssen Sie und führt kein Weg dran vorbei, dann werden wir ja zum Teil auch als Verursacher angesehen, dabei sind wir das ja nicht.

I: Das stimmt [beide lachen].

IP04: Ja. (...) Ja also (...) ich. Die Stadt ist ja sehr stolz drauf, dass sie die Anzahl der Belegungsbindungen hält, sozusagen ne, weil immer welche rausfallen, aber eigentlich reicht das ja nicht. Ne, weil immer über 2000 Haushalte auf der Warteliste stehen und manche von denen ist es halt schon dringend, ja. Die stehen ja da nicht zum Spaß und ich habe nicht den Eindruck, dass sich das irgendwie bessert, weil immer zu viele wieder aus der Bindung rausfallen und zu wenige nachkommen und dann bräuchte man eigentlich viel mehr und das wird sicherlich nicht kommen, weil also wir sind ja im Kontakt zum Beispiel auch mit Genossenschaften mit WohnSinn, die sagen wir können keine Sozialwohnungen mehr bauen, weil die Förderbedingungen nicht erfüllbar sind seit die Baukosten, die Grundstückspreise und die Zinsen gestiegen sind. Weil ja, die dürfen ja nur eine bestimmte Miete dann nehmen und kriegen eine bestimmte Förderung und das geht halt nicht auf. Also da denke ich, wird das sehr schwierig. Ich kann mir vorstellen, dass da keine neuen (...) preisgebundenen Wohnungen geschaffen werden, weil. Also bauverein vielleicht noch ja, weiß nicht, ob die das dann irgendwie querfinanzieren, aber sonst wird das mit Sicherheit niemand mehr machen. Also da erwarten wir, dass es eigentlich schlimmer wird, ja und nicht besser und (...) ja. Quotenbeschluss kann natürlich bei uns nicht so auffallen, ob das ankommt oder nicht, wenn es den nicht gegeben hätte, hätten wir vielleicht noch weniger preisgebundene Wohnung, klar ja. Aber wir merken halt immer nur den Mangel wir merken ja, insofern können wir da nichts Positives darüber sagen [beide lachen]. Aber es könnte natürlich auch noch schlimmer sein. Klar schlimmer kann immer, ja. Ja und weil Sie in ihrer Frage auch drin hatten den Wohnungsmarkt zugänglich machen, kann ja die Stadt eigentlich gar nicht, ne. Die kann preisgebundene Wohnungen, sozusagen, zur Verfügung, also über das Wohnungsamt ne, stellen, aber ansonsten. Der freifinanzierte Wohnungsmarkt ist ja für niedrige und mittlere Einkommensschichten kaum zugänglich, weil sie es erstens sich nicht leisten können und zweitens nicht die bevorzugten Kandidaten sind und da

unternimmt die Stadt ja auch nichts. Wobei ich mir. Das fand ich eigentlich (5 Sek). Ja genau das war dann schon, glaub ich, Ihre nächste Frage. Da bin ich eigentlich fand ich auf eine gute Idee gekommen, wenn die Stadt zum Beispiel für Leute die Anspruch auf eine preisgebundene Wohnung hätten, aber eine frei finanzierte Wohnung finden würden, ja, wenn die Stadt zum Beispiel Bürgschaften übernehmen würde. Dann hätten die vielleicht eher eine Chance eine frei finanzierte Wohnung zu bekommen ja, die sie sich leisten können, also vom Vermieter auch ausgewählt zu werden. Weil das Risiko dann nicht so hoch ist für den Vermieter, wenn dahinter, sozusagen, der Staat mit einer Bürgschaft steht und es würde die Stadt ja auch erstmal nichts kosten, solange die ihren Pflichten nachkommen, ne. Also das wäre eine relativ einfache Sache, um niedrige und mittlere Einkommensschichten in Wohnungen zu bringen. Weil die konkurrieren ja sonst mit den Besserverdienenden oder Mittelverdienenden und da haben sie halt die schlechteren Chancen. Also fände ich eigentlich eine relativ leichte Sache, die man machen könnte. Genau wie das ja mit dem Wohnungstausch auch eine super Idee eigentlich ist, ja, weil man ja dann diesen überdimensionierten Wohnraum zur Verfügung stellen. Also der Wohnraum ist ja schon da. Er ist nur falsch verteilt nur so wie das bis jetzt ist das Programm kommt das ja überhaupt nicht an. Ich weiß nicht, ob Sie da Zahlen haben, da hat die Stadt ja mit Sicherheit. Das wird kaum angenommen - soweit ich weiß ist es in Überarbeitung, ich weiß nicht ob ich schon fertig ist - weil die Kriterien viel zu streng sind. Ja also der Unterschied zwischen der alten Wohnung muss mindestens so und so groß und die neue mindestens so und so klein sein und man muss schon so und so lange da wohnen und so, also die Kriterien erfüllt ja kaum jemand, ja.

I: Und dann muss auch noch der Vermieter mitmachen.

IP04: Ja gut das gibts ja im Prinzip nicht. Das kommt ja, wenn dann eh nur beim Bauverein vor, würde ich denken. Aber da hab ich auch jetzt nachfragen gehabt, bei einer sozial gebundenen Wohnungen. Das wird ja für beides angeboten, für die sozial gebundenen und für die frei finanzierten. Sie hätten ja gerne die Mieter eine kleinere Wohnung, weil ihnen die auch zu teuer ist und da passiert einfach nichts, also die erfüllen die Voraussetzungen und ich hätte jetzt tatsächlich gedacht, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen größer ist, ne, zu tauschen als umgekehrt. Weiß nicht warum das so schwierig ist. Also ich denke da müsste man die Kriterien ganz weit runter setzen, weil der typische Fall ist eigentlich eher anders jetzt bei (..), ich sag mal nicht den niedrigen Einkommensgruppen das ist eigentlich. Die Kinder sind ausgezogen, der Mann ist verstorben, die Witwe wohnt in vier Zimmern. Die haben wir hier auch und wenn die Mieterhöhung kommt dann stöhnt sie, aber sich verkleinern, dann müsste sie sich von ihren Möbeln trennen. Schon das fällt schwer, ja. Vor allem, wenn man da jahrzehntelang gewohnt hat und man möchte ja auch gerne sozusagen in der Umgebung bleiben und wenn sich es dann auch finanziell nicht lohnt, dann macht das natürlich keiner, ja. Also da braucht es, glaub ich, viel mehr Werbung, sozusagen. Positive Beispiele vielleicht, ja, dass mal jemand berichtet auch, ich habe das gemacht und jetzt muss ich nicht mehr so viel putzen und ich habe mich von dem alten Krempel entlastet und habe tolle neue Nachbarn oder irgendwie sowas, ja, dass man da mal ja vielleicht (..), also eine Imagekampagne bräuchte man da als. Und die Kriterien müssen halt so sein, dass es sich für die Leute auch lohnt und dass sie überhaupt da reinfallen. Aber das fände ich. Das ist wieder eine Maßnahme, um mehr Wohnraum zu schaffen oder besser zu versorgen, die die Einwohner, die nichts kostet, eigentlich. Ja, weil es wird ja die große Wohnung frei, wenn jemand in eine kleine geht. Also da, ja würde ich mir ein bisschen mehr von erhoffen. Weil das bis jetzt eigentlich in der Praxis nicht vorkommt. Also mir ist kein einziger Fall bekannt von einem Wohnungstausch. Es gibt natürlich welche, aber ich habe keinem miterlebt. [beide lachen]

I: Okay.

IP04: Ja. (..) Was haben wir noch für Stichworte?

I: Wie ist das so bei Erbbauechten, das gibt ja auch, kommen Sie damit in Verbindung?

IP04: Ne, gar nicht. In der Praxis nicht. Ich hatte es Mal, einmal mit so einem, das war kein Wohnraummietvertrag, ja, da ging es glaube ich, um so einen Kunstverein oder sowas – weiß ich nicht mehr - irgendetwas kreatives war es. Ne, aber wäre sicherlich sinnvoll, um. Also, wenn die Stadt ihre Grundstücke eventuell im Erbbaurecht vergeben würde an Investoren mit entsprechenden Auflagen, damit die sich eben nicht sozusagen an dem steigenden Grundstückswerten bereichern und an den steigenden Mieten, sondern da könnte man ja dann Auflagen machen, ja. Also ich denke die Stadt könnte schon einiges tun. Die haben die 20 und 25%, ne, und die restlichen 55%, die sind ja dann nach oben offen und natürlich werden da die Höchstmieten beansprucht auch vom Bauverein, dem kommunalen Unternehmen, ja. Das könnte man ja versuchen anders zu regeln, dass man da wirklich komplett die Grundstücksvergabe für den Wohnungsbau mit Auflagen zur Miethöhe verknüpft. Dann hätten wir viel mehr. Weil, ich sag mal, teure Wohnungen können auch Privatinvestoren bauen, ja, da brauchen wir keinen [unverständlich]. Ist eigentlich sowieso zu schade die städtischen Grundstücke für irgendwas herzugeben. Am vernünftigsten wäre es eigentlich selber zu bauen, weil es ist, ja auch Vermögensbildung, ja, es ist ja nicht so, dass das Geld dann weg wäre, sondern das bleibt ja Vermögen der Stadt. Also, ich denke, da könnte man auch noch mehr machen, aber vor allem nicht eben die, sozusagen, 55% in den Rachen der Investoren werfen. Ja, also da ist noch Spielraum ich denke auch diese 1%-Regel nur für die mittleren Einkommen, ist auch zu kurz gesprungen, weil die, die etwas darüber liegen, die finden auch sehr schwer eine Wohnung oder können das kaum finanzieren diese Miethöhen. Der bauverein geht ja bis an Mietspiegelrand, ja. Sobald der Mietspiegel rauskommt, kommt eine Welle von Mieterhöhungen, die wird ein ganz klein bisschen abgemildert, anscheinend - weiß ich nicht, ob es eine interne Richtlinie gibt - aber wir sehen, es werden nicht mehr als 9,5% Mieterhöhung auf einmal genommen. Dann wird aber nach 15 Monaten wieder erhöht und dann der Rest genommen, ja. Also es wird nur ein bisschen gezogen und das ist auch für die, die über dieser mittleren Einkommensregelung liegen zum Teil nicht machbar. Also da könnte man beim Bauverein ja noch ein bisschen, dass zum Beispiel der Bauverein unterm Mietspiegel bleibt. Ja wäre ja auch eine Maßnahme, dass die Stadt keine Gewinne aus dem Bauverein entnimmt ja, sondern sagt, die lassen wir drin und dafür bleiben sie aber ein bisschen unterm Mietspiegel, dann hätten wir ja schonmal da beim Bauverein selbst eine Dämpfung und die Bauvereinsmieten beeinflussen ja auch wieder den Mietspiegel. Der Mietspiegel ist ja eine Statistik, ja und wenn nach jedem neuen Mietspiegel der Bauverein wieder seine Mieten erhöht, steigt der Durchschnitt natürlich wieder, ja. Das ist ein Kreislauf ohne Ende und das ist (4 Sek) also irgendwas scheint ja nicht richtig zu laufen, wenn bei uns die Mieten so stark steigen. Beim letzten Mietspiegel waren es ja über 17% im Vergleich zum vorigen, also vier Jahre Abstand. Das war mehr als in Frankfurt und die Durchschnittsmiete im Mietspiegel hat Frankfurt überholt. Das kann doch eigentlich nicht sein, das ist ja dann, fast eine Metropole Frankfurt, da ist ja Darmstadt eigentlich nicht vergleichbar. Ja und trotzdem sind die Mieten bei uns stärker gestiegen also offensichtlich reichen die Maßnahmen der Stadt nicht, auch wenn sie einiges tun, ja und da auch sehr stolz drauf sind, aber es reicht im Ergebnis nicht.

I: Aber was meinen Sie, war da der Grund für, dass der Mietspiegel so angestiegen ist?

IP04: [Kurzzeitiger Fehler bei der Aufnahme] Ja, Angebot und Nachfrage [lacht].

I: Aber es zeigt ja schon auch, dass die Stadt noch mehr machen muss.

IP04: Ja auf jeden Fall und eigentlich ist es ja deren Aufgabe die Ideen, ne, zu haben, was machen wir. Paar Sachen hatte ich ja, ja also vor allem denke ich bei der. Die haben ja nicht überall Einfluss, aber

bei der Grundstücksvergabe haben sie Einfluss und auf den Bauverein haben sie Einfluss oder wenn sie wirklich mal einen Bebauungsplan machen, ja, auch da kann man ja dann Einfluss nehmen.

I: Ja. Es gibt ja auch Milieuschutzgebiete und Zweckentfremdungsverbote eigentlich, das macht die Stadt ja auch nicht. Finden Sie das sinnvoll, wären das Maßnahmen, die noch zusätzlich gemacht werden könnten?

IP04: Ich weiß nicht, ob das so viel. Also da haben wir keine Zahlen zu, sag ich mal so. Ja, natürlich wäre eine. Also es gibt ja wohl keine Zweckentfremdungsverordnungen in Hessen, das wäre ja eine Landesaufgabe die einzuführen, damit man da überhaupt was machen kann.

I: Okay, also das könnte man gar nicht kommunal machen?

IP04: Ne, dazu müssen erstmal die Verordnung vom Land, glaub ich, erlassen werden, damit die Stadt dann was machen könnte. Und Milieuschutz, ja das ist halt immer dann auf die Quartiere, sozusagen, beschränkt, ne. (...) Da habe ich ehrlich gesagt zu wenig Überblick, ob jetzt zum Beispiel Martinsviertel oder Bessungen oder so stärker betroffen sind von Verdrängung als andere, weil eigentlich ist in der ganzen Stadt zu wenig bezahlbarer Wohnraum da. Das sieht man zum Beispiel auch daran, im letzten Mietspiegel, der vorher gegolten hat, gab es einen ziemlich hohen Abschlag für Hochhauswohnungen, ja, die waren statistisch weniger wert und das hat sich geändert, das ist nicht mehr so. Die sind genauso teuer wie die anderen, ja, diesen Abstand gibt es nicht mehr, weil offensichtlich für jede Art von Wohnung der Höchstpreis, den man sich leisten kann, bezahlt wird, ja. Egal, ob es im Hochhaus ist oder nicht, weil einem gar nichts anderes mehr übrig bleibt. Also es hat sich sehr angeglichen. Es sind viel weniger Kriterien jetzt im Mietspiegel, die, sozusagen, vom Mittel abweichen. Weniger Zu- und Abschläge. (...) Das deutet für. Also die Leute nehmen alles, weil es Ihnen nichts anderes übrig bleibt und deswegen, denke ich, dass wir in der ganzen Stadt ein Problem haben ja und nicht nur in einzelnen Quartieren.

I: Ja auf jeden Fall.

IP04: Ja also, wenn man sogar in Kranichstein im Hochhaus das gleiche bezahlt wie in Darmstadt in der Innenstadt, dann fehlt es überall, ja.

I: Ja, das stimmt.

IP04: Dann hatten Sie noch gefragt. Ah ja, das fand ich ganz interessant, ob sich zum Beispiel Corona oder der Krieg auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt hätten. Also ich habe es jetzt mal so verstanden, ob zum Beispiel die Vermieter die Mieten weniger erhöhen würden oder so.

I: Ob irgendwie mehr Leute.

IP04: Weil die Leute es sich auch nicht mehr leisten können, vielleicht, ja und da habe ich mal die Anzahl - das konnte man in der Statistik bei uns rausfiltern - der Beratungen zu Mieterhöhungen nach Mietspiegel rausgefiltert und die höchste Zahl hatten wir letztes Jahr 2022 jetzt seit 2018. Ich hab mal 18, 19, ja bis 22. Letztes Jahr ist natürlich auch ein neuer Mietspiegel rausgebracht, ne und dann ist immer die Gelegenheit, aber also da gibt es keine Hemmungen jetzt die Leute irgendwie zu schonen noch oder so [lacht]. Das war 2020 war eine Mietspiegelanpassung, die war nicht so hoch und (...). Ich kann Ihnen die Zahlen ja mal sagen, also 2018 waren es 347 Mitglieder, 2018 gab es auch einen neuen Mietspiegel, 347 haben sich beraten lassen. 2019 waren es 342, ja sind also kaum weniger geworden. 2020 waren es 410. 2021 waren es dann 398, also fast genauso viele, obwohl ja 21 dann kein neuer Mietspiegel rausgekommen ist. Also ich weiß jetzt nur von der Vonovia, dass die 2020 keine Mieterhöhungen, wegen Corona gemacht haben und haben es dann halt ein Jahr später gemacht, ne. Also das hat sich vielleicht ein bisschen verteilt. Und jetzt 460 im Jahr 2022. Dann

nochmal deutlich mehr. Auch viel mehr als beim letzten neuen Mietspiegel 2018. Zeigt, dass es entweder Mieterhöhungen gibt oder die Leute sich eher beraten lassen.

I: Vielleicht wegen den Nebenkosten dann auch?

IP04: Ja, das haben wir als gesondertes Thema. Also wir haben auf jeden Fall von den Beratungsanfragen hier einen Riesenansturm. Viel grösser als vorher, ich sag mal, letzten vier Monaten, was mit Sicherheit auf die Nebenkosten zurückzuführen ist.

I: Okay.

IP04: Ja, da sind auch die Handhabung sehr unterschiedlich. Aber die. Also viele Vermieter haben einfach ohne richtig zu rechnen einfach massiv [lacht] die Vorauszahlungen erhöht. Ja man hört ja irgendwie was in den Medien und dann schreibt man mal an seinen Mieter man hätte gerne 200€ mehr oder so. Ja das war natürlich auch für uns schwierig einzuschätzen, weil man wusste ja nicht, wie sich jetzt die Energiepreise entwickeln würden, ne. Und dann kam ja alle paar Monat eine, ich sag mal, neue politische Sau durchs Dorf getrieben. Erst hieß es, das war ja mal letzten Sommer, diese Gasumlage, dass man noch mehr zahlen sollte als Verbraucher, ne, wenn Sie sich da vielleicht noch dran erinnern. Das wurde sogar von den Versorgern teilweise schon umgesetzt, ja, da kam die Erhöhung und dann hieß es einen Monat später, ne die kommt doch nicht und jetzt wird die Umsatzsteuer abgesenkt und jetzt kommt irgendwann eine Bremse. Also man wusste überhaupt nicht mehr, was realistisch ist und die Gasversorger, die konnten natürlich sowieso einfach, ne, wenn es die Verträge nicht ausgeschlossen hatten erhöhen sowie nach dem Markt halt. Ja also das war ein Riesenchaos und das belastet natürlich die Leute genauso wie eine Mieterhöhung. Früher war das Nebenkosten eher so nebenbei gelaufen, aber jetzt sind die zum Teil so hoch, wenn Sie 400 Euro Nebenkosten bezahlen für eine Wohnung. Dann ist das ja bald so viel wie eine Miete. Je nachdem. Also bei den ganz günstigen Wohnungen, da sind tatsächlich die Nebenkosten höher und gerade auch in den preisgebundenen Wohnungen sind die Nebenkosten in der Regel sehr hoch, woran auch immer das liegt. Also professionelle Vermieter, wie der Bauverein zum Beispiel, versichern natürlich auch ihr Mietobjekt bis über beide Ohren, weil die Versicherungsprämien zahlt ja der Mieter. Das kostet richtig Geld, ja. Das macht viel aus. Klar bei älteren Häusern, die nicht gedämmt sind, machen natürlich die Heizkosten viel aus und je nachdem, wenn dann auch noch das Treppenhaus gereinigt wird oder Aufzugswartung, Hausmeister, Gartenpflege, ich weiß nicht was, das ist schon viel was man da umlegen kann. Also gerade beim Bauverein haben wir hohe Zahlen, obwohl die noch nicht mal einen Hausmeister umlegen. Ja ist eine große Belastung, auch das wäre was, wo die Stadt sagen könnte, nö das ist ja bauverein, unser kommunales Unternehmen, wir möchten nicht, dass Versicherungsprämien umgelegt werden. Weil das ist ja auch erstmal nicht logisch, warum soll der Mieter die Gebäudeversicherung bezahlen, ja?

I: Ja, das stimmt.

IP04: Also, wenn Rohre brechen, ja also Leitungswasserschäden ist zum Beispiel was, was damit versichert ist, dann ist das ja eigentlich Instandhaltung, ja die man dann auf dem Weg finanziert und das ist eigentlich Vermietersache. Also manches ist nicht so ganz, ja ich sag mal, in sich stimmig, ja. Ja also (..) wir haben den Eindruck es war eigentlich noch nie so eng auf dem Wohnungsmarkt wie jetzt und wir haben auch nicht die Hoffnung, dass es besser wird. Wegen eben der gestiegenen Zinsen, Baukosten, Grundstückspreise also ohne staatliche Eingriffe (...) wird das nicht aufhören mit dieser Mietspirale, weil der Drang nach Darmstadt, der ist da, ja, auch wenn insgesamt die Bevölkerung irgendwann. Das waren ja auch diese Fehlkalkulationen, ne, mit der. Aber also die Leute ziehen in die Städte und das wird sich nicht ändern. Also da ja, (..) wird es nicht von selbst kommen und es kommt auch nie dadurch, dass hochpreisige Wohnungen gebaut werden und dann die Besserverdienenden

da reinziehen und die günstigen Wohnungen freimachen würden. Das hat die letzten zig Jahren nicht funktioniert und das wird auch weiterhin nicht so kommen, weil wenn jemand auszieht dann erhöht der Vermieter die Miete, ne, weil dann ist ja die Gelegenheit da ordentlich zuzuschlagen. Das macht auch der Bauverein so, ja. Das machen alle. Also sowohl die ja (...) Nichtprivaten, ja kommunalen. Also ich glaub da ist noch viel zu tun.

I: Ja auf jeden Fall.

IP04: Und das Thema ist nicht so im Fokus. Weder bundesweit, ja, also die Bundesgesetzgebung könnte natürlich noch viel mehr machen [lacht]. Aber die haben uns ja die 400.000 neuen Wohnungen naja als Ziel, ne, pro Jahr - wollte doch Frau Geywitz und Herr Scholz. Wir waren ja auch heilfroh, dass die, sozusagen, an die Regierung gekommen sind, weil andere hätten es ja gar nicht mal als Ziel proklamiert, aber das es jetzt nicht erfüllt wird. Da wird ja keine Konsequenz daraus gezogen, die wissen gar nicht genau es fehlen 700.000 Wohnungen. Sie sehen das Ziel die 400.000 zu bauen und davon 100.000 Sozialwohnungen ist auch nicht erreicht worden letztes Jahr, wird auch dieses Jahr nicht erreicht, aber sie unternehmen auch nichts, um es nächstes Jahr zu erreichen. Das heißt der Mangel ist da, die Bundespolitik macht nichts und ja, auf kommunaler Ebene, glaube ich, ist auch das Problembewusstsein noch nicht groß genug.

I: Ja, aber liegt es dann auch noch am Geld, das fehlt von den Förderung?

IP04: Ja sicher fehlt das Geld. Die Stadt kommt natürlich dann immer mit dem Argument, wir müssen ja auch die Mobilität, ja. Es ist ja tatsächlich so gewesen, dass sie aus dem Bauverein Gewinne genommen haben, um in die Mobilität zustecken. Ja also letztlich auf Kosten der Mieter.

I: Ja, stimmt.

IP04: Ja, ich glaub ich habe alle meine Botschaft rübergebracht [beide lachen].

I: Ich schau mal, ob noch Fragen habe. Sie haben ja schon ziemlich viel abgedeckt. Von Hindernissen hatten wir auch ziemlich viel gesprochen.

IP04: Was da auch also mir manchmal auffällt. Psychische Erkrankungen sind auch ein Hindernis, was oft auch nicht so wahrgenommen wird, auch vom Wohnungsamt, glaub ich. Dass die Leute einfach nicht in der Lage sind (...), sich auf einen Wohnungswechsel zum Beispiel einzustellen oder sich zu bewerben und da auch mitzugehen.

I: Dass man mehr Rücksicht darauf nimmt?

IP04: Ja oder mehr zu unterstützen. Also ich hab tatsächlich Fälle, denen wurde dann nichts mehr angeboten vom Wohnungsamt, weil sie halt sich nicht drum gekümmert hatten ja. Aber das sie gar nicht konnten, da weiß man vielleicht, da ist eine psychische Erkrankung, aber wie die sich auswirkt ist dann zum Teil unklar, dass es dann manchmal am Antrieb fehlt.

I: Dass es nicht die Faulheit ist.

IP04: Ja genau. Ja nicht die Trägheit ja. Die bräuchten glaube ich noch spezielle Unterstützung, ja. Genauso auch mit Sprache und Herkunft, ja, was ja auch Hindernis ist sich zu bewerben auf dem freien Markt und auch genommen zu werden, da braucht man im Prinzip so Bewerbungstraining wie bei der Arbeitsagentur [lacht]. Wie stelle ich mich denn positiv dar und so ja. Also fällt mir jetzt auch sehr schwer [lacht], da habe ich gar keine guten Tipps für die, aber die Mieter, aber das wäre ja ein Punkt, der erstmal kein großes Geld kostet, ja da zu beraten und zu unterstützen. Da muss man nicht gleich Häuser bauen. Ja also jetzt, um die Gruppen, die einen schweren Zugang zum Wohnungsmarkt haben zu unterstützen.

I: Ich weiß jetzt nicht, wie Sie das Wissen, aber jetzt zum Beispiel beim Bauverein, ist ja auch so, dass sie ein gewisses Nettogehalt verlangen für eine bestimmte Miete, wenn jemand neueinzieht.

IP04: Bei den frei finanzierten?

I: Ja genau, dass sie da sehr extrem drauf achten.

IP04: Nicht nur die. Das machen eigentlich alle.

I: Ich weiß es jetzt halt nur vom Bauverein, weil ich es da mitbekommen habe.

IP04: Ja, also man fragt sich wozu man dann halt eine kommunale Wohnungsgesellschaft braucht, weil wir brauchen ja eine städtische Unterstützung für genau die Leute, die diese Kriterien nicht erfüllen. Die anderen, die können es ja auch auf dem freien Wohnungsmarkt schaffen, aber da kann ich ihnen mal ein witziges Beispiel hier vorlesen, aus einer Beratungsanfrage, wie das auch bei den Leuten ankommt: „Ich bin nun 56 Jahre alt und verdiene netto 2.500€ monatlich.“ Die Monatsmiete für die Wohnung, die sie gerne hätte, beträgt 1.150€ warm. „Natürlich kann ich diese Miete bezahlen.“ – Blablabla. Der Vermieter möchte aber, also meint, dass die Warmmiete nicht mehr als ein Drittel des Einkommens, des Nettoeinkommens ausmachen darf, ja. „Und für eine Warmmiete von 1.150€“, schreibt dann hier die Mieterin, „müsste ich ja über 7.000€ brutto verdienen“. [beide lachen] Und daran sieht man ja, was das für ein Irrsinn ist. So jetzt habe ich Sie irgendwie weggeklickt [beide lachen]. Jetzt sehe ich Sie nicht mehr. Ich will kein Meeting eröffnen. Da. [beide lachen] Ja mit dieser Drittelgrenze das ist so, ich glaub so eine Daumenregel aus der Wohnungswirtschaft, ja, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen sollte. Das ist doch vollkommen unrealistisch. Es hängt ja auch davon ab, wie viel bleibt am Ende noch zum Leben übrig. Bei einigen werden auch Zwei Drittel nicht für das Minimum reichen. So kann man doch nicht kalkulieren. Ja, aber soweit ich weiß, nimmt der Bauverein auch zum Beispiel keine (..) Bewerber für seine frei finanzierten Wohnungen, die Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten, weil die können ja sich übers Wohnungsamt bewerben. Ja das kommt ja ähnlich oft, ne. Das ist ja dann wahrscheinlich auch mit dem Einkommen genau der Fall, die mit dieser Drittelgrenze da nicht durchkommen. Ja also ich finde dafür brauchen wir kein kommunales Unternehmen, sondern genau umgekehrt müsste es sein. Dass gerade der Bauverein denjenigen, die die Kriterien der freien Wohnungswirtschaft nicht erfüllen eben Wohnraum zur Verfügung stellt. Das wäre ja die städtische Aufgabe. Also die städtische Aufgabe ist ja nicht nur Gewinn zu machen mit Wohnungsbau, ja.

I: Ja. (...) Haben Sie jetzt noch? Das war noch eine Frage, die ich hatte, ob Sie wissen oder das einschätzen können, wie andere Städte das machen, ob es da irgendwelche Vorbilder gibt, ob Sie da irgendwas kennen?

IP04: Ne nicht wirklich, also nur so vom Hörensagen. Ulm soll das ja ganz toll machen mit Bodenbevorratung und dadurch auch die Grundstückspreise und Mieten niedrig halten, aber das muss man denke ich über Jahrzehnte machen ne, um das niedrig zu halten. Ich habe mich auch ehrlich gesagt nicht damit beschäftigt. Was macht eigentlich Frankfurt, wenn die jetzt niedrigere Mieten haben als wir, muss ja da irgendwas besser gelaufen sein [lacht]. Ich weiß, dass die aber zum Beispiel noch so ein (..) drittes Fördersegment haben, ja, über den niedrigen und mittleren Einkommen noch eine weitere Einkommensschicht, wo dann die Förderung niedriger ist und das Einkommen entsprechend ein bisschen höher sein darf. Ja also, dass sie auch diese Einkommensschicht sozusagen mitversorgen. Das finde ich sehr vernünftig

I: Anstatt dann die Stufe für das mittlere Einkommen anzuheben, einfach noch eine Dritte einführen?

IP04: Ja, die Stufen, die sind ja glaub ich landesrechtliche wieder festgelegt.

I: Ja.

IP04: Die haben aber für sich noch einfach eine weitere, die sie fördern. Das weiß ich nicht, wie das im Einzelnen zusammenhängt, das finde ich auf jeden Fall eine gute Idee, um halt noch eine Einkommensschicht zu erfassen, weil die es wirklich auch sehr schwer haben, weil die ja nur dann auf den freien Markt können. Und das ist ja auch frustrierend für die Leute, wenn man eigenes Einkommen hat und trotzdem sich.

I: Ja, das ist wahrscheinlich dann genau die Gruppe, die sie jetzt das Beispiel vorgelesen hatten mit dem Bauverein.

IP04: Ja die Frau war ja, also zweieinhalb Netto für eine Person ist ja viel und trotzdem hat die sogar Schwierigkeiten. Also, wenn Sie heute eine Wohnung suchen und sollen da 1.000€ hinlegen, das ist doch absurd. Für eine Person. Ja, also wundert mich, dass da irgendwie der Protest irgendwie nicht lauter ist, aber das ist vielleicht so ein bisschen.

I: Ich glaub das rührt halt daher, dass die Leute halt Wohnungen suchen und wenn man dann laut wird, dass es dann halt oft problematisch auf dem Wohnungsmarkt ist eine Wohnung zu finden danach [beide lachen].

IP04: Das das vielleicht kein Vorteil ist. Ja, ich habe schon den Eindruck, wer eine hat ist froh, dass er eine hat und dann ist das Thema erstmal erledigt. Ja dann ist es uninteressant, das ist eigentlich immer nur dann interessant, wenn man gerade eine Wohnung sucht und das betrifft ja dann nicht so viele oder grad eine Mieterhöhung bekommen hat, die einen wirklich irgendwie an den Rand bringt oder man sich deswegen den Urlaub nicht mehr leisten kann oder so. Viele. Also hatte ich jetzt zum Beispiel auch den Eindruck als sie ihre Heizkostenerhöhung bekommen haben, haben so, so die so Mittelgut gestellt sind - so wie ich [lacht] – „Aja kann ich mir leisten, dann ist ja alles gut, ja dann brauch ich ja weiter nix zu machen“. Weil vorher durch die Medien ist man so ein bisschen in Aufregung, oh Gott wie soll das alles werden, sitzen wir irgendwann im Kalten? Und dann, ne wir sitzen nicht im Kalten und ich kanns mir ja noch leisten und dann hört das Engagement leider schon auf, ja. Aber es werden halt, glaube ich schon sehr viele, die es finanziell an den Rand bringt (...).

I: Ja. Ja. (...)

IP04: Deswegen haben wir ja also immer noch Anhänger der bundesweiten Kampagne Mietenstopp. Eigentlich müsste der Bundesgesetzgeber deckeln, ne. Also die 1%-Regelung, sozusagen, flächendecken. Das ist ja nicht so. Jetzt sind klar die Baupreise hoch und die Grundstückspreise, aber der ganze Bestand, der schon da ist, ja. Das sind ja hier in Darmstadt überwiegend Gebäude, die nach dem Krieg gebaut wurden, 60er, 70er Jahre. Die sind ja längst abgeschrieben, das heißt die Baukosten sind bezahlt, ja und die Mieten, die man einnimmt, sind bis auf die Instandhaltungskosten, plus. Sind Gewinn. Ja also da wird schon viel Reibach gemacht auf Kosten der Mieter.

I: Ja, stimmt ja.

IP04: Ja. Also das heißt. Da ist ja immer das Geschrei groß, ja wenn man da was machen würde, dann wird erst recht keiner mehr bauen und so. Für Neubauten gibt es ja immer Ausnahmen, ja. Auch bei der Mietpreisbremse zum Beispiel, bei der bundesweit, ne, alles was nach Oktober 2014 gebaut ist, fällt nicht unter die Mietpreisbremse. Das heißt das ist beliebig hoch, ja. (...) Und alles, was älter ist, also was alt ist und abgeschrieben ist das tut den Eigentümern nicht wirklich weh, wenn man die Mieterhöhungen begrenzt, ja, weil jetzt die Kappungsgrenze bei den Mietspiegelmieterhöhungen, das sind 15% in drei Jahren. Das ist massiv, ja und bevor wir diese hohe Inflationssteigerungen letztes Jahr hatten, waren es immer die Wohnungsmieten, die die Inflation getrieben haben, weil die immer viel stärker gestiegen sind als die normale Inflation, ja. Das geht ja schon seit Jahrzehnten so. Jetzt

haben wir halt die Spitze erreicht, aber es ist schon lange so, dass die Wohnungsmieten sich völlig außer Verhältnis zu den Einkommen entwickeln. Denk schon, dass das auch eine soziale Frage ist.

I: Ja auf jeden Fall. (...) Okay, wollen Sie so als Abschluss irgendwie noch bisschen ja erzählen, was sie so sich zukünftig von der Stadt Darmstadt wünschen würden, was Sie besser machen könnte.

IP04: Ja, eigentlich hatten wir das schon. Also es betrifft vor allem die Grundstücksvergabe, würde ich sagen, ja. Ja Grundstücksvergabe und der Bauverein.

I: Ach so und was ich noch fragen wollte, ob sich der Mieterbund an sich einfach eine engere Zusammenarbeit auch mit der Stadt wünschen würde oder ob sich das lohnen würde auch?

IP04: (...) Weiß ich ehrlich gesagt nicht. Also ich meine, wir kennen schon, ne, die Leute, wenn mal was Besonderes ist, wo wir denken, da ist irgendwas schief gelaufen, dann kontaktieren wir die schon direkt, ja.

I: Okay. (...) Aber so, dass irgendwie was zusammen irgendwelche Konzepte erarbeitet werden könnten, würden?

IP04: (...) Also ich denke grundsätzlich (...), dass die Stadt vielleicht mehr Input von außen aufnehmen sollte. Würde ich mir schon wünschen, ja. Weil ich glaube, dass Sie manchmal ein bisschen vielleicht irgendwie betriebsblind sind.

I: Ja, okay. Dankeschön.

IP04: Danke Ihnen für das interessante Thema. Ja dann, wenn Sie die Arbeit fertig haben, können Sie ja mal eine Meldung schicken.

I: Das mach ich.

IP04: Was genau ist das Thema?

I: Die Zugänglichkeit wirklich. Was die Stadt macht für den Wohnungsmarkt für die niedrigen und mittleren Einkommensschichten.

IP04: Also jetzt speziell begrenzt auf die nach dem Einkommen nicht jetzt nach was weiß ich Herkunft, Frauen, Kranke, das weiß ich was wir alles für benachteiligte Gruppen.

I: Ja, ne das wäre zu groß dann.

IP04: Um die kümmert sich irgendwie gar keiner. Wir ja auch nicht, ja. Ja ist ja tatsächlich so die wissen ja zum Beispiel oft auch gar nicht, dass es sowas wie einen Mieterbund gibt.

I: Ja ich glaub da ist es halt auch schwierig das nachzuvollziehen, weil man ja nicht jemanden beschuldigen kann, dass (...) diese eine Person wegen dem Nachnamen oder den Vornamen nicht einziehen darf. Das sind halt dann immer so (...) Vermutungen, aber man kann es halt niemandem beweisen.

IP04: Ja, ne. Das ergibt sich wahrscheinlich eher aus der Statistik. Wie viele Bewerbung muss der schreiben und wie viele müssen wir schreiben, ja. Ja, aber da denke ich das wäre eigentlich auch zum Beispiel eine Aufgabe für die Stadt.

I: Ja das stimmt.

IP04: Und da wäre eine Idee zum Beispiel das mit den Bürgschaften, um zumindest mal das finanzielle, ja, abzuräumen.

I: Ja, das ist eine gute Idee tatsächlich.

IP04: Ja, also ich find immer, dass die. Mich wundert, dass die Stadt nicht bei den Sachen stärker zuschlägt, die nichts oder nicht viel kosten. Ja das mit dem Wohnungstausch haben sie zwar gemacht, aber wie so oft in Politik und Gesetzgebung so umständlich und so strenge Kriterien, dass es dann am Ende nicht funktioniert, ja. Alles was Geld kostet ist natürlich immer Widerstand da, aber da muss Geld reingesteckt werden, anders wird es nicht funktionieren ja. Das wird nicht gehen.

I: Ja das stimmt. Zumal das halt das wichtige auch ist, dass Leute da wohnen können.

IP04: Ja, ist ein Grundbedürfnis. Ja also Essen und Wohnen und alles andere kommt danach, aus meiner Sicht jetzt. Ja natürlich sind wir nicht der Meinung. Also wir haben manchmal auch das Dilemma zum Beispiel Nachverdichtungen, ne. Die die schon da wohnen, die finden das nicht witzig ja, wenn Grünflächen wegfallen und ihnen der Nachbar dann hinterher direkt ins Fenster guckt und das sind ja unsere Mitglieder, sozusagen. Die noch nicht in den Neubauten wohnen, die sind ja, sozusagen, noch nicht bei uns [lacht]. Da sehe ich schon auch Konflikte, aber ich denke eigentlich Platz ist genug da. Ja das. Also natürlich ist eine Stadt begrenzt, ja, aber da muss man sehen, dass man schneller hinkriegt, ja zum Beispiel die Konversionsflächen, die ehemaligen Amikasernen.

I: Ja das fängt dann jetzt mal an.

IP04: Gut Lincolnsiedlung gibt es ja jetzt inzwischen. Aber da war es ja dann auch so, da sind ja die 20-25% und die anderen Wohnungen vom Bauverein, die waren so teuer, dass sie Einkaufsgutscheine versprochen haben, wenn man dort eine Wohnung mietet für 14€ den Quadratmeter, ne, weil Neubau halt teuer war. [beide lachen] Und das ist, sozusagen, die Lücke. Ja, dann kannst du mieten für 14€ den Quadratmeter oder du hast Anspruch auf eine Sozialwohnung und dazwischen ist halt nichts, ja, für die normalen fehlt es halt auch.

I: Ja auf jeden Fall. Wenn es halt nur die höchstpreisige Klasse angeboten wird.

IP04: Ja und es dann teilweise leer steht, ja, weil es zu teuer ist. Klar irgendwann werden sie es los. Irgendwann findet sich immer einer, aber wir können ja nicht nur Gutverdiener in Darmstadt haben, das wird nicht funktionieren [beide lachen].

I: Das stimmt.

IP04: Okay, ja mehr habe ich glaube ich tatsächlich nicht.

I: Ja vielen Dank.

IP04: Vielen Dank Ihnen, ja. Finde es gut, dass sich jemand um das Thema kümmert. Das kriegen wir so vielleicht auch nicht so mit.

[...]

I: Danke für Ihre Zeit.

IP04: Keine Ursache. Tschüss.

I: Tschüss.