

Transkript Interviewperson 01

I: Genau [...] also vielleicht können Sie mir einfach erstmal bisschen was zu Ihrem Arbeitsalltag hier als [Tätigkeitsbezug] erzählen zum Einstieg.

IP01: Mach ich gerne. Ich bin [Name] ich [Tätigkeitsbezug] Amt für Wohnungswesen seit 1.4.2018. Die Aufgaben unseres Amtes sind die Wohnraumförderung für den sozial geförderten Wohnungsbau, aufgeteilt in sogenannte geringe und mittlere Einkommen, wie sie in der Landesrichtlinie, Landesförderrichtlinien für den Mietwohnungsbau oder unserer städtischen Richtlinie festgehalten sind. Weitere Aufgaben meines Amtes sind die Fehlbelegungsabgabe, die Vermittlung von Menschen in diesen zu erstellenden geförderten Wohnraum, die Überwachung dieses sozial geförderten Wohnraums, die Mietspiegelerstellung im frei finanzierten Wohnungsbereich und die Wohngeldgewährung nach dem Wohngeldgesetz, Evaluation-Wohngeld-Plus-Gesetz, was jetzt auch gerade in aller Munde ist.

I: Mhm. Okay. Ja, können Sie zu den Sachen, also jetzt gerade so Fehlbelegungsabgabe zum Beispiel, schon genaueres erläutern, wie das gemacht wird?

IP01: Ja, kann ich Ihnen gerne erläutern. Die Fehlbelegungsabgabe wird. (...) Also Prozedere ist, es wird eine Wohnung belegt durch unsere Wohnungsvermittlungsstelle. Davor ist natürlich eine Prüfung erfolgt, dass diejenige Person berechtigt ist, der Haushalt berechtigt ist. Und dann zieht der Berechtigte ein und dann wird er 2 oder 3 Jahre in Ruhe gelassen, da in der Wohnung wohnen und nach diesem Zeitabstand des in Ruhelassens wird geprüft ist derjenige noch berechtigt, um in dieser Wohnung (...) zu verbleiben. Ich sag mal zu verbleiben. Es wird also keiner rausgeworfen, wenn dann rauskommt der hat im Lotto gewonnen oder verdient gut Geld. Sondern es wird dann gesehen, wieviel Geld verdient er mehr im Bezug zu vorher, wo er berechtigt war im sozial geförderten Wohnungsbau eine Wohnungen zu erhalten und diese Differenz im Vergleich zur Mietberechnungsdifferenz ist dann die Abgabe die er als Fehlbelegungsabgabe zahlen muss, aber niemals über die örtlich übliche Vergleichsmiete. Also das ist praktisch die Grenze und dieses Differenzgeld, sag ich mal, diese Fehlbelegungsabgabe wird dann genommen, um neuen sozial geförderten Wohnungsbau wieder zu generieren entweder durch Modernisierungsförderung durch Neubauförderung oder durch Ankauf von Belegungsrechten für schon vorhandene Wohnungen.

IP: OK, Dankeschön. (...) Sie haben hier ja die Koordinierungsstelle für die gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Darmstadt. Können Sie dazu bisschen was erklären was das machen sollen, wie das helfen soll?

IP01: [Tätigkeitsbezug] Soll dahingehend helfen, dass Wohnprojekte, also gemeinschaftliche Wohnprojekte, in welcher Rechtsform auch immer, ob als Syndikat oder als Genossenschaft, nicht unbedingt als WEG, weil wir wollen ja Menschen in mittleren und unteren Einkommensschichten wohnen ermöglichen. Die Menschen die ein WEG Wohnprojekt auf die Beine stellen können, das sind die Leute, die Geld haben und die brauchen keine Unterstützung der Stadt an der Stelle. Also wir konzentrieren und fokussieren uns dann entsprechend auf die, die Hilfe brauchen und Hilfe bedürfen. Dafür arbeiten wir mit dem Runden Tisch Wohnen und Förderverein Wohnen (...) Jung und Alt - jetzt musste ich kurz überlegen nach dem Namen - in Darmstadt zusammen und schauen über diesen runden Tisch wer, was, wann, wo, hat Interesse,

49 wie finden sich Gruppen. Wir fördern entsprechend die Gruppenbildung mit
50 entsprechenden Angeboten Informationsveranstaltung, welche Rechtsform kann man
51 machen. Also es gibt sogenannte Informationsreihen, die wir praktisch machen.
52 Wir unterstützen bei Flyern, wir finanzieren das ein oder andere Knowhow.
53 Einkaufen im Sinne von, dass man für Themenvorträge die Interessierten betreffen
54 und dass man sagt wir gewinnen praktisch einen, einen Fachmenschen dafür, der
55 dann für diesen Vortrag in Darmstadt auf unsere Bedürfnisse für die
56 Interessierten eingeht und den Wohnprojekten da auch das an den Start kommen und
57 das dann in die Umsetzung kommen. Das sind ja unterschiedliche Perspektiven zu
58 ermöglichen und an der Stelle ist die Koordinierungsstelle sehr wichtig.

59 I: Mhm. Und wie erhoffen Sie sich, dass davon die Mieten gesenkt werden? Also
60 [unverständlich].

61 IP01: Also kleines Lächeln an der Stelle. Wir haben derzeit 8, 9. 9 Wohnprojekt
62 realisiert. Die Wohnprojekte, also die Findung der Menschen in den Wohnprojekten
63 das ist ja ein Prozess, dass Leute zusammenwohnen wollen mit relativ gleichen
64 Interessen mit einer Zielsetzung. Bis wir an dem Punkt sind, dass derartige
65 Wohnprojekte den Mietmarkt von der Preisspirale des immer nach oben Gehens, wie
66 es so schön genannt wird und auch abbildbar ist, bis wir den davon entlasten
67 oder dadurch entlasten das wird schon noch eine ganze Weile dauern, weil dafür
68 müsste dieser Prozentanteil des Marktes ein signifikanter sein. Die
69 statistischen Zahlen für Darmstadt gehen bei derzeit 164.000 Einwohnenden, paar
70 Zerquetschte, ist die neueste Zahl - hab ich grad gelesen - von knapp 83.000
71 Wohnungen aus, wenn wir darauf dann das Bestehen von neuen Wohnprojekten legt,
72 mit ich sag mal 200 Wohnungen, dann sieht man, dass das den Markt nicht
73 entlasten kann. Das ist schon mathematisch nicht möglich. Allerdings ist es eine
74 gute Sache, die ja das Wohnen praktisch bis ins hohe Alter unterstützt und
75 fördert die gegenseitige Unterstützung im Quartier, also erstmal im Wohnprojekt,
76 aber auch als Strahlkraft in des Quartier und dann in die ganze
77 Stadtgesellschaft auch widerspiegelt und deswegen ist es auch auf jeden Fall
78 unterstützungswürdig und muss weiter ausgebaut werden. Das ist auch unsere
79 Zielsetzung das weiterauszubauen und auch in meiner Person mein Wunsch dies
80 möglichst tatkräftig zu unterstützen es liegt mir also sehr am Herzen in meiner
81 Arbeit.

82 I: Okay. Dankeschön. Genau es gibt ja auch dann eben gerade noch die ganzen
83 anderen Wohnbauprojekte auf den Konversionsflächen zum Beispiel oder auf dem
84 Marienplatz können sie dazu kurz irgend.

85 IP01: Sie meinen jetzt praktisch die Investorinnen und die Investoren, die bauen,
86 weil Wohnprojekte- ist das in dem Sinne. Das ist ein Bauprojekt. Also bei einem
87 Wohnprojekt unterscheide ich zu einem Bauprojekt die Privatinitiative das
88 Zusammenfinden von Menschen gleicher Gesinnung was auf dem Marienplatz entsteht
89 oder auch in den Konversionsflächen, da gibt es auch Wohnprojekte aber das
90 gesamte Areal mehr oder weniger sind ja da eher Bauprojekte und Investorinnen
91 und Investoren die sagen wir haben über den städtebaulichen Vertrag oder die
92 städtebaulichen Verträge - sind ja unterschiedliche. Lincoln Siedlung ist ein
93 anderer Vertrag wie jetzt Ludwigshöheviertel. Haben entsprechende Regularien,
94 die die Stadt uns für den Kauf für den Weiterverkauf über die Bauverein AG des
95 Grundstücks und den Ankauf von der Bima vom Bund praktisch auferlegt hat und
96 gesagt hat hier wir müssen das und das hier abbilden da muss ein Supermarkt
97 entstehen da muss eine Kita entstehen oder wie auch immer das sind Bauprojekte

98 die Wohnprojekte das ist eine andere praktisch Hausnummer, wie man so schön sagt

99 I: OK. Aber es wird ja nach den Quotenbeschlüssen, wird das dort ja auch
100 umgesetzt.

101 IP01: Im Ludwigshöheviertel korrekt. Im Lincoln das Baugebiet ist begonnen
102 worden bevor der Quotenbeschluss von 25-20 in der Stadt Darmstadt beschlossen
103 war. Da hat man über einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag und über eine
104 Nachverdichtung dort noch sehr viel erreicht. Wir sind also. Im Prinzip sind wir
105 auf Lincoln (..) genauso gut mit dem Nachverdichten und dem Nachsteuern an
106 diesem Quotenbeschluss herangekommen. Ich sag mal da fehlt vielleicht 3% oder
107 sowas also das ist vernachlässigbar, weil natürlich auch schauen muss, wie lässt
108 es sich dann in so einem schon geplanten Quartier, wenn danach eine andere
109 politische Beschlussfassung, dann auf dem Tisch legt, wie lässt sich das in der
110 Nachverdichtung dann noch abbilden, um dann auch soziale Strukturen gut
111 aufzustellen und nicht einfach dann zu sagen jetzt machen wir da noch 30
112 Wohnungen drauf, ob das städtebaulich passt oder nicht, sondern es muss ja in
113 einem Kontext stehen. Also nicht bauen um jeden Preis, sondern die Haltung der
114 Stadt ist an dieser Stelle ganz klar als politische Vorgabe sinnvolle
115 Nachverdichtung mitgedacht für die Menschen, die im Quartier leben sollen.

116 I: Mhm. Können sie mir zu der Nachverdichtung noch sagen wie die geplant wird
117 und an was für Kriterien sie festgemacht wird?

118 IP01: Da kann ich in der Tiefe leider so nichts dazu zusagen. Das müssten sie
119 meinen [Kollegen] in der Stadtplanung fragen, weil das Stadtplanungsamt ist in
120 der Stadt Darmstadt für die Aufstellung der Planungsbeschlüsse der Bauhofpläne,
121 der Vorhaben Bebauungsplanverfahren zuständig. Wir liefern in diesen
122 Bebauungsplan dann unseren Aufgabenteil aus dem Amt für Wohnungswesen für den
123 sozial geförderten Wohnungsbau. Da fließt dann vom Jugendamt die Kitabedarfe ein
124 und vom Schulamt die Schulbedarfe. Also da wäre das Zusammenführen dann, (..)
125 dass sie die Frage beantwortet bekämen.

126 I: Okay.

127 IP01: Kann ich nicht sagen leider.

128 I: Dankeschön. (..) Und allgemein gesehen, jetzt dadurch, dass der
129 Quotenbeschluss eingeführt wurde, haben Sie da schon irgendwelche Auswirkungen
130 auf den Wohnungsmangel gespürt?

131 IP01: Man sieht die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt deutlich. Wir haben seit
132 dem Jahr 2018 jedes Jahr eine Steigerung von sozial geförderten Wohnungen zu
133 verzeichnen also wir haben endlich den Turnaround geschafft, den es im
134 Bundestrend leider immer noch nach unten gilt, also geht die Treppe runter an
135 der Stelle, leider. Den haben wir geschafft zu drehen und haben seit 2018
136 Steigung und das auch trotz weiterhin Wegfallender Belegungsbindung.
137 Belegungsbindungen sind für eine Dauer von Jahren abgeschlossen, das heißt jedes
138 Jahr fallen gewisse Häuser, weil sie ja nicht alle auf einmal gekommen sind,
139 sondern Stück für Stück fallen aus der Belegungsbindung raus. Da laufen die
140 Bindungen aus und wir hätten sie nicht mehr und wir sind natürlich bemüht die
141 alle zu verlängern, sofern sie sinnvoll sind. Da allerdings ist es sinnvoll
142 immer bezogen auch auf soziale Durchmischung als erstes mitgedacht. Jetzt zum
143 Beispiel in Eberstadt vor etlichen Jahren - das war vor meinem Dienstantritt -
144 ist auch gesagt worden wir verzichten auf 3, 400 Belegungsrechte. Zum Beispiel

145 Eberstadt Süd 3, um dort einfach in der Quartiersbildung eine Durchmischung in
146 die gehobeneren Wohnschichten auch mal zu vollziehen. Wir sagen ja jetzt 25-20
147 Quotenbeschluss Durchmischung, damit der soziale Wohnungsbau nicht im Rahmen von
148 Ghettoisierung einfach irgendwo erstellt wird, was ganz wichtig ist. Das haben
149 wir durch den Wegfall. Durch den zielgerichteten Wegfall an der Stelle anderswo
150 praktisch gemacht. Sprich wir gucken auch immer auf jedes Belegungsrecht, wollen
151 wir das verlängern, ist es sinnvoll? Nicht einfach um jeden Preis. Dann muss man
152 natürlich auch sehen, wie sind die Gebäude ausgestattet, was sagt der Zustand
153 der energetischen Sanierung, ist da vielleicht eine energetische Sanierung
154 notwendig und angedacht, dann muss ich die natürlich auch mal irgendwann
155 einplanen und nicht einfach sagen, ach ich verlängere jetzt die Belegungsrechte,
156 gebe Menschen eine Planungssicherheit und zwei Jahre später komme ich und sag:
157 „ätschi, bättsch. Machen wir jetzt alles nicht. Ihr müsst da raus“. Also das ist
158 ja auch immer eine Kommunikation. Es geht ja um Menschen. Wir machen das für
159 Menschen und mit Menschen - entsprechende Förderungen - und deswegen ist es da
160 ganz wichtig, dass das sozial verträglich und gut aufgestellt ist.

161 I: An was wird dann festgemacht, ob die Belegungsbindung verlängert wird oder
162 nicht?

163 IP01: An den Parametern, ich sag mal des Umfelds, also wie ist dort in der
164 Umgebung, wie sind die Wohnparameter, wie ist der Schnitt der Wohnung überhaupt.
165 Der der jetzt drin wohnt, der wohnt ja drin. Das heißt die Wohnung muss ja
166 erhalten werden. So wie sieht dieses Haus aus, ich sag mal das Haus mit 10
167 Wohnungen, wie viele Menschen darin wohnen berechtigt, wieviel kriegen
168 Fehlbelegung, also müssen Fehlbelegung zahlen. Wenn das jetzt 2 Leute sind, die
169 nur berechtigt noch in den 10 Wohnungen wohnen, ja und die anderen sind in der
170 Fehlbelegung und zahlen eh den privaten Marktpreis, sag ich mal, dann lohnt es
171 sich auch darüber nachzudenken und zu sagen ich verlängere nicht das gesamte
172 Haus, sondern verlängere nur die 2 Wohnungen der berechtigten Personen als
173 Ankauf von Belegungsrechten. Gebe praktisch die anderen 8 Wohnungen in den
174 freien Markt zurück und hole mit dem Geld, was ich an der Stelle gespart habe -
175 sind ja alles Staatsgelder, Steuergelder - hole dafür an anderer Stelle
176 Belegungsrechte neu rein, verteilt an anderen Stellen der Stadt, wo noch kein
177 sozial geförderter Wohnungsbau praktisch abgebildet ist, um auch eine soziale
178 Durchmischung zu erlangen. Das setzt natürlich auch voraus, dass ich diese
179 Belegungsrechte von Wohnungsbaugesellschaften bekomme. Ist eine freiwillige
180 Geschichte, ich kann jetzt sagen so ihr müsst mir jetzt mal bei euch 3 Wohnungen
181 im Haus geben und an der Stelle ist es schwierig. Ist ein schwieriges Geschäft,
182 da dazu nicht jede Wohnungsbaugesellschaft bereit ist. Also die Nassauische
183 Heimstätte ist da sehr willig und unterstützt uns und gibt uns freiwillig
184 Belegungsbindungen. Die Bauverein AG kam da entsprechend als Tochtergesellschaft
185 logischerweise mit uns ins Geschäft, weil deren Zielsetzungen in der
186 Wohnungsbewirtschaftung eine andere ist wie von einem freien Wohnungsunternehmen,
187 was nur gewinnorientiert aufgestellt ist. Aber auch zum Beispiel eine Vonovia,
188 die dann freiwillig Wohnung als Belegungsbindung angeboten hat.

189 I: Okay. Also das heißt, dass auch die Belegungsbindung die dann wegfallen,
190 werden dann anders weiter versucht umzusetzen?

191 IP01: Wird genau, wird versucht umzusetzen. Ist aber ein hartes Geschäft. Ist
192 ein schwieriges Klinkenputzen, weil natürlich und da sind auch leider viele
193 Genossenschaften so aufgestellt, dass sie ihre Belegungsbindungen auslaufen

194 lassen und sagen, ok wir wollen schauen, dass wir das für unsere
 195 Genossenschaftsmitglieder dann haben den Wohnraum. Sprich wenn der Mensch, der
 196 über unsere Sozialbindung von uns vorgeschlagen dort eingezogen ist dann
 197 irgendwann sich entscheidet, ich ziehe dann aus, dann zieht dort ein
 198 Genossenschaftsmitglied ein und wieder eine Wohnung weg, die im sozialen Bereich
 199 für geringe und mittlere Einkommen vergeben werden könnte. Wobei man natürlich
 200 auch immer im Kopf haben muss - sag ich in jedem Interview, in jeder Anfrage -
 201 auch die Differenz zwischen den geringen und den mittleren Einkommen, die sind
 202 nur 20%. Ne, wenn ich im geringen Einkommen auf einem Sozialhilfeniveau der
 203 Wohnberechtigung nachdenke, dann habe ich in der Stufe darüber nur 20% mehr. Es
 204 ist also nicht die Welt. Das ist nicht die. Das ist nicht die Polizistin, der
 205 Polizist, die Krankenschwester, der Pfleger, das ist nicht die Mittelschicht.
 206 I: Und wie würden sie sagen, kann man das Verbessern oder Umgehen?
 207 IP01: Die Verbesserung an der Stelle wäre, wenn die. Ist ja durch eine
 208 gesetzliche Regelung im hessischen Wohnraumförderungsgesetz geregelt, dass
 209 entsprechend die Einkommensgrenzen, die Einkommensgrenzberechtigung für die
 210 mittleren Einkommen, das die angehoben werden müsste, um auch die Differenz
 211 zwischen jetzt nur 20% über der Sozialhilfe und der tatsächlichen
 212 gesellschaftlichen Mittelschicht, das mit denen auch die Berechtigung gibt, gebe
 213 im sozial geförderten Wohnungsbau eine Berechtigung zu erhalten. Das würde
 214 natürlich die Zahlen, wie wir derzeit für Berechtigte im sozial geförderten
 215 Wohnungsbau haben nochmal deutlich erhöhen. Wobei durch diese Erhöhung der
 216 Zahlen und der Einkommensberechtigung auf der anderen Seite keine einzige
 217 Sozialwohnung mehr da ist, um sie den Menschen anzubieten. Also schön, wenn ich
 218 das tun würde und es würde auch ein richtiges Zeichen setzen, aber es würde
 219 natürlich auch einen Bedarf abbilden, ist klar. Aber es würde eine
 220 Begehrlichkeit wecken, wo ich auf der anderen Seite genau weiß ich kanns nicht
 221 decken.
 222 I: Mhm. Okay. Danke. Bisschen jetzt nochmal für die Stadt was. Also werden noch
 223 andere Projekte geplant, die eben den Zugang bisschen verbessern sollen, also
 224 irgendwie wirklich sozial geförderte Bauten von der Stadt finanziert werden?
 225 IP01: Mhm. An der Stelle dann nochmal ein Hinweis auf unsere Förderstruktur. Die
 226 Bauverein AG bildet als städtische Tochter in unserem Stadtkonzern Wohnungen
 227 auch dort ab, sozial geförderte Wohnungen auch dort ab, wo sie sie nicht
 228 abbilden müsste. Dazu eine kurze Erklärungsansatz, weil ich nicht weiß, wie
 229 weit Sie da informiert sind. Der Quotenbeschluss 25-20 greift nur für die
 230 Grundstücke, für die es noch kein Baurecht gibt oder gab. Das heißt, wenn ich
 231 irgendwo ein Wohngebäude stehen habe, reiße das ab und stelle einen Bauantrag
 232 für ich will ein neues bauen, aus welchen Gründen auch immer mit 1m höher, 1m
 233 breiter, Meter nach rechts oder links, dann ist das keine neue Schaffung von
 234 Baurecht. In diesem Fall bekomme ich keine 25-20 von jedwede Wohnungsunternehmen
 235 hier in der Stadt und der Bauherr. Das ist die Ausnahme, wenn die Bauverein AG
 236 so etwas macht, machen würde, dann bekommen wir auch dort die 45% sozial
 237 geförderten Wohnungsbau. Das ist die Eingriffsmöglichkeit von uns als Stadt
 238 Darmstadt direkt auf dem Wohnungsmarkt. (...) Was aber auch in der derzeitigen
 239 Kostenentwicklung des Bauens für die Bauverein AG eine schwierige Gestaltung ist,
 240 also wie auch bei allen anderen Investorinnen und Investoren das hört man Land
 241 auf Land ab.
 242 I: Mhm. Okay und sind irgendwie soziale Förderprojekte für die Zukunft geplant?

243 IP01: Natürlich. Also wir haben in der entsprechenden Planung unsere
244 Sozialförderung auch allen Konversionsgebiete und auch darüber hinaus
245 Grundstücken, die zu bespielen und zu bebauen sind [hustet] entsprechende
246 Planung. Das heißt der Messplatz zum Beispiel, der von der Bauverein AG bebaut
247 werden soll, ist eines der in den nächsten Jahren anstehenden Themen. Den
248 Marienplatz hatten wir ja schon erwähnt. Den haben Sie schon angesprochen. Dass
249 die Starkenburgkaserne leider erst im Jahr 2031 kommt. Da haben wir bereits
250 jetzt mit dem Teil der Mainzer Straße, des Kuhnwaldt-Geländes angefangen wird
251 schon jetzt zu planen, dass man da reinkommt. Das ist derzeit auch in der Presse
252 gewesen und natürlich in Eberstadt das Klinikumsgelände, wo vom Klinikum
253 Eberstadt durch den Umzug des Klinikums in die Innenstadt auch Areale frei
254 werden. Da sind also erhebliche Anzahl an Wohnungen dann auch immer in den
255 entsprechenden Planungen drin. Interessiert sie die einzelnen Zahlen nur mal so
256 als Facts, hilft Ihnen das?

257 I: Ja, tatsächlich.

258 IP01: Gut, wunderbar. Dann also im Ludwigshöheviertel wären es 630 sozial
259 geförderte Wohnungen mit einem Fördervolumen von uns als Stadt von 18,76
260 Millionen, die wir da reingeben. Der Marienplatz das bringt 144 sozial
261 geförderte Wohnungen mit 4,288 Millionen Euro. Auf dem Messplatz entstehen 198
262 sozial geförderte Wohnungen mit 5,896 Millionen Euro. Dann auf der Starkenburg,
263 in der Starkenburgkaserne, das werden 756 sozial geförderte Wohnungen mit 22,5
264 Millionen Fördervolumen. Also da ist schon noch. Klinikumsgelände sind auch
265 nochmal 135 Wohnungen mit 4 Millionen Förderung. Da kommen natürlich immer noch
266 Landesgelder dann auch dazu. Das sind die reinen kommunalen Mittel, die da
267 reinfließen. Also an der Stelle sieht man schon, dass da sehr viel gemacht wird
268 von der Stadt Darmstadt mit dem entsprechenden Quotenbeschluss plus natürlich
269 was an kleineren Projekten immer auch mal wieder von auch Privatinvestierenden
270 kommt, dass sie sagen komm ich errichte ein Gebäude, 10 Wohneinheiten. Würden
271 gerne freiwillig 4 oder 3 sozial gefördert abbilden und da kann man jetzt
272 darüber schmunzeln na ja gut die 3 Wohnungen also. Jede Wohnung zählt. Wir haben
273 nicht den Luxus zu sagen, wir verschenken ein Belegungsrecht. Also ich bin da
274 über jeden privaten Investor froh, der sagt ich zeig dann soziales Gewissen,
275 will etwas in die Gesellschaft zurückgeben. Gibt ja auch gute Fördergelder, also
276 die Stadt Darmstadt gibt da auch einen Zuschuss in ihrer Richtlinie dafür. Das
277 ist Land Hessen weit einzigartig, weil wir den kompletten Betrag als Zuschuss
278 geben nicht als Darlehen, wie es auch das Land macht. Land hat eine
279 Mischkalkulation, die geben einen Teil als Darlehen und einen Teil als Zuschuss.
280 Die Stadt Darmstadt gibt es komplett als Zuschuss, weil wir auch eine 30 jährige
281 Belegungsbindung da entsprechend hinterlegt haben wollen und da auch für die
282 Investierenden eine höhere Wertigkeit praktisch abbilden, weil wir ja die Miete
283 im Gegensatz zum Markt dadurch schon deutlich drücken.

284 I: Mhm. OK. Und würden Sie sagen, dass das ausreichend ist, was gemacht wird
285 jetzt auch also in der Zukunft?

286 IP01: Es ist eine gute Richtung. Es ist ein guter Anfang, wenn ich mir etwas
287 wünschen dürfte, dann würde ich mir wünschen, dass das Baurecht vorsieht, dass
288 der Quotenbeschluss auf jedweden Neubau angewendet wird und nicht nur auf die
289 Neuschaffung, auf Grundstücke, wo es praktisch keine Baurechtsgenehmigung gab.
290 Also, dass bei dem Beispiel, wie ich vorhin gemacht habe, dass man sagt, wenn
291 irgendwo abgerissen wird und es wird neu gebaut, dass dann auch der

292 Quotenbeschluss gilt. Vielleicht auch mit einer Modifikation, dass man sagt, na
293 ja es gab ja schon mal ein Baurecht, es ist keine Neuschaffung von Baurecht, es
294 gilt der halbe Quotenbeschluss. Also aber nur im Sinne von, dass man wirklich
295 auch [...] einen sozialen Anteil in diesen Bau praktisch rein gibt. Aber das ist
296 Sache der Politik dies zu beschließen, da bin ich als Verwaltung wirklich nur
297 ratgebend, ideengebend oder auch wünschend unterwegs und sage es wäre dann schön,
298 wenn. Das haben wir aber als Stadt zum Beispiel, mit dem Baurecht nicht in der
299 Hand, das muss der Bundesgesetzgeber machen. Das dürfen wir gar nicht für uns
300 entsprechend so festlegen.

301 I: Okay. Und wie ist das bei Modernisierungen mit den Quotenbeschlüssen?

302 IP01: Modernisierung mit den Quotenbeschlüssen ist es eigentlich analog wie beim
303 Neubau. Die Baugesellschaften investierenden Investoren, die das in ihrem
304 eigenen Bestand machen, ohne dass eine sozial geförderte Wohnung da drin ist,
305 die können dies tun, ohne uns mit ins Boot zu nehmen und können sanieren und
306 danach für entsprechend Euro und Cent vermieten, was der Markt hergibt, was
307 berechtigt ist. Für die Bauverein AG gilt die Maßgabe zu sagen, dass in den
308 Modernisierungen dann auch (...) die Quote abgebildet wird.

309 I: Okay. (4sek) Ähm (4sek). Jetzt haben wir ja schon einiges an Maßnahmen
310 besprochen. Können Sie eine Einschätzung geben, welche Maßnahmen Sie am besten
311 oder am verfehlteste erachten würde oder am wichtigsten auch?

312 IP01: Also am verfehltesten da kann ich jetzt nichts dazu sagen, weil mir da
313 einfach nichts einfällt was nicht gut gelaufen sein sollte im Rahmen der
314 sozialen Wohnbauförderung. Die Stadt hat da entsprechend unheimliche Gelder
315 rein gesteckt und seit Jahren in die richtige Richtung da gearbeitet und jetzt
316 kommen die Früchte. Das ist halt ein langfristiges Geschäft Wohnungsbau,
317 sozialer Wohnungsbau. Da kann ich nicht sagen, ich mache heute einen Beschluss
318 und morgen habe ich das Ergebnis und stehe übermorgen in der Presse gut da. Das
319 ist eine langfristig Nummer und die Zahlen, die wir jetzt entsprechend haben,
320 die sprechen für sich. So wie ich es schon gesagt habe, dass wir seit 2018
321 praktisch permanent dann entsprechend eine Steigerung da drin haben im
322 Wohnungsbestand und parallel dazu mit geringen Ausreißern auch immer die Anzahl
323 der Haushalte leicht dann mal runter geht. Allerdings auch durch den Zuzug nach
324 Darmstadt und das Interesse an unserer Stadt dann auch wieder spürbar wird, dass
325 die Anträge mehr werden. Also wenn man dann zum Beispiel sieht wir haben 2500
326 Haushalte in Darmstadt über den Daumen gepeilt, die wohnungssuchend gemeldet
327 sind, berechtigt registriert sind und von denen sind 500 außerhalb von Darmstadt.
328 Die meisten davon aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg. Dann muss man sehen und
329 sich auch die Frage stellen, was passiert im Landkreis, was passiert dort auch
330 flankierend im sozial geförderten Wohnungsbau. Wir tun ja entsprechend. Nur wir
331 können halt nicht auch noch die Menschen von außerhalb aufnehmen, wenn in den
332 dortigen Gemeinden auch für den sozialen Wohnungsbau was getan wird.

333 I: [...] Ja. Wie sieht das mit den Leerständen aus? Da gibt es ja auch ein Paar
334 in Darmstadt, wird das kontrolliert oder es ist möglich das zu kontrollieren?

335 IP01: Leerstände, werden wir auch drauf hingewiesen und schauen dann auch ob wir
336 den Leerstand nutzen können für ein Angebot, dass man die Eigentümerinnen und
337 Eigentümer herantreten und sagen, wir sind darauf aufmerksam gemacht worden von
338 Bürgern oder selbst darauf aufmerksam geworden, wie sieht es aus, können wir da
339 was machen? Aber an der Stelle gibt es keine rechtliche Norm, mit der wir

340 handeln können, dafür fehlt ein sogenanntes Leerstand- oder
341 Zweckentfremdungsgesetz. Das gab es einmal, das sogenannte
342 Zweckentfremdungsgesetz, dass also Wohnungen nicht zweckentfremdet für Büro
343 genutzt werden können und oder das war damit auch verbunden, leerstehenlassen
344 werden dürfen, können, um dann vielleicht einen Spekulationsgewinn daraus zu
345 erzielen. Dieses Gesetz gibt es nicht mehr. Diese gesetzliche Grundlage gibt es
346 nicht mehr. Wir können also auf der Basis nichts tun.

347 I: Wieso gibt es das nicht mehr?

348 IP01: Weil das Land Hessen es aufgehoben hat im. (..) Vor Jahren schon.

349 I: Und würde die Darmstädter Politik das wieder eingeführt haben wollen? Wissen
350 Sie das?

351 IP01: Ich als Verwaltungsstelle kann dazu nur sagen, dass ich aus unserer
352 Politik gehört habe, dass das entsprechend unterstützt werden würde. Also ich
353 fände es auch eine sinnvolle Abrundung zu dem Maßnahmenportfolio, was wir im
354 wohnungspolitischen Konzept als Stadt Darmstadt politisch abgebildet haben, dass
355 man diese Möglichkeit. Die allein löst genauso wenig das Problem wie ein
356 Zuschuss oder das, aber das ganze Bündel an Maßnahmen der Blumenstraße der dann
357 das komplett darstellt. Es wäre ein Bestandteil dazu.

358 I: Okay. Das ist ja jetzt zum Beispiel ein Hindernis vom Land, dass das
359 Zweckentfremdungsverbot Gesetz nicht mehr (..) durchführbar ist. Gibt es noch
360 andere Zwänge oder Hindernisse, die entsprechend vom Land oder vom Bund.

361 IP01: Gut das Land Hessen hat letztes Jahr da sehr viel Verbesserungen auf den
362 Tisch gelegt und auf den Weg gebracht. Zum Beispiel das eine, was ich da gerne
363 nennen kann. Es gibt eine sogenannte Verbilligungsrichtlinie des Landes Hessens.
364 Verbilligungsrichtlinie dahingehend, wenn ein Grundstück des Landes Hessens
365 verkauft wird und es wird darauf sozialer Wohnungsbau gemacht, gab es bisher 25.
366 000€ Verbilligung pro Wohneinheit, egal wie groß die ist, 25.000€. Diese
367 Verbilligung ist jetzt auf 40.000€ vom Land Hessen letztes Jahr erhöht worden.
368 Diese Verbilligungsrichtlinie oder solch eine Verbilligungsrichtlinie gibt es
369 auch beim Bund, die steht allerdings immer noch bei 25.000€. An der Stelle wäre
370 es wünschenswert, wenn der Bund da auch seine Haltung entsprechend überdenkt und
371 sagt, wir fördern den sozialen Wohnungsbau an der Stelle, wie es die
372 Bundesministerin Geywitz ja auch gesagt hat: „Wir unterstützen, wo wir können“.
373 An der Stelle sehe ich eine deutliche Unterstützungsmöglichkeit, dass gesagt
374 wird, ok, wenn ich da 40.000€ von der Kaufpreisrealisierung runtergehe, das
375 heißt das Grundstück nicht zum höchsten Preis an die Kommune verkaufe, die ja
376 dann auch noch Erschließung und sonst was machen muss - ich denke jetzt an die
377 Konversionsgebiete - da macht das schon in der Gesamtplanung für so ein Areal
378 einen gewissen großen Einfluss, ja.

379 I: Okay und noch andere Zwänge?

380 IP01: Gut für die Mietmärkte insgesamt, jetzt nicht nur den in Darmstadt,
381 sondern in Hessen, in jeder Stadt in Deutschland, wäre natürlich auch hilfreich
382 die verpflichtende Darlegung von Mietspiegeln, die es jetzt im Gesetz gibt auf
383 qualitativen Mietspiegel, also qualifizierten Mietspiegel, der nach empirischen
384 Daten überall gleich erhoben wird. Weil wenn ich einen normalen, einfachen
385 Mietspiegel mache, den kann ich festlegen wie ich will an gewissen Parametern,
386 aber der ist nicht standardisiert, dann macht das Gemeinde A anders wie Gemeinde
387 B. Und an der Stelle ist die Stadt Darmstadt schon seit Jahren in einem

388 qualifizierten Mietspiegel mit Frankfurt, die einzigen beiden Kommunen in ganz
389 Hessen, die das auf entsprechende empirischer Datenbasis abbilden. Das wäre, um
390 dann eine Vergleichbarkeit des Mietmarktes zu haben eine wichtige Sache. Eine
391 zweite Komponente, wäre die Mietpreisbremsüberprüfung (..) aktiver transparenter
392 zu machen und mehr auch in die Hilfestellung für die Mieterinnen und Mieter zu
393 gehen. Dahingehend, weil welche Mieterin und welcher Mieter wird sich über seinen
394 möglichen Vermieter beschweren in der Hoffnung die Mietwohnung zu kriegen können,
395 wenn sie wissen der Markt ist so eng, wenn ich mich jetzt über meine
396 Vermieterin, meinen Vermieter beschwere und den irgendwo an Ecke, weil, „Ich
397 habe gehört der vorher hat für 8€ drin gewohnt, jetzt Miete ich neu für 11,50€.
398 Das darf er ja gar nicht, Kappungsgrenze, was auch immer, schlag mich tot. Geht
399 ja gar nicht“. So ja, dann wird ein Verfahren gemacht und sonst was, aber ob
400 derjenige dann die Wohnung kriegt, bleibt doch dann mal höchst fraglich und am
401 Ende des Tages wissen wir beide, dass er sie nicht bekommen wird. Also was wird
402 er tun? Wird mit den Zähnen knirschen, den Mietvertrag unterschreiben und sagen:
403 „Gut ich habe eine Wohnungen, kostet mich halt jetzt 11,50€. Eigentlich dürfte
404 ich nur, was weiß, ich 9,25€ bezahlen, aber ok ist halt so“. Und da sehe ich
405 eine Problemlage drin, dass halt eine gesetzliche Regelung in der Durchsetzung,
406 in der Umsetzung zulasten der Mieterinnen und Mieter umgangen wird. Aber da gibt
407 es auch keine Zahlen dazu, weil wenn ich die Zahlen hätte, könnte ich auch
408 dagegen vorgehen.

409 I: Ja. Mhm. Sie haben ja jetzt kurz den Mietspiegel erwähnt, der ist ja jetzt (..
410) zum Jahr 2020 gut angestiegen jetzt, der veröffentlichte zum letzten Jahr.
411 Können Sie dazu was sagen, wie sie sich das erklären?

412 IP01: Das kann ich nicht erklären. Das ist die empirische Erhebung aus der
413 Stichprobe. (...) Schlicht und ergreifend wird eine Stichprobe gebildet, die hat
414 durch Beauftragung des Institut Wohnen und Umwelt bei uns gemacht, unter anderem
415 auch die den Mietspiegel Frankfurt gemacht haben. Die sind auch dort in der
416 Ausschreibung zum Zug gekommen. Und die Daten, die da erhoben werden, sind
417 entsprechend wissenschaftlich genormt und werden überall gleichermaßen nach dem
418 Zufallsprinzip abgefragt. Da haben wir als Stadt Darmstadt überhaupt kein
419 Steuerelement dran, dass wir jetzt sagen würden, naja den Straßenzug tun wir
420 rein und den Straßenzug lassen wir lieber raus, weil das sieht ja nicht so gut
421 aus. Das ist eine Abbildung des Marktes, was auch in der, ich sag mal Erklärung
422 des Neubaus vielleicht, vom IWU angeführt wurde. Das gesagt wurde, naja es wurde
423 viel Neues gebaut, die Leute sind umgezogen, dafür sind die neuen Wohnungen, die
424 frei geworden sind, neu vermietet worden, gab es eine Mietanpassung unter
425 Beachtung oder vielleicht auch nicht-Beachtung der rechtlichen Grenzen - gehen
426 wir mal von einer Beachtung aus. Das heißt ich habe aber dadurch eine
427 kontinuierliche Steigerung auch gehabt und das Ausgangsniveau von der
428 Mietspiegelerhebung in 2018 dann auf die Steigerung nach 22 diese 17,4%, die das
429 waren, die sind zwar zu bedauern, die haben wir als Stadt Darmstadt auch nicht
430 gerne gesehen. Wir waren darüber auch überrascht, aber es ist das, was den Markt
431 praktisch abbildet an der Stelle. Das ist der Ansporn und das Zeichen, dass mehr
432 für bezahlbares Wohnen wirklich auch getan werden muss, weil der Mietspiegel ist
433 ja kein Mietspreiber. Der Mietspiegel ist der. (..) Die Abbildung dessen. Man
434 sagt ja nicht umsonst den Spiegel vorhalten ja also die Argumente von wegen der
435 treibt das hoch, das kann ich nicht ganz nachvollziehen.

436 I: Ja [lacht] das habe ich auch nicht gemeint.

437 IP01: Nein, Nein. Alles gut.

438 I: [7sek] Genau. Was die Stadt jetzt noch so. Also jetzt zum Beispiel der
439 Mietspiegel, ist ja eigentlich, soll ja das Gegenteil jetzt darstellen, dass er
440 eben drückend wirken soll, damit es auch vergleichend wird. [...] Macht die Stadt
441 noch andere Sachen, um Hindernisse zum Beispiel durch die Länder oder durch das
442 Land Hessen oder durch den Bund erreicht werden, dass sie da noch diese
443 Hindernisse probiert einzuschränken?

444 IP01: Also das ist unser permanentes Geschäft aus politischer Sicht, was die
445 Frau Bürgermeisterin Akdeniz und auch der Magistrat, der Oberbürgermeister,
446 unternimmt. Zu sagen, wenn an einer Stelle etwas auffällt, was besser gemacht
447 werden kann. Jetzt nicht nur konkret in einem Gesetz, sondern auch in einer
448 Entwicklung, dass dann gesagt wird als Stadt Darmstadt regen an. Es gibt den
449 Arbeitskreis Wohnbauförderung [...] und dass da entsprechend
450 gegenüber dem Ministerium und allen Förderstellen des Landes Hessens für die
451 soziale Wohnraumförderung einbringen. Es gibt zu entsprechenden Evaluationen von
452 Gesetzen, die Förderrichtlinien. Jedes Mal, wenn da etwas verändert, verbessert,
453 neuaufgelegt, verlängert oder wie auch immer werden soll, dann wird eine
454 sogenannte Gremienanhörung gemacht. Das heißt das zuständige Ministerium
455 schreibt alle betroffenen Kommunen, alle betroffenen Stellen an und sagt was ist
456 eure Meinung dazu, ob über den Hessischen Städtetag oder über den Deutschen
457 Städtetag ja. Und darüber wird auch der Wunsch und der Wille der städtischen
458 Politik, die Ansinnung und die Gedankengänge in diese Gremien praktisch
459 eingespeist und gesagt, ja das und das ist gut, aber da und da würden wir uns
460 noch das und das wünschen und so weiter. Wir sind da also als Stadt immer damit
461 befasst zu sagen, Verbesserungen machen noch mehr Sinn in der und der Richtung,
462 Modernisierungumlage, Begrenzung von Erhöhungen ja. Das da auch gesagt wird.
463 Nicht. Sie ist ja gesenkt worden von 11% auf 8% der Umlagemöglichkeit. Ja auch
464 da muss man schauen ist die 8% so angemessen. Mietpreisbremse, also nur um
465 einige Themen zu nennen. Wir bringen uns da als Stadt immer kontinuierlich ein
466 und sagen was kann aus unserer Sicht oder aus unserem Erleben [hustet].
467 Tschuldigung. Aus unseren praktischen Erfahrungen an der Arbeitsfront ja, wo
468 dann wirklich das abstrakte Gesetz auf die konkreten Problemlagen der
469 Bürgerinnen und Bürger trifft und die dann sagen „ja liebes Wohnungsamt, liebe
470 Stadt Darmstadt, wir haben da doch ein Gesetz, warum passiert denn da Nichts?“.
471 Das ist die Wahrnehmung, erstmal außen und die natürlich auch ein Stück zu
472 entkräftigen, zu erklären oder zu sagen hier an der Stelle passt und an der und
473 der Stelle passt nicht. Also das wird permanent gemacht

474 I: OK, also stehen sie dann auch - oder Sie jetzt nicht - aber die Stadt
475 Darmstadt in Austausch mit dem Land Hessen über diese Themen?

476 IP01: Ja

477 I: OK. So jetzt wurden in den letzten Jahren, wurden schon einige sozial
478 geförderte Wohnräume geschaffen. Merkt man die Auswirkungen davon auf den Markt,
479 entlastend zumindest für die betroffenen Gruppen?

480 IP01: Also für diejenigen, die dort Wohnraum bekommen merkt man die Entlastung
481 natürlich. Aber so wie ich es vorhin schon gesagt habe, die Haushalte, die
482 Zahlen der Haushalte bleibt mehr oder weniger auf fast gleichem Niveau. Wir
483 hatten in 2018 2.713 Haushalte die Wohnungssuchend gemeldet waren. Das ist jetzt
484 runter gegangen auf 2.468. Dazwischen auch mal wieder eine Spitze. Je nachdem,

es bewegt sich kontinuierlich um die 2.500 Haushalte. Mal Paar darunter mal ein Paar darüber. Es schwankt. Das ist halt wirklich an der Stelle eine volatile Zahl, die man auch nicht beeinflussen kann, viele Menschen sagen, naja ich krieg ja eh keine sozial geförderte Wohnung. Also was ich auch in Gesprächen, Beschwerden dann auch nicht über die Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter die Arbeit unseres Amtes, sondern über das einfach. Es kann mein Wunsch nicht erfüllt werden die passende Wohnung zu finden, ja was ich erhalte, so nach dem Motto, es lohnt sich ja gar nicht sich bei euch auf die Liste setzen zu lassen, weil ich warte 3,4,5 Jahre. Kann man denken, wenn man das denkt, ist es aber eine Problemlage, weil wir brauchen natürlich als Verwaltung für Politik auch die Argumentation des Bedarfes. So wenn sich jetzt mit der Haltung keiner bei uns auf die Liste setzen lässt und meine Politik, Stadtpolitik lässt sich von mir die Zahlen vorlegen, niemand auf der Liste, aja wofür sollen wir dann Wohnungen. Die sind ja alle versorgt. So denkt keiner, weil wir ja wissen, dass es nicht so ist. Aber im Prinzip wäre es so. Das heißt ich kann immer nur auch anraten, auch wenn mit Wartezeiten zu rechnen ist. Ist mein Plädoyer immer, liebe Leute, wenn ihr euch bewerben wollt bitte bewirbt euch, bildet dadurch den Bedarf in unserer Stadt ab, damit wir darüber auch argumentieren können, was wir an Unterstützungsleistungen für diese Personengruppen auch brauchen. Weil wenn ich die nicht abgebildet habe, kann ich es nicht darstellen, kann ich keine Lobby für die Menschen schaffen. Man muss ja auch sehen das verändert sich ja auch. Die ziehen. Die Menschen ziehen heute in eine kleine Wohnung ein, kriegen vielleicht noch 1, 2 Kinder so dann brauchen wir eine größere Wohnung. Es steht ein Umzug an. Das heißt ich habe ja auch den Wechsel im Wohnungsbestand, den ich abbilden muss, wo natürlich auch die passende Wohnung da sein muss, um sie anbieten und belegen zu können und wenn man sieht, dass pro Wohnung 11 Angebote rausgehen. Ja dann gucken sich 11 Leute die Wohnung an. Einer kriegt einen Mietvertrag und 10 kriegen eine Absage. Ist natürlich für die 10, die heimgehen und sagen Pech gehabt, jetzt nicht das Schönste. Einen haben wir glücklich machen können so. Und das ist halt ein mühsames Geschäft.

I: Jetzt nochmal kurz Sie würden sagen, dass die Zahl an Wohnungssuchenden viel höher ist eigentlich, also von ihren Zahlen gemessen?

IP01: Das kann ich so nicht sagen und nicht behaupten. Ich will es auch nicht daraus schließen ich sagte ja von wegen, stellt den Antrag, damit die Berechtigung da ist. Dann halt aber auch verbunden mit der Geduld in der gewissen Wartezeit, weil es gibt ja unterschiedliche Dringlichkeiten, ich sag jetzt mal, wenn 5 Personen auf 80 Quadratmeter wohnen und es stehen ihnen 99 Quadratmeter zu, dann haben die rechtlich gesehen einen Bedarf. Das ist auch vollkommen legitim und in Ordnung. Die werden bei uns gelistet. Klar wir gucken auch nach denen. Aber wir haben auch Wohnverhältnisse wo 5 Personen auf 42 oder 45 Quadratmeter wohnen, denen auch 99 Quadratmeter zustehen, dann sind die in der Prioritäten natürlich für uns vorrangig als die 5 Menschen die auf 80 Quadratmeter wohnen einfach in der sozialen Abwägung.

I: Mhm. Jetzt dazu. Es gibt ja auch dieses Tauschsystem von Wohnungen. Wird das genutzt von den Bürger:innen oder eher nicht?

IP01: Ja es wird genutzt. Es wird auch nachgefragt. Es ist ja im Lauf des Jahres 22 auch an der Stelle evaluiert und verbessert worden, weil die Parameter, die wir, ich sag mal als ersten Entwurf, das gab es ja vorher so nicht, das haben wir ja erst dahin gehend mit der Bauverein AG vereinbart und geschaffen und dann

534 haben wir relativ dann auch zeitnah gesehen, dass die Erfolge, die wird damit
535 versprochen haben leider so nicht stattgefunden haben und zu verzeichnen waren.
536 Da haben wir gesagt okay wir müssen das verbessern. Wir machen das ja für die
537 Menschen, an welchen Stellschrauben müssen drehen, damit wir da ein bisschen
538 bessere Ergebnisse hinkriegen und am Ende des Tages einen Erfolg für die
539 Menschen haben, was ja die Zielsetzung ist. Und das haben wir im Jahr 22
540 praktisch dann vollziehen können. Ende des Jahres und mit den neuen Parametern
541 sind wir jetzt am Start und gehen damit an die Arbeit. Die Schwierigkeit an der
542 Stelle ist, dass man natürlich die passende Tauschwohnung haben muss.
543 Tauschwohnung heißt von groß nach klein, damit groß neu an Familie belegt werden
544 kann. Viele Mieterinnen und Mieter denken, ach ich tausche jetzt mal meine 3
545 Zimmer in eine Zweizimmerwohnung oder meine 2 in eine 3. Das ist ja auch ein
546 Wohnungstausch, das ist aber nicht das, was das Wohnungstauschprogramm
547 beinhaltet. Da ist auch dann entsprechend unsere Aufgabe die Menschen zu
548 informieren, weil sie es schlichtweg falsch verstanden haben an der Stelle. Das
549 groß nach klein zu tauschen für Mieterinnen und Mieter, die dann aber auch lange
550 schon angestammt dort in diesem Quartier wohnen scheitert aber auch ganz oft
551 dann noch nicht mal an der Tauschwohnung oder dem Willen aller Beteiligten da zu
552 helfen, sondern auch an der Sache, dass in letzter Entscheidungskonsequenz dann
553 gesagt werden muss, aja am liebsten hätte ich ja jetzt eine Zweizimmerwohnung
554 hier unten im Haus, wo ich einziehe und bleib hier in meinen ganzen
555 Freundesumkreis und sozialen Umfeld. Was wir auch gerne hätten. Das Problem ist
556 oft. Es gibt keine Zweizimmerwohnung in diesem Gebäude und manchmal ist es
557 natürlich auch mit gesundheitlichen Einschränkungen verbunden. Nicht mehr
558 Treppen steigen können. Altern und so. Dann bringt mir auch eine
559 Erdgeschosswohnung im Hochparterre, wenn ich keine Treppen mehr steigen kann, wo
560 ich 3 Stufen am Anfang und 5 halt innendrin, weil es ein Altbau ist und nicht
561 barrierefrei erschlossen ist. Das bringt mir auch recht wenig. In den
562 Neubauwohnungen, grad da noch als Einflechtung als Erklärung, in den
563 Neubauwohnungen streben wir überall an und setzen es auch zu hundert Prozent
564 gefühlt um, also ich wüsste jetzt nicht wo wir es nicht umsetzen. Also wir
565 machen eine Barrierefreiheit an der Stelle. Dass man wirklich unbeschadet bis
566 zum hohen Alter auch mit Pflegeinvestition usw. dann da in der Wohnung
567 verbleiben kann, entsprechend auch Rollstuhlwohnungen. Das wird alles abgebildet,
568 wie der Bedarf praktisch sich entwickelt oder sich entwickeln könnte, auch
569 entsprechend mit Vorratsentscheidung, dass man sagt, ok ich muss ja jetzt nicht
570 warten bis ich 30 Leute auf der Liste habe, die eine rollstuhlgerechte die eine
571 R-Wohnung brauchen. Ja ich plane das jetzt schon mal für, dass in 2 Jahren eine
572 R-Wohnung entsteht, wenn jemand. Wir haben immer jemanden auf der Liste der
573 körperlichen Gebrechen hat, ja dann ist es halt vielleicht niemand im Rollstuhl,
574 sondern jemand mit einem ganz schlechten Gehzustand oder im Rollator oder wie
575 auch immer, dann zieht der halt dann dort ein. Dann ist das der Bedarfslage ist
576 das schon machbar.

577 I: Ok. Jetzt in Anbetracht auf die Zeit, würde ich mal bisschen weitergehen.
578 Wird die Bewältigung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum auch durch die
579 Coronakrise zum Beispiel beeinflusst oder jetzt auch durch die Energiekrise?
580 Können sie dazu etwas sagen, ob sich das ausgewirkt hat, ob man das gemerkt hat
581 auf dem Wohnungsmarkt hier?

582 IP01: Also die Coronakrise beziehungsweise die Lieferkettenproblematiken haben
583 wir in der Baufertigstellung schon gemerkt. Also die Investierenden haben uns

584 schlichtergreifend Belegungszeitpunkt nach hinten verschieben müssen, auch
585 mehrfach teilweise. Das heißt avisierte,
586 da-ist-Fertigstellung-könnt-ihr-schon-mal-einplanen-Termine mit Neubau -
587 Modernisierung stand in der Zeit leider keine an, aber die hätte es
588 wahrscheinlich genauso betroffen - da haben wir festgestellt, dass die
589 Auswirkungen schon da war. Energiekrise ich sag mal die Auswirkungen, die kommen
590 ja jetzt erst dann noch da haben wir natürlich mit den, mit der Entkräftung der
591 Ängste der Menschen zu tun gehabt und haben als Stadt Darmstadt auch
592 entsprechend Veranstaltungen gemacht. Haben die Träger im Netzwerk, wo wir
593 zusammenarbeiten auch informiert und gesagt nehmt den Leuten die Angst, es gibt
594 Beratungsmöglichkeit. Wir haben Flyer erstellt, also die üblichen Möglichkeiten,
595 die man hat, wahrgenommen. Pressemitteilungen entsprechende, aber auch vor Ort
596 Unterstützungshilfen für die Beratungsangebote, egal wo sie hingehen das
597 wirklich in diesem Netzwerk von der pro familia bis zur Erziehungsberatung und
598 in den Stadtteilbüros, dass alle mehr oder weniger den gleichen Infostand haben
599 und wissen, wenn jemand kommt und sagt, ah ich weiß nicht mehr wie ich meine
600 Heizung bezahlen sollen, ah der Strom geht so hoch, Verweise an unsere
601 Schuldnerberatung, an unsere städtische, an unser Amt für Soziales und
602 Prävention, an unser Jobcenter mit den Möglichkeiten der Hilfestellung, der
603 einmaligen Beihilfen, notfalls einer Darlehensgewährung für Energierückstände
604 oder Kosten, also da haben wir wirklich aufgestellt haben uns gut und breit
605 aufgestellt, um den Menschen die Angst zu nehmen. Man muss gucken wie sich das
606 weiterentwickelt, jetzt sind ja entsprechend Kosten wieder rückläufig in der
607 Verzeichnung zu sehen, allerdings die Spitzen, die abgebildet waren in
608 Kostennoten, werden in irgendwelche Berechnungen natürlich noch Einfluss finden
609 und da muss man sehen was passiert, (...) da gibt es jetzt noch keine Prognose.
610 Also wir wollen, dass dadurch keiner Wohnraum verliert oder Wohnraum gefährdet
611 wird und ist und nach meinen Kenntnisstand ist es bisher nicht passiert und es
612 sollte und wird auch mit dem Netz, was wir gespannt haben nach meinem
613 Dafürhalten nicht passieren.

614 I: Okay. Und wie sieht es aus mit Flüchtigen aus der Ukraine? War da die
615 Wohnungsanfrage höher?

616 IP01: Sagen wir mal so die Anfragen sind kontinuierlich hoch. An der Stelle sind
617 wir als Amt für Wohnungswesen für den sozial geförderten Wohnungsbau erst seit
618 Ministerialerlass Ende Dezember, Mitte, Ende Dezember berechtigt, so die
619 Geflüchteten aus der Ukraine überhaupt hier eine Registrierung zu ermöglichen.
620 Das Aufenthaltsrecht sah es bisher nicht vor für die Geflüchteten aus der
621 Ukraine eine Registrierung im sozial geförderten Wohnungsbau in Hessen
622 vorzunehmen. Andere Bundesländer hatten da schon ein bisschen schneller reagiert.
623 Hessen hat es jetzt dann im Dezember angepasst. Die kommen jetzt auch noch auf
624 uns zu im Sinne von, geben eine Bewerbung ab und fließen dann auch noch in diese
625 Zahl der Haushalte ein, die sozial geförderten Wohnraum wollen. Die Nachfrage
626 ist noch permanent hoch, also da merkt das Amt für Soziales und Prävention - mit
627 den Kollegen stehen wir in engem Austausch - merkt da jetzt noch kein Abflachen,
628 das ist aber derzeit praktisch alles auf Privatinitiative gewesen und halt auch
629 über die Akquise des Amts für Soziales und Prävention im Austausch mit den
630 Privatvermieterinnen und -vermietern direkter Kontakt hier, wir würden da gerne
631 was Gutes tun, hättet ihr da jemand? Über die Schiene ist das praktisch gelaufen.

632 I: Mhm. Okay. Anderes Thema. Die sozial gerechte Bodenpolitik wurde ja mit so

633 einer Studie durchgeführt mit Vergleich zu anderen Städten. Gibt es auch noch
634 andere Projekte, Maßnahmen, die durchgeführt werden, die mit anderen Städten
635 verglichen werden oder untersucht wird, was andere Städte machen? Die als dann
636 positives Beispiel sehen und dann hier übernommen werden?

637 IP01: Das ist eine sehr gute Frage für ihre Thesis, die ich Ihnen leider nicht
638 beantworten kann.

639 I: Okay [lacht]

640 IP01: Das ist die Sache wieder von der Stadtplanung. Das greift wieder in die
641 Stadtplanung rein. Da wäre es vielleicht dann wirklich nochmal hilfreich bei den
642 Kollegen dort anzufragen in der Leitung, dass die Ihnen da auch nochmal paar
643 Minuten einräumt, dass sie dieses Thema von der Seite auch dann rund kriegen,
644 weil das ist auch ein wichtiger Themenpunkt, der da reinspielt.

645 I: Ja okay. Dann hätte ich jetzt eigentlich nur als Ende, als Abschluss noch so
646 eine Art Gedankenexperiment. Wenn Sie sich jetzt hier irgendwas in der Stadt
647 Darmstadt machen könnten, um den Wohnungsmarkt zugänglich zu machen, was so ihre
648 Vorstellung da wäre, wenn es so keine Hindernisse von (...) andersweitig geben
649 würde?

650 IP01: [atmet laut aus] Da muss ich als Verwaltungsstelle immer vorsichtig sein,
651 dass ich nicht in Politik abdriftet, weil das ist, da muss man die
652 Aufgabentrennung auch ganz klar sehen. Was ich mir wünschen würde, wäre ein
653 sozialeres Zusammenspiel des gesamten Mietmarktes und des Wahrnehmens von
654 sozialer Verantwortung sowohl bei privaten Vermieterinnen und Vermietern als bei
655 institutionellen Vermietenden, um einfach die Gesellschaft insgesamt zu
656 verbinden ja. Dieses Bild mit der Medaille mit den 3 Seiten (...) die Vorderseite,
657 die Rückseite und der Rand und in unserer Gesellschaft fehlt oft der Rand, der
658 die beiden Seiten miteinander verbindet. (...) Vermieterinnen und Vermieter
659 müssen Geld erzielen, um das Gebäude zu erhalten zu unterhalten, vielleicht noch
660 bei der Bank abzuzahlen. Wie auch immer. Ist alles legitim, alles gut, aber wo
661 soll diese Spirale denn halt hingehen? Das ist die Frage, die ich mir halt auch
662 stelle bei der Mietmarktentwicklung, wann ist Schluss, wo ist Schluss, wie weit
663 will man was gehen? Und da sag ich, wenn ich es mir wünschen dürfte ganz
664 blauäugig dann einfach ein sozialeres miteinander von allen Betroffenen und
665 nicht, dass es immer nur heißt die eine Wohnungsbaugesellschaft und der oder
666 jener, der soll mal. Ja OK warum der und alle anderen nicht? Also der
667 Gleichheitsgrundsatz, der geht doch eigentlich für alle, deswegen heißt er ja
668 Gleichheitsgrundsatz und da ist halt mein Wunsch eigentlich, das was der Bund
669 regeln müsste für alle Kommunen gleichermaßen, dass die die Begrenzung von
670 Mietsteigerung von begründeten Mietsteigerung ja, warum wird eine Miete teurer,
671 weil sie teurer wird? Also klar, wenn ich was in das Haus investiere, kommt
672 neues Dach drauf ja wunderbar aber (...) warum soll was abgebildet werden ohne
673 einen Grund, da frage ich mich halt ist das noch zeitgemäß?

674 I: Ja, OK. Dankeschön. Haben Sie sonst noch irgendwas, was sie loswerden wollen
675 was jetzt noch nicht besprochen wurde?

676 IP01: Für unseren Bereich ist in der Tat denke ich alles besprochen worden, das
677 war ein gut vorbereitetes-. Ein guter Fragenkatalog, den sie sich ausgedacht
678 haben.

679 I: Dankeschön und Danke für ihre Zeit und dass es auch wirklich so schnell
680 geklappt. Damit hatte ich nicht gerechnet.

681 IP01: Bitte gerne
682 I: Gut, dann war es das denke ich.
683 IP01: Super. Schön. Freut mich.
684 I: Dankeschön.