

Transkript Interviewperson 01 – Amt für Wohnungswesen

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] ist in der Amtsleitung angesiedelt und begründet. 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, wie finden sich Gruppen. Wir fördern entsprechend die Gruppenbildung mit entsprechenden Angeboten Informationsveranstaltung, welche Rechtsform kann man machen. Also es gibt sogenannte Informationsreihen, die wir praktisch machen. Wir unterstützen bei Flyern, wir finanzieren das ein oder andere Knowhow. Einkaufen im Sinne von, dass man für Themenvorträge die Interessierten betreffen und dass man sagt wir gewinnen praktisch einen, einen Fachmenschen dafür, der dann für diesen Vortrag in Darmstadt auf unsere Bedürfnisse für die Interessierten eingeht

und den Wohnprojekten da auch das an den Start kommen und das dann in die Umsetzung kommen. Das sind ja unterschiedliche Perspektiven zu ermöglichen und an der Stelle ist die Koordinierungsstelle sehr wichtig.

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

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

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

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

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

IP01: Im Ludwigshöheviertel korrekt. Im Lincoln das Baugebiet ist begonnen worden bevor der Quotenbeschluss von 25-20 in der Stadt Darmstadt beschlossen war. Da hat man über einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag und über eine Nachverdichtung dort noch sehr viel erreicht. Wir sind also. Im Prinzip sind wir auf Lincoln (...) genauso gut mit dem Nachverdichten und dem Nachsteuern an diesem Quotenbeschluss herangekommen. Ich sag mal da fehlt vielleicht 3% oder sowas also das ist vernachlässigbar, weil natürlich auch schauen muss, wie lässt es sich dann in so einem schon geplanten Quartier, wenn danach eine andere politische Beschlussfassung, dann auf dem Tisch legt, wie lässt sich das in der Nachverdichtung dann noch abbilden, um dann auch soziale Strukturen gut aufzustellen und nicht einfach dann zu sagen jetzt machen wir da noch 30

Wohnungen drauf, ob das städtebaulich passt oder nicht, sondern es muss ja in einem Kontext stehen. Also nicht bauen um jeden Preis, sondern die Haltung der Stadt ist an dieser Stelle ganz klar als politische Vorgabe sinnvolle Nachverdichtung mitgedacht für die Menschen, die im Quartier leben sollen.

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

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

I: Okay.

IP01: Kann ich nicht sagen leider.

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

IP01: Man sieht die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt deutlich. Wir haben seit dem Jahr 2018 jedes Jahr eine Steigerung von sozial geförderten Wohnungen zu verzeichnen also wir haben endlich den Turnaround geschafft, den es im Bundestrend leider immer noch nach unten gilt, also geht die Treppe runter an der Stelle, leider. Den haben wir geschafft zu drehen und haben seit 2018 Steigung und das auch trotz weiterhin Wegfallender Belegungsbindung. Belegungsbindungen sind für eine Dauer von Jahren abgeschlossen, das heißt jedes Jahr fallen gewisse Häuser, weil sie ja nicht alle auf einmal gekommen sind, sondern Stück für Stück fallen aus der Belegungsbindung raus. Da laufen die Bindungen aus und wir hätten sie nicht mehr und wir sind natürlich bemüht die alle zu verlängern, sofern sie sinnvoll sind. Da allerdings ist es sinnvoll immer bezogen auch auf soziale Durchmischung als erstes mitgedacht. Jetzt zum Beispiel in Eberstadt vor etlichen Jahren - das war vor meinem Dienstantritt - ist auch gesagt worden wir verzichten auf 3, 400 Belegungsrechte. Zum Beispiel Eberstadt Süd 3, um dort einfach in der Quartiersbildung eine Durchmischung in die gehobeneren Wohnschichten auch mal zu vollziehen. Wir sagen ja jetzt 25-20 Quotenbeschluss Durchmischung, damit der soziale Wohnungsbau nicht im Rahmen von Ghettoisierung einfach irgendwo erstellt wird, was ganz wichtig ist. Das haben wir durch den Wegfall. Durch den zielgerichteten Wegfall an der Stelle anderswo praktisch gemacht. Sprich wir gucken auch immer auf jedes Belegungsrecht, wollen wir das verlängern, ist es sinnvoll? Nicht einfach um jeden Preis. Dann muss man natürlich auch sehen, wie sind die Gebäude ausgestattet, was sagt der Zustand der energetischen Sanierung, ist da vielleicht eine energetische Sanierung notwendig und angedacht, dann muss ich die natürlich auch mal irgendwann einplanen und nicht einfach sagen, ach ich verlängere jetzt die Belegungsrechte, gebe Menschen eine Planungssicherheit und zwei Jahre später komme ich und sag: „ätschi, bättsch. Machen wir jetzt alles nicht. Ihr müsst da raus“. Also das ist ja auch immer eine Kommunikation. Es geht ja um Menschen. Wir machen das für Menschen und mit Menschen - entsprechende Förderungen - und deswegen ist es da ganz wichtig, dass das sozial verträglich und gut aufgestellt ist.

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

IP01: An den Parametern, ich sag mal des Umfelds, also wie ist dort in der Umgebung, wie sind die Wohnparameter, wie ist der Schnitt der Wohnung überhaupt. Der der jetzt drin wohnt, der wohnt ja

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

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

IP01: Wird genau, wird versucht umzusetzen. Ist aber ein hartes Geschäft. Ist ein schwieriges Klinkenputzen, weil natürlich und da sind auch leider viele Genossenschaften so aufgestellt, dass sie ihre Belegungsbindungen auslaufen lassen und sagen, ok wir wollen schauen, dass wir das für unsere Genossenschaftsmitglieder dann haben den Wohnraum. Sprich wenn der Mensch, der über unsere Sozialbindung von uns vorgeschlagen dort eingezogen ist dann irgendwann sich entscheidet, ich ziehe dann aus, dann zieht dort ein Genossenschaftsmitglied ein und wieder eine Wohnung weg, die im sozialen Bereich für geringe und mittlere Einkommen vergeben werden könnte. Wobei man natürlich auch immer im Kopf haben muss - sag ich in jedem Interview, in jeder Anfrage - auch die Differenz zwischen den geringen und den mittleren Einkommen, die sind nur 20%. Ne, wenn ich im geringen Einkommen auf einem Sozialhilfeniveau der Wohnberechtigung nachdenke, dann habe ich in der Stufe darüber nur 20% mehr. Es ist also nicht die Welt. Das ist nicht die. Das ist nicht die Polizistin, der Polizist, die Krankenschwester, der Pfleger, das ist nicht die Mittelschicht.

I: Und wie würden sie sagen, kann man das Verbessern oder Umgehen?

IP01: Die Verbesserung an der Stelle wäre, wenn die. Ist ja durch eine gesetzliche Regelung im hessischen Wohnraumförderungsgesetz geregelt, dass entsprechend die Einkommensgrenzen, die Einkommensgrenzberechtigung für die mittleren Einkommen, das die angehoben werden müsste, um auch die Differenz zwischen jetzt nur 20% über der Sozialhilfe und der tatsächlichen gesellschaftlichen Mittelschicht, das mit denen auch die Berechtigung gibt, gebe im sozial geförderten Wohnungsbau eine Berechtigung zu erhalten. Das würde natürlich die Zahlen, wie wir derzeit für Berechtigte im sozial geförderten Wohnungsbau haben nochmal deutlich erhöhen. Wobei durch diese Erhöhung der Zahlen und der Einkommensberechtigung auf der anderen Seite keine einzige Sozialwohnung mehr da ist, um sie den Menschen anzubieten. Also schön, wenn ich das tun würde und es würde auch ein richtiges Zeichen setzen, aber es würde natürlich auch einen Bedarf abbilden, ist klar. Aber es würde eine Begehrlichkeit wecken, wo ich auf der anderen Seite genau weiß ich kanns nicht decken.

I: Mhm. Okay. Danke. Bisschen jetzt nochmal für die Stadt was. Also werden noch andere Projekte geplant, die eben den Zugang bisschen verbessern sollen, also irgendwie wirklich sozial geförderte Bauten von der Stadt finanziert werden?

IP01: Mhm. An der Stelle dann nochmal ein Hinweis auf unsere Förderstruktur. Die Bauverein AG bildet als städtische Tochter in unserem Stadtkonzern Wohnungen auch dort ab, sozial geförderte Wohnungen auch dort ab, wo sie sie nicht abbilden müsste. Dazu eine kurze Erklärungsanhörung, weil ich nicht weiß, wie weit Sie da informiert sind. Der Quotenbeschluss 25-20 greift nur für die Grundstücke, für die es noch kein Baurecht gibt oder gab. Das heißt, wenn ich irgendwo ein Wohngebäude stehen habe, reiße das ab und stelle einen Bauantrag für ich will ein neues bauen, aus welchen Gründen auch immer mit 1m höher, 1m breiter, Meter nach rechts oder links, dann ist das keine neue Schaffung von Baurecht. In diesem Fall bekomme ich keine 25-20 von jedwede Wohnungsunternehmen hier in der Stadt und der Bauherr. Das ist die Ausnahme, wenn die Bauverein AG so etwas macht, machen würde, dann bekommen wir auch dort die 45% sozial geförderten Wohnungsbau. Das ist die Eingriffsmöglichkeit von uns als Stadt Darmstadt direkt auf dem Wohnungsmarkt. (...) Was aber auch in der derzeitigen Kostenentwicklung des Bauens für die Bauverein AG eine schwierige Gestaltung ist, also wie auch bei allen anderen Investorinnen und Investoren das hört man Land auf Land ab.

I: Mhm. Okay und sind irgendwie soziale Förderprojekte für die Zukunft geplant?

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

I: Ja, tatsächlich.

IP01: Gut, wunderbar. Dann also im Ludwigshöheviertel wären es 630 sozial geförderte Wohnungen mit einem Fördervolumen von uns als Stadt von 18,76 Millionen, die wir da reingeben. Der Marienplatz das bringt 144 sozial geförderte Wohnungen mit 4,288 Millionen Euro. Auf dem Messplatz entstehen 198 sozial geförderte Wohnungen mit 5,896 Millionen Euro. Dann auf der Starkenburg, in der Starkenburgkaserne, das werden 756 sozial geförderte Wohnungen mit 22,5 Millionen Fördervolumen. Also da ist schon noch. Klinikumsgelände sind auch nochmal 135 Wohnungen mit 4 Millionen Förderung. Da kommen natürlich immer noch Landesgelder dann auch dazu. Das sind die reinen kommunalen Mittel, die da reinfließen. Also an der Stelle sieht man schon, dass da sehr viel gemacht wird von der Stadt Darmstadt mit dem entsprechenden Quotenbeschluss plus natürlich was an kleineren Projekten immer auch mal wieder von auch Privatinvestierenden kommt, dass sie sagen komm ich errichte ein Gebäude, 10 Wohneinheiten. Würden gerne freiwillig 4 oder 3 sozial gefördert abbilden und da kann man jetzt darüber schmunzeln na ja gut die 3 Wohnungen also. Jede Wohnung zählt. Wir haben nicht den Luxus zu sagen, wir verschenken ein Belegungsrecht. Also ich bin da über jeden privaten Investor froh, der sagt ich zeig dann soziales Gewissen, will etwas in die Gesellschaft zurückgeben. Gibt ja auch gute Fördergelder, also die Stadt Darmstadt gibt da auch einen Zuschuss in ihrer Richtlinie dafür. Das ist Land Hessen weit einzigartig,

weil wir den kompletten Betrag als Zuschuss geben nicht als Darlehen, wie es auch das Land macht. Land hat eine Mischkalkulation, die geben einen Teil als Darlehen und einen Teil als Zuschuss. Die Stadt Darmstadt gibt es komplett als Zuschuss, weil wir auch eine 30 jährige Belegungsbindung da entsprechend hinterlegt haben wollen und da auch für die Investierenden eine höhere Wertigkeit praktisch abbilden, weil wir ja die Miete im Gegensatz zum Markt dadurch schon deutlich drücken.

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

IP01: Es ist eine gute Richtung. Es ist ein guter Anfang, wenn ich mir etwas wünschen dürfte, dann würde ich mir wünschen, dass das Baurecht vorsieht, dass der Quotenbeschluss auf jedweden Neubau angewendet wird und nicht nur auf die Neuschaffung, auf Grundstücke, wo es praktisch keine Baurechtsgenehmigung gab. Also, dass bei dem Beispiel, wie ich vorhin gemacht habe, dass man sagt, wenn irgendwo abgerissen wird und es wird neu gebaut, dass dann auch der Quotenbeschluss gilt. Vielleicht auch mit einer Modifikation, dass man sagt, na ja es gab ja schon mal ein Baurecht, es ist keine Neuschaffung von Baurecht, es gilt der halbe Quotenbeschluss. Also aber nur im Sinne von, dass man wirklich auch [...] einen sozialen Anteil in diesen Bau praktisch rein gibt. Aber das ist Sache der Politik dies zu beschließen, da bin ich als Verwaltung wirklich nur ratgebend, ideengebend oder auch wünschend unterwegs und sage es wäre dann schön, wenn. Das haben wir aber als Stadt zum Beispiel, mit dem Baurecht nicht in der Hand, das muss der Bundesgesetzgeber machen. Das dürfen wir gar nicht für uns entsprechend so festlegen.

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

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

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

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

außerhalb aufnehmen, wenn in den dortigen Gemeinden auch für den sozialen Wohnungsbau was getan wird.

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

IP01: Leerstände, werden wir auch drauf hingewiesen und schauen dann auch ob wir den Leerstand nutzen können für ein Angebot, dass man die Eigentümerinnen und Eigentümer herantreten und sagen, wir sind darauf aufmerksam gemacht worden von Bürgern oder selbst darauf aufmerksam geworden, wie sieht es aus, können wir da was machen? Aber an der Stelle gibt es keine rechtliche Norm, mit der wir handeln können, dafür fehlt ein sogenanntes Leerstand- oder Zweckentfremdungsgesetz. Das gab es einmal, das sogenannte Zweckentfremdungsgesetz, dass also Wohnungen nicht zweckentfremdet für Büro genutzt werden können und oder das war damit auch verbunden, leerstehenlassen werden dürfen, können, um dann vielleicht einen Spekulationsgewinn daraus zu erzielen. Dieses Gesetz gibt es nicht mehr. Diese gesetzliche Grundlage gibt es nicht mehr. Wir können also auf der Basis nichts tun.

I: Wieso gibt es das nicht mehr?

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

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

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

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

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

I: Okay und noch andere Zwänge?

IP01: Gut für die Mietmärkte insgesamt, jetzt nicht nur den in Darmstadt, sondern in Hessen, in jeder Stadt in Deutschland, wäre natürlich auch hilfreich die verpflichtende Darlegung von Mietspiegeln, die es jetzt im Gesetz gibt auf qualitativen Mietspiegel, also qualifizierten Mietspiegel, der nach empirischen Daten überall gleich erhoben wird. Weil wenn ich einen normalen, einfachen Mietspiegel mache, den kann ich festlegen wie ich will an gewissen Parametern, aber der ist nicht standardisiert, dann macht das Gemeinde A anders wie Gemeinde B. Und an der Stelle ist die Stadt Darmstadt schon seit Jahren in einem qualifizierten Mietspiegel mit Frankfurt, die einzigen beiden Kommunen in ganz Hessen, die das auf entsprechende empirischer Datenbasis abbilden. Das wäre, um dann eine Vergleichbarkeit des Mietmarktes zu haben eine wichtige Sache. Eine zweite Komponente, wäre die Mietpreisbremsüberprüfung (..) aktiver transparenter zu machen und mehr auch in die Hilfestellung für die Mieterinnen und Mieter zu gehen. Dahingehend, weil welche Mieterin und welcher Mieter wird sich über seinen möglichen Vermieter beschweren in der Hoffnung die Mietwohnung zu kriegen können, wenn sie wissen der Markt ist so eng, wenn ich mich jetzt über meine Vermieterin, meinen Vermieter beschwere und den irgendwo an Ecke, weil, „Ich habe gehört der vorher hat für 8€ drin gewohnt, jetzt Miete ich neu für 11,50€. Das darf er ja gar nicht, Kappungsgrenze, was auch immer, schlag mich tot. Geht ja gar nicht“. So ja, dann wird ein Verfahren gemacht und sonst was, aber ob derjenige dann die Wohnung kriegt, bleibt doch dann mal höchst fraglich und am Ende des Tages wissen wir beide, dass er sie nicht bekommen wird. Also was wird er tun? Wird mit den Zähnen knirschen, den Mietvertrag unterschreiben und sagen: „Gut ich habe eine Wohnungen, kostet mich halt jetzt 11,50€. Eigentlich dürfte ich nur, was weiß, ich 9,25€ bezahlen, aber ok ist halt so“. Und da sehe ich eine Problemlage drin, dass halt eine gesetzliche Regelung in der Durchsetzung, in der Umsetzung zulasten der Mieterinnen und Mieter umgangen wird. Aber da gibt es auch keine Zahlen dazu, weil wenn ich die Zahlen hätte, könnte ich auch dagegen vorgehen.

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

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

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

IP01: Nein, Nein. Alles gut.

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

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

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

IP01: Ja

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

IP01: Also für diejenigen, die dort Wohnraum bekommen merkt man die Entlastung natürlich. Aber so wie ich es vorhin schon gesagt habe, die Haushalte, die Zahlen der Haushalte bleibt mehr oder weniger auf fast gleichem Niveau. Wir hatten in 2018 2.713 Haushalte die Wohnungssuchend gemeldet waren. Das ist jetzt 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 haben wir relativ dann auch zeitnah gesehen, dass die Erfolge, die wird damit versprochen haben leider so nicht stattgefunden haben und zu verzeichnen waren. Da haben wir gesagt okay wir müssen das verbessern. Wir machen das ja für die Menschen, an welchen Stellschrauben müssen drehen, damit wir da ein bisschen bessere Ergebnisse hinkriegen und am Ende des Tages einen Erfolg für die Menschen haben, was ja die Zielsetzung ist. Und das haben wir im Jahr 22 praktisch dann vollziehen können. Ende des Jahres und mit den neuen Parametern sind wir jetzt am Start und gehen damit an die Arbeit. Die Schwierigkeit an der Stelle ist, dass man natürlich die passende Tauschwohnung haben muss. Tauschwohnung heißt von groß nach klein, damit groß neu an Familie belegt werden kann. Viele Mieterinnen und Mieter denken, ach ich tausch jetzt mal meine 3 Zimmer in eine Zweizimmerwohnung oder meine 2 in eine 3. Das ist ja auch ein Wohnungstausch, das ist aber nicht das, was das Wohnungstauschprogramm beinhaltet. Da ist auch dann entsprechend unsere Aufgabe die Menschen zu informieren, weil sie es schlichtweg falsch

verstanden haben an der Stelle. Das groß nach klein zu tauschen für Mieterinnen und Mieter, die dann aber auch lange schon angestammt dort in diesem Quartier wohnen scheitert aber auch ganz oft dann noch nicht mal an der Tauschwohnung oder dem Willen aller Beteiligten da zu helfen, sondern auch an der Sache, dass in letzter Entscheidungskonsequenz dann gesagt werden muss, aja am liebsten hätte ich ja jetzt eine Zweizimmerwohnung hier unten im Haus, wo ich einziehe und bleib hier in meinen ganzen Freundesumkreis und sozialen Umfeld. Was wir auch gerne hätten. Das Problem ist oft. Es gibt keine Zweizimmerwohnung in diesem Gebäude und manchmal ist es natürlich auch mit gesundheitlichen Einschränkungen verbunden. Nicht mehr Treppen steigen können. Altern und so. Dann bringt mir auch eine Erdgeschosswohnung im Hochparterre, wenn ich keine Treppen mehr steigen kann, wo ich 3 Stufen am Anfang und 5 halt innendrin, weil es ein Altbau ist und nicht barrierefrei erschlossen ist. Das bringt mir auch recht wenig. In den Neubauwohnungen, grad da noch als Einflechtung als Erklärung, in den Neubauwohnungen streben wir überall an und setzen es auch zu hundert Prozent gefühlt um, also ich wüsste jetzt nicht wo wir es nicht umsetzen. Also wir machen eine Barrierefreiheit an der Stelle. Dass man wirklich unbeschadet bis zum hohen Alter auch mit Pflegeinvestition usw. dann da in der Wohnung verbleiben kann, entsprechend auch Rollstuhlwohnungen. Das wird alles abgebildet, wie der Bedarf praktisch sich entwickelt oder sich entwickeln könnte, auch entsprechend mit Vorratsentscheidung, dass man sagt, ok ich muss ja jetzt nicht warten bis ich 30 Leute auf der Liste habe, die eine rollstuhlgerechte die eine R-Wohnung brauchen. Ja ich plane das jetzt schon mal für, dass in 2 Jahren eine R-Wohnung entsteht, wenn jemand. Wir haben immer jemanden auf der Liste der körperlichen Gebrechen hat, ja dann ist es halt vielleicht niemand im Rollstuhl, sondern jemand mit einem ganz schlechten Gehzustand oder im Rollator oder wie auch immer, dann zieht der halt dann dort ein. Dann ist das der Bedarfslage ist das schon machbar.

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

IP01: Also die Coronakrise beziehungsweise die Lieferkettenproblematiken haben wir in der Baufertigstellung schon gemerkt. Also die Investierenden haben uns schlichtergreifend Belegungszeitpunkt nach hinten verschieben müssen, auch mehrfach teilweise. Das heißt avisierte, da-ist-Fertigstellung-könnt-ihr-schon-mal-einplanen-Termine mit Neubau - Modernisierung stand in der Zeit leider keine an, aber die hätte es wahrscheinlich genauso betroffen - da haben wir festgestellt, dass die Auswirkungen schon da war. Energiekrise ich sag mal die Auswirkungen, die kommen ja jetzt erst dann noch da haben wir natürlich mit den, mit der Entkräftung der Ängste der Menschen zu tun gehabt und haben als Stadt Darmstadt auch entsprechend Veranstaltungen gemacht. Haben die Träger im Netzwerk, wo wir zusammenarbeiten auch informiert und gesagt nehmt den Leuten die Angst, es gibt Beratungsmöglichkeit. Wir haben Flyer erstellt, also die üblichen Möglichkeiten, die man hat, wahrgenommen. Pressemitteilungen entsprechende, aber auch vor Ort Unterstützungshilfen für die Beratungsangebote, egal wo sie hingehen das wirklich in diesem Netzwerk von der pro familia bis zur Erziehungsberatung und in den Stadtteilbüros, dass alle mehr oder weniger den gleichen Infostand haben und wissen, wenn jemand kommt und sagt, ah ich weiß nicht mehr wie ich meine Heizung bezahlen sollen, ah der Strom geht so hoch, Verweise an unsere Schuldnerberatung, an unsere städtische, an unser Amt für Soziales und Prävention, an unser Jobcenter mit den Möglichkeiten der Hilfestellung, der einmaligen Beihilfen, notfalls einer Darlehensgewährung für Energierückstände oder Kosten, also da haben wir wirklich aufgestellt haben uns gut und breit aufgestellt, um den Menschen die Angst zu nehmen. Man muss gucken wie sich das weiterentwickelt, jetzt sind ja entsprechend Kosten wieder rückläufig in der Verzeichnung zu sehen, allerdings die Spitzen, die abgebildet waren in Kostennoten, werden in irgendwelche

Berechnungen natürlich noch Einfluss finden und da muss man sehen was passiert, (...) da gibt es jetzt noch keine Prognose. Also wir wollen, dass dadurch keiner Wohnraum verliert oder Wohnraum gefährdet wird und ist und nach meinem Kenntnisstand ist es bisher nicht passiert und es sollte und wird auch mit dem Netz, was wir gespannt haben nach meinem Dafürhalten nicht passieren.

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

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

I: Mhm. Okay. Anderes Thema. Die sozial gerechte Bodenpolitik wurde ja mit so einer Studie durchgeführt mit Vergleich zu anderen Städten. Gibt es auch noch andere Projekte, Maßnahmen, die durchgeführt werden, die mit anderen Städten verglichen werden oder untersucht wird, was andere Städte machen? Die als dann positives Beispiel sehen und dann hier übernommen werden?

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

I: Okay [lacht]

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

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

IP01: [atmet laut aus] Da muss ich als Verwaltungsstelle immer vorsichtig sein, dass ich nicht in Politik abdriftet, weil das ist, da muss man die Aufgabentrennung auch ganz klar sehen. Was ich mir wünschen würde, wäre ein sozialeres Zusammenspiel des gesamten Mietmarktes und des Wahrnehmens von sozialer Verantwortung sowohl bei privaten Vermieterinnen und Vermietern als bei institutionellen Vermietenden, um einfach die Gesellschaft insgesamt zu verbinden ja. Dieses Bild mit der Medaille mit den 3 Seiten (...) die Vorderseite, die Rückseite und der Rand und in unserer Gesellschaft fehlt oft der Rand, der die beiden Seiten miteinander verbindet. (...) Vermieterinnen und Vermieter müssen Geld erzielen, um das Gebäude zu erhalten zu unterhalten, vielleicht noch bei der Bank abzuzahlen. Wie auch immer. Ist alles legitim, alles gut, aber wo soll diese Spirale denn halt hingehen? Das ist die Frage, die ich mir halt auch stelle bei der Mietmarktentwicklung, wann ist Schluss, wo ist Schluss, wie weit will man was gehen? Und da sag ich, wenn ich es mir wünschen dürfte ganz blauäugig dann einfach ein sozialeres miteinander von allen Betroffenen und nicht, dass

es immer nur heißt die eine Wohnungsbaugesellschaft und der oder jener, der soll mal. Ja OK warum der und alle anderen nicht? Also der Gleichheitsgrundsatz, der geht doch eigentlich für alle, deswegen heißt er ja Gleichheitsgrundsatz und da ist halt mein Wunsch eigentlich, das was der Bund regeln müsste für alle Kommunen gleichermaßen, dass die die Begrenzung von Mietsteigerung von begründeten Mietsteigerung ja, warum wird eine Miete teurer, weil sie teurer wird? Also klar, wenn ich was in das Haus investiere, kommt neues Dach drauf ja wunderbar aber (...) warum soll was abgebildet werden ohne einen Grund, da frage ich mich halt ist das noch zeitgemäß?

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

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

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

IP01: Bitte gerne

I: Gut, dann war es das denke ich.

IP01: Super. Schön. Freut mich.

I: Dankeschön.