

Transkript Interviewperson 02

IP02: Gut sehr schön. Wollen Wir einfach mit den Fragen anfangen, die Sie mir geschickt haben, oder?

I: Ja, sehr gerne. Ja.

IP02: Okay. Also erstmal muss ich vielleicht sagen, dass ich kein Experte für einzelne Wohnungsmärkte bin - gleich zu Beginn sozusagen. Und vieles von dem, was ich weiß, weiß ich sozusagen aus persönlicher Erfahrung und weil ich mich mit Leuten unterhalten oder so, aber ich kann Ihnen keine statistischen Daten sagen oder sowas. Aber Tipp, wenn Sie wirklich mit jemanden reden wollen, der wirklich Ahnung vom Darmstädter Wohnungsmarkt hat, (...) würde ich Ihnen empfehlen Mal den Kollegen Krapp (...) zu fragen, der ist beim Institut Wohnen und Umwelt, beim IWU. Und der ist zum Beispiel auch einer von denen, der die Mietspiegel macht in Darmstadt. Und der Kollege Doktor Krapp, wenn Sie dem einen schönen Gruß von mir sagen und sagen, dass Sie mit mir geredet haben - der war früher meine Hilfskraft, wir haben zusammen hier am Lehrstuhl gearbeitet, der kommt nämlich von der TU und so weiter - wenn Sie irgendeinen brauchen, der die Mietspiegel und die ganzen Lagen und die Preise uns alles kennt und auch weiß, was das für bestimmte Einkommensschichten heißt, und so fragen Sie den.

I: Alles klar. Perfekt, cool. Dankeschön.

IP02: Gut gerne. Also Sie können sich gerne auf mich beziehe, der kennt mich. Kein Problem.

[Frage: Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Darmstädter Wohnungsmarktes (die Zugänglichkeit bzw. die Wohnraumversorgung für niedrige und mittlere Einkommensschichten) ein?]

IP02: So jetzt. Wie schätze ich das ein, ich meine es ist ja kein Geheimnis, dass Darmstadt ein (...) sehr dynamischer Markt ist und sehr viele Leute zu ziehen und so weiter. Ich mein wir liegen in der größten Wachstumsregion Europas und so weiter und so weiter. Und ich glaube, dass es speziell für niedrige und mittlere Einkommen inzwischen schwer ist sich mit Wohnraum zu versorgen. Ich meine es fängt schon damit an, wenn man länger in der Stadt wohnt (..) und will dann umziehen, dass man plötzlich merkt, was für eine große Lücke ist zwischen der Miete, die man die ganze Zeit bezahlt hat und der Miete, die man jetzt dann zahlen muss und so weiter. (..) Und ich meine die Mieten sind ja in den Großstädten sowieso sehr stark gestiegen, aber Darmstadt ist glaube ich nochmal (..) eins von den Extrembeispielen, kann man wirklich sagen. Ne so. Und ich glaube deswegen ist so. Ich meine es gibt so schöne Statistiken wie die Einkommen sich entwickelt haben in den letzten 20 Jahren und wie die Mieten sich entwickelt haben und Darmstadt ist keine Ausnahme das klappt natürlich auseinander. Gibt es sehr schöne Beispiele, was ich so Berlin, aus Kassel habe ich sowas gesehen, auch aus anderen Städten Stuttgart und so weiter und Darmstadt ist da keine Ausnahme. Ist halt einfach wahnsinnig teuer geworden.

[Frage: Wenn Sie an Hindernisse für die Förderung von sozialem Wohnraum denken, welche würden Sie als die wichtigsten erachten bzw. die auf die am meisten geachtet werden muss? Können Sie erläutern, welche Schritte die Stadt durchführt, um diese Hindernisse einzuschränken? Sehen Sie die Schritte als erfolgreich an?]

IP02: (8sek) Förderung von sozialem Wohnraum. (..) Ich meine es gibt ja in Darmstadt Konzeptvergabe. Das heißt, wenn sie bauen ab so und so viel Einheit, ich glaub ich weiß nicht ob 15 oder so irgendwas müssen es ja immer so und so viel Prozent sozialer Wohnungsbau sein und so weiter. Und das funktioniert natürlich auch, aber auch nur deswegen, weil Darmstadt halt glaub ich einfach weiter ein attraktiver Investitionsstandort ist. Also müssen Sie sich ja so vorstellen ein

Investor, der hat eine Mischkalkulation, der denkt, na ja gut was mach ich mit den Wohnungen Teil verkaufe, Teil vermiete hochpreisig, Teil vermiete ich so im mittleren Segment und dann muss ich sozialen Wohnungsbau machen, weil die Stadt will das und das ist natürlich ein Teil, wo ich nicht so viel verdiene und dann macht er eine Mischkalkulation und so und das preisen die natürlich auch ein. Also niemand würde einen Vorschlag machen, der die Regel missachtet sozusagen und lässt sich dann runterhandeln, das ist unprofessionell. Ich weiß aber, dass es Städte gibt, wo so gearbeitet wird. Also wo ein Investor kommt und sagt, ja ich will das bauen, ich weiß, dass ihr eine Regulierung habt mit 30%, aber ich biete euch nur 20 an. Und dann muss die Stadt überlegen, will ich das jetzt entwickeln oder nicht. Das Problem haben Sie in Darmstadt nicht, weil es ja sehr lukrativ ist hier zu investieren. Das heißt, wenn einer es versuchen würde hier zu handeln, würde die Politik sagen, ich habe noch andere Leute, die das machen wollen, die sich an die Regeln halten, warum sollte ich dir jetzt den Zuschlag geben? So. Ja insofern glaube ich, dass man in Darmstadt und in den Städten, wo man noch Profit machen kann, Guten, mit dem Wohnen, dass man da sozusagen auch, dass das auf der anderen Seite Politik wieder hilft, weil die ja die Daumenschrauben anlegen können. Also ich hab Mal mit dem Frankfurter Wohnungsdezernent gesprochen, bei denen ist es ja genauso und der hat gesagt, wenn ein Investor kommt und versucht mich runter zu handeln, dann mach ich immer die Tür von meinem Büro auf und sag, gucken Sie mal raus, da warten die nächsten fünf Investoren schon, wieso sollte ich Ihnen den Zuschlag geben, dann gehen Sie halt, dann bauen Sie halt woanders. In Bielefeld oder so. Ne so. Und dann lassen sie sich meistens dann überzeugen, weil die haben ja einen Plan B in der Schublade und so weiter. Es kann also. Ich glaube, dass das. Also um zu Ihrer Frage zu kommen, ich glaube das größte Hindernis ist, dass Leute natürlich Geld verdienen wollen und mit Sozialwohnungen verdient man halt wenig Geld und so und dass sie dann wieder in die Segmentierung kommen, die wir früher hatten. Das also. Das ist ja eigentlich das, was man verhindern will, dass die Privaten die lukrativen Angebote machen, mit den hohen Mieten und den hohen Preisen und die öffentliche Hand die Sozialwohnungen baut (...) und dass die dann auch räumlich konzentriert sind ne. Also, dass sie dann so Viertel haben Eberstadt Süd, Kranichstein und so, wo sich diese Wohnungen ballen, wo dann auch hochgeschossen gebaut wird, sozialer Wohnungsbau, Brennpunkte entstehen und so weiter und im Komponistenviertel gibt es dann die vier Parteien Niedrigenergiehaus oder sowas ne. Aber das ist glaube ich eine Sache, die man vermeiden sollte und deswegen gibt es ja diese Konzeptvergabe. Und ob Darmstadt jetzt eine besondere Wohnungspolitik macht als andere Städte weiß ich, also zielt Ihre Frage ja so ein bisschen hin ne. Das kann ich ihnen ehrlich genau nicht genau sagen, weil ich Darmstadt zu wenig kenne ehrlich gesagt, was diese. Also ich wohn zwar hier, aber ich krieg die Wohnungspolitik nicht. Was Darmstadt richtig gemacht hat aus meiner Sicht ist, dass die ihr kommunales Wohnungsunternehmen behalten. Also den bauverein. Es gibt viele Städte, die die veräußert haben und Darmstadt hat es nicht gemacht und das ist natürlich ein ziemlicher Hebel, den man da in der Hand hat.

[Frage: Können Sie an andere Städte und deren Projekte denken, die als Vorbild oder abschreckendes Beispiel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für niedrige bzw. mittlere Einkommensschichten genutzt werden?]

IP02: Abschreckendes Beispiel und Vorbilder. (7sek) Also abschreckende Beispiele gibt es haufenweise, glaub ich. Also habe ich ja gerade gesagt Brennpunkte überall. Gibt es ja auch hier in Frankfurt-Bonames, gibt es wunderschöne Studien dazu. (...) Es gibt aber auch, ich glaub es gibt auch positive Beispiele. Also ich weiß nicht, ob Sie das kennen. K6 heißt es glaub ich, in Kranichstein. Das ist so eine Mischsiedlung, wenn man aus Darmstadt reinkommt, linke Seite, dann gibt es so Einfamilienhäuser Niedrigenergie-Passivreihenhäuser. Teilweise Eigentum. Teilweise zur Miete. Und es gibt auch Geschosswohnungsbau, wo auch Sozialwohnungen drin sind und so. Also da sind Leute

die eineinhalb Millionen ausgegeben haben für ihr Passivhaus und so und dann hundert Meter weiter ist Geschosswohnungsbau mit gemischten Wohnungen und so weiter. Also das ist glaube ich ein ganz gutes Beispiel, wie man es machen kann. Das ist aber auch ein ziemlich spezielles Projekt. Das können Sie natürlich nicht überall machen.

[...]

IP02: Also die Frage ist sowieso immer, was können die Kommunen eigentlich überhaupt machen. Weil ich meine Bund und Land sind ja diejenigen, die den sozialen Wohnungsbau finanzieren und von. Also darauf zu hoffen, dass irgendjemand billige Wohnungen baut, ist glaube ich, wenn, ich meine wir wohnen, wir leben im Kapitalismus sozusagen und dann will man seine Renditen haben und am Ende Leute, die Geld investiert haben und so weiter und dann ist es glaube ich einfach schwierig drauf zu hoffen, dass jemand niedrigpreisige Wohnungen baut, wenn er auch das Doppelte kriegen kann. So erstmal. Genau und dann muss halt der Staat irgendwie glaube ich was machen und dann ist halt entweder die Frage reguliert man, da gibt es dann Berlin jetzt hier Enteignen und Mietendeckel und was weiß ich was alles und so oder stellt der Staat Wohnungen zur Verfügung, macht er sozialen Wohnungsbau oder er setzt eben Regeln ein oder so. Oder sie versuchen halt andere Sachen. Also zum Beispiel sowas wie Erbpacht, statt die Flächen zu verkaufen. Weiß nicht, ob das bei Ihnen ein Thema ist, aber das ist eigentlich auch was. Erbpacht ist eigentlich was für Leute, die ein eigenes Haus bauen wollen oder eine Wohnung in einem Haus haben wollen, dass die ihnen eine Eigentumswohnung und die dann halt das Grundstück nicht kaufen, sondern pachten und darauf halt bauen und so, aber das ist ja nichts für mittlere und niedrige Einkommen. Also in dem Bereich reden wir ja von Mieten. Deswegen ist diese Sachen mit Baugruppen und weiß was ich, gemeinsam irgendwie Bauentwicklung machen und Erbpacht machen, das ist eigentlich für die Einkommensschichten, die Sie jetzt beschreiben ist uninteressant. Und im Übrigen, also eine Sache noch ich weiß nicht, ob Ihnen das schon irgendwie untergekommen. Es gibt ja diesen Begriff der Umzugsketten. Ich weiß nicht, ob der schon mal kam bei Ihnen.

I: Ne.

IP02: Ne. Weil da ist ja das Argument von denen die teuer bauen wollen, ist ja immer, ich komm jetzt in die Stadt und ich baue jetzt hier so ein Loftapartment oder so was, ein teures Teil – wie heißen die Dinger hier ganz oben Penthouse oder so - genau also ich bau da jetzt ein Penthouse hin - 200 Quadratmeter für zwei Millionen oder so was so. Und dann ist quasi die Idee, Sie sind super reich und Sie kaufen sich jetzt das Penthouse und ziehen aus Ihrer etwas günstigere Wohnung aus und dann zieht jemand dorthin der früher da wohnt und so weiter und am Ende wird dann eine nicht renovierte Altbauwohnung frei für 6€ den Quadratmeter und da kann dann ja der Studi, der die Wohnung sucht, dann einziehen und deswegen hilft es quasi auch höherpreisige Wohnungen zu bauen, weil die Leute so wie die Dominosteine dadurch rutschen am Ende kommt ja was da. Verstehen Sie was ich meine?

I: Ja.

IP02: Das ist das Argument von der Immobilienwirtschaft, das können Sie mal schön vergessen, weil in so einem dynamischen Markt wie in Darmstadt oder Frankfurt insgesamt Rhein-Main, da bauen Sie so ein Penthouse hin, aber wenn jemand von außerhalb der Stadt da einzieht dann ist ja, die ganze Umzugskette funktioniert ja gar nicht, ne. Das heißt, wenn Sie sowieso viel Zuzug haben, wird ja viel von dem, was Sie bauen, führt ja gar nicht dazu, dass intern die Leute sich neu verteilen, sondern dass Sie die Nachfrage befriedigen, die von außen reinkommt. Das heißt es hilft Ihnen bei der Umzugskette am Ende. Also es generiert Ihnen diesen - wie soll ich sagen – diesen Rutscheffekt überhaupt nicht. Das können Sie auf Märkten machen, wo nicht viel Bewegung ist. Da schaffen Sie

zusätzlich Angebot, dann sortieren sich die Leute neu und dann machen Sie Wohnraum frei für Leute, die es brauchen, die dann zum Beispiel, weiß nicht ein Paar was sich trennt, aber einer kann nicht ausziehen, weil die Wohnungen draußen so teuer sind. Für so Fälle schaffen Sie dann Gelegenheiten sozusagen, aber wenn ein einen Markt haben, wo so Leute von außen kommen, dann bauen Sie in der Regel für die nach, die von außen kommen und innen bewegt sich nichts. Weil jeder der bewegt, sich bewegt verliert ja auch, weil sie tendenziell in kleinere Wohnungen ziehen, die genauso viel kosten. Oder in größere Wohnung die mehr kosten und das wollen Sie ja meistens nicht und deswegen funktioniert diese Durchlaufkette in der Regel überhaupt nicht. Das ist so ein Märchen Sie sind. Erzählen die Investoren schon seit 50 Jahren, das funktioniert natürlich nicht.

I: Okay. [lacht]

IP02: Und was man sonst noch machen kann, sind so Kreativinstrumente, weiß nicht ob Ihnen das schon mal untergekommen ist, so Wohnungstausch zum Beispiel?

I: Ja.

IP02: Also, dass man zum Beispiel, sagt Sie haben jetzt mit zwei Kumpels eine WG und wohnen da ziemlich beengt und es gibt irgendwo eine alte Oma, deren Mann gestorben ist und die wohnt auf 150 Quadratmeter Altbau so. Und Sie haben einen günstigen Mietvertrag und die Oma auch, aber wenn Sie beide ausziehen, suchen sich neu eine Wohnung, ist die wahnsinnig teuer. Also ist die Idee Sie tauschen einfach die Wohnung, weil die Dame braucht, vielleicht nicht so viel Platz, aber bei Ihnen hätte jeder gern sein eigenes Zimmer und so, verstehen Sie so, solche Sachen kann man auch machen. Aber da müssen natürlich beide Vermieter mitspielen und so weiter, die haben natürlich auch vielleicht ein Interesse daran, dass mal jemand auszieht, kann man nämlich schön die Miete erhöhen und so weiter. Also es ist halt auch voraussetzungsvoll. Da braucht man dann auch Vermieter, die bei so Sachen mitspielen und das bringt, ehrlich gesagt halt auch nicht so viel. Also wenn Sie eine Stadt mit 160.000 Einwohnern haben, was nützt es dann, wenn drei Leute ihre Wohnungen tauschen, ne. Also das ist für Sie jetzt im Individualfall vielleicht cool, aber das bringt für den Markt insgesamt nicht viel.

I: Ja, da hatte die Stadt jetzt auch irgendwie was gemacht für, aber ich weiß auch nicht genau wie detailliert die das geplant hatten.

IP02: Also es gibt so Projekte zum Beispiel in Essen weiß ich das. Das hat ein Kollege mal erzählt. Die haben da zum Beispiel so eine Siedlung, die für die Bergbauleute gebaut wurde. Also die Leute, die in die Grube rein gehen und jeder von denen hatte sich da so ein Eigenheim hingestellt, die haben früher ganz gut verdient. Mit einem schönen Garten so Bungalow natürlich. Nur ein Stockwerk und schön flach und so und die sind dann alle gestorben und die Minen wurden alle geschlossen und dann wohnten die, deren Witwen da noch und dann sind die auch alle gestorben. Und jetzt haben die in Essen da so eine relativ große Einfamilienhaussiedlungen, die ist, die steht quasi leer. Also so 80% so ungefähr und jetzt ist halt das Problem in Essen fehlen halt viele Wohnungen für Studis für alleinerziehende Eltern für ich weiß nicht Azubis, die gerade von zu Hause ausgezogen sind, suchen ihre erste Wohnung und solche Sachen. Und die sind jetzt zum Beispiel dabei zu überlegen, wie sie diese Einfamilienhaussiedlungen quasi so umnutzen können, dass diese Gruppen mit niedrigen Einkommen irgendwo unterkommen können. Also die versuchen dann sowas wie abreisen, günstigen Geschosswohnungsbau draufstellen oder die Bungalows so WGMäßig in der Mitte so eine Mauer hochziehen. Dann sind das halt zwei Wohnungen oder sowas. Also irgendwie die versuchen halt alle möglichen Sachen zu organisieren, um das irgendwie nutzbar zu machen, weil das ja quasi eine. Da brauchen Sie aber dann auch Erben, die bereit sind das Zeug zu verkaufen und eine Stadt, die bereit ist zu investieren und so weiter. Also irgendwo muss das Geld ja herkommen ne.

I: Ja, klar.

IP02: Ja. Also das sind so Kreativprojekte, aber so die großen Lösungen ist es natürlich nicht und das geht vielleicht mal in einer Stadt, aber nicht in der anderen.

I: Ja, eher so ein kleiner Anstoß dann in die Richtung.

IP02: Ja, aber viel bringt das nicht. Und grade Darmstadt ist glaube ich auch ein Problem, (...) die Märkte um uns herum sind alle teuer also Frankfurt, Mainz, Wiesbaden, Aschaffenburg ist genauso teuer. Frankfurt sowieso und so weiter. Also im Prinzip können Sie eigentlich sagen, wir sind teuer und um uns rum sind auch teure Städte. Mannheim und so sind ja auch teuer. Also eigentlich haben Sie ja keine Chance. Ich mein Sie können ja auch nach Bensheim ziehen oder nach Dieburg und so. So viel Unterschied ist es dann am Ende auch nicht mehr mit den Mieten und dann ich meine was haben Sie, dann müssen Sie am Tag zwei Stunden Bahn fahren oder so und dann sparen Sie auch nur unwesentlich Geld oder so oder Sie müssen es dann für das Ticket ausgeben oder sonst irgendwas. Also selbst diese Idee zum Beispiel, dass man die Städte pendelbarer macht und sagt, es muss ja nicht jeder in der Stadt wohnen, man kann ja auch außerhalb wohnen. Ja das stimmt, aber ich meine dann ist es außerhalb dann, wenn die Verbindung gut sind ist außerhalb genauso teuer. Dann hilft das halt auch wieder nichts, ne. Also ich hab, ich bin vor zwei Jahren umgezogen, mit einer Pandemie aus einer sehr billigen Wohnung und da wollte ja da war ich ausprobieren wollten wir umziehen haben wir können noch ein bisschen rausziehen und so und da haben wir geguckt und ich meine es war alles ungefähr gleich teuer, ob man da in der Stadt bleibt oder rauszieht, war dann auch egal, nur so. Aber ja und wenn Sie da nicht das große Glück haben, dass Sie irgendwie erben oder kaufen können oder so irgendwas oder einen schönen Kredit kriegen oder so, dann haben Sie eh verloren glaub ich. Und deswegen bleibt eigentlich. Aus meiner Sicht gibt es nur eine Alternative. Der Staat muss halt die Investoren dazu zwingen Sozialwohnungen zu bauen, mit dieser Konzeptvergabe oder so oder er muss sein Tool nutzen, was er hat, nämlich für kommunale Wohnungsunternehmen, muss die Dinger halt selber hinstellen. Das sind eigentlich die beiden Optionen, die ich sehe.

I: Ja, okay.

IP02: Und Darmstadt hat in beiden Fällen einen guten Hebel, würde ich sagen. Es gibt den bauverein und es gibt genügend Investoren, die interessiert sind. Das heißt man kann eigentlich beide Hebel nutzen und ich glaube die Stadt macht das auch. Also ist zumindest meine laienhafte Einschätzung.

I: Ja, also es steigt auch zurzeit der soziale Wohnungsbau hier.

IP02: Ja genau. Wenn Sie jetzt mal gucken, Lincolnsiedlung. Jetzt die neue oben, wie heißt die, Ludwigshöhe Quartier und so weiter. Ist da nicht teilweise sogar 50% sozialer Wohnungsbau? Also ich meine die Stadt macht schon einiges glaub ich. Aber es reicht natürlich trotzdem nicht.

I: Ne [lacht]. Sind halt zu viele Menschen. Ja.

IP02: Wie wir alle wissen. Genau.

[...]

IP02: Okay tut mir leid. Ich muss jetzt abbrechen.

I: Ja alles gut. Dankeschön für die Zeit

IP02: Ich stell das dann spätestens morgen auf die Cloud und schicke Ihnen den Link. Können Sie herunterladen.

I: Mach ich. Dankeschön.

IP02: Gerne. Ciao.

I: Tschüss.