

## 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 klafft 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

48 Darmstadt Konzeptvergabe. Das heißt, wenn sie bauen ab so und so viel Einheit,  
49 ich glaub ich weiß nicht ob 15 oder so irgendwas müssen es ja immer so und so  
50 viel Prozent sozialer Wohnungsbau sein und so weiter. Und das funktioniert  
51 natürlich auch, aber auch nur deswegen, weil Darmstadt halt glaub ich einfach  
52 weiter ein attraktiver Investitionsstandort ist. Also müssen Sie sich ja so  
53 vorstellen ein Investor, der hat eine Mischkalkulation, der denkt, na ja gut was  
54 mach ich mit den Wohnungen Teil verkaufe, Teil vermiete hochpreisig, Teil  
55 vermiete ich so im mittleren Segment und dann muss ich sozialen Wohnungsbau  
56 machen, weil die Stadt will das und das ist natürlich ein Teil, wo ich nicht so  
57 viel verdiene und dann macht er eine Mischkalkulation und so und das preisen die  
58 natürlich auch ein. Also niemand würde einen Vorschlag machen, der die Regel  
59 missachtet sozusagen und lässt sich dann runterhandeln, das ist unprofessionell.  
60 Ich weiß aber, dass es Städte gibt, wo so gearbeitet wird. Also wo ein Investor  
61 kommt und sagt, ja ich will das bauen, ich weiß, dass ihr eine Regulierung habt  
62 mit 30%, aber ich biete euch nur 20 an. Und dann muss die Stadt überlegen, will  
63 ich das jetzt entwickeln oder nicht. Das Problem haben Sie in Darmstadt nicht,  
64 weil es ja sehr lukrativ ist hier zu investieren. Das heißt, wenn einer es  
65 versuchen würde hier zu handeln, würde die Politik sagen, ich habe noch andere  
66 Leute, die das machen wollen, die sich an die Regeln halten, warum sollte ich  
67 dir jetzt den Zuschlag geben? So. Ja insofern glaube ich, dass man in Darmstadt  
68 und in den Städten, wo man noch Profit machen kann, Guten, mit dem Wohnen, dass  
69 man da sozusagen auch, dass das auf der anderen Seite Politik wieder hilft, weil  
70 die ja die Daumenschrauben anlegen können. Also ich hab Mal mit dem Frankfurter  
71 Wohnungsdezernent gesprochen, bei denen ist es ja genauso und der hat gesagt,  
72 wenn ein Investor kommt und versucht mich runter zu handeln, dann mach ich immer  
73 die Tür von meinem Büro auf und sag, gucken Sie mal raus, da warten die nächsten  
74 fünf Investoren schon, wieso sollte ich Ihnen den Zuschlag geben, dann gehen Sie  
75 halt, dann bauen Sie halt woanders. In Bielefeld oder so. Ne so. Und dann lassen  
76 sie sich meistens dann überzeugen, weil die haben ja einen Plan B in der  
77 Schublade und so weiter. Es kann also. Ich glaube, dass das. Also um zu Ihrer  
78 Frage zu kommen, ich glaube das größte Hindernis ist, dass Leute natürlich Geld  
79 verdienen wollen und mit Sozialwohnungen verdient man halt wenig Geld und so und  
80 dass sie dann wieder in die Segmentierung kommen, die wir früher hatten. Das  
81 also. Das ist ja eigentlich das, was man verhindern will, dass die Privaten die  
82 lukrativen Angebote machen, mit den hohen Mieten und den hohen Preisen und die  
83 öffentliche Hand die Sozialwohnungen baut (...) und dass die dann auch räumlich  
84 konzentriert sind ne. Also, dass sie dann so Viertel haben Eberstadt Süd,  
85 Kranichstein und so, wo sich diese Wohnungen ballen, wo dann auch hochgeschossen  
86 gebaut wird, sozialer Wohnungsbau, Brennpunkte entstehen und so weiter und im  
87 Komponistenviertel gibt es dann die vier Parteien Niedrigenergiehaus oder sowas  
88 ne. Aber das ist glaube ich eine Sache, die man vermeiden sollte und deswegen  
89 gibt es ja diese Konzeptvergabe. Und ob Darmstadt jetzt eine besondere  
90 Wohnungspolitik macht als andere Städte weiß ich, also zielt Ihre Frage ja so  
91 ein bisschen hin ne. Das kann ich ihnen ehrlich genau nicht genau sagen, weil  
92 ich Darmstadt zu wenig kenne ehrlich gesagt, was diese. Also ich wohn zwar hier,  
93 aber ich krieg die Wohnungspolitik nicht. Was Darmstadt richtig gemacht hat aus  
94 meiner Sicht ist, dass die ihr kommunales Wohnungsunternehmen behalten. Also den  
95 bauverein. Es gibt viele Städte, die die veräußert haben und Darmstadt hat es  
96 nicht gemacht und das ist natürlich ein ziemlicher Hebel, den man da in der Hand  
97 hat.

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

101 IP02: Abschreckendes Beispiel und Vorbilder. (7sek) Also abschreckende Beispiele  
102 gibt es haufenweise, glaub ich. Also habe ich ja gerade gesagt Brennpunkte  
103 überall. Gibt es ja auch hier in Frankfurt-Bonames, gibt es wunderschöne Studien  
104 dazu. (...) Es gibt aber auch, ich glaub es gibt auch positive Beispiele. Also ich  
105 weiß nicht, ob Sie das kennen. K6 heißt es glaub ich, in Kranichstein. Das ist  
106 so eine Mischsiedlung, wenn man aus Darmstadt reinkommt, linke Seite, dann gibt  
107 es so Einfamilienhäuser Niedrigenergie-Passivreihenhäuser. Teilweise Eigentum.  
108 Teilweise zur Miete. Und es gibt auch Geschosswohnungsbau, wo auch  
109 Sozialwohnungen drin sind und so. Also da sind Leute die eineinhalb Millionen  
110 ausgegeben haben für ihr Passivhaus und so und dann hundert Meter weiter ist  
111 Geschosswohnungsbau mit gemischten Wohnungen und so weiter. Also das ist glaube  
112 ich ein ganz gutes Beispiel, wie man es machen kann. Das ist aber auch ein  
113 ziemlich spezielles Projekt. Das können Sie natürlich nicht überall machen.

114 [...]

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

140 I: Ne.

141 IP02: Ne. Weil da ist ja das Argument von denen die teuer bauen wollen, ist ja  
142 immer, ich komm jetzt in die Stadt und ich baue jetzt hier so ein Loftapartment  
143 oder so was, ein teures Teil – wie heißen die Dinger hier ganz oben Penthouse  
144 oder so - genau also ich bau da jetzt ein Penthouse hin - 200 Quadratmeter für  
145 zwei Millionen oder so was so. Und dann ist quasi die Idee, Sie sind super reich  
146 und Sie kaufen sich jetzt das Penthouse und ziehen aus Ihrer etwas günstigere

147 Wohnung aus und dann zieht jemand dorthin der früher da wohnt und so weiter und  
148 am Ende wird dann eine nicht renovierte Altbauwohnung frei für 6€ den  
149 Quadratmeter und da kann dann ja der Studi, der die Wohnung sucht, dann  
150 einziehen und deswegen hilft es quasi auch höherpreisige Wohnungen zu bauen,  
151 weil die Leute so wie die Dominosteine dadurch rutschen am Ende kommt ja was da.  
152 Verstehen Sie was ich meine?

153 I: Ja.

154 IP02: Das ist das Argument von der Immobilienwirtschaft, das können Sie mal  
155 schön vergessen, weil in so einem dynamischen Markt wie in Darmstadt oder  
156 Frankfurt insgesamt Rhein-Main, da bauen Sie so ein Penthouse hin, aber wenn  
157 jemand von außerhalb der Stadt da einzieht dann ist ja, die ganze Umzugskette  
158 funktioniert ja gar nicht, ne. Das heißt, wenn Sie sowieso viel Zuzug haben,  
159 wird ja viel von dem, was Sie bauen, führt ja gar nicht dazu, dass intern die  
160 Leute sich neu verteilen, sondern dass Sie die Nachfrage befriedigen, die von  
161 außen reinkommt. Das heißt es hilft Ihnen bei der Umzugskette am Ende. Also es  
162 generiert Ihnen diesen - wie soll ich sagen – diesen Rutscheffekt überhaupt  
163 nicht. Das können Sie auf Märkten machen, wo nicht viel Bewegung ist. Da  
164 schaffen Sie zusätzlich Angebot, dann sortieren sich die Leute neu und dann  
165 machen Sie Wohnraum frei für Leute, die es brauchen, die dann zum Beispiel, weiß  
166 nicht ein Paar was sich trennt, aber einer kann nicht ausziehen, weil die  
167 Wohnungen draußen so teuer sind. Für so Fälle schaffen Sie dann Gelegenheiten  
168 sozusagen, aber wenn ein einen Markt haben, wo so Leute von außen kommen, dann  
169 bauen Sie in der Regel für die nach, die von außen kommen und innen bewegt sich  
170 nichts. Weil jeder der bewegt, sich bewegt verliert ja auch, weil sie  
171 tendenziell in kleinere Wohnungen ziehen, die genauso viel kosten. Oder in  
172 größere Wohnung die mehr kosten und das wollen Sie ja meistens nicht und  
173 deswegen funktioniert diese Durchlaufkette in der Regel überhaupt nicht. Das ist  
174 so ein Märchen Sie sind. Erzählen die Investoren schon seit 50 Jahren, das  
175 funktioniert natürlich nicht.

176 I: Okay. [lacht]

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

179 I: Ja.

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

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

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

218 I: Ja, klar.

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

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

223 IP02: Ja, aber viel bringt das nicht. Und grade Darmstadt ist glaube ich auch  
224 ein Problem, (...) die Märkte um uns herum sind alle teuer also Frankfurt, Mainz,  
225 Wiesbaden, Aschaffenburg ist genauso teuer. Frankfurt sowieso und so weiter.  
226 Also im Prinzip können Sie eigentlich sagen, wir sind teuer und um uns rum sind  
227 auch teure Städte. Mannheim und so sind ja auch teuer. Also eigentlich haben Sie  
228 ja keine Chance. Ich mein Sie können ja auch nach Bensheim ziehen oder nach  
229 Dieburg und so. So viel Unterschied ist es dann am Ende auch nicht mehr mit den  
230 Mieten und dann ich meine was haben Sie, dann müssen Sie am Tag zwei Stunden  
231 Bahn fahren oder so und dann sparen Sie auch nur unwesentlich Geld oder so oder  
232 Sie müssen es dann für das Ticket ausgeben oder sonst irgendwas. Also selbst  
233 diese Idee zum Beispiel, dass man die Städte pendelbarer macht und sagt, es muss  
234 ja nicht jeder in der Stadt wohnen, man kann ja auch außerhalb wohnen. Ja das  
235 stimmt, aber ich meine dann ist es außerhalb dann, wenn die Verbindung gut sind  
236 ist außerhalb genauso teuer. Dann hilft das halt auch wieder nichts, ne. Also  
237 ich hab, ich bin vor zwei Jahren umgezogen, mit einer Pandemie aus einer sehr  
238 billigen Wohnung und da wollte ja da war ich ausprobieren wollten wir umziehen  
239 haben wir können noch ein bisschen rausziehen und so und da haben wir geguckt  
240 und ich meine es war alles ungefähr gleich teuer, ob man da in der Stadt bleibt  
241 oder rauszieht, war dann auch egal, nur so. Aber ja und wenn Sie da nicht das  
242 große Glück haben, dass Sie irgendwie erben oder kaufen können oder so irgendwas  
243 oder einen schönen Kredit kriegen oder so, dann haben Sie eh verloren glaub ich.

244 Und deswegen bleibt eigentlich. Aus meiner Sicht gibt es nur eine Alternative.  
245 Der Staat muss halt die Investoren dazu zwingen Sozialwohnungen zu bauen, mit  
246 dieser Konzeptvergabe oder so oder er muss sein Tool nutzen, was er hat, nämlich  
247 für kommunale Wohnungsunternehmen, muss die Dinger halt selber hinstellen. Das  
248 sind eigentlich die beiden Optionen, die ich sehe.

249 I: Ja, okay.

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

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

255 IP02: Ja genau. Wenn Sie jetzt mal gucken, Lincolnsiedlung. Jetzt die neue oben,  
256 wie heißt die, Ludwigshöhe Quartier und so weiter. Ist da nicht teilweise sogar  
257 50% sozialer Wohnungsbau? Also ich meine die Stadt macht schon einiges glaub ich.  
258 Aber es reicht natürlich trotzdem nicht.

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

260 IP02: Wie wir alle wissen. Genau.

261 [...]

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

263 I: Ja alles gut. Dankeschön für die Zeit

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

266 I: Mach ich. Dankeschön.

267 IP02: Gerne. Ciao.

268 I: Tschüss.