

1 I: Okay. Perfekt, super.

2 IP06: Ah ja, OK, da geht es schon los. Genau und dann schießen Sie mal los.

3 I: Ja, genau also, ich dachte, vielleicht können Sie einfach mal so ein bisschen
 4 erzählen, wie Sie bei Ihrer Arbeit so in den Kontakt mit dem Darmstädter
 5 Wohnungsmarkt kommen? Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch, ob das eine
 6 Rolle spielt.

7 IP06: Ja also, ich bin ja hier wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für
 8 Wohnen und Umwelt, Institut Wohnen und Umwelt. So heißt es und wir haben den
 9 qualifizierten Mietspiegel erstellt. Jetzt gerade der aktuell gilt, aber auch
 10 schon die vorherigen Mietspiegel wurden von IWU erstellt und das ist natürlich
 11 ein Projekt, was schon eine besondere Bedeutung hat, würde ich sagen. Für den
 12 Darmstädter Mietwohnungsmarkt, weil eben die ganze mietrechtliche Regulierung
 13 auf die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend aufbaut. Der
 14 Mietspiegel an sich ist aber jetzt erstmal nur eigentlich ein Transparenz
 15 Instrument, also was für eben mietrechtliche Regulierung dann genutzt werden
 16 kann. Das heißt über den Mietspiegel selber schafft man keinen bezahlbaren
 17 Wohnraum, oder. Da gibt es auch wenig, also da gibt es eigentlich keine
 18 politische Einflussnahme sozusagen, um da irgendwie positive Effekte für den
 19 Wohnungsmarkt zu erreichen jenseits dessen, dass man eben erstmal dieses
 20 Transparenzinstrument hat, weil wenn wir keinen Mietspiegel haben, keinen
 21 Indikator für die ortsübliche Vergleichsmiete, ist es ungleich schwieriger für
 22 die Mietvertragsparteien eigentlich so, dass das mietrechtlich adäquate Niveau
 23 überhaupt zu ermitteln, zu identifizieren. Also, insofern spielt er da schon
 24 eine wichtige Rolle. Darüber hinaus ja ist das IWU an sich mit der Stadt
 25 natürlich besonders verbunden, weil die Stadt und das Land Hessen Gesellschafter
 26 des IWUs sind. Ich persönlich habe jetzt aber jetzt keine weiteren Projekte mit
 27 der Stadt Darmstadt jetzt etwa gehabt. Wir hatten mal ein Projekt, das ist jetzt
 28 schon ein paar Jahre her, da ging es um ein Modellprojekt im Bereich soziale
 29 Wohnraumförderung in der Linolnsiedlung. Da sollte Nebenkosten, Betriebskosten
 30 eingespart werden durch besondere Ansätze. Betriebskosten sparsamen Bauens, da
 31 war ich so ein bisschen noch mit involviert, aber ansonsten ja bin ich vor allem
 32 über die Mietspiegel Erstellung mit der Stadt verbunden.

33 I: Okay. Können sie dann erstmal so eine erste Einschätzung geben über den
 34 Darmstädter Wohnungsmarkt? Wie Sie so die Lage einschätzen zur Zeit?

35 IP06: Tja, was kann ich dazu sagen? Also worauf die Wohnungspolitik und auch die
 36 Verwaltung natürlich besonders schaut, ist die Entwicklung jetzt der
 37 Mietspiegelwerte, sozusagen, wie sich das über den Zeitverlauf darstellt, da gab
 38 es schon in der Vergangenheit und jetzt auch gerade mit dem letzten Mietspiegel
 39 deutliche Steigerungen. Was dieses durchschnittliche Niveau der Mieten anbelangt,
 40 wobei man sich da auch wiederum klar machen muss, dass die Daten, die in so
 41 einem Mietspiegel verwendet werden, sind rechtlich sozusagen definiert, was da
 42 eigentlich berücksichtigt werden darf insofern gibt es eine ganze Reihe von
 43 Mietverhältnissen ältere Bestandsmietverhältnissen, bei denen sich es deutlich
 44 günstiger darstellt. Also natürlich sind solche Durchschnittswerte eines
 45 Mietspiegels ein Indikator für die Preisentwicklung und da kann man natürlich
 46 sozusagen erkennen, dass die Preisentwicklung nach oben geht. Das es
 47 Anspannungstendenzen hier ganz stark gibt und dass die Stadt Darmstadt da auch,
 48 also der Darmstädter Wohnungsmarkt, jetzt auch tatsächlich schon ein hohes
 49 Niveau eigentlich erreicht hat, was natürlich auch sehr stark mit der
 50 Attraktivität der Stadt und den ja ökonomischen Rahmenbedingungen sicherlich
 51 auch zusammenhängt und der Arbeitsmarktsituation et cetera. Ja, das kann man
 52 letztlich da schon ablesen. Es ist aber natürlich eine Betrachtung, die jetzt
 53 sozusagen nur diese Neuverträge oder angepassten Altverträge, die im Rahmen des

54 Mietspiegels betrachtet werden analysiert und um jetzt sozusagen den
55 Handlungsdruck oder den Bedarf zu beschreiben wäre ist meines Erachtens
56 eigentlich auch wichtig zu schauen, wie denn die Nachfrageseite eigentlich
57 aussieht? Wie ist die Einkommenssituation der Haushalte hier in der Stadt
58 Darmstadt, wie die Wohnkostenbelastung etwa gibt es ja bekannten Indikatoren. Da
59 habe ich jetzt für die Stadt Darmstadt jetzt nicht die Vergleichswerte jetzt
60 entsprechend vorliegen und da gibt es auch unterschiedliche Ansätze, wie man das
61 betreiben kann, aber das wäre so für eine Beurteilung dessen wie die
62 Versorgungssituationen ist hier schon meines Erachtens ein wichtiger Indikator.

63 I: Können Sie so ein bisschen beschreiben, wie der Mietspiegel erhoben wird und
64 was für Daten genommen werden für den Mietspiegel?

65 IP06: Ja, also gesetzlich vorgegeben ist, dass nur Mietverhältnisse
66 berücksichtigt werden dürfen, die innerhalb der letzten 6 Jahre entweder neu
67 abgeschlossen wurden oder wo es eine Anpassung der Miete also Mieterhöhung
68 entsprechend gab in den letzten 6 Jahren. Alles, was sozusagen davor irgendwie
69 stattgefunden hat, der Mietvertragsabschluss oder eine Anpassung darf nicht
70 berücksichtigt werden und jetzt in der Stadt Darmstadt wird das eigentlich so
71 gemacht, dass man auf Basis einer zufällig gezogenen Stichprobe Personen
72 anschreibt, dann eben mit verschiedenen Filterfragen. Also es gibt einen
73 Fragebogen, da wird dann erstmal identifiziert ist, dass ein relevanter Fall,
74 der entsprechend, also in die Zeitspanne fällt. Bei dem es auch sich um ein frei
75 finanziertes Objekt handelt, das heißt geförderter Wohnraum, wo es irgendwie
76 eine Form von Subventionen gab und im Gegenzug dafür die Miete irgendwie durch
77 die Förderungen reguliert wurde, dürfen nicht berücksichtigt werden. Es sind nur
78 die sozusagen regulären Mietverhältnisse frei finanzierten Mietverhältnisse zu
79 berücksichtigen, das muss in solchen Fragebogen muss erstmal sichergestellt
80 werden. Sind das relevante Einheiten Ja oder Nein? Und dann gibt es in so einem
81 Fragebogen eine ganze Reihe von Merkmalen, die man dann entsprechend mit erhebt,
82 also um die Wohnung zu beschreiben, also wie groß ist die Wohnung und wie sind
83 die verschiedenen Ausstattungen et cetera. Und auf Basis dieser Fragebögen, die
84 jetzt in Darmstadt auch online ausgefüllt werden konnten. Es wurden
85 Papierfragebögen verschickt, man konnte aber auch online ausfüllen. Wird dann
86 ein Datensatz erstellt und auf der Basis dann eben die ganzen Auswertungen
87 entsprechend gefahren. In Darmstadt als Besonderheit wurde nachrangig dann
88 nochmal eine Befragung von Vermietern gemacht. Erste Schritt ist eine
89 Mieterbefragung. Der zweite Schritt ist eine Befragung von Vermietern, die
90 Informationen zum Modernisierungsstand des Gebäudes auch zur energetischen
91 Qualität des Gebäudes bereitstellen sollen. Nicht nur des Gebäudes, sondern auch
92 der Wohnung. Also irgendwelche Modernisierungen in der Wohnung selbst speziell
93 gemacht wurden. Das sind typischerweise Informationen, bei denen Mieterinnen und
94 Mieter weniger gut rekonstruieren können, wann war diese Modernisierung und was
95 wurde alles eigentlich gemacht, wie sind die Leitungen et cetera? Deswegen
96 befragt man dann so in einem zweiten Schritt die Vermieterinnen und Vermieter
97 genau.

98 I: Der wird ja auch alle paar Jahre wird ja bisschen der Mietspiegel angepasst.
99 Inwiefern was abgebildet wird. Früher das ja auch nach Wohnungsgröße und so,
100 beziehungsweise wieviel Zimmer im Mietspiegel abgebildet werden, sind zum
101 Beispiel. Ich habe mich gefragt, warum der immer so angepasst wird alle 4 Jahre?

102 IP06: Also, Rhythmus der Anpassung, der ist gesetzlich vorgegeben. Also BGB sind
103 einige Grundlagen entsprechend definiert, etwa auch die Anpassung. Und deswegen
104 sind da die 4 Jahre gesetzt. Dazwischen macht man nach 2 Jahren einer Anpassung
105 des Mietspiegels. Das wurde in der Vergangenheit eigentlich immer auch wieder
106 auf Basis gesetzlicher Vorgaben anhand eines Fortschreibungsindikators gemacht,
107 der jetzt vom Verbraucherpreisindex abgeleitet wurde. Das Gesetz ermöglicht aber

108 auch, dass man anstatt so einem einfachen Index, also das kann man sich auf der
109 Seite vom Statistischen Bundesamt kann sich die Werte ziehen, kann dann
110 entsprechend gucken. Wie ist die Entwicklung? Und dann entsprechend diesen
111 Fortschreibungsindikator identifizieren. Das ist ein sehr einfaches Verfahren.
112 Hat aktuell natürlich den Nachteil, dass die Verbraucherpreisindexe sehr stark
113 gestiegen sind. Das ist ein sehr hohen Fortschreibungsfaktor dadurch gibt. Die
114 Alternative ist, dass man eine Stichproben basierte Fortschreibung macht man
115 eben noch mal so, diesen Erhebungsaufwand betreibt und dann ein neueres
116 durchschnittliches Mietniveau ermittelt, was dann sozusagen Basis für so eine
117 Ermittlung eines Fortschreibungsfaktors dann genutzt wird.

118 I: Und wie kann ich mir das vorstellen?

119 IP06: Wenn sie also, wenn Sie bei der Neuerstellung eines Mietspiegels
120 einen Datensatz entwickelt haben. Sie haben sozusagen die irrelevanten Fälle
121 aussortiert und so weiter und der Datensatz ist jetzt schon auf die eigentlichen
122 interessierenden Fälle begrenzt, dann kann man über diese Fälle ein
123 durchschnittliches Mietniveau ermitteln das ist das, was sie auch immer wieder
124 sozusagen in Veröffentlichungen wiederfinden, was auch dann entsprechend
125 ausgewiesen wird, und Sie können dann im Rahmen einer Stichproben basierten
126 Fortschreibung im Grunde das gleiche nochmal machen. 2 Jahre später Sie haben
127 wieder Fälle, sagen wir mal 1.500 Fälle und ermitteln dann das durchschnittliche
128 Mietniveau und gucken vergleichen sozusagen die Werte jetzt und vor 2 Jahren und
129 aus dieser Differenz können Sie dann den entsprechenden Fortschreibungsfaktor,
130 dann ermitteln, der dann wiederum auf die Werte, die in der Mietspiegel
131 Broschüre ausgewiesen sind, dann entsprechend angewandt wird.

132 I: Okay, und wie werden diese Zu- und Abschlüsse ausgewählt? Dass zum Beispiel
133 ein Hochhaus, früher eher Abschlag gegeben hatte und jetzt mittlerweile auf dem
134 gleichen Stand ist?

135 IP06: Also diese Systematik von Zu- und Abschlüssen ist das Ergebnis von
136 regressionsanalytischen Auswertungen des Datensatzes. Also man hat eine Miete,
137 sozusagen für ein Einzelobjekt und versucht, mit den verschiedenen Informationen,
138 die erhoben wurden, dann die Miete entsprechend zu erklären und da macht man
139 eigentlich. Es gibt Mietspiegel mit der Tabellenmethode, Tabellenmietspiegel nennt
140 man die und es gibt die Regressionsmietspiegel. Darmstadt ist ein
141 Regressionsmietspiegel, wo dann per Regression erklärt wird, wie sich diese
142 unterschiedlichen Niveaus eigentlich darstellen. Weil dieser Durchschnittswert
143 über alle der will natürlich den unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Qualitäten
144 natürlich nicht gerecht, sondern das sind ja eigentlich viele verschiedene
145 Merkmale, die da relevant sind, wie hoch die Miete eigentlich dann tatsächlich
146 ist und in der Regressionsanalyse werden dann in unterschiedlichen Varianten
147 analysiert, was statistisch signifikant dazu beiträgt, dieses Niveau zu erklären.
148 Und das ist natürlich eine Schwierigkeit bei dem Prozess der
149 Mietspiegelerstellung und auch der Anwendung dann. So ein Ergebnis einer
150 Regressionsanalyse, ist natürlich ein ergebnisoffener Prozess und kann dann nach
151 4 Jahren, wenn ein neuer Datensatz da ist und die Analyse erneut durchgeführt
152 wird, auch dazu führen, dass bestimmte Erklärungsfaktoren nicht mehr statistisch
153 signifikant auftreten. Und dann gibt es keine Grundlage, warum man in einem
154 qualifizierten Mietspiegel, der eben nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu
155 erstellen ist, hier dann die entsprechenden Zu- und Abschlüsse dann noch
156 ausweisen kann, weil diese ganzen Zu- und Abschlüsse auch in ihrer Höhe sind
157 alles direkt aus so einem Regressionsmodell entsprechend abgeleitet.

158 I: Mhm, OK. Gut, dann habe ich das mal so bisschen jetzt. Wie würden Sie so
159 einschätzen, dass, was der Mietspiegel für Auswirkungen für die Mieten in
160 Darmstadt hat?

IP06: Ich glaube. Also, das kann ich glaube ich nicht spezifisch für Darmstadt beantworten. Ich kann vielleicht eine Einschätzung allgemein zur Bedeutung von Mietspiegeln abgeben. Da würde ich auf 2 Aspekte verweisen zum einen hat er ja also ja zunächst einmal diese Funktion als Transparenzinstrument die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln zu können, dafür ist er wichtig und kann auch entsprechen da Bedeutung entfalten. Es ist aber abhängig von der mietrechtlichen Regulierung, in welchen Fällen es dann überhaupt eine Rolle spielt. Also all die Neubaufälle beispielsweise sind ja ausgenommen aus der mietrechtlichen Regulierung wird ein Gebäude neu gebaut und eine Wohnung neu vermietet. Dann sind Vermieter völlig frei in der Miete, die sie da dort festlegen. Also es gilt zu beachten sozusagen bei der Bedeutung des Mietspiegels, dass es gewisse Ausnahmen gibt, die meines Erachtens auch eigentlich gut begründet sind, warum man jetzt beispielsweise neue Vertragsmieten da rausnimmt, also bei Neubauten, damit man eben die Anreize für Neubau nichts zu stark reduziert. Wir beobachten ja gerade, dass die ganzen Neubauzahlen gerade sehr stark darunter leiden unter Baukosten, Finanzierungskosten et cetera. Insofern ist das der eine Aspekt. Es gibt Ausnahmen davon, die mietrechtlich bewusst vorgesehen sind. Der andere Aspekt ist und da frage ich mich immer, ob man das nicht irgendwie erheben könnte, ist die Frage wie vielen Mietvertragsparteien ist eigentlich, dass der qualifizierte Mietspiegel eigentlich bekannt. Ich gehe davon aus, dass bei institutionellen Vermietern meint, also den großen Vermietern, Wohnungsunternehmen sei es der Bauverein, jetzt hier in Darmstadt oder sonstigen Wohnungsunternehmen, die hier am Darmstädter Wohnungsmarkt aktiv sind. Denen ist der Mietspiegel natürlich bekannt, aber es gibt ja eine große Anzahl von Privatpersonen, die Wohnraum vermieten. Also es gibt so eine Kennzahl bundesweit werden Zweidrittel der Mietwohnungen von Privatpersonen vermietet und die privatwirtschaftlichen Unternehmen, die kommunalen und so weiter. Die nehmen eigentlich nur sozusagen teilen sich nur noch dieses Drittel dann nochmal auf. Ich habe jetzt nicht die genauen Anteile für Darmstadt im Kopf, aber. Das ist auf jeden Fall eine bedeutende Gruppe, Privatpersonen, die Wohnraum vermieten. Und da stellt sich die Frage ist der Vermieterseite und auch der der Mieterseite eigentlich immer der Mietspiegel als das Referenzwerk für die Festlegung der Miete eigentlich bekannt? Und da ist so mein persönlicher Eindruck, dass das in vielen Fällen eben nicht so ist.

I: Und was für Möglichkeiten würden Sie dann sehen, dass so die Mieten gesenkt werden? Das dann auch der Mietspiegel nicht mehr so hoch ist?

IP06: Das ist jetzt eine große Frage, die Sie da stellen. Eine erste Antwort, die in der Fachwelt eigentlich immer geteilt ist, dass bei so steigenden Preisen ist. Ja es so Angebotsknappheit gibt, dass also Angebot und Nachfrage da unausgewogen sind und dass wir dementsprechend mehr Wohnraum benötigen, dass das Angebot ausgeweitet werden muss. Das bedeutet also dann für die Stadt Darmstadt, dass man weitere Bauflächen ausweisen sollte oder eben Möglichkeiten der Nachverdichtung prüfen sollte. Da passiert ja in Darmstadt auch einiges durch die Kommission. Durch die Flächen, wo die Siedlungen waren der US Amerikaner. Gibt es ja einiges an neuen Wohnraum, der da entsteht. Mein Eindruck ist, dass bei der Struktur, die wir so beobachten, dass es so einen ständigen Zuwachs eigentlich der Stadt Darmstadt gibt, also es natürlich dann auch eine stetige Aufgabe ist, neue Flächen eigentlich zu mobilisieren auf den Neubau stattfinden kann. Die Frage wächst die Stadt immer weiter oder gibt es da nicht irgendwann auch irgendwann einen Punkt, wo das nicht weiter geht, weil es nicht mehr so diesen Urbanisierungstrend gibt. Das ist natürlich aber auch eine offene Frage und ist immer wieder auch Gegenstand von solchen Wohnbedarfskonzepten, bei denen Bevölkerungszahlen, Bevölkerungsprognosen, Haushaltsprognosen und so weiter genutzt werden, um abzuschätzen, wieviel Neubaubedarf aus dieser Perspektive eigentlich für eine Stadt dann eigentlich entsteht. [...] Ja, also, das war das

216 Thema, das war das Thema Neubau. Rahmenbedingungen für Neubau schaffen. Was sehr
217 stark geteilt wird, so allgemein es gibt natürlich die Möglichkeiten der Stadt,
218 dass sie auf den Bauverein einwirkt, als kommunale Tochter, um hier das
219 Mietniveau entsprechend auch zu beeinflussen, etwa indem man den Bauverein
220 weiter dazu antreibt, dass weiterer Neubau geschaffen wird und sich da auch
221 unter Rahmenbedingungen, in denen die Finanzierung eben schlecht ist Neubau
222 geschaffen wird eben dann durch den Bauverein. Ein anderes Mittel, was man
223 durchaus auch beobachtet auf kommunaler Ebene ist das es ja konkrete Vorgaben
224 zum Preisniveau gibt auch etwa zur Beschränkung von Mieterhöhungen. Da gibt es
225 in Frankfurt gibt es auch entsprechende Beispiele, wie man da bei der
226 städtischen Tochter das gemacht hat und ich meine in Darmstadt gibt es auch
227 gewisse Vorgaben oder Zielvereinbarungen, die in diese Richtung gehen.

228 I: Mhm. Jetzt in Frankfurt zum Beispiel das war ja, dass der Darmstädter
229 Mietspiegel stärker angestiegen ist als der Frankfurter, wenn ich das richtig im
230 Kopf habe. Wissen Sie da was Frankfurt besser macht als Darmstadt, dass es dort
231 eben nicht so stark angestiegen ist?

232 IP06: Das ist eigentlich schwer zu beantworten, weil es natürlich auch sein kann,
233 dass die Stadt Frankfurt schon vorher im vorherigen Erhebungsphasen einen
234 stärkeren Anstieg hatte und sozusagen die Stadt Frankfurt in so einer Phase
235 sozusagen steigender Mietpreise vielleicht auch ein Stück weiter voraus ist der
236 Stadt Darmstadt. Es kommt hinzu, dass man natürlich nur Durchschnittswerte
237 betrachtet, ne also wenn es so wäre, dass in der Stadt Darmstadt die
238 Wohnqualität, also die Qualität der Wohnungen auch höher wäre als in Frankfurt,
239 dann wäre es ja auch nochmal besonders begründet, sozusagen, und zwar qualitativ
240 begründet also sofern wäre ich sehr vorsichtig so sehr schnell, dass eigentlich
241 als einen Indikator zu nehmen, warum Wohnungspolitik jetzt hier mehr oder
242 weniger erfolgreich war.

243 I: Mhm, ja. Würden Sie sagen, dass Darmstadt vielleicht irgendwelche Chancen,
244 die sie gehabt hätte in den letzten Jahren nicht genutzt hat oder mehr hätte
245 machen können, um Mietpreise zu senken.

246 IP06: Das ist ne, da kann ich eigentlich nichts zu sagen. Da bin ich auch nicht
247 tief genug in der Darmstädter Wohnungspolitik drin, um da so eine Beurteilung zu
248 ermöglichen.

249 I: Ja, ich glaube, ich habe. Sie hatten das. Vorhin hatten Sie noch gesagt, dass
250 sie bei der Lincolnsiedlung bei diesem Betriebskosten-Sparsamgestalten-Projekt
251 dabei waren, können Sie das ein bisschen ausführen?

252 IP06: Ja also, es ist ja so, dass der Wohnraum, der neu entsteht zum Teil ja als
253 geförderter Wohnraum hervorgeht, und die Stadt gibt ja auch eine gewisse
254 Quotierung vor, was den geförderten Wohnraum anbelangt. Das ist meine ich auch,
255 steht in diesem Wohnungspolitischen Konzept auch drin, wie das entsprechend auf
256 unterschiedliche Einkommensgruppen sich aufteilen soll. Im Rahmen dieses
257 geförderten Wohnraums gibt es eine Zusammenarbeit vom Land Hessen, was ja
258 sozusagen Fördermittelgeber eigentlich ist, von denen kommen dann die
259 entsprechenden dann Zuschüsse oder zinsgünstigen Darlehen, primär. Die Stadt
260 Darmstadt hat im Rahmen der sozialen Wohnraum Förderung eben vor allem
261 eigentlich die Rolle, dass sie solche Fördermittel. Das sie im Antragsprozess
262 mit involviert ist und da auch die Möglichkeit hat, noch mal weitere Vorgaben
263 mit einzugeben, muss auch Kofinanzierung leisten für einzelne Wohneinheiten, was
264 so sicherstellt, dass es tatsächlich einen Bedarf an gefördertem Wohnraum gibt.
265 In diesem Wohnraumförderungskontext hat das Land ein Modellprojekt beauftragt,
266 wo im Rahmen so eines geförderten Objektes geprüft werden sollte, ob man mit
267 bestimmten baulichen Maßnahmen Betriebskosten, die dann später, wenn das Haus
268 bewohnt ist, dann entsprechend einsparen kann. Und hat da nochmal eine

269 rechtliche Betrachtung, dann entsprechend erbeten. Wie sieht das eigentlich
 270 jetzt so aus? Aus den Richtlinien zur Wohnraumförderung, decken die das
 271 eigentlich so allgemein. Könnte man das gut etablieren, da dass man also mehr
 272 Förderung rein gibt und erlaubt es auch dann, die Mieten etwas höher sind als
 273 das, was man eigentlich in so einer Fördervertrag entsprechend vorsieht und
 274 dafür aber erwartet werden kann, dass die Betriebskosten dann geringer ausfallen
 275 und das kann man dann noch mal betrachten, wie ist das aus sozial rechtlicher
 276 Perspektive? Weil im geförderten Segment vor allem viele Haushalte Bezug von
 277 Grundsicherungsleistungen beziehungsweise Bürgergeld stecken also wie ist da die
 278 Anerkennungspraxis? Passt das da zusammen? Und so hat man dann versucht, in
 279 diesem Modellprojekt das mal aus verschiedenerlei Perspektive zu beleuchten.
 280 Wenn Sie das Thema interessiert, Passivhaus sozial Plus ist das Stichwort, unter
 281 dem man da, ja, weitere Informationen findet. Da gibt es einen Endbericht bei,
 282 bei dem das entsprechend dargestellt wurde, aber wie gesagt, es ist ein
 283 Modellprojekt, das heißt, da geht es um ein Objekt, wo es sozusagen speziellen
 284 wissenschaftliche Begleitung eben gab, wo man dann genau das beleuchtet hat und
 285 da hat die Stadt Darmstadt wenig Möglichkeiten in meinen Augen, um solche
 286 Modellprojekte sozusagen flächig irgendwie zu ermöglichen.

287 I: Okay. Dankeschön. Haben Sie sonst noch irgendwas, was Sie für wichtig
 288 erachten, was wir jetzt nicht besprochen hatten?

289 IP06: Aha. Na ja, was ich eingangs schon gesagt hatte Sie haben ja in ihrer
 290 Arbeit eigentlich einen besonderen Fokus auf bestimmte Zielgruppen, ne um die es
 291 gehen soll und ich würde behaupten, dass in der Analyse genau diese
 292 Zielgruppenorientierung maßgeblich sein sollte also Wohnkostenbelastungen in
 293 Betrachtung dessen wäre jetzt etwa günstig zu gucken. Welche Maßnahmen sind dann
 294 ganz spezifisch genau für diese Gruppen eigentlich angelegt und welche
 295 Möglichkeiten bieten da eigentlich unterschiedliche Instrumente? Also ich hatte
 296 glaube ich schon gesagt der Mietspiegel ist kein Instrument. Mit dem irgendwie
 297 Wohnungspolitik für bestimmte Einkommensgruppen jetzt gemacht werden kann. Das
 298 Thema Wohnraumförderung sehe ich, würde ich selber so einschätzen, ist auch nur
 299 begrenzt geeignet, um dort eine Entlastung für eine Vielzahl an Haushalten zu
 300 erreichen, weil, wenn Sie jetzt etwa in das Berichtswesen der Stadt Darmstadt
 301 reinschauen, wie viele Wohnungen neu geschaffen werden, wie viele Bindungen,
 302 Geförderte Wohnungen neu entstehen? Was eine enorme Herausforderungen ist solche
 303 Neubauzahlen zu stabilisieren und möglicherweise sogar irgendwie zu erhöhen.
 304 Dann sehen Sie auch, dass dementsprechend eigentlich wenig Wohnraum zu vergeben
 305 ist. Da wird einmal vergeben, dann ziehen Haushalte ein und die Fluktuation in
 306 diesem Bestand ist, weil er ja eben auch günstiger ist geringer als auf dem
 307 regulären Mietwohnungsmarkt, das heißt, das Amt für Wohnungswesen hat relativ
 308 wenig Wohnungen, die monatlich neu vergeben werden können und deswegen ist es
 309 übliche Praxis und ich denke, dass das auch in Darmstadt so ist, dass man da
 310 nach Dringlichkeit vergeben muss, wer ist sozusagen von Obdachlosigkeit bedroht
 311 oder ist sogar schon obdachlos? Wo gibt es gesundheitliche Gefährdungen in der
 312 aktuell bewohnten Wohnung et cetera? Wo gibt es eine ein massives overcrowding,
 313 also eines ein zu enges Wohnen sozusagen, jetzt bei großen Familien? Also da
 314 gibt es unterschiedliche Dringlichkeitskriterien, die dann maßgeblich sein
 315 müssen, um den knappen Wohnraum, den es da gibt, entsprechend dann auch
 316 bedarfsgerecht zu verteilen und die Kolleginnen und Kollegen vom Amt für
 317 Wohnungswesen werden das noch viel besser darlegen können, wie sich das
 318 eigentlich quantitativ darstellt, aber ich würde es so einschätzen, dass mit den
 319 wenig freiwerdenden Wohnungen vor allem Dringlichkeitsfälle erstmal versorgt
 320 werden müssen und dann sind diese Wohnungen auch sozusagen vergeben und
 321 vermietet und die Vorstellung, dass man also breite Schichten der Darmstädter
 322 Bevölkerung mit gefördertem Wohnraum jetzt etwa versorgen könnte ist meines
 323 Erachtens eigentlich illusorisch, ich weiß nicht, ob das in der Darmstädter

324 Wohnungspolitik überhaupt so als Forderung so thematisiert wird, aber so in der
325 bundesweiten Diskussion um geförderten Wohnraum wird das immer wieder so ins
326 Spiel gebracht, dass man geförderten Wohnraum ganz massiv ausweiten muss, um
327 eben auch bestimmten Berufsgruppen, da einen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
328 Und ich würde es so einschätzen es ist wichtig, dass die Wohnraumförderung
329 ausgeweitet wird, dass da gemacht wird, aber realistischerweise, um vor allem
330 diese Dringlichkeitsfälle zu versorgen, um da die Wohnraumversorgung
331 sicherzustellen und es wird nach meiner Einschätzung kaum gelingen über dieses
332 Instrument, da bis in mittlere Einkommensschichten, da eine Versorgung irgendwie
333 zu ermöglichen, da sind die Quantitäten einfach nicht gegeben.

334 I: Mhm und dann sehen Sie da irgendeine Maßnahme, die besonders geeignet wäre,
335 um dahin zu kommen zu dem Ziel?

336 IP06: [...] Was möglicherweise eine Chance wäre, wenn man eine Entlastung über das
337 Umland erreichen könnte also, dass der Zuzug, der sich sehr stark auf die die
338 Stadt konzentriert, auch sich stärker verteilt auf Umlandgemeinden, um diesen
339 Nachfragedruck zu reduzieren, also das ist sozusagen, nachdem wir vorhin drüber
340 gesprochen hatten, Angebot ausweiten, wäre es sozusagen alternatives Angebot
341 auch attraktiv machen so und ich denke, da wird es natürlich, weil viele
342 Arbeitsplätze an der Stadt hängen, aber darum gehen, Infrastrukturen aufzubauen,
343 also ein gutes ÖPNV-Netz, sozusagen mit dem Umland zu etablieren. Damit es für
344 mehr Haushalte attraktiv sein kann eben auch in den Umlandgemeinden da
345 entsprechend zu suchen. Also ich glaube, das ist schon ein wichtiger Baustein,
346 allerdings auch da hat glaube ich, die Stadt Darmstadt selber nur begrenzt
347 Möglichkeiten da geht es auch um regional und Strukturpolitik, die vom Land
348 vielleicht auch vom Bund sozusagen geprägt wird. Man kann, glaube ich, als Stadt
349 natürlich die Kooperation suchen mit den Umlandgemeinden aber so allein isoliert
350 ist, glaube ich schwierig.

351 I: Okay. Super. Ist jetzt auch schon Viertel vor. Ja, ich glaube also das wars.

352 [...]

353 I: Ich danke Ihnen. Einen schönen Tag wünsche ich noch

354 IP06: Danke Ihnen auch und dann viel Erfolg Tschüss.

355 I: Dankeschön. Tschüss.