

# Transkript Interviewperson 05 – Michael Siebel (SPD)

I: Genau vielleicht können Sie mir einfach erstmal ein bisschen erzählen, was so Wohnungsmarkt und die Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt in Darmstadt für niedrige und mittlere Einkommensschichten überhaupt für eine Rolle für Sie im Arbeitsalltag spielt.

IP05: Das spielt. Also ich bin. Mein Name ist Michael Siebel. Ich bin seit 20 Jahren Stadtverordneter hier in Darmstadt. Ich war etwa genauso lange Mitglied des hessischen Landtags und dort auch wohnungsbaupolitischer Sprecher. Also das Thema Wohnungsbau begleitet mich seit vielen Jahren, dass ich glaube, dass das Thema Wohnungsbau das soziale Thema auch der Zukunft ist, weil es nicht nur irgendwie so eine politische Floskel ist, dass teilweise Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen 40 gar 60% ihres Einkommens für Miete ausgeben müssen. Für Miete und Nebenkosten ausgeben müssen. Dass das quasi eine prekäre Situation darstellt und dass das eine gesellschaftliche Aufgabe ist und eine Aufgabe der Daseinsvorsorge Wohnungsraum zur Verfügung zu stellen. Ich nehme wahr, dass das Thema nicht mehr nur ein Metropolenthema ist. Auch in der Historie meiner Partei der SPD war das immer eher so ein Stadtthema, das ist nicht mehr der Fall. Wir haben mittlerweile, wenn man jetzt mal auf Darmstadt guckt, eine Wohnungsnot in Nieder-Ramstadt, in Pfungstadt, in Griesheim, ich sag das unterscheidet sich nicht mehr wirklich viel. Wir haben jetzt gerade und aktuell quasi eine neue Herausforderung, der Ukraine Krieg und Corona haben dazu geführt, dass wir über die Lieferkettenproblematik einen Mangel an Baustoffen haben und dass damit einhergehend sich die Baupreise teilweise um 40% erhöht haben und dass sie teilweise auch gar nicht zur Verfügung stehen. Ich sag Ihnen Mal ein Beispiel. In Darmstadt wurde auf Lincoln der Georg-Büchner-Campus gebaut, da gab es keine Brandschutztüren mehr auf dem Markt und die Gesellschaft, die das für uns betreut hat, die haben dann gesagt „ja wir wollen aber jetzt nicht, weil irgendwie die Türen erst in zwei Monaten kommen, die Eröffnung des Campus verzögern“. Und die haben dann quasi mit Schülern so ein System der Brandschutzsicherung gemacht. Also man muss teilweise oder mittlerweile auch mit dieser Frage Baustoffpreise sehr kreativ umgehen. Das tun wir in Darmstadt ja mit der Darmstädter Gesellschaft für Stadtentwicklung. Auch wieder Beispiel Georg-Büchner-Campus, die haben durch einen, finde ich genialen Trick, die Lieferketten durchbrochen. Die haben nämlich als die Turnhalle im Rohbau fertig war, die Fläche der Turnhalle als Lagerfläche für Baustoffe aktiviert. Also die haben Kameras hingestellt, Sicherheitsdienst beauftragt und haben ihre Submissionen für Baustoffe. Konnten damit einbeziehen, dass sie eine eigene Lieferfläche haben, weil im Stadt Baustoffbereich dieses sozusagen Just-In-Time-Prinzip so stark durchgeschlagen ist, bei denen die das professionell machen, dass das auch ein Punkt war, warum das mit den Lieferungen nicht mehr geklappt hat, ja. Die haben alle darauf gewartet, dass die Container aus China kommen. Wenn die Container aus China nicht kommen, weil gerade der Containerumlauf, gesteuert von China, verlangsamt worden ist - so ist es nämlich, also so funktioniert dieses System – haben wir ein Problem. Die haben das durchbrochen in dem sie eine eigene Lagerkapazitäten geschaffen hab. Fand ich ziemlich Klasse. Also auf die Idee überhaupt erstmal zu kommen. Und wie gesagt und dann die Ausschreibungen danach zu organisieren. Das war schon Klasse. Also das eine Problem ist das Problem der Preise von Baustoffen und das andere Problem sind die Grundstücke. Ich habe jetzt gerade aktuell mir besorgt die Richtlinie über die Vergabe städtischer Baugrundstücke. Die auf dem Jahr 2004

basiert. Und diese wiederum basiert auf einem Beschluss, der Stadtverordnungsversammlung aus dem Jahr 1995. Da war ich noch. Da war sogar ich alter Sack noch gar nicht mit mir der Stadtverordnetenversammlung. Und da steht. Also in dem Beschluss aus 2004 steht drinnen. Darüber bin ich gestolpert letztens bei einer Grundstücksvergabe. Und da habe ich mich nämlich gefragt, warum vergibt ihr jetzt nicht eine Erbpacht? Warum verkauft ihr das Grundstück? In dem Fall ging es um ein Gewerbe - das ist aber wurscht. Da steht der denkwürdige Satz drinnen, dass „Bewerberinnen und Bewerber haben die Wahlmöglichkeit zwischen dem Kauf oder der Bestellung eines Erbbaurechts“. Und vor dem Hintergrund, dass die Grundstückspreise dermaßen explodieren, finde ich, sollte einer Kommune nur noch in absoluten Ausnahmefällen Grundstücke veräußern und in der Regel Grundstück in Erbpacht vergeben. Da bricht sich keiner einen ab im Kern, weil die Erbpachtgrundstücke über eine lange, lange Zeit, also mindestens 70 Jahre vergehen. Natürlich haben die Bauherrenschaften sowohl von Gewerbegrundstücken als auch von Wohnungsbaugrundstücken Interesse daran das Grundstück zu erwerben, weil es gibt keine Geldanlage, die mehr Rendite bringt als Grundstücke. Einfach deshalb, weil das nicht vermehrbar ist. Also sogar Gold wird noch irgendwo gefunden oder was schlag mich tot, ja so, aber. Also deshalb will ich jetzt einen Antrag stellen, dass bevorzugt demnächst Grundstücke in Erbpacht, Erbbaurecht vergeben werden und eben nachgeordnet erst veräußert werden. Weil wir teilweise Grundstückspreise. Also ich habe jetzt eine Magistratsvorlage, da geht es um ein relativ kleines Grundstück von 340 Quadratmeter oder sowas, da ist, im Johannesviertel, da ist ein Preis von 1.400€ aufgerufen worden. Also irgendwie geht's noch, ja. Also gut Frankfurter Innenstadt ist noch härter oder 1A Lage rund ums Luisencenter. Also diese beiden Faktoren Baupreise und Grundstücksknappheit, Spekulation auf dem Grundstücksmarkt spielen eine weitere Problem gebende Rolle. Was war Ihre Frage gewesen am Anfang?

I: [lacht] Wie das mit ihrem Alltag zu tun hat einfach das Thema.

IP05: Hat einfach. Ja Ich. Also mir liegt an dem Thema. Ich befasse mich damit. Ich glaube, dass ich mich auch ganz gut auskenne. Also ich kenne das hessische Wohnraumgesetz und weil ich das auch so ein bisschen mitgestaltet habe aus dem Landtag heraus. Ich gehe teilweise sehr tief auch in einzelne Grundstücksverkäufe rein und sowas, weil das ja, weil das so beklemmend und bedrückend ist. Ich meine ich bin in der privilegierten Situation. Ich wohne in meinem eigenen Haus. Mich persönlich juckt das nicht mehr, aber wenn ich mir alle hier drumherum angucke. Ist das eine harte Nummer.

I: Gibt es Maßnahmen, die die Stadt macht, um das zu verbessern?

IP05: Na klar (..). Also das eine ist. Es gibt in der Wissenschaftsstadt Darmstadt mittlerweile beschlossene Wohnraumförderrichtlinien - ich weiß nicht, ob sie mit Frau Akdeniz schon ein Gespräch geführt haben oder das vorhaben, das ist die Wohnungsdezernentin - dort steht unter anderem drinnen, dass bei großen hohen Entwicklungsgebieten 45% geförderter Wohnraum vorgesehen sein muss. Davon 25% Sozialwohnungen und [20%] über die Fördermaßnahmen des Mittleren Förderwegs, der ist im hessischen Wohnraumfördergesetz beschrieben, also wie viel Prozent die das Einkommen. Also wie mittlere Einkommen definiert sind, wieviel Prozent, das darüber liegen muss. Da kann man sich auch darüber streiten, wie diese Prozentabstände definiert sind. Also ich hatte mal, als dieser mittlere Förderweg geschaffen worden ist, die Idee oder das durchaus auch regional

100 unterschiedlich zu gestalten, weil wir haben ja definierte Gebiete mit erhöhtem  
101 Wohnungsbedarf, also die sind an Kriterien gebunden und da gibt es mittlerweile  
102 53 Kommunen, die unterdieses Kriterium erhöhter Wohnungsbedarf fallen. Wenn man  
103 das quasi regional gesplittet hätte, also die Einkommensgrenzen, die man mehr  
104 verdienen darf in den Bereichen mit erhöhtem Wohnungsbedarf größer gemacht hätte,  
105 dann wären mehr Leute da drunter gefallen, unter diesen mittleren Förderweg.  
106 Das muss man jetzt, was weiß ich in Eschwege nicht unbedingt so machen, also das  
107 könnte man regional anders machen. Gut das wollte die Landesregierung nicht,  
108 aber da gibt es. Das ist so eine Steuerungsmöglichkeit. Das zweite ist, wir  
109 haben eine Situation, wo wir zwei sehr zentrale Interessenslagen der  
110 Daseinsvorsorge gegeneinander abwägen müssen. Das eine ist wie gehen wir mit  
111 unseren Flächen um. Auch in Hinblick auf die Erreichung der der  
112 Klimaneutralitäten und der CO2-Ziele auf der einen Seite und auf der anderen  
113 Seite, wie schaffen wir Wohnraum. Das heißt wie, was versiegeln wir noch. Es  
114 gibt eine Untersuchung von Professor Tichelmann TU Darmstadt, Fachbereich  
115 Architektur. Der hat mal ausgerechnet, dass wir, wenn wir alle mit Baurecht  
116 beglückten Flächen in Darmstadt aktivieren würden für den Wohnungsbau, hier kein  
117 Wohnungsproblem mehr hätten. Nun ist es so nicht jeder Acker, der Baurecht hat  
118 ist auch tatsächlich bebaubar, aber da ist schon ein Potenzial von 7.000  
119 Wohneinheiten drinnen. Das wäre schon eine ganze Menge für Darmstadt. Das  
120 systematisch anzugehen, das heißt Baulücken zu schließen. Wir brauchen. Also,  
121 wenn Sie mal mit wachen Auges durch Innenstadtbereiche gehen und mal so in die  
122 Toreinfahrten gucken, was dahinter sich so abspielt. Da gibt es Parkgaragen und  
123 so ein Kram, das brauchen wir alles nicht mehr in dem Umfang, wenn das mit der  
124 Verkehrswende auch funktioniert. Also das ist wirklich, das ist nicht irgendwie  
125 pillepalle. Karlstraße, da sind Hinterhöfe, da denke ich: „hö warum wird da  
126 nicht gebaut?“. Das finden die Anwohner nicht klasse. Verdichtung ist immer  
127 Widerspruch, aber mit Verdichtung muss man halt auch kommunikativ umgehen. Ja  
128 also ich glaube verdichten, aufstocken ist ein Thema. Und zwar alles innerhalb  
129 der bestehenden Bebauungspläne. Ich finde auch ok, (..) wenn mittlerweile  
130 Supermärkte die Strategie fahren, wir bauen einen Nahversorger irgendwohin und  
131 bauen obendrauf Wohnungen oder einen Kindergarten. Das ist ja wurscht. Das macht  
132 Aldi, das macht Rewe auch durchaus an Standorten in Darmstadt. Also Aldi gibt es  
133 diesen umstrittenen in Arheilgen, den die Arheilger jetzt nicht so prickelnd  
134 finden, weil die haben einen Nahversorgung. Die sehen nicht so ganz ein, warum  
135 sie noch einen Zweiten, quasi in 200 Meter Entfernungen bräuchten. Da kommen  
136 Wohnungen obendrauf. Rewe ist am Beplanen, den Markt in der (5 Sek), dahinten in  
137 Bessungen.

138 I: Heinrichstraße.

139 IP05: Heinrichstraße. Genau. Den aufzustocken und obendrauf auch Wohnungen zu  
140 machen. Es gab noch irgendeinen, wo einer eine Kita baut, das habe ich sowieso  
141 nicht mehr im Kopf. Finde ich alles ok. Das heißt wir müssen und sollten auch  
142 nie auf die grüne Wiese gehen und Flächenversiegeln, sondern wir sollten im  
143 Bestand etwas verändern. Mit Verlaub hier, wo Sie sind, momentan sind, das Ding  
144 nennt sich Gewerbegebiet. Das ist ein Mischgebiet, also baurechtlichen ein  
145 Mischgebiet. Hier (...) könnte man die eine oder andere Fläche, die momentan,  
146 sagen wir mal auch sehr Personal extensiv genutzt wird, könnte man Wohnraum  
147 entwickeln. Einige Meter weiter von hier, wenn Sie hier runterfahren dann kommt  
148 erst Kieser Training, dann kommt eine Firma und danach ist ein Grundstück, da  
149 baut – also Bebauungsplan ist durch - baut die Bauherrenschaft, einer dieser

150 Karakaya Bauherren baut dort Wohnungen. Sogar eine ganze Menge, übrigens nach  
151 den Förderrichtlinien von 45% Sozialwohnungen und er hat sich auch noch dazu  
152 überreden lassen dort eine neue Unterkunft für die Tafel zu implementieren, also  
153 die Tafel kommt von der Bismarckstraße dahin. Was auch manche Anwohner jetzt  
154 nicht so prickelnd finden, aber das kriegen wir schon hin. Also dieses Viertel  
155 hat eine Flüchtlingsunterkunft mit 740 Bewohnern ausgehalten, da kriegen die  
156 auch noch die Tafel geruppt. Ja und irgendwie sind auch viele so stolz darauf,  
157 dass wir hier unten so sind wie wir sind. So das Dritte, was wir machen können,  
158 weil es auch auf ihrem Zettel steht. Wir können unseren Mietspiegel weiter  
159 fortentwickeln Mietspiegel, ich finde, dass Mietspiegel zu mindestens in solchen  
160 Gemeinden wie Darmstadt einen durchaus mietdämpfenden Aspekt haben, darüber kann  
161 man sich streiten. Also die Gießener zum Beispiel, die auch eine sehr tolle  
162 Wohnungswirtschaft auch haben mit der Gießener Wohnungsbaugesellschaft - kann  
163 ich gleich noch was zu sagen - sagen explizit, sie wollen keinen Mietspiegel.  
164 Ich finde den Mietspiegel in Darmstadt auch deshalb, weil es ein ökologischer  
165 Mietspiegel ist, das hat jetzt nichts mit Mietpreisdämpfung zu tun, sondern  
166 einfach mit der Implementierung von ökologischen Aspekten gut und richtig, dass  
167 wir in machen und dass wir ihn haben. So und für all das braucht es natürlich  
168 eine gute Opposition, die auch immer wieder den Finger in die Wunde legt und bei  
169 jeder Bebauung genau guckt, werden die 45% erfüllt, wie sieht das jetzt in  
170 Cambrai-Fritsch aus, haben wir da 45%. Man muss es wirklich Grundstück für  
171 Grundstück, Baumaßnahmen für Baumaßnahme durchackern und durchexerzieren. Halten  
172 wir die 45% bei der Bebauung des Messplatzes. Das wird ein großes Projekt werden.  
173 So, und weil ich Messplatz sage, wichtig ist für die Regulierung auf dem  
174 Wohnungsbaumarkt und auch auf dem Mietmarkt natürlich die städtische  
175 Wohnungsbaugesellschaft, die 16% der Bestände in Darmstadt hält. Das ist jetzt  
176 nicht richtig. Also das Problem zu lösen, ohne den privaten Wohnungsbau mit zu  
177 berücksichtigen halte ich für einen schweren Fehler, aber natürlich kann die  
178 öffentliche Wohnungsbaugesellschaft was machen. Sie kann auch mietdämpfend  
179 wirken und deshalb fordern wir seit weiß nicht vielen Jahren zumindest für einen  
180 bestimmten Zeitraum auf Ausschüttungen der bauverein AG zu verzichten.  
181 Funktioniert so die bauverein AG ist eine Aktiengesellschaft. Nach Aktiengesetz  
182 müssen Aktiengesellschaften Gewinne machen, das steht da so drinnen und wenn die  
183 Geschäftsführer hart drauf sind, dann sagen sie auch „Entschuldigung wir sind  
184 eine Aktiengesellschaft, wir müssen Kohle machen so steht das bei uns im Gesetz  
185 drinnen“. Nun ist natürlich davor auch der Aufsichtsrat, der das auch anders  
186 beschließen kann. Die Koalition in Darmstadt hat sich jetzt zumindest darauf  
187 verständigt, dass es eine Reduzierung der Ausschüttungen gibt. Also vorher waren  
188 die immer so um die 15 Millionen jetzt sind wir bei 8 Millionen. Wir würden  
189 darauf auch 5 Jahre verzichten wollen, um einfach mietsenkende Maßnahmen,  
190 mietdämpfende Maßnahmen. Also ich sag ein Beispiel wir. Also nach den  
191 Bundesrichtlinien, muss bei Modernisierung, darf nur ein bestimmter Prozentsatz  
192 der Modernisierung auf die Miete umgelegt werden. Das ist verändert worden von  
193 11% auf 8%. Der Mieterverein, also der deutsche Mieterverein hatte eigentlich  
194 gesagt müsste noch weiter runtergehen. Wir haben jetzt in den  
195 Bauvereinsbeständen eine eigene Regelung, die besagt es darf maximal pro  
196 Quadratmeter bei Modernisierungsmaßnahmen nur 1,50€ umgelegt werden an  
197 Mieterhöhung. Da könnte man auf 1€ gehen oder was auch immer. 50 Cent. Jetzt zu  
198 sagen, die Modernisierung wird überhaupt nicht umgelegt also das finde ich jetzt  
199 auch doof, weil wenn Sie energetische Sanierung machen dann zahlt sich das ja  
200 auch bei den Nebenkosten auch aus. Also das ist noch so ein Aspekt, wo wir auch

201 noch dran schrauben könnten Ausschüttung des Bauvereins und damit quasi  
 202 Schaffung von Spielräumen Mieten sozialer zu gestalten.

203 I: Glauben Sie, dass der Bauverein als kommunale Wohnungsbaugesellschaft genug  
 204 genutzt wird von der Stadt Darmstadt, um die Mieten zu drücken, auch weil die  
 205 Bauvereinsmieten ja auch sehr hoch sind?

206 IP05: Nein. Nein, glaube ich nicht. Also ich glaube. Also im Aufsichtsrat sitzen  
 207 also mit großer Mehrheit städtische Vertreter ja und zwar auch mit Mehrheit  
 208 Vertreter, der die Koalition tragenden Stadtregierung und ich finde, dass diese  
 209 Vertreter mit größerem Selbstbewusstsein und auch größerem Einfluss auf die  
 210 Geschäftsführung in dem Aufsichtsrat agieren könnte, sofern ich das als  
 211 Außenstehender beurteilen kann. [...] Ja das war aber ihre Frage. Also ich glaube  
 212 die Stadt nutzt die Möglichkeiten der eigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht.  
 213 Könnte sie mehr ausnutzen und mehr aktivieren.

214 I: Und wie könnte das besser genutzt werden?

215 IP05: Ja zum Beispiel indem man sagt ihr schüttet nicht mehr aus. Ihr deckelt  
 216 die Mieten.

217 I: Okay.

218 IP05: Ja. Punkt.

219 I: Jetzt haben Sie bei Rewe jetzt zum Beispiel, dass sie aufstocken wollen, wird  
 220 das von Rewe privat gemacht? (Oder wird das von der Stadt gemacht?)

221 IP05: Ja.

222 I: Okay. Hat Rewe da irgendwelche Vorteile danach von?

223 IP05: Ja klar, sonst würden sie es nicht machen. Das ist privatwirtschaftliches  
 224 Unternehmen, aber wenn sie zum Beispiel Sozialwohnungen bauen, dann kriegen die  
 225 ja die normale Förderung für sozialen Wohnungsbau. Auch okay. Also das ist nicht  
 226 das Thema. Es gibt, aber das hat jetzt nichts mit Wohnungsbau zu tun. Es gibt  
 227 bei Kindertagesstätten ein Problem, das müssen wir auch noch mal lösen  
 228 irgendwann. Zurzeit ist es so, dass private Bauherrenschaften keine  
 229 Landesförderung beim Bau von Kindertagesstätten kriegen, also für den Bau von  
 230 einem Baukörper. Das ist eigentlich auch bekloppt, weil wenn irgendeine privat  
 231 Bauherrenschaften einen Kindergarten baut und den an die Stadt vermietet, dann  
 232 wird es halt über die Miete transportiert und würde es Landesförderung geben,  
 233 wären die Mieten niedriger, was den Kommunen auch nicht schaden würde, weil  
 234 weniger Ausgaben.

235 I: Ja. Gut jetzt haben Sie ja einiges an Maßnahmen schon genannt. Wissen Sie,  
 236 wie das bei so den Leerständen abläuft, wie das kontrolliert wird, ob das  
 237 kontrolliert wird?

238 IP05: Ganz schwieriges Thema. Also es gibt ja für Hessen einen  
 239 Leerstandskataster, da kann, wenn Sie irgendwie den Eindruck haben, die Wohnung  
 240 XY steht leer, dann können Sie da auf die Homepage gehen und können da den  
 241 Leerstand melden. Kontrolliert wird es, aber (...) in welchem Umfang, das kann ich  
 242 Ihnen nicht wirklich sagen. Mein Eindruck ist aber, dass das relativ gut  
 243 kontrolliert wird. Ich sage Ihnen ein Beispiel. Wir haben (...). Ich meine jetzt  
 244 nicht Sie persönlich als jungen Menschen, aber also wir haben ja das Unternehmen  
 245 Airbnb. Und Airbnb ist nicht mehr das romantische Unternehmen, was zu den  
 246 Gründerzeiten der Gründung, ich glaube es waren nur Männer gewesen, Väter, dass

247 es eine Luftmatratze und auch ein Frühstück gibt, sondern da gibt es Wohnungen,  
248 die werden als insbesondere in touristischen Destinationen vermietet. Also ich  
249 war Mal in Kanada mit meiner Familie unterwegs, da haben wir den Mieter nie  
250 gesehen, weil man über die Schlüsselboxen in die Wohnung reinkommt, fertig. Und  
251 deshalb haben wir in Hessen irgendein Gesetz geändert, wonach Wohnungen nur noch  
252 maximal 90 Tage pro Jahr als Ferienwohnung vermietet werden dürfen. Nun ist  
253 Darmstadt jetzt nicht so eine touristische Destination wie Frankfurt oder Kassel.  
254 Das heißt die Anzahl der Airbnb-Angebote in Darmstadt ist jetzt nicht so  
255 überbordend, aber da haben wir letztes eine Magistratsvorlage bekommen, wonach  
256 nachgewiesen wurde, dass Airbnb kontrolliert wird, ja. Also das wird  
257 kontrolliert, von daher glaube ich, dass die Leerstände auch ganz gut  
258 kontrolliert werden. Das schließt nicht aus, dass es irgendwo einen Leerstand  
259 gibt. Was ich schwieriger finde, ist unternutzte Wohnung, das heißt. Also wir  
260 haben für Darmstadt ist es noch nicht erhoben worden, aber wir haben so ein  
261 Gefühl davon, dass das ein Problem ist, dass Leute teilweise alleinstehend viele  
262 Quadratmeter bewohnen. Also es gibt eben gerade im Martinsviertel,  
263 Johannesviertel, gibt es Wohnungen, da wohnt noch die Frau allein, vielleicht  
264 mit zwei Hunden auf 100 Quadratmeter. Sowas gibt es. Das ist im Land schlimmer  
265 also auf dem Land schlimmer als in der Stadt, aber auch in der Stadt gibt es das.  
266 So und da versucht die Wohnungsbaudezernentin über Tauschprogramme was  
267 hinzukriegen, das ist aber nicht ganz einfach, weil Sie müssen da wirklich mit  
268 jedem Einzelfall das durchackern. Eine alte Lady 70, 75, die im Johannesviertel  
269 wohnt, die können Sie nicht nach Bessungen verfrachten. Ja, die muss wenigstens  
270 in ihrem, in Berlin würde man sagen, in ihrem Kiez bleiben, weil da sind ihre  
271 Freunde, da ist der Bäcker, wo sie hinget und morgens ihr Schwätzchen hält.  
272 Keine Ahnung so. Das ist so übrigens auf dem Land genauso Sie können nicht  
273 hergehen und aus Pohlheim jemanden nach Lich versetzen oder so. Das geht auch  
274 nicht. Aber diese Wohnungstauschprogramme, die können was aktivieren. Also wir  
275 haben zum Beispiel gemerkt. Also wir haben ja mit Beginn von jedem Semester  
276 studentische Wohnungsnot und da gab es einmal ein Programm Um- und Ausbau von  
277 Dachgeschosswohnungen. Das hat richtig entlastet. Das hat richtig entlastet.  
278 Also vom Bauverein diese ganzen Rhönringwohnungen, da sind die Dachgeschosse  
279 ausgebaut worden. Da wohnen auch ganz viele Studierende drinnen. So ja also es  
280 gibt da schon noch Luft, die man ausquetschen kann für Wohnungsbau.

281 I: Hätten Sie beim Wohnungstausch Ideen, wie man das besser an die Leute ran  
282 bringen könnte, dass die da gewillter wären umzuziehen?

283 IP05: Also das eine sind einfach technische Sachen, dass man mit den Leuten also,  
284 dass man sie an die Hand nimmt und ihnen klarmacht, dass das vielleicht von  
285 Vorteil ist auch weniger Wohnraum zu haben. Da gibt es einen ganz interessanten  
286 Ansatz von dem Darmstädter Architekten Arne Steffen von werk.um. Auch ein sehr  
287 interessanter Gesprächspartner für so eine Thesis. Der Arne sagt, wir  
288 verbrauchen momentan 47 Quadratmeter pro Person an Wohnraum, wenn wir –  
289 bundesweit - wenn wir diese Zahl reduzieren würden auf 45 Quadratmeter pro  
290 Person, also pro Kopfverbrauch an Wohnraum, hätten wir alle Wohnungsprobleme  
291 gelöst. Zwei Quadratmeter weniger. Die Quote des verbrauchten Wohnraums ist in  
292 Darmstadt geringer als 47 Quadratmeter. Ja die ist also wirklich viel geringer.  
293 Ist glaube ich 37. Aber es geht erstmal um das Gedankenmodell, so woran liegt es  
294 eigentlich, dass wir so viel Wohnraum verbrauchen. [Erzählung über effizientere  
295 Organisation des Wohnraumes und dem Teilen von Gegenständen, um Platz zu sparen].  
296 Also es geht um Gästezimmer, es geht um Werkstätten und es geht um



297 Arbeitsplätze also sozusagen Homeoffice, wenn Sie es so wollen. Und jetzt sagen  
298 Sie vielleicht, ja aber das ist doch nicht realistisch oder so. Und da sagt Arne  
299 Steffen: „Ich mach sowas zurzeit gerade in Rüsselsheim mit der  
300 Wohnungsbaugesellschaft, das sind auch ein Paar mehr Wohnungen und da basteln  
301 wir das um". Also ich habe zum Beispiel oben im dritten Stock dieses Häuschens,  
302 hab ich sozusagen meinen Fernseher und so wenn ich Gäste hab, da esse ich immer.  
303 In Kranichstein im K123 gibt es Gemeinschaftsräume, wo man Gäste empfangen kann.  
304 Ja das muss ich nicht unbedingt in meiner eigenen Wohnung immer machen, sondern  
305 wenn da eine Küche ist, kann man auch da kochen. Und das bastelt werk.um in  
306 Rüsselsheim, mit der Rüsselsheimer Wohnungsbaugesellschaft gerade zusammen. Das  
307 heißt Ihre Frage war ja Wohnungstausch, ich glaube erster Punkt ist Begleitung  
308 der Leute und zweiter Punkt ist eine Bereitschaft auch im Kopf herzustellen,  
309 dass wir mit weniger Wohnraum auskommen können, so. Und (...) ja letztendlich ich  
310 meine, ich weiß ja nicht, wie Sie wohnen, aber eigentlich sind ja auch  
311 Wohngemeinschaftsmodelle sowas ähnliches. Ja da hat ja nicht jeder von den  
312 Vieren, die da in der Wohngemeinschaft wohnen eine eigene Küche, sondern man hat  
313 eine Küche, man hat eine Dusche oder ein Bad so. Und warum. Als ich meiner Tante  
314 angeboten habe in eine Demenzwohngemeinschaft zu ziehen sagte sie, ich stelle  
315 doch nicht meine Zahnbürste neben die Zahnbürste von der anderen. Warum? Was  
316 macht das mit den Zahnbürsten? Keine Ahnung. Ja also diese. Das Segment was  
317 momentan auf dem Trip ist, dass man auch mit weniger Wohnraum auskommen kann,  
318 ist, ja da gibt es so ein Paar, aber wie viel Promille der Bevölkerung wäre  
319 bereit in einem Tiny House zu wohnen selbst, wenn wir Sie überall aufstellen  
320 könnten. Das ist eher noch ein kleines Segment und das interessante ist, dass  
321 diese Projekte die ja in Darmstadt wirklich, nicht erfunden worden sind, aber  
322 auch eine starke Basis haben. Also so diese Gemeinschaftlich-Wohnen-Projekte,  
323 dass die bis vor, das ist noch nicht so lange her, bis vor sieben Jahren, da  
324 waren das noch so, das sind so ein paar Spinner, die das machen. Das hat sich  
325 gewandelt. Also Arne Steffen, der da [unverständlich] herumreist, der zitiert  
326 immer eine Untersuchung, wonach mittlerweile 40% der Bevölkerung sich vorstellen  
327 könnten, keine eigene Werkstatt mehr zu haben. Tatsächlich das mit den  
328 Gästezimmern anders zu machen und Arbeitsplätze auch im Workspace zu  
329 organisieren. Also die Bereitschaft ist größer geworden sich mit dem Raum, mit  
330 dem Wohnraum sensibler umzugehen. Das heißt da ist noch eine Chance drinnen.

331 I: Gut. Was habe ich noch?

332 IP05: Weiß ich nicht.

333 I: [lacht] (...) Vielleicht können Sie mir so ein bisschen vom politischen Alltag  
334 noch erzählen. Ich hatte jetzt. Zum Beispiel letztes Jahr kam ja auch dieser  
335 Katapult Magazinbeitrag raus, über die Mietbelastungsquoten und da war Darmstadt  
336 an erster Stelle. Haben Sie das mitbekommen? Also wahrscheinlich haben Sie das  
337 mitbekommen, wie das so in der Politik in Darmstadt ankam und ob das sehr  
338 besprochen wurde und inwiefern das besprochen wurde?

339 IP05: Boah ist das besprochen worden? (...) Also es ist nicht besprochen worden.  
340 Also man muss dazu sagen (...), ein Stadtparlament funktioniert anders als ein  
341 Landtag. Ich will damit sagen, dass im Landtag. Im Landtag gibt es auch Räume  
342 und Formate, die allgemeine politische Diskussion zulassen. Also da gibt es zum  
343 Beispiel die Möglichkeit aktuelle Stunden zu beantragen also es ist kein Problem  
344 für eine Fraktionen zu sagen, wir haben jetzt hier die und die Situation und  
345 darüber wollen wir mal diskutieren. Dann gibt es da einen Raum für, wo quasi, da

346 kann man auch allgemeinpoltische Themen, Auswirkungen des Ukraine Kriegs oder  
347 schlag mich tot, was die da alles diskutieren. Findet relativ wenig beachtet von  
348 der Öffentlichkeit statt, aber die Landtagsabgeordneten fühlen sich ganz wohl  
349 dabei. Dann gibt es die. Dann haben Anträge eine andere Wertigkeit im  
350 Landesparlament als im Stadtparlament. Stadtparlament funktioniert so, dass erst  
351 einmal alle Magistratsvorlagen bearbeitet werden und dann so gegen 21:00 Uhr  
352 werden die Anträge beraten. Das heißt Anträge zu stellen kann man machen,  
353 bezieht sich aber dann eher so auf so, der Mülleimer, Schokoladen Straße Ecke  
354 Abgebissen, quillt immer über, was kann man da machen und kann so eher. Also  
355 kleinere Themen. Aber es kann sein, dass wir das in irgendeiner  
356 wohnungspolitischen Diskussion über irgendeine, dass wir das mal erwähnt haben.

357 I: Aber es war jetzt nicht so.

358 IP05: Ne. Also es sind dann eher so konkrete Sachen, wie das, was ich Ihnen eben  
359 gesagt habe mit dieser – wie heißen diese Scheißdinge da - Richtlinie über die  
360 Vergabe städtischer Baugrundstücke. Da kann ich einen Antrag zu schreiben,  
361 Magistrat Aufforderungen diese Richtlinie zu bearbeiten mit folgender Maßnahme  
362 Erbbau, Vorverkauf bümbümbümbüm.

363 I: Okay.

364 IP05: Es ist eher so, dass ist auch so ein bisschen das Drama der  
365 Kommunalpolitiken, ich persönlich, ich finde das eigentlich schade, dass das so  
366 ist und habe auch schon immer wieder mal probiert. Also irgendwie zu sagen,  
367 warum nehmen wir nicht 2, 3 Anträge, bevor wir Magistratsvorlagen beraten, also  
368 das dann noch Presse da und sowas. Aber da die Regierung immer die Mehrheit hat  
369 und die Regierung eher Interesse daran hat, dass die Magistratsvorlagen beraten  
370 werden. Das System ist nicht so politisch.

371 I: Mhm. Okay. Aber würden Sie sagen, dass das Thema mehr besprochen werden  
372 sollte?

373 IP05: Ja. Ja. Ja. [...] Also es gibt eine interne Agenda Hierarchie und da ist  
374 manchmal das mit dem Wohnungsbau nicht so das Top Thema. Das hängt hauptsächlich  
375 damit zusammen, dass Wohnungsbau was ist, was Sie nicht. Also da ist nicht das  
376 Problem da und Sie legen einen Hebel um und dann ist das Problem gelöst. Das  
377 geht nicht. Also weil einfach es dauert bis so eine Wohnung gebaut ist [lacht].  
378 Also nicht nur, wenn Sie die Baugenehmigung. Ne, Sie haben einen Acker, dann  
379 brauchen Sie einen Bebauungsplan im günstigsten Fall anderthalb Jahre mal  
380 Minimum. Minimum. So und dann muss gebaut werden und das ist also dann. Sie  
381 brauchen allein für eine Erstellung also so im Durchschnitt 5 Jahre, 7 Jahre  
382 sowas in der Karte. Und das ist ja in anderen Wirtschaftsbereichen anders, ne.  
383 Also wenn Sie sagen, wir brauchen Laptops an Schulen, dann bestellen Sie halt 5.  
384 000 Laptops. Dann müssen Sie die nur verteilen, aber das ist wesentlich  
385 einfacher als Wohnungen zu bauen.

386 I: Und kann so ein Wohnungsbauplan, Bebauungsrecht erstellen, schneller  
387 funktionieren, wenn man frühzeitiger das anfängt zu planen also ich hatte mit  
388 Herrn Wandrey bisschen gesprochen darüber und er meinte halt auch, dass es für  
389 Investoren dann natürlich attraktiver, wenn die Baurechte frühzeitiger  
390 geschaffen werden. Aber wie würde das funktionieren?

391 IP05: Also erst Mal braucht man mehr Personal in der Bauverwaltung, die  
392 Bebauungspläne bearbeiten können. Ja und dann müsste man sich nochmal die  
393 hessische Bauordnung angucken, das ist jetzt nicht in der Verantwortung der



394 Stadt Darmstadt, ob man die eben, wie man so schön sagt entschlacken könnte, ich  
395 bin da ein bisschen skeptisch, weil (...) ja, weil es auch ein paar Sachen, gibt  
396 die leider noch nicht in der Verordnung drinstehen. Zum Beispiel steht noch  
397 nicht drinnen, dass Baumaßnahmen nicht erlaubt sind, die andere Baumaßnahmen,  
398 also andere Häuser, die zum Beispiel Niedrig- oder Nullenergiehäuser sind  
399 beschatten. Also wenn Sie ein Haus haben. Das hier ist Ihr Haus und hier kommt  
400 einer an und will da ein Haus hinbauen. Das [das Haus, das schon steht] ist ein  
401 Nullenergiehaus und die Sonne kommt hier so rein [auf der Seite, wo das neue  
402 Haus hinsoll]. Dann kann es sein, dass dem seine Solarkollektoren nicht mehr  
403 funktionieren. Wir haben einen Bebauungsplan in der Lautenschlagerstraße, wo  
404 dieses dann ein Thema ist. Die Bauordnung sieht nicht vor, dass der ein Recht  
405 hat den zu verklagen, weil der ihn verschattet. So da hier [im Nullenergiehaus]  
406 zwei Architekten drinnen wohnen haben die diesen Bebauungsplan, ich glaube 2012  
407 fing das an und jetzt ist er vor zwei Jahren beschlossen worden. Nur weil die  
408 permanent neue Gutachten eingefordert haben und, und, und. Der Bebauungsplan ist  
409 da, da ging es um eine Aufstockung um ich glaub zwei Wohnungen. Der  
410 Bebauungsplan war mit allem Gedöns so eine Schwarte gewesen, wo alle Gutachten,  
411 alle Abwägungen und, und, und drinnen waren. Also das ist immer so leicht daher  
412 gesagt, wir entschlacken die Bauordnung. (...) Es gibt eine Professorin, die Frau  
413 Mir Salim, heißt die glaube ich, die sitzt auch in so diversen Kommissionen auf  
414 Bundesebene, die sagt, das Problem mit den Bauordnungen würden wir hinkriegen,  
415 wenn wir nicht 16 unterschiedliche Bauordnungen hätten. Jedes Land hat bei uns  
416 eine eigene Bauordnung. Und sie. Und dann sag ich, ja und wie machen wir das?  
417 Und dann sagt sie, ist Scheiß egal, wir nehmen irgendeine von diesen  
418 Bauordnungen und machen die Mal zur Grundlage für die ganze Bundesrepublik und  
419 dann gibt es nur noch Veränderungen, wenn sich alle Länder einig sind. Ob das  
420 eine Lösung ist, weiß ich nicht. Das weiß ich nicht. Aber ich glaube das  
421 Hauptproblem, ist einfach das Personal. Also ich habe in meinem früheren Leben  
422 mal in Offenbach gearbeitet. Da gab es noch einen Oberbürgermeister, also  
423 Offenbach ist ja. Also Offenbach hat so ein Gewerbeproblem. Also die haben  
424 eigentlich nicht genug durch Gewerbetreibende gehabt und der Oberbürgermeister  
425 hat dann gesagt, passt mal auf Gewerbe treiben dieser Republik, wenn ihr zu mir  
426 kommt, besorge ich euch die Baugenehmigung in neun Monaten. Wie hat er das  
427 gemacht? Er hat jedem Unternehmer, der nach Offenbach kam und sagte „Oh ich habe  
428 da einen Acker gekauft, jetzt will ich da irgendwie eine Fabrik bauen für den  
429 Tal Zeug“. Dem hat er eine Person an die Hand gegeben, die den Prozess der  
430 Baugenehmigung und der Bearbeitung des Bebauungsplans begleitet hat. Und diese  
431 Person war nicht im Bauamt siedelt, sondern in der Wirtschaftsförderung. Das  
432 heißt diese Person stand denen im Bauamt permanent auf den Füßen, nach dem Motto  
433 „Wann kommt denn jetzt das und dieser Schritt und jener Schritt und jener  
434 Schritt?“. Und er hat die Bauherrenschaft nochmal beraten, weil sehr viele  
435 Baugenehmigungen deshalb sich verzögern, weil die Unterlagen unvollständig sind.  
436 Das heißt man muss denen auch sagen, hier ihr müsst noch das und das und so, da  
437 Gutachten keine Ahnung beibringen. Die müssen ja teilweise im Vorfeld schon  
438 Klimagutachten und Artenschutzgutachten und was alles für ein Gedöns vorlegen.  
439 Und dann hat er es geschafft in neun Monaten. Neun Monate. Also wenn wir hier in  
440 Darmstadt von drei Jahren sprechen. So auch das ist nicht so. Das ist leichter  
441 gesagt als getan, weil es ist einfach schwierig für die Bauämter Personal zu  
442 rekrutieren, weil die Leute mit diesen Qualifikationen woanders deutlich mehr  
443 verdienen. Also so ein Drittel. Ja, das ist ein Problem. Dieses Problem wäre von  
444 den Kommunen lösbar, sag ich mal, wenn sie sich mal genau den Inhalt ihrer

445 Tarifverträge angucken, weil die dürfen bis zu 1.000€ mehr bezahlen. Das machen  
446 die nur nicht, weil die Haushalte auch klamm sind. Also das ist immer so beides,  
447 ne. Das ist das, was dahinter steckt, aber eigentlich könnten wir schneller sein,  
448 wenn wir mehr Personal hätten.

449 I: Okay. Sie hatten ja jetzt einiges an Maßnahmen, also wirklich schon viel  
450 genannt. Haben Sie da. Also, wenn Sie da jetzt die aktuelle Situation jetzt in  
451 Darmstadt vergleichen in dem Bereich mit den letzten Jahren, hat sich da was  
452 verändert für es gerade Leute mit niedrigen und mittleren Einkommensschichten,  
453 dass sie eher an Wohnraum kommen?

454 IP05: Ne es wird immer schwieriger und immer komplizierter. Ich bin allerdings  
455 manchmal beeindruckt, wie Leute aus meinem Bekanntenkreis dann doch wieder  
456 schnell eine Wohnung finden. Also ein guter Freund von mir, der jetzt auch Vater  
457 wird. Also nicht er wird Vater. Naja. Seine Freundin und er, die haben eine  
458 größere Wohnung gesucht und er hat innerhalb von, ich weiß nicht, von zwei  
459 Wochen hat der eine Wohnung gehabt und ich sage [Name des Freundes], wie machst  
460 du das? Und der sagt „ach ich kenn viele Leute und ich quatsch jeden an und dann  
461 krieg ich. Also ich krieg schon eine Wohnung“. Mein Sohn ist auch so einer. Der  
462 hat hier in Darmstadt immer ein Zimmer gekriegt, der hat in Frankfurt also ich  
463 weiß auch nicht, wie er es macht. Der hat in Berlin eine super Wohnung drei  
464 Zimmer Wohnung, bisschen außerhalb, aber pff. Also Berlin kann man. Ist ja kein  
465 Problem die Stadt zu befahren. Also manche. Es gibt aber auch ein Paar wo ich  
466 sage, also wisst ihr. [...] Ich meine wir kriegen, das ist ja auch ein Vorteil von  
467 Kommunalpolitik, als in der Berliner Straße die GeWoBau, da waren die Blocks in  
468 der Berliner Straße waren. Also da war so viel Platz zwischen Block A und Block  
469 B, dass man dazwischen noch einen Block gebaut hat. Und da kamen Leute zu mir  
470 und sagten, ich wohne im Erdgeschoss, jetzt habe ich da so ein Haus vor mir in  
471 mein Schlafzimmer kommt kein Licht mehr, das ist für meine Depressionen nicht  
472 gut. Da denk ich mir im Schlafzimmer bist du doch nachts oder. Also sorry. Also  
473 es gibt manchmal Sachen, da habe ich auch kein Verständnis mehr für. So. Wer  
474 sich dafür entscheidet in der Stadt zu wohnen, muss mit bestimmten städtischen  
475 (...) Bedingungen auch umgehen.

476 I: Ist das bei den Bürgern und Bürgerinnen dann auch so, dass sie auch aktiv was  
477 blockieren könnten an Baurecht?

478 IP05: Ja klar.

479 I: Aber passiert das auch?

480 IP05: Ja aber hallo. Sie haben bei jedem Bebauungsplan haben Sie, gibt es ja  
481 zwei Beteiligungsphasen und da kann jeder Bürger, der von der Baumaßnahme  
482 betroffen ist, kann dort Anmerkungen machen. Diese Anmerkungen wären, also die  
483 sind nicht klagfähig erstmal, ja. Also das ist quasi eine Anhörung. Diese  
484 Anhörung muss von der Bauverwaltung abgewogen werden. In diesem Abwägungsprozess  
485 können Fehler gemacht werden, deshalb müssen die auch rechtssicher sein, weil  
486 jeder hat dann auch das Recht einen Bebauungsplan zu beklagen und das passiert  
487 und es führt auch zu Verzögerungen. Das gibt es schon. Und dann gibt es  
488 natürlich die ganz normalen Bürgerproteste und da ist wieder, glaube ich, auch  
489 Politik gefragt. [...] Also Bürgerproteste gegen Baumaßnahmen. Und da komme ich  
490 noch auf einen wichtigen Punkt, wo sich etwas verändert hat, meiner Ansicht nach.  
491 Ich nehme mehr wahr (..) in den letzten 3 Jahren, ist noch nicht so richtig  
492 lange her, dass ich immer öfter von Bürgern dieser Stadt und von politischen

493 Parteien höre, jetzt ist aber mal gut mit dem Zuzug, ja. Böse formuliert das ist  
494 so diese Ideologie das Boot ist voll. Und das geht auch bis in meine eigene  
495 Partei rein, wo Leute sagen, nein wir müssen jetzt nicht mehr bauen. Das ist  
496 jetzt mal zappo, ja. Jeder neue Bürger, der will einen Kindergarten und der will  
497 eine Schule und dödödö. Wenn wir immer mehr werden, immer mehr werden dann ist  
498 das so. Und ich glaube, dass das ein Problem ist, dass sich diese dieser Talk  
499 das Boot ist voll so breit macht und zwar aus mehreren Gründen. Grund eins ist,  
500 wenn Menschen in die Stadt ziehen wollen, dann tun sie das, ja. Du kannst ja  
501 keinen ans Straßenschild stellen, hier kommst du jetzt nicht mehr rein, das ist  
502 mal Zappo. Das ist das eine. Also wir können es eigentlich nicht wirklich  
503 regulieren. Zweitens mit der Ideologie das Boot ist voll, ist das auch eine  
504 Aussage gegen Flüchtlinge. Ganz klar. Deshalb vertreten das auch viele von den  
505 rechten Parteien. Also die AFD ganz vorneweg. Das ist sozusagen der zweite Punkt.  
506 Und der dritte Punkt, ich glaube, dass Stillstand Rückschritt ist. Und zwar  
507 nicht nur im Sinne von innovativen Geschichten, sondern auch im Sinne von  
508 Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungswachstum. Ich sag ihnen ein inhaltliches  
509 Beispiel, was dann wieder mit Menschen zu tun hat. Die die sich jetzt hinstellen  
510 und sagen Künstliche Intelligenz ist ganz böse und das ist des Teufels und dann  
511 auch die entsprechenden Beispiele benennen können, kann ich auch alle benennen,  
512 machen meiner Ansicht nach aber einen Fehler, weil das Problem bei Künstlicher  
513 Intelligenz ist, wie bei allen technologischen Entwicklungen die Frage stehen da  
514 in der Menschen, die reflektiert damit umgehen. Wenn ich einen Algorithmus  
515 einfach laufen lassen und ihn aus der Hand gebe, wie das passiert, das ist ja  
516 nun wirklich so, dann habe ich ein Problem. Aber ich weiß, dass ich mittlerweile  
517 in der Bevölkerung quasi schon eine nicht erlernte Kompetenz habe Algorithmen zu  
518 durchschauen, die ich sehr beeindruckend finde. Also ich bin jetzt nicht so der  
519 Social Media Typ, aber ich rede mit jungen Leuten und die haben eine Idee davon,  
520 wie die Algorithmen hinter Facebook und Instagram funktionieren. Ich bin  
521 manchmal sehr beeindruckt darüber, was. Also, wie die das ausdrücken. Also  
522 letzten sagt mir einer. Also wir hatten die Frage, ob wir ein Bildungsprogramm  
523 von der Arbeiterwohlfahrt auf Facebook bewerben oder auf Instagram bewerben. Ne  
524 das war nicht von der AWO. Unser Ortsverein. Also eher so SPD ne und bisschen  
525 konservativ also nicht konservativ. Wir sind nicht konservativ. Und dann sagt  
526 er: „nee, nee lass uns mal auf Insta gehen“. Ich sagte: „Insta, das ist doch das,  
527 wo die Mädels sich ablichten lassen und so einen auf schick machen und so“.  
528 Sagt er: „Nee nee, das passiert da auch, aber Insta ist auch ein Punkt, wo Leute  
529 drüber reden, hast du nicht gesehen, dass...“. Sowas. Und das war mir nicht klar  
530 gewesen. Also offensichtlich hat da Instagram auch was verändert. Facebook noch  
531 zur Kommunalwahl haben, wussten wir, dass wir vom Wording her nicht politisch  
532 sein dürfen, aber vom grafischen Auftritt her einheitlich. Das ist mittlerweile  
533 falsch, wenn Sie nur noch Canva Kacheln machen, die rot sind, also so, dann geht  
534 läuft das im Algorithmus von Facebook runter. Und noch vor, wann war die  
535 Kommunalwahl 2 Jahren, 3 Jahren, war es anders gewesen. Wir haben also eine  
536 Kompetenz über das Verstehen von Algorithmen, wie auch immer und wir haben eine  
537 Sensibilität für das Verstehen von Algorithmen. Ich zum Beispiel habe eine  
538 Sensibilität für den Algorithmus, den die Schufa drauf hat. Wenn wir diese Leute  
539 ausschließen in unsere Stadt zu kommen, die diese technische Innovation  
540 betreiben, sind wir in 20 Jahren. Dann laufen hier viele Rentner herum und die  
541 streichen sich gegenseitig das Händchen auf der Parkbank, aber für Darmstadt ist  
542 das nicht mehr gut.

543 I: Mhm (...). Ja.

544 IP05: Also verstehen Sie, was ich meine?

545 I: Ja.

546 IP05: Ja, wenn ich auch den Wechsel von Bevölkerung, wenn ich das nicht  
547 voranbringen, ist das Stillstand. Stillstand ist Rückschritt.

548 I: Schöne Metapher.

549 IP05: Glaub ich.

550 I: Ich fand Sie gut.

551 IP05: Keiner hat die Weisheit mit Löffeln gefressen.

552 I: (...) Sie hatten, also die SPD hat das im Wahlprogramm gehabt zur der Wahl 21,  
553 dass sie Milieuschutzgebiete einführen will. Können Sie dazu ein bisschen was zu  
554 erzählen, wie das.

555 IP05: Also es ist so. Ich habe mich mit der Frage Milieuschutz intensiv befasst.  
556 Ich war bei der Staatssekretärin, die das Berliner Abgeordnetenhaus bearbeitet  
557 hat. Also die Berliner machen das seit vielen, vielen Jahren. Es ist jetzt nicht  
558 einfach so, wir schreiben eine Milieuschutzesatzung, dann funktioniert das. Also  
559 zum Beispiel. Also Sie brauchen. Jede Satzung ist anders für jedes Gebiet. Sie  
560 müssen die Verwaltung darauf vorbereiten, die müssen nämlich diese  
561 Milieuschutzesatzung quasi einhalten helfen. Das dauert schon mal. Also in Berlin  
562 hat es anderthalb Jahre gedauert, bis die die Verwaltung erst mal auf dem Stand  
563 hatten. Also die haben erst mal die Verwaltung fit gemacht und dann haben sie es  
564 im Abgeordnetenhaus beschließen lassen. Und das ist dringend nötig und geboten.  
565 Also gucken Sie sich nur mal die beiden Gebiete Johannesvierte und  
566 Martinsviertel an. Johannesviertel ist volles Rohr durch gentrifiziert, aber von.  
567 Also wirklich durch, ja. Da gibt es kaum. Ne. Also. Wohnen da noch Studierende?

568 I: Wenige, ja.

569 IP05: Also ich bin dahingezogen, da gab es da nur Studierende so. Aber so wenn  
570 ich da mal in die Kneipe gehen oder so. (...) Also ich würde sagen wenige. Aber  
571 da gibt es ja überhaupt keine mehr also null. Ganz, ganz, ganz viele Double  
572 Income no Kids. So. Martinsviertel ist schon anders. Wir haben im Martinsviertel  
573 Bereiche, das liegt auch an den vielen Bauvereinswohnungsbeständen, aber auch ihm  
574 Viertel. Also das sind nicht nur Rhörring, sondern Gutenbergstraße. Das sind  
575 weite Züge Bauvereinswohnungen. Da wohnen auch Rentner, niedrige Einkommen und  
576 sowas. Also das Martinsviertel ist noch nicht durch gentrifiziert. Ich würde  
577 sofort im Martinsviertel eine Milieuschutzesatzung machen. Sofort. Genau.  
578 Bessungen, glaub ich, ist auch schon relativ weit. Kenn ich mich nicht so aus,  
579 aber. Also ich glaube, wir haben ein Paar Viertel, wo Milieuschutz dazu helfen  
580 würden Gentrifizierungen entgegenzuwirken.

581 I: Mhm. (...) Im Wahlprogramm auch noch stand, dass so Spekulation mit Wohnungen  
582 unterbunden werden sollen, können Sie mir da erklären, wie das umgesetzt werden  
583 soll?

584 IP05: Ja unter anderem bei der Frage Boden auf Erbpacht gehen, dann können Sies.

585 I: Okay.

586 IP05: Ja aber sozusagen, wenn einer. Ja also wir haben das alles angesprochen.

587 Wir meinen, wenn es Leerstand gibt, dann ist Leerstand. Aber ich glaube, es wird  
588 eher spekuliert mit Grund und Boden. Dass nicht gebaut wird, weil man denkt.  
589 Aber da können Sie also beim Boden über Erbpacht können Sie über Aktivierung von  
590 Rückkaufsrecht also Sie können sagen, da hat einer ein Grundstück gekauft, er  
591 muss in fünf Jahren aktiv werden. Wird es nicht und dann fällt das zurück. Ich  
592 kann Ihnen ein Beispiel. Pallaswiesenstraße, Studentenwohnheim und dann da auf  
593 der anderen Seite ist so ein zerfallenes Haus und dazwischen ist eine Freifläche,  
594 da ist so Car Sharing und so Zeug. Da war früher eine Tankstelle. Diese  
595 Tankstelle ist an. Also und es städtisches Grundstück. Das städtische Grundstück  
596 ist verkauft worden an irgendjemand, der hat es nicht bebaut. Und die Stadt  
597 hatte ein Vorkaufsrecht gehabt und hat es nicht gekauft, weil sie gesagt hat,  
598 wir haben das Geld nicht. Das Ding steht heute noch so da. Ich glaub sogar da  
599 ist Baurecht. Das war von den Besitzverhältnissen dann ein bisschen schwierig,  
600 weil das ist der Ströder Wanner Block und das ist eine Erbengemeinschaft und so.  
601 Aber das vorne ist ein städtisches Grundstück. Hätte die Stadt das damals  
602 zurückgekauft, übrigens für schlappe 230.000€. Wenig. Dann hätten wir es jetzt  
603 und könnten sagen, okay soll der Bauverein was machen oder das Studentenwohnheim  
604 wird erweitert. Keine Ahnung. Oder wir geben das Grundstück an das Studentenwerk  
605 und dann sollen die bauen. Muss man gucken. Unterschiedliche Sachen. So haben  
606 wir da seit, ich weiß nicht, seit 20 Jahren. Ich habe da mal eine  
607 Dienstaufsichtsbeschwerde gegen den Baudezernenten, weil er es nicht  
608 zurückgekauft hat. Mittlerweile haben wir im Haushalt einen Fond von 10  
609 Millionen für den Ankauf von Grundstücken und das ist gut so.

610 I: Wird das gut genutzt?

611 IP05: Das läuft. Ja, das wird. Ja also nichts, was man nicht noch besser machen  
612 könnte. Mir fehlt noch ein bisschen beim Kämmerer eine strategische Ausrichtung  
613 von Grundstücksrückkäufen. Also er hat es diesen Fond eigentlich deshalb  
614 gebildet aus einer, ich meine ich kann es verstehen aus der Kämmerer Sicht  
615 heraus. Also früher war es so, das Land hat ein Grundstück angeboten. Der  
616 Kämmerer hat kein Geld im Haushalt gehabt. Dann musste entweder das Geld in dem  
617 Haushalt finden irgendwo und das ist manchmal bei 3, 4 Millionen nicht so ganz  
618 einfach oder er musste ein Jahr warten, bis er im Haushalt das Geld drin hatte  
619 oder er musste einen hunderter Beschluss machen. Also hunderter Beschluss ist  
620 außerordentliche Ausgaben. So heute hat er einen Haushaltstitel. Ein Grundstück  
621 kommt angeflogen und er sagt okay kaufen wir. Es geht schneller so, das  
622 Vorkaufsrecht auszuüben. Ich würde mir wünschen, dass er auch anfängt  
623 strategisch rückzukaufen. Also zu gucken, wo gibt es Grundstücke? Strategisch  
624 würde bedeuten, die für Wohnungsbau geeignet sind, wo es Baurecht gibt und die  
625 versuche ich zurückzukaufen. Das macht er nicht. Da streite ich mich auch mit  
626 ihm drüber. Ich sag: „Ja, ja warum Herr Schellenberg, warum machen Sies nicht  
627 strategisch?“. „Nee nee, das ist da, das ist mein Schatzkästchen, wo ich dann  
628 irgendwas kaufe“. Also er ist halt der Finanzer. Ich kann das aus seiner Sicht  
629 der Dinge und so wie er auch als Person ist, kann ich das nachvollziehen. Ich  
630 kann mich aber auch nachvollziehen, dass ich sage, Herr Schellenberg mach  
631 strategisch.

632 I: Okay. Können Sie zum Abschluss noch so ein bisschen erzählen, jetzt in Bezug  
633 auch wieder auf den Wohnungsmarkt, klar, auf niedrige und mittlere  
634 Einkommensschichten, wenn es keine Grenzen oder Hindernisse in Darmstadt geben  
635 würde, so als kleines Gedankenexperiment.

636 IP05: Was meinen Sie jetzt mit Grenzen?

637 I: Also wenn sie einfach alles machen könnten jetzt in Darmstadt. Was Die denken,  
638 was die sinnvollste Maßnahme wäre das durchzusetzen?

639 IP05: Das ist eine gute Frage (11 Sek). Ich glaube, ich würde. (...) Ich würde  
640 dieses Prinzip können wir mit weniger Wohnraum auch ein gutes Leben führen, da  
641 würde ich mehr Energie reinstecken. Und ich würde mir wünschen, dass wir mal so  
642 ein Projekt wie in Rüsselsheim mal praktizieren. Also mal einen Teilbestand  
643 nehmen von Wohnungen der bauverein AG, wo wir das mal ausprobieren. Kann das  
644 gelingen mit weniger Wohnraum auszukommen. Weil ich glaube, dass dieses Prinzip.  
645 Also es gibt so wenige Dinge, die im Wohnungsbereich unverändert sind. Das ist  
646 dieses pro im Durchschnitt der Bundesrepublik steigt der Wohnraumbedarf pro Jahr  
647 um einen halben Quadratmeter seit Beginn dieser Republik. Und wir bauen, bauen,  
648 bauen und der Arne Steffen sagt, also als die Bundesrepublik also nicht die  
649 Bundesrepublik, aber als die Bundesrepublik und die DDR angefangen haben, hatten  
650 wir 80 Millionen Menschen in Deutschland und wir haben jetzt auch etwa 80  
651 Millionen Menschen. Ja paar Flüchtlinge dazu. Ein Paar Alte sind tot. Und wir  
652 haben zwischendrin Wohnungen gebaut und trotzdem steigt der Bedarf am  
653 Quadratmeter für, ja so. Das ist doch Irre. Wir bauen, bauen, bauen. Geben  
654 Millionen aus. Dafür, dass jeder pro Jahr einen halben Quadratmeter mehr benutzt.  
655 Da sagt er, das ist Schwachsinn, das ist eigentlich doof. Und ich finde diesen  
656 Gedanken, diese Herangehensweise, können wir mit weniger Wohnraum auskommen?  
657 Können wir. Ich finde das ist auch was sehr, wenn sie so wollen,  
658 sozialdemokratisches. Können wir unser Zusammenleben mehr auch gemeinschaftlich  
659 und sozietär organisieren? Muss jeder alles haben, haben, haben also Beispiel  
660 Vertikutierer. Können wir nicht tauschen? Können wir nicht, ja alles, was damit  
661 zusammenhängt, auch an Gewinn, an Kommunikation und so. (..) Das wäre so. Das  
662 würde ich mir. Würde ich, wenn ich keine Beschränkungen hätte, da würde ich den  
663 Fokus drauflegen. Aber ich würde nicht aufhören, das mühsame Geschäft von jeder  
664 Schraube, die man. Ne, also, weil Sie Milieuschuttsatzung. Ich meine, wenn wir  
665 Bessungen und Martinsviertels mit einer Milieuschuttsatzungen belegen, dann  
666 haben wir nicht das Wohnungsproblem gelöst. Wenn wir gut kontrollieren, dass  
667 Airbnb Wohnung nur so vermietet werden, wie das Gesetz es vorsieht, haben wir  
668 nicht das Wohnungsproblem gelöst. Wenn wir ein gutes Tauschprogramm machen,  
669 haben wir das Wohnungsproblem nicht gelöst. Wenn wir im Bestand verdichten oder  
670 dort und dort aufstocken, haben wir das Wohnungsproblem nicht gelöst. Wenn wir  
671 und, und, und. Aber wenn wir das alles machen, dann lösen wir ein Stückchen das  
672 Wohnungsproblem. Das ist. Und deshalb. Also ich bin jetzt seit anderthalb Jahren  
673 wieder Wohnungsbaupolitischer Sprecher und mein Vorgänger, der hat irgendwann  
674 mal gesagt: „Ach Wohnungsbau, das ist langweilig“. Es ist nur mühsam. Man muss  
675 wirklich diese unterschiedlichen Sachen mit draufhaben. So. Ich gebe Ihnen jetzt  
676 noch hier dieses Ding da.

677 [...]

678 I: Vielen Dank für Ihre Zeit, das war ein sehr gutes Gespräch.