

Transkript Interviewperson 06 – IWU

I: Okay. Perfekt, super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IP06: Also, Rhythmus der Anpassung, der ist gesetzlich vorgegeben. Also BGB sind einige Grundlagen entsprechend definiert, etwa auch die Anpassung. Und deswegen sind da die 4 Jahre gesetzt. Dazwischen macht man nach 2 Jahren einer Anpassung des Mietspiegels. Das wurde in der Vergangenheit eigentlich immer auch wieder auf Basis gesetzlicher Vorgaben anhand eines Fortschreibungsindikators gemacht, der jetzt vom Verbraucherpreisindex abgeleitet wurde. Das Gesetz ermöglicht aber auch, dass man anstatt so einem einfachen Index, also das kann man sich auf

der Seite vom Statistischen Bundesamt kann sich die Werte ziehen, kann dann entsprechend gucken. Wie ist die Entwicklung? Und dann entsprechend diesen Fortschreibungsindikator identifizieren. Das ist ein sehr einfaches Verfahren. Hat aktuell natürlich den Nachteil, dass die Verbraucherpreisindexe sehr stark gestiegen sind. Das ist ein sehr hoher Fortschreibungsfaktor dadurch gibt. Die Alternative ist, dass man eine Stichproben basierte Fortschreibung macht man eben noch mal so, diesen Erhebungsaufwand betreibt und dann ein neueres durchschnittliches Mietniveau ermittelt, was dann sozusagen Basis für so eine Ermittlung eines Fortschreibungsfaktors dann genutzt wird.

I: Und wie kann ich mir das vorstellen?

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

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

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

I: Mhm, OK. Gut, dann habe ich das mal so bisschen jetzt. Wie würden Sie so einschätzen, dass, was der Mietspiegel für Auswirkungen für die Mieten in 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 Neubautzahlen 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 Thema, das war das Thema Neubau. Rahmenbedingungen für Neubau schaffen. Was sehr stark geteilt wird, so allgemein es gibt natürlich die Möglichkeiten der Stadt, dass sie auf den Bauverein einwirkt, als kommunale Tochter, um hier das Mietniveau entsprechend auch zu beeinflussen, etwa indem man den Bauverein weiter dazu antreibt, dass weiterer Neubau geschaffen wird und sich da auch unter Rahmenbedingungen, in denen die Finanzierung eben schlecht ist Neubau geschaffen wird eben dann durch den Bauverein. Ein anderes Mittel, was man durchaus auch beobachtet auf kommunaler Ebene ist das es ja konkrete Vorgaben

zum Preisniveau gibt auch etwa zur Beschränkung von Mieterhöhungen. Da gibt es in Frankfurt gibt es auch entsprechende Beispiele, wie man da bei der städtischen Tochter das gemacht hat und ich meine in Darmstadt gibt es auch gewisse Vorgaben oder Zielvereinbarungen, die in diese Richtung gehen.

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

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

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

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

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

IP06: Ja also, es ist ja so, dass der Wohnraum, der neu entsteht zum Teil ja als geförderter Wohnraum hervorgeht, und die Stadt gibt ja auch eine gewisse Quotierung vor, was den geförderten Wohnraum anbelangt. Das ist meine ich auch, steht in diesem Wohnungspolitischen Konzept auch drin, wie das entsprechend auf unterschiedliche Einkommensgruppen sich aufteilen soll. Im Rahmen dieses geförderten Wohnraums gibt es eine Zusammenarbeit vom Land Hessen, was ja sozusagen Fördermittelgeber eigentlich ist, von denen kommen dann die entsprechenden dann Zuschüsse oder zinsgünstigen Darlehen, primär. Die Stadt Darmstadt hat im Rahmen der sozialen Wohnraum Förderung eben vor allem eigentlich die Rolle, dass sie solche Fördermittel. Das sie im Antragsprozess mit involviert ist und da auch die Möglichkeit hat, noch mal weitere Vorgaben mit einzugeben, muss auch Kofinanzierung leisten für einzelne Wohneinheiten, was so sicherstellt, dass es tatsächlich einen Bedarf an gefördertem Wohnraum gibt. In diesem Wohnraumförderungskontext hat das Land ein Modellprojekt beauftragt, wo im Rahmen so eines geförderten Objektes geprüft werden sollte, ob man mit bestimmten baulichen Maßnahmen Betriebskosten, die dann später, wenn das Haus bewohnt ist, dann entsprechend einsparen kann. Und hat da nochmal eine rechtliche Betrachtung, dann entsprechend erbeten. Wie sieht das eigentlich jetzt so aus? Aus den Richtlinien zur Wohnraumförderung, decken die das eigentlich so allgemein. Könnte man das gut etablieren, da dass man also mehr Förderung rein gibt und erlaubt es auch dann, die Mieten etwas höher sind als das, was man eigentlich in so einer Fördervertrag entsprechend vorsieht und dafür aber erwartet werden kann, dass die Betriebskosten dann geringer ausfallen und das kann man dann noch mal betrachten, wie ist das aus sozial rechtlicher Perspektive? Weil im geförderten Segment vor allem viele Haushalte Bezug von Grundsicherungsleistungen beziehungsweise Bürgergeld stecken also wie ist da die Anerkennungspraxis? Passt das da zusammen? Und so hat man dann versucht, in diesem Modellprojekt das mal aus verschiedenerlei Perspektive zu beleuchten. Wenn Sie das Thema

interessiert, Passivhaus sozial Plus ist das Stichwort, unter dem man da, ja, weitere Informationen findet. Da gibt es einen Endbericht bei, bei dem das entsprechend dargestellt wurde, aber wie gesagt, es ist ein Modellprojekt, das heißt, da geht es um ein Objekt, wo es sozusagen speziellen wissenschaftliche Begleitung eben gab, wo man dann genau das beleuchtet hat und da hat die Stadt Darmstadt wenig Möglichkeiten in meinen Augen, um solche Modellprojekte sozusagen flächig irgendwie zu ermöglichen.

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

IP06: Aha. Na ja, was ich eingangs schon gesagt hatte Sie haben ja in ihrer Arbeit eigentlich einen besonderen Fokus auf bestimmte Zielgruppen, ne um die es gehen soll und ich würde behaupten, dass in der Analyse genau diese Zielgruppenorientierung maßgeblich sein sollte also Wohnkostenbelastungen in Betrachtung dessen wäre jetzt etwa günstig zu gucken. Welche Maßnahmen sind dann ganz spezifisch genau für diese Gruppen eigentlich angelegt und welche Möglichkeiten bieten da eigentlich unterschiedliche Instrumente? Also ich hatte glaube ich schon gesagt der Mietspiegel ist kein Instrument. Mit dem irgendwie Wohnungspolitik für bestimmte Einkommensgruppen jetzt gemacht werden kann. Das Thema Wohnraumförderung sehe ich, würde ich selber so einschätzen, ist auch nur begrenzt geeignet, um dort eine Entlastung für eine Vielzahl an Haushalten zu erreichen, weil, wenn Sie jetzt etwa in das Berichtswesen der Stadt Darmstadt reinschauen, wie viele Wohnungen neu geschaffen werden, wie viele Bindungen, Geförderte Wohnungen neu entstehen? Was eine enorme Herausforderungen ist solche Neubauzahlen zu stabilisieren und möglicherweise sogar irgendwie zu erhöhen. Dann sehen Sie auch, dass dementsprechend eigentlich wenig Wohnraum zu vergeben ist. Da wird einmal vergeben, dann ziehen Haushalte ein und die Fluktuation in diesem Bestand ist, weil er ja eben auch günstiger ist geringer als auf dem regulären Mietwohnungsmarkt, das heißt, das Amt für Wohnungswesen hat relativ wenig Wohnungen, die monatlich neu vergeben werden können und deswegen ist es übliche Praxis und ich denke, dass das auch in Darmstadt so ist, dass man da nach Dringlichkeit vergeben muss, wer ist sozusagen von Obdachlosigkeit bedroht oder ist sogar schon obdachlos? Wo gibt es gesundheitliche Gefährdungen in der aktuell bewohnten Wohnung et cetera? Wo gibt es eine ein massives overcrowding, also eines ein zu enges Wohnen sozusagen, jetzt bei großen Familien? Also da gibt es unterschiedliche Dringlichkeitskriterien, die dann maßgeblich sein müssen, um den knappen Wohnraum, den es da gibt, entsprechend dann auch bedarfsgerecht zu verteilen und die Kolleginnen und Kollegen vom Amt für Wohnungswesen werden das noch viel besser darlegen können, wie sich das eigentlich quantitativ darstellt, aber ich würde es so einschätzen, dass mit den wenig freiwerdenden Wohnungen vor allem Dringlichkeitsfälle erstmal versorgt werden müssen und dann sind diese Wohnungen auch sozusagen vergeben und vermietet und die Vorstellung, dass man also breite Schichten der Darmstädter Bevölkerung mit gefördertem Wohnraum jetzt etwa versorgen könnte ist meines Erachtens eigentlich illusorisch, ich weiß nicht, ob das in der Darmstädter Wohnungspolitik überhaupt so als Forderung so thematisiert wird, aber so in der bundesweiten Diskussion um gefördertem Wohnraum wird das immer wieder so ins Spiel gebracht, dass man gefördertem Wohnraum ganz massiv ausweiten muss, um eben auch bestimmten Berufsgruppen, da einen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Und ich würde es so einschätzen es ist wichtig, dass die Wohnraumförderung ausgeweitet wird, dass da gemacht wird, aber realistischerweise, um vor allem diese Dringlichkeitsfälle zu versorgen, um da die Wohnraumversorgung sicherzustellen und es wird nach meiner Einschätzung kaum gelingen über dieses Instrument, da bis in mittlere Einkommensschichten, da eine Versorgung irgendwie zu ermöglichen, da sind die Quantitäten einfach nicht gegeben.

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

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

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

[...]

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

IP06: Danke Ihnen auch und dann viel Erfolg Tschüss.

I: Dankeschön. Tschüss.