

Transkript Interviewperson 04 – Regina Kamm (Mieterbund)

IP04: Ja jetzt habe ich es [lacht].

I: Wunderbar. Okay. Ich hoffe das funktioniert jetzt alles.

IP04: Ja, also es hat mir angezeigt, dass ich aufgenommen werde. Und ich musste nochmal zustimmen, das wird wohl alles richtig sein.

I: Okay.

IP04: Gut. Ich glaub ich erzähle kurz bisschen was, was der Mieterbund so macht, damit Sie das besser einordnen können, ja?

I: Ja, sehr gerne.

IP04: Weil wir haben, ja mit der Stadt direkt gar nichts zu tun. Wir sind ja eine unabhängige Beratungsstelle. Wir sind als Vereine organisiert und weder irgendwie organisatorisch noch finanziell mit dem Staat oder der Stadt oder so verbunden. Also mit unsere Hauptaufgabe. Also finanziell leben wir von unseren Mitgliedern, ja die müssen Mitgliedsbeitrag zahlen und das finanziert sich auch allein dadurch und machen hauptsächlich Rechtsberatung. Also die Mitglieder kommen mit Nebenkostenabrechnungen, Kündigungen, Mieterhöhungen und lassen sich da von unseren Anwälten beraten und wir machen jetzt sozusagen nicht professionell Politik oder sowas [lacht], sondern naja das fällt halt nebenbei an, weil klar uns fallen natürlich Missstände auf, die wir dann ab und zu versuchen auch in die Öffentlichkeit oder an die Politik zu bringen, ne.

I: Ja, genau das würde mich dann interessieren auch so der Punkt da dran.

IP04: Ja. Was wir auch nicht machen, ist im Prinzip, den Leuten bei der Wohnungssuche helfen, weil können wir eigentlich nicht. Alle Vermieter mit denen wir Kontakt haben, [lacht] würden bestimmt nicht gerade an jemanden vermieten, den wir jetzt empfehlen, weil das sind ja immer Streitfälle, ne, wenn was gut läuft, kriegen wir das ja eigentlich gar nicht mit, weil dann melden sich die Leute bei uns nicht, sondern wir haben immer nur die problematischen Fälle und gehen ja dann auch in die Konfrontation mit den Vermietern. Insofern, ja das Einzige, was wir da eigentlich den Mitgliedern bieten können, ist eine Liste mit Wohnungsunternehmen, das sind noch mehr als man denkt ja, also von Genossenschaften bis bauverein und so sowieso, Nassauische Heimstätte GmbH, wo man sich vielleicht bewerben kann, wenn man ja eine Kündigung zum Beispiel gekriegt hat. Damit kommen ja die Leute zu uns und dann sehen wir schon, wo die. Ja wie schwierig das halt auch ist ne. Ja also das ist eigentlich das was man zum Mieterbund vielleicht vorweg wissen sollte.

I: Okay, ja, aber ich denke Sie bekommen ja trotzdem so einiges mit was auf dem Markt stattfindet in Darmstadt. Ich hatte Ihnen ja diese Fragen vorab bisschen geschickt. Ich weiß nicht, ob das jetzt noch geholfen hat, das war ja recht kurzfristig.

IP04: Ja.

I: Ich würde einfach mal so ein bisschen durchgehen. Sie haben jetzt ja schon bisschen angefangen auch über den Austausch mit der Stadt zu reden, dass der nicht groß stattfindet.

IP04: Ne, also wir haben eigentlich (..) da keine festen Kanäle, wo wir irgendwie kommunizieren. Das einzige, wo wir fest sozusagen drin sitzen ist die Mietspiegelkommission, aber der Mietspiegel wird letztlich vom Institut für

47 Wohnen und Umwelt erstellt, ist eine Statistik und in der Kommission da sitzt
48 auch der Haus und Grundstückseigentümer Verein ne, also sozusagen unser
49 Gegenpart und Vertreter vom Bauverein, jemand vom Amtsgericht und wir wirken da
50 eigentlich nur insofern mit als wir versuchen die Kriterien diese Zu- und
51 Abschlagsmerkmale für den Mietspiegel möglichst so zu formulieren, dass es
52 hinterher nicht zu Problemen bei der Anwendung kommt. Auch das ist häufig ein
53 Problem, dass man sich das vorher gar nicht so vorstellen kann [lacht], dass es
54 Fälle gibt, die eben nicht ganz genau unter die Definition passen, die wir da
55 gefunden haben, sondern so halb und dann weiß man nicht, ja ist es jetzt ein
56 Fall für einen Zuschlag oder ist es kein Fall für einen Zuschlag. Das versuchen
57 wir möglichst zu vermeiden, aber die Statistik selbst können wir natürlich nicht
58 beeinflussen und das ist das einzige Gremium, wo wir wirklich fest
59 zusammenarbeiten und ansonsten gibt es noch von, ich glaube das ist das
60 Jobcenter, was das macht, den sogenannten Mieterschutzbrief, dass die Kosten für
61 eine Mitgliedschaft bei uns übernehmen bei einzelnen Mietern. In der Regel
62 eigentlich, wenn denen auffällt, da ist eine Nebenkostenabrechnung anscheinend
63 zu hoch oder falsch oder eine Mieterhöhung und zum Teil fordern die wohl ihre
64 Klienten auf sich selbst dagegen zu wehren, aber wenn sie den Eindruck haben,
65 dass sie dabei vielleicht Unterstützung brauchen, dann werden da gelegentlich
66 die Kosten übernommen für die Mitgliedschaft. Das ist so ein Zusammenwirken noch,
67 aber sonst haben wir, also da wirken wir dann auch inhaltlich nicht, sozusagen
68 zusammen. Ja und ansonsten haben wir eigentlich mit der Stadt nur noch zu tun,
69 wenn wir den Mitgliedern zum Teil raten, was sie noch machen können. Ja also
70 manchen ist ja gar nicht klar, was es für Möglichkeiten gibt. Wohngeld ist jetzt
71 zum Beispiel stark ausgeweitet worden und hat schon (..), denke ich jetzt einen
72 größeren Kreis erreicht, wenn die Leute halt den Antrag stellen, ne.

73 I: Ja, das stimmt.

74 IP04: Ja oder ich weiß nicht, ob sie das meinten in einer Frage hatten Sie das
75 erwähnt. Mietpreisbremse ist ja nicht direkt was städtisches, aber es gibt ja in
76 dem Wohnungspolitischen Konzept diese 1%-Regelung für den Bauverein, dass Mieter
77 mit sogenannten mittleren Einkommen [lacht] nicht mehr als ein Prozent
78 Mieterhöhung nach dem Mietspiegel bekommen sollen und das kriegen die Leute
79 komischerweise auch oft nicht mit, weil das so viel Text ist, was die mit der
80 Mieterhöhung bekommen, ja. Da sind es dann schon zwei Seiten oder mehr
81 Mieterhöhung, die kommt dann meistens nochmal doppelt und mit dem
82 Zustimmungsförmular und hinten dran kommen dann noch die Erläuterungen, dass man
83 diese 1%-Regelung beantragen kann und wie man das macht und das hat wieder viele
84 Seiten und das überfordert viele Leute.

85 I: Die muss man dann extra beantragen?

86 IP04: Ja, das ist auch etwas umständlich. Man muss sich erst vom Wohnungsamt
87 bescheinigen lassen, dass man vom Einkommen her drunter fällt und da natürlich
88 umfangreich seine Finanzen offenlegen. Und ja also grad für die Leute mit wenig
89 Einkommen ist es häufig einfach zu unübersichtlich so viele Blätter zu bekommen.
90 Mir geht es genauso, das ist ja wie wenn Sie Werbung kriegen ne, zig seitenlang,
91 nutzt ja eh alles nix, weg in die Ecke, ja [lacht]. Und dann lassen die von uns
92 die Mieterhöhung prüfen, ob die so richtig berechnet ist ne und am Ende frage
93 ich dann manchmal, ja und vom Einkommen her, wenn Sie darunter fallen können Sie
94 ja diese 1%-Regelung beantragen. Ja wie was? Ja also das ist tatsächlich so,
95 dass viele, die berechtigt sind das nicht mitkriegen, weil sie halt nicht

96 irgendwie acht Seiten durchlesen, ne, wenn sie die kriegen oder sie nicht
 97 verstehen, das kann natürlich auch sein ne und weil es ein bisschen umständlich
 98 ist, aber. Und auch glaube ich nicht verstehen, was es bringt, weil nur ein
 99 Prozent Mieterhöhung ist halt wirklich wenig ja, wenn Sie eine Miete von kalt
 100 500€ haben dann sind das 5 Euro ja und eben nicht vielleicht die angeforderten
 101 45. Das ist ja für mittleres Einkommen schon ein Unterschied.

102 I: Ja, das stimmt.

103 IP04: Ja also da braucht es auch zum Teil Beratung.

104 I: Und theoretisch mehr transparent wahrscheinlich.

105 IP04: Ja ist halt schwierig zu schaffen, ne. Ich hab es gesehen, dass die
 106 Nassauische Heimstätte das anders macht, die fragen unabhängig von einem
 107 Mieterhöhungsschreiben die Einkommen ihrer Mieter ab. Die teilen denen mit, Sie
 108 können bei uns diese 1%-Regelung kriegen im Falle eines Falles, dann müssen Sie
 109 aber jetzt schon ihr Einkommen offenlegen. Ich weiß nicht, ob das mehr Leute
 110 machen, ja, aber dann kommt wenigstens nicht beides gleichzeitig, die
 111 Mieterhöhung und diese Einkommensabfrage. Wobei die ja hier beim Bauverein
 112 nochmal umständlicher ist, weil man es übers Wohnungsamt machen muss. Hat
 113 wahrscheinlich Datenschutz hintergründe, dass der Bauverein sich nicht getraut
 114 hat die Leute direkt nach ihrem Einkommen zu fragen. Ist ja auch nicht so schön,
 115 wenn der Vermieter alles über einen weiß, ne. Vor allem, wenn sie es dann
 116 ablehnen am Ende, dann hat man (..), sozusagen, sich nackig gemacht und also
 117 insofern finde ich das nicht schlecht, dass es durch das Wohnungsamt überprüft
 118 wird. (..) Ja und wirklich das transparent rüberzubringen ist, glaube ich
 119 schwierig, weil je transparenter desto mehr Informationen braucht man und dann
 120 wird es halt so schwierig und unübersichtlich. Ja klar man könnte es mal
 121 irgendwie mit so einem, ich sag mal leicht verständlichen Flyer, mit so (...)
 122 einem Slogan so „Dong, wie kann ich meine Miete senken?“ oder so was. Ja also da
 123 ist schon, das hat mich wirklich auch selber gewundert. Das vielen das nicht
 124 bewusst ist, obwohl sie es vor sich auf Papier haben.

125 I: Ja okay, gut zu wissen ja.

126 IP04: Ja, also das ist irgendwas. Ja Sie hatten ja auch gefragt, inwiefern die
 127 Maßnahmen der Stadt ankommen, um den Markt für. Also der Markt, wir wohnen ja
 128 immer schon irgendwo ja. Aber um sozusagen die Miete niedrig zu halten, würde
 129 ich sagen, ist die 1%- Regelung schon öfter bei uns aufgeploppt als ich vorher
 130 gedacht hätte, das fand ich überraschend. Zumal ja das ein ganz schmales
 131 Einkommensband ist, ja das ist ja - ich weiß nicht, ob Sie sich das mal
 132 angeguckt haben - ja das ist ja direkt über dem Bürgergeldsatz ne, aber dann
 133 nicht mehr viel mehr. Das ist ja nicht das, was sich der Normalbürger unter
 134 mittlerem Einkommen vorstellt, sondern das ist ja sehr knapp und da waren doch
 135 relativ viele Betroffene.

136 I: Mhm, okay.

137 IP04: Ja also das fand ich auf jeden Fall eine sinnvolle Maßnahme. Ansonsten (..
 138) kann ich eigentlich gar nicht feststellen, dass irgendwelche Maßnahmen der
 139 Stadt für niedrige und mittlere Einkommensschichten irgendwo ankommen. Also ich
 140 kann nicht direkt behaupten, dass es nicht so ist, dass wirklich irgendwo was
 141 ankäme, aber es ist für uns zumindest nicht sichtbar. Der krasseste Fall, den
 142 wir da haben ist ja, wenn die Leute eine Kündigung kriegen, ne. Also gerade die
 143 mit niedrigen oder mittleren Einkommen und dann gehen die zum Wohnungsamt ja,

144 aber dann kriegen die keine Wohnung. Obwohl ja dann ganz klar, ist hier ist ein
 145 dringender Bedarf, ja, und offensichtlich gibt es ja nicht genug geförderte
 146 Wohnungen und so vorrangig werden die dann da auch nicht behandelt, ja.

147 I: Ist das dann, wenn eine Belegungsbindung ausfällt oder wann bekommen die da
 148 die Kündigung?

149 IP04: Viele von denen die einen Anspruch hätten, haben ja keine preisgebundene
 150 Wohnung, ne (...) und ja. Wenn die dann eine brauchen. Und viele sind ja auch
 151 nicht als wartend gemeldet, wenn sie ja bisher privat halt wohnen, in einer frei
 152 finanzierten Wohnung und wenn die dann ihre Wohnung verlieren durch eine
 153 Kündigung, ja dann kommen Sie auf die Warteliste, das hilft ihnen ja nicht ja.
 154 Und wenn die Kündigungsfrist rum ist und sie nicht ausziehen, dann kommt im
 155 schlimmsten Fall eine Klage vor Gericht, wenn es eine Eigenbedarfskündigung ist
 156 oder noch schlimmer wegen nicht gezahlter Miete oder sowas, ne. Dann verlieren
 157 die natürlich auch den Prozess und dann kriegen die die Prozesskosten auferlegt,
 158 weil sie den Prozess verlieren, weil sie ja zu Unrecht nicht ausgezogen sind,
 159 weil sie halt keine Wohnung haben. Ja da gibt es zwar nochmal
 160 Härtefallregelungen im Gesetz und so, aber irgendwann ist halt Schluss, ne und
 161 erst dann, (..) wenn die wirklich die Wohnung verlieren, werden die irgendwie
 162 untergebracht. Und dann haben sie aber die Schulden für diesen Prozess am Bein,
 163 was natürlich Umzug und Wohnungssuche nochmal sehr erschwert. Zumal man ja auch
 164 im vielen von diesen Selbstaukünften angeben muss, ob man schon mal einen
 165 Räumungsprozess hatte. Ja wenn Sie das da ankreuzen ne, dann können Sie sich ja
 166 denken [lacht]

167 I: Ja, wird es schwierig.

168 IP04: Also beim Privatvermieter ist es dann noch schwieriger, wie es der
 169 Bauverein macht weiß ich nicht, der ja die meisten sozial gebundenen Wohnungen
 170 hat, ob das für den auch ein Ausschlusskriterium ist. Die Fragen ja auch nach
 171 Insolvenzen und solchen Sachen, ja das sind ja eigentlich die Sachen. (...) Ja das
 172 sind ja gerade genau die Leute, die eigentlich eine geförderte Wohnungen
 173 brauchen, weil die auf dem freien Markt nichts finden mit der Vorgeschichte also
 174 wer Insolvenz laufen hat oder schon mal einen Räumungsprozess hatte, hat eine
 175 Riesennachteil, aber er kriegt in der Regel nicht allein deswegen eine Wohnung.
 176 Also da wird die Priorität nicht so hochgesehen, dass man das vor dem Prozess
 177 schon lösen würde und von daher frag ich mich, ja (4 sek), wo sind denn die
 178 Maßnahmen für die niedrigen und mittleren Einkommen? Man steht halt auf der
 179 Warteliste. Klar kann die Stadt nicht zaubern, aber es reicht bei weitem nicht.

180 I: Mhm, ja.

181 IP04: Und ja da erleben wir es eigentlich am krassesten, ja bei den Leuten die
 182 eine Kündigung bekommen haben und natürlich sind die auf dem freien
 183 Wohnungsmarkt die unbeliebtesten, die unteren Einkommensschichten.

184 I: Ja klar.

185 IP04: Und wenn da noch andere Sachen dazukommen, wie naja nicht deutsche
 186 Herkunft, sagen ja die meisten nicht laut, aber das ist Nachteil. Ja, ganz klar.
 187 Ja geringes Einkommen, dann ist halt die Chance auf dem freien Wohnungsmarkt
 188 sehr niedrig zumal ja dort eh die Wohnungen möglichst teuer auch vermietet
 189 werden. Das ist ja für die dann oft auch gar nicht leistbar vom finanziellen her,
 190 selbst wenn sie ausgewählt werden würden, aber sie sind halt auch die letzten,
 191 die die Wohnung kriegen, ne. Ja also für die bleibt ja dann nur übrig Wohnungen,

192 die irgendeinen Nachteil haben ja, was anderes vielleicht wirklich nicht nehmen,
 193 weil man den Schimmel schon in den Ecken sieht oder [unverständlich] ist oder
 194 sowas, ne. Ja und sonst bleibt ja nur noch ausweichen nach außerhalb der Stadt.
 195 Ja, weil klar, wenn sie nach, tief in den Odenwald reinziehen oder so dann sind
 196 natürlich die Mieten niedriger und auf die Art wird man auch, ich sag mal, die
 197 weniger betuchten Einwohner los, ne. Ja wenn sie dann gehen, also die meisten
 198 machen das nicht, weil, die wissen, ich komme da nicht weg. Ja wenn ich mal zum
 199 Arzt will oder irgendwas will ja, dann komm ich da nicht weg, grad wenn ich mir
 200 ein Auto nicht leisten kann, ne.

201 I: Ja ich wollt es grade sagen, das muss man sich halt auch leisten können.

202 IP04: Solange man noch ganz gut wegkommt, (6 Sek) ist die Miete nicht so niedrig.
 203 Ja das ist ja dann eher in den kleineren Orten, die eben nicht so gut
 204 angebunden sind.

205 I: Wie ist das mit so Fehlbelegungsabgaben, kommt das bei Ihnen an?

206 IP04: Ja. Ja, kommt öfter vor. (...) Eigentlich am ehesten bei Leuten, die es
 207 versäumt haben [lacht] die Formulare auszufüllen, entweder dann geschätzt werden
 208 halt, ne, dann müssen sie halt den Höchstsatz zahlen und dann geht das Geschrei
 209 los oder denen das irgendwie nicht bewusst war und die dann völlig, ja in ihrer
 210 Haushaltsplanung, sozusagen, (...) ja geschockt (...) sind erstmal, ne. Das haben
 211 sie halt überhaupt nicht eingeplant manche oder viele, weil sie das nicht
 212 kannten. Das wurde glaub ich – wann war das 2016 wieder eingeführt - das war ja
 213 eine Weile lang nicht und dann kam es plötzlich wieder dann kam so eine Welle
 214 und manchmal gibt es so, ich sag mal, Grenzfälle, wo sie sich (...) mit der
 215 zuständigen Behörde streiten, zum Beispiel steht mir mehr zu, mehr Wohnraum,
 216 weil das Kind alle zwei Wochen zu Besuch kommt oder halbe-halbe betreut wird, ne.
 217 Also da gibt es auch so Grenzfälle, was Einkommen oder Wohnungsgröße angeht,
 218 was da mitzählt oder nicht mitzählt. Aber manchmal ist es halt einfach
 219 Unverständnis halt der Bewohner.

220 I: Ja, ist dann das gleiche Thema wie bei den Mieterhöhungen, dass es oft halt
 221 nicht richtig durchleuchtet ist.

222 IP04: Ja, weil das auch. Ja klar da kriegt man ja auch [lacht] so ein
 223 schreckliches Formular, wo man alles Mögliche über sein Einkommen angeben soll
 224 und manchen ist nicht bewusst, dass das Konsequenzen hat, wenn man es nicht tut.

225 I: Ja.

226 IP04: Ja und dazu müsste man halt das Papier sozusagen durchlesen. Es steht
 227 sicherlich irgendwo drin.

228 I: Und das Verständnis halt dann auch dafür haben.

229 IP04: Ja also ich sag mal so, das sind bei uns sicherlich die unbeliebtesten
 230 Beratung [beide lachen], weil der Ärger ja dann auch auf uns projiziert wird,
 231 wenn wir da, ja aber es ist halt so müssen Sie und führt kein Weg dran vorbei,
 232 dann werden wir ja zum Teil auch als Verursacher angesehen, dabei sind wir das
 233 ja nicht.

234 I: Das stimmt [beide lachen].

235 IP04: Ja. (..) Ja also (..) ich. Die Stadt ist ja sehr stolz drauf, dass sie die
 236 Anzahl der Belegungsbindungen hält, sozusagen ne, weil immer welche rausfallen,
 237 aber eigentlich reicht das ja nicht. Ne, weil immer über 2000 Haushalte auf der

238 Warteliste stehen und manche von denen ist es halt schon dringend, ja. Die
239 stehen ja da nicht zum Spaß und ich habe nicht den Eindruck, dass sich das
240 irgendwie bessert, weil immer zu viele wieder aus der Bindung rausfallen und zu
241 wenige nachkommen und dann bräuchte man eigentlich viel mehr und das wird
242 sicherlich nicht kommen, weil also wir sind ja im Kontakt zum Beispiel auch mit
243 Genossenschaften mit WohnSinn, die sagen wir können keine Sozialwohnungen mehr
244 bauen, weil die Förderbedingungen nicht erfüllbar sind seit die Baukosten, die
245 Grundstückspreise und die Zinsen gestiegen sind. Weil ja, die dürfen ja nur eine
246 bestimmte Miete dann nehmen und kriegen eine bestimmte Förderung und das geht
247 halt nicht auf. Also da denke ich, wird das sehr schwierig. Ich kann mir
248 vorstellen, dass da keine neuen (...) preisgebundenen Wohnungen geschaffen werden,
249 weil. Also bauverein vielleicht noch ja, weiß nicht, ob die das dann irgendwie
250 querfinanzieren, aber sonst wird das mit Sicherheit niemand mehr machen. Also da
251 erwarten wir, dass es eigentlich schlimmer wird, ja und nicht besser und (..) ja.
252 Quotenbeschluss kann natürlich bei uns nicht so auffallen, ob das ankommt oder
253 nicht, wenn es den nicht gegeben hätte, hätten wir vielleicht noch weniger
254 preisgebundene Wohnung, klar ja. Aber wir merken halt immer nur den Mangel wir
255 merken ja, insofern können wir da nichts Positives darüber sagen [beide lachen].
256 Aber es könnte natürlich auch noch schlimmer sein. Klar schlimmer kann immer, ja.
257 Ja und weil Sie in ihrer Frage auch drin hatten den Wohnungsmarkt zugänglich
258 machen, kann ja die Stadt eigentlich gar nicht, ne. Die kann preisgebundene
259 Wohnungen, sozusagen, zur Verfügung, also über das Wohnungsamt ne, stellen, aber
260 ansonsten. Der freifinanzierte Wohnungsmarkt ist ja für niedrige und mittlere
261 Einkommensschichten kaum zugänglich, weil sie es erstens sich nicht leisten
262 können und zweitens nicht die bevorzugten Kandidaten sind und da unternimmt die
263 Stadt ja auch nichts. Wobei ich mir. Das fand ich eigentlich (5 Sek). Ja genau
264 das war dann schon, glaub ich, Ihre nächste Frage. Da bin ich eigentlich fand
265 ich auf eine gute Idee gekommen, wenn die Stadt zum Beispiel für Leute die
266 Anspruch auf eine preisgebundene Wohnung hätten, aber eine frei finanzierte
267 Wohnung finden würden, ja, wenn die Stadt zum Beispiel Bürgschaften übernehmen
268 würde. Dann hätten die vielleicht eher eine Chance eine frei finanzierte Wohnung
269 zu bekommen ja, die sie sich leisten können, also vom Vermieter auch ausgewählt
270 zu werden. Weil das Risiko dann nicht so hoch ist für den Vermieter, wenn
271 dahinter, sozusagen, der Staat mit einer Bürgschaft steht und es würde die Stadt
272 ja auch erstmal nichts kosten, solange die ihren Pflichten nachkommen, ne. Also
273 das wäre eine relativ einfache Sache, um niedrige und mittlere
274 Einkommensschichten in Wohnungen zu bringen. Weil die konkurrieren ja sonst mit
275 den Besserverdienenden oder Mittelverdienenden und da haben sie halt die
276 schlechteren Chancen. Also fände ich eigentlich eine relativ leichte Sache, die
277 man machen könnte. Genau wie das ja mit dem Wohnungstausch auch eine super Idee
278 eigentlich ist, ja, weil man ja dann diesen überdimensionierten Wohnraum zur
279 Verfügung stellen. Also der Wohnraum ist ja schon da. Er ist nur falsch verteilt
280 nur so wie das bis jetzt ist das Programm kommt das ja überhaupt nicht an. Ich
281 weiß nicht, ob Sie da Zahlen haben, da hat die Stadt ja mit Sicherheit. Das wird
282 kaum angenommen - soweit ich weiß ist es in Überarbeitung, ich weiß nicht ob ich
283 schon fertig ist - weil die Kriterien viel zu streng sind. Ja also der
284 Unterschied zwischen der alten Wohnung muss mindestens so und so groß und die
285 neue mindestens so und so klein sein und man muss schon so und so lange da
286 wohnen und so, also die Kriterien erfüllt ja kaum jemand, ja.

287 I: Und dann muss auch noch der Vermieter mitmachen.

288 IP04: Ja gut das gibts ja im Prinzip nicht. Das kommt ja, wenn dann eh nur beim
289 Bauverein vor, würde ich denken. Aber da hab ich auch jetzt nachfragen gehabt,
290 bei einer sozial gebundenen Wohnungen. Das wird ja für beides angeboten, für die
291 sozial gebundenen und für die frei finanzierten. Sie hätten ja gerne die Mieter
292 eine kleinere Wohnung, weil ihnen die auch zu teuer ist und da passiert einfach
293 nichts, also die erfüllen die Voraussetzungen und ich hätte jetzt tatsächlich
294 gedacht, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen größer ist, ne, zu tauschen
295 als umgekehrt. Weiß nicht warum das so schwierig ist. Also ich denke da müsste
296 man die Kriterien ganz weit runter setzen, weil der typische Fall ist eigentlich
297 eher anders jetzt bei (..), ich sag mal nicht den niedrigen Einkommensgruppen
298 das ist eigentlich. Die Kinder sind ausgezogen, der Mann ist verstorben, die
299 Witwe wohnt in vier Zimmern. Die haben wir hier auch und wenn die Mieterhöhung
300 kommt dann stöhnt sie, aber sich verkleinern, dann müsste sie sich von ihren
301 Möbeln trennen. Schon das fällt schwer, ja. Vor allem, wenn man da
302 jahrzehntelang gewohnt hat und man möchte ja auch gerne sozusagen in der
303 Umgebung bleiben und wenn sich es dann auch finanziell nicht lohnt, dann macht
304 das natürlich keiner, ja. Also da braucht es, glaub ich, viel mehr Werbung,
305 sozusagen. Positive Beispiele vielleicht, ja, dass mal jemand berichtet auch,
306 ich habe das gemacht und jetzt muss ich nicht mehr so viel putzen und ich habe
307 mich von dem alten Krempel entlastet und habe tolle neue Nachbarn oder irgendwie
308 sowas, ja, dass man da mal ja vielleicht (..), also eine Imagekampagne bräuchte
309 man da als. Und die Kriterien müssen halt so sein, dass es sich für die Leute
310 auch lohnt und dass sie überhaupt da reinfallen. Aber das fände ich. Das ist
311 wieder eine Maßnahme, um mehr Wohnraum zu schaffen oder besser zu versorgen, die
312 die Einwohner, die nichts kostet, eigentlich. Ja, weil es wird ja die große
313 Wohnung frei, wenn jemand in eine kleine geht. Also da, ja würde ich mir ein
314 bisschen mehr von erhoffen. Weil das bis jetzt eigentlich in der Praxis nicht
315 vorkommt. Also mir ist kein einziger Fall bekannt von einem Wohnungstausch. Es
316 gibt natürlich welche, aber ich habe keinem miterlebt. [beide lachen]

317 I: Okay.

318 IP04: Ja. (..) Was haben wir noch für Stichworte?

319 I: Wie ist das so bei Erbbauechten, das gibt ja auch, kommen Sie damit in
320 Verbindung?

321 IP04: Ne, gar nicht. In der Praxis nicht. Ich hatte es Mal, einmal mit so einem,
322 das war kein Wohnraummietvertrag, ja, da ging es glaube ich, um so einen
323 Kunstverein oder sowas – weiß ich nicht mehr - irgendetwas kreatives war es. Ne,
324 aber wäre sicherlich sinnvoll, um. Also, wenn die Stadt ihre Grundstücke
325 eventuell im Erbbaurecht vergeben würde an Investoren mit entsprechenden
326 Auflagen, damit die sich eben nicht sozusagen an dem steigenden Grundstückswerten
327 bereichern und an den steigenden Mieten, sondern da könnte man ja dann Auflagen
328 machen, ja. Also ich denke die Stadt könnte schon einiges tun. Die haben die 20
329 und 25%, ne, und die restlichen 55%, die sind ja dann nach oben offen und
330 natürlich werden da die Höchstmieten beansprucht auch vom Bauverein, dem
331 kommunalen Unternehmen, ja. Das könnte man ja versuchen anders zu regeln, dass
332 man da wirklich komplett die Grundstücksvergabe für den Wohnungsbau mit Auflagen
333 zur Miethöhe verknüpft. Dann hätten wir viel mehr. Weil, ich sag mal, teure
334 Wohnungen können auch Privatinvestoren bauen, ja, da brauchen wir keinen
335 [unverständlich]. Ist eigentlich sowieso zu schade die städtischen Grundstücke
336 für irgendwas herzugeben. Am vernünftigsten wäre es eigentlich selber zu bauen,

337 weil es ist, ja auch Vermögensbildung, ja, es ist ja nicht so, dass das Geld
338 dann weg wäre, sondern das bleibt ja Vermögen der Stadt. Also, ich denke, da
339 könnte man auch noch mehr machen, aber vor allem nicht eben die, sozusagen, 55%
340 in den Rachen der Investoren werfen. Ja, also da ist noch Spielraum ich denke
341 auch diese 1%-Regel nur für die mittleren Einkommen, ist auch zu kurz gesprungen,
342 weil die, die etwas darüber liegen, die finden auch sehr schwer eine Wohnung
343 oder können das kaum finanzieren diese Miethöhen. Der bauverein geht ja bis an
344 Mietspiegelrand, ja. Sobald der Mietspiegel rauskommt, kommt eine Welle von
345 Mieterhöhungen, die wird ein ganz klein bisschen abgemildert, anscheinend - weiß
346 ich nicht, ob es eine interne Richtlinie gibt - aber wir sehen, es werden nicht
347 mehr als 9,5% Mieterhöhung auf einmal genommen. Dann wird aber nach 15 Monaten
348 wieder erhöht und dann der Rest genommen, ja. Also es wird nur ein bisschen
349 gezogen und das ist auch für die, die über dieser mittleren Einkommensregelung
350 liegen zum Teil nicht machbar. Also da könnte man beim Bauverein ja noch ein
351 bisschen, dass zum Beispiel der Bauverein unterm Mietspiegel bleibt. Ja wäre ja
352 auch eine Maßnahme, dass die Stadt keine Gewinne aus dem Bauverein entnimmt ja,
353 sondern sagt, die lassen wir drin und dafür bleiben sie aber ein bisschen unterm
354 Mietspiegel, dann hätten wir ja schonmal da beim Bauverein selbst eine Dämpfung
355 und die Bauvereinsmieten beeinflussen ja auch wieder den Mietspiegel. Der
356 Mietspiegel ist ja eine Statistik, ja und wenn nach jedem neuen Mietspiegel der
357 Bauverein wieder seine Mieten erhöht, steigt der Durchschnitt natürlich wieder,
358 ja. Das ist ein Kreislauf ohne Ende und das ist (4 Sek) also irgendwas scheint
359 ja nicht richtig zu laufen, wenn bei uns die Mieten so stark steigen. Beim
360 letzten Mietspiegel waren es ja über 17% im Vergleich zum vorigen, also vier
361 Jahre Abstand. Das war mehr als in Frankfurt und die Durchschnittsmiete im
362 Mietspiegel hat Frankfurt überholt. Das kann doch eigentlich nicht sein, das ist
363 ja dann, fast eine Metropole Frankfurt, da ist ja Darmstadt eigentlich nicht
364 vergleichbar. Ja und trotzdem sind die Mieten bei uns stärker gestiegen also
365 offensichtlich reichen die Maßnahmen der Stadt nicht, auch wenn sie einiges tun,
366 ja und da auch sehr stolz drauf sind, aber es reicht im Ergebnis nicht.

367 I: Aber was meinen Sie, war da der Grund für, dass der Mietspiegel so
368 angestiegen ist?

369 IP04: [Kurzzeitiger Fehler bei der Aufnahme] Ja, Angebot und Nachfrage [lacht].

370 I: Aber es zeigt ja schon auch, dass die Stadt noch mehr machen muss.

371 IP04: Ja auf jeden Fall und eigentlich ist es ja deren Aufgabe die Ideen, ne, zu
372 haben, was machen wir. Paar Sachen hatte ich ja, ja also vor allem denke ich bei
373 der. Die haben ja nicht überall Einfluss, aber bei der Grundstücksvergabe haben
374 sie Einfluss und auf den Bauverein haben sie Einfluss oder wenn sie wirklich mal
375 einen Bebauungsplan machen, ja, auch da kann man ja dann Einfluss nehmen.

376 I: Ja. Es gibt ja auch Milieuschutzgebiete und Zweckentfremdungsverbote
377 eigentlich, das macht die Stadt ja auch nicht. Finden Sie das sinnvoll, wären
378 das Maßnahmen, die noch zusätzlich gemacht werden könnten?

379 IP04: Ich weiß nicht, ob das so viel. Also da haben wir keine Zahlen zu, sag ich
380 mal so. Ja, natürlich wäre eine. Also es gibt ja wohl keine
381 Zweckentfremdungsverordnungen in Hessen, das wäre ja eine Landesaufgabe die
382 einzuführen, damit man da überhaupt was machen kann.

383 I: Okay, also das könnte man gar nicht kommunal machen?

384 IP04: Ne, dazu müssen erstmal die Verordnung vom Land, glaub ich, erlassen

385 werden, damit die Stadt dann was machen könnte. Und Milieuschutz, ja das ist
386 halt immer dann auf die Quartiere, sozusagen, beschränkt, ne. (...) Da habe ich
387 ehrlich gesagt zu wenig Überblick, ob jetzt zum Beispiel Martinsviertel oder
388 Bessungen oder so stärker betroffen sind von Verdrängung als andere, weil
389 eigentlich ist in der ganzen Stadt zu wenig bezahlbarer Wohnraum da. Das sieht
390 man zum Beispiel auch daran, im letzten Mietspiegel, der vorher gegolten hat,
391 gab es einen ziemlich hohen Abschlag für Hochhauswohnungen, ja, die waren
392 statistisch weniger wert und das hat sich geändert, das ist nicht mehr so. Die
393 sind genauso teuer wie die anderen, ja, diesen Abstand gibt es nicht mehr, weil
394 offensichtlich für jede Art von Wohnung der Höchstpreis, den man sich leisten
395 kann, bezahlt wird, ja. Egal, ob es im Hochhaus ist oder nicht, weil einem gar
396 nichts anderes mehr übrig bleibt. Also es hat sich sehr angeglichen. Es sind
397 viel weniger Kriterien jetzt im Mietspiegel, die, sozusagen, vom Mittel
398 abweichen. Weniger Zu- und Abschlüsse. (...) Das deutet für. Also die Leute nehmen
399 alles, weil es Ihnen nichts anderes übrig bleibt und deswegen, denke ich, dass
400 wir in der ganzen Stadt ein Problem haben ja und nicht nur in einzelnen
401 Quartieren.

402 I: Ja auf jeden Fall.

403 IP04: Ja also, wenn man sogar in Kranichstein im Hochhaus das gleiche bezahlt
404 wie in Darmstadt in der Innenstadt, dann fehlt es überall, ja.

405 I: Ja, das stimmt.

406 IP04: Dann hatten Sie noch gefragt. Ah ja, das fand ich ganz interessant, ob
407 sich zum Beispiel Corona oder der Krieg auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt hätten.
408 Also ich habe es jetzt mal so verstanden, ob zum Beispiel die Vermieter die
409 Mieten weniger erhöhen würden oder so.

410 I: Ob irgendwie mehr Leute.

411 IP04: Weil die Leute es sich auch nicht mehr leisten können, vielleicht, ja und
412 da habe ich mal die Anzahl - das konnte man in der Statistik bei uns rausfiltern
413 - der Beratungen zu Mieterhöhungen nach Mietspiegel rausgefiltert und die
414 höchste Zahl hatten wir letztes Jahr 2022 jetzt seit 2018. Ich hab mal 18, 19,
415 ja bis 22. Letztes Jahr ist natürlich auch ein neuer Mietspiegel rausgebracht,
416 ne und dann ist immer die Gelegenheit, aber also da gibt es keine Hemmungen
417 jetzt die Leute irgendwie zu schonen noch oder so [lacht]. Das war 2020 war eine
418 Mietspiegelanpassung, die war nicht so hoch und (...). Ich kann Ihnen die Zahlen
419 ja mal sagen, also 2018 waren es 347 Mitglieder, 2018 gab es auch einen neuen
420 Mietspiegel, 347 haben sich beraten lassen. 2019 waren es 342, ja sind also kaum
421 weniger geworden. 2020 waren es 410. 2021 waren es dann 398, also fast genauso
422 viele, obwohl ja 21 dann kein neuer Mietspiegel rausgekommen ist. Also ich weiß
423 jetzt nur von der Vonovia, dass die 2020 keine Mieterhöhungen, wegen Corona
424 gemacht haben und haben es dann halt ein Jahr später gemacht, ne. Also das hat
425 sich vielleicht ein bisschen verteilt. Und jetzt 460 im Jahr 2022. Dann nochmal
426 deutlich mehr. Auch viel mehr als beim letzten neuen Mietspiegel 2018. Zeigt,
427 dass es entweder Mieterhöhungen gibt oder die Leute sich eher beraten lassen.

428 I: Vielleicht wegen den Nebenkosten dann auch?

429 IP04: Ja, das haben wir als gesondertes Thema. Also wir haben auf jeden Fall von
430 den Beratungsanfragen hier einen Riesenansturm. Viel grösser als vorher, ich sag
431 mal, letzten vier Monaten, was mit Sicherheit auf die Nebenkosten zurückzuführen
432 ist.

433 I: Okay.

434 IP04: Ja, da sind auch die Handhabung sehr unterschiedlich. Aber die. Also viele
435 Vermieter haben einfach ohne richtig zu rechnen einfach massiv [lacht] die
436 Vorauszahlungen erhöht. Ja man hört ja irgendwie was in den Medien und dann
437 schreibt man mal an seinen Mieter man hätte gerne 200€ mehr oder so. Ja das war
438 natürlich auch für uns schwierig einzuschätzen, weil man wusste ja nicht, wie
439 sich jetzt die Energiepreise entwickeln würden, ne. Und dann kam ja alle paar
440 Monat eine, ich sag mal, neue politische Sau durchs Dorf getrieben. Erst hieß es,
441 das war ja mal letzten Sommer, diese Gasumlage, dass man noch mehr zahlen
442 sollte als Verbraucher, ne, wenn Sie sich da vielleicht noch dran erinnern. Das
443 wurde sogar von den Versorgern teilweise schon umgesetzt, ja, da kam die
444 Erhöhung und dann hieß es einen Monat später, ne die kommt doch nicht und jetzt
445 wird die Umsatzsteuer abgesenkt und jetzt kommt irgendwann eine Bremse. Also man
446 wusste überhaupt nicht mehr, was realistisch ist und die Gasversorger, die
447 konnten natürlich sowieso einfach, ne, wenn es die Verträge nicht ausgeschlossen
448 hatten erhöhen sowie nach dem Markt halt. Ja also das war ein Riesenchaos und
449 das belastet natürlich die Leute genauso wie eine Mieterhöhung. Früher war das
450 Nebenkosten eher so nebenbei gelaufen, aber jetzt sind die zum Teil so hoch,
451 wenn Sie 400 Euro Nebenkosten bezahlen für eine Wohnung. Dann ist das ja bald so
452 viel wie eine Miete. Je nachdem. Also bei den ganz günstigen Wohnungen, da sind
453 tatsächlich die Nebenkosten höher und gerade auch in den preisgebundenen
454 Wohnungen sind die Nebenkosten in der Regel sehr hoch, woran auch immer das
455 liegt. Also professionelle Vermieter, wie der Bauverein zum Beispiel, versichern
456 natürlich auch ihr Mietobjekt bis über beide Ohren, weil die
457 Versicherungsprämien zahlt ja der Mieter. Das kostet richtig Geld, ja. Das macht
458 viel aus. Klar bei älteren Häusern, die nicht gedämmt sind, machen natürlich die
459 Heizkosten viel aus und je nachdem, wenn dann auch noch das Treppenhaus
460 gereinigt wird oder Aufzugswartung, Hausmeister, Gartenpflege, ich weiß nicht
461 was, das ist schon viel was man da umlegen kann. Also gerade beim Bauverein
462 haben wir hohe Zahlen, obwohl die noch nicht mal einen Hausmeister umlegen. Ja
463 ist eine große Belastung, auch das wäre was, wo die Stadt sagen könnte, nö das
464 ist ja bauverein, unser kommunales Unternehmen, wir möchten nicht, dass
465 Versicherungsprämien umgelegt werden. Weil das ist ja auch erstmal nicht logisch,
466 warum soll der Mieter die Gebäudeversicherung bezahlen, ja?

467 I: Ja, das stimmt.

468 IP04: Also, wenn Rohre brechen, ja also Leitungswasserschäden ist zum Beispiel
469 was, was damit versichert ist, dann ist das ja eigentlich Instandhaltung, ja die
470 man dann auf dem Weg finanziert und das ist eigentlich Vermietersache. Also
471 manches ist nicht so ganz, ja ich sag mal, in sich stimmig, ja. Ja also (..) wir
472 haben den Eindruck es war eigentlich noch nie so eng auf dem Wohnungsmarkt wie
473 jetzt und wir haben auch nicht die Hoffnung, dass es besser wird. Wegen eben der
474 gestiegenen Zinsen, Baukosten, Grundstückspreise also ohne staatliche Eingriffe
475 (...) wird das nicht aufhören mit dieser Mietspirale, weil der Drang nach
476 Darmstadt, der ist da, ja, auch wenn insgesamt die Bevölkerung irgendwann. Das
477 waren ja auch diese Fehlkalkulationen, ne, mit der. Aber also die Leute ziehen
478 in die Städte und das wird sich nicht ändern. Also da ja, (..) wird es nicht von
479 selbst kommen und es kommt auch nie dadurch, dass hochpreisige Wohnungen gebaut
480 werden und dann die Besserverdienenden da reinziehen und die günstigen Wohnungen
481 freimachen würden. Das hat die letzten zig Jahren nicht funktioniert und das
482 wird auch weiterhin nicht so kommen, weil wenn jemand auszieht dann erhöht der

483 Vermieter die Miete, ne, weil dann ist ja die Gelegenheit da ordentlich
484 zuzuschlagen. Das macht auch der Bauverein so, ja. Das machen alle. Also sowohl
485 die ja (...) Nichtprivaten, ja kommunalen. Also ich glaub da ist noch viel zu tun.

486 I: Ja auf jeden Fall.

487 IP04: Und das Thema ist nicht so im Fokus. Weder bundesweit, ja, also die
488 Bundesgesetzgebung könnte natürlich noch viel mehr machen [lacht]. Aber die
489 haben uns ja die 400.000 neuen Wohnungen naja als Ziel, ne, pro Jahr - wollte
490 doch Frau Geywitz und Herr Scholz. Wir waren ja auch heilfroh, dass die,
491 sozusagen, an die Regierung gekommen sind, weil andere hätten es ja gar nicht
492 mal als Ziel proklamiert, aber das es jetzt nicht erfüllt wird. Da wird ja keine
493 Konsequenz daraus gezogen, die wissen gar nicht genau es fehlen 700.000
494 Wohnungen. Sie sehen das Ziel die 400.000 zu bauen und davon 100.000
495 Sozialwohnungen ist auch nicht erreicht worden letztes Jahr, wird auch dieses
496 Jahr nicht erreicht, aber sie unternehmen auch nichts, um es nächstes Jahr zu
497 erreichen. Das heißt der Mangel ist da, die Bundespolitik macht nichts und ja,
498 auf kommunaler Ebene, glaube ich, ist auch das Problembewusstsein noch nicht
499 groß genug.

500 I: Ja, aber liegt es dann auch noch am Geld, das fehlt von den Förderung?

501 IP04: Ja sicher fehlt das Geld. Die Stadt kommt natürlich dann immer mit dem
502 Argument, wir müssen ja auch die Mobilität, ja. Es ist ja tatsächlich so gewesen,
503 dass sie aus dem Bauverein Gewinne genommen haben, um in die Mobilität
504 zustecken. Ja also letztlich auf Kosten der Mieter.

505 I: Ja, stimmt.

506 IP04: Ja, ich glaub ich habe alle meine Botschaft rübergebracht [beide lachen].

507 I: Ich schau mal, ob noch Fragen habe. Sie haben ja schon ziemlich viel
508 abgedeckt. Von Hindernissen hatten wir auch ziemlich viel gesprochen.

509 IP04: Was da auch also mir manchmal auffällt. Psychische Erkrankungen sind auch
510 ein Hindernis, was oft auch nicht so wahrgenommen wird, auch vom Wohnungsamt,
511 glaub ich. Dass die Leute einfach nicht in der Lage sind (...), sich auf einen
512 Wohnungswechsel zum Beispiel einzustellen oder sich zu bewerben und da auch
513 mitzugehen.

514 I: Dass man mehr Rücksicht darauf nimmt?

515 IP04: Ja oder mehr zu unterstützen. Also ich hab tatsächlich Fälle, denen wurde
516 dann nichts mehr angeboten vom Wohnungsamt, weil sie halt sich nicht drum
517 gekümmert hatten ja. Aber das sie gar nicht konnten, da weiß man vielleicht, da
518 ist eine psychische Erkrankung, aber wie die sich auswirkt ist dann zum Teil
519 unklar, dass es dann manchmal am Antrieb fehlt.

520 I: Dass es nicht die Faulheit ist.

521 IP04: Ja genau. Ja nicht die Trägheit ja. Die bräuchten glaube ich noch
522 spezielle Unterstützung, ja. Genauso auch mit Sprache und Herkunft, ja, was ja
523 auch Hindernis ist sich zu bewerben auf dem freien Markt und auch genommen zu
524 werden, da braucht man im Prinzip so Bewerbungstraining wie bei der
525 Arbeitsagentur [lacht]. Wie stelle ich mich denn positiv dar und so ja. Also
526 fällt mir jetzt auch sehr schwer [lacht], da habe ich gar keine guten Tipps für
527 die, aber die Mieter, aber das wäre ja ein Punkt, der erstmal kein großes Geld
528 kostet, ja da zu beraten und zu unterstützen. Da muss man nicht gleich Häuser

529 bauen. Ja also jetzt, um die Gruppen, die einen schweren Zugang zum
530 Wohnungsmarkt haben zu unterstützen.

531 I: Ich weiß jetzt nicht, wie Sie das Wissen, aber jetzt zum Beispiel beim
532 Bauverein, ist ja auch so, dass sie ein gewisses Nettogehalt verlangen für eine
533 bestimmte Miete, wenn jemand neueinzieht.

534 IP04: Bei den frei finanzierten?

535 I: Ja genau, dass sie da sehr extrem drauf achten.

536 IP04: Nicht nur die. Das machen eigentlich alle.

537 I: Ich weiß es jetzt halt nur vom Bauverein, weil ich es da mitbekommen habe.

538 IP04: Ja, also man fragt sich wozu man dann halt eine kommunale
539 Wohnungsgesellschaft braucht, weil wir brauchen ja eine städtische Unterstützung
540 für genau die Leute, die diese Kriterien nicht erfüllen. Die anderen, die können
541 es ja auch auf dem freien Wohnungsmarkt schaffen, aber da kann ich ihnen mal ein
542 witziges Beispiel hier vorlesen, aus einer Beratungsanfrage, wie das auch bei
543 den Leuten ankommt: „Ich bin nun 56 Jahre alt und verdiene netto 2.500€
544 monatlich.“ Die Monatsmiete für die Wohnung, die sie gerne hätte, beträgt 1.150€
545 warm. „Natürlich kann ich diese Miete bezahlen.“ – Blablabla. Der Vermieter
546 möchte aber, also meint, dass die Warmmiete nicht mehr als ein Drittel des
547 Einkommens, des Nettoeinkommens ausmachen darf, ja. „Und für eine Warmmiete von
548 1.150€“, schreibt dann hier die Mieterin, „müsste ich ja über 7.000€ brutto
549 verdienen“. [beide lachen] Und daran sieht man ja, was das für ein Irrsinn ist.
550 So jetzt habe ich Sie irgendwie weggeklickt [beide lachen]. Jetzt sehe ich Sie
551 nicht mehr. Ich will kein Meeting eröffnen. Da. [beide lachen] Ja mit dieser
552 Drittelgrenze das ist so, ich glaub so eine Daumenregel aus der
553 Wohnungswirtschaft, ja, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des Einkommens
554 ausmachen sollte. Das ist doch vollkommen unrealistisch. Es hängt ja auch davon
555 ab, wie viel bleibt am Ende noch zum Leben übrig. Bei einigen werden auch Zwei
556 Drittel nicht für das Minimum reichen. So kann man doch nicht kalkulieren. Ja,
557 aber soweit ich weiß, nimmt der bauverein auch zum Beispiel keine (...) Bewerber
558 für seine frei finanzierten Wohnungen, die Anspruch auf eine Sozialwohnung
559 hätten, weil die können ja sich übers Wohnungsamt bewerben. Ja das kommt ja
560 ähnlich oft, ne. Das ist ja dann wahrscheinlich auch mit dem Einkommen genau der
561 Fall, die mit dieser Drittelgrenze da nicht durchkommen. Ja also ich finde dafür
562 brauchen wir kein kommunales Unternehmen, sondern genau umgekehrt müsste es sein.
563 Dass gerade der Bauverein denjenigen, die die Kriterien der freien
564 Wohnungswirtschaft nicht erfüllen eben Wohnraum zur Verfügung stellt. Das wäre
565 ja die städtische Aufgabe. Also die städtische Aufgabe ist ja nicht nur Gewinn
566 zu machen mit Wohnungsbau, ja.

567 I: Ja. (...) Haben Sie jetzt noch? Das war noch eine Frage, die ich hatte, ob Sie
568 wissen oder das einschätzen können, wie andere Städte das machen, ob es da
569 irgendwelche Vorbilder gibt, ob Sie da irgendwas kennen?

570 IP04: Ne nicht wirklich, also nur so vom Hörensagen. Ulm soll das ja ganz toll
571 machen mit Bodenbevorratung und dadurch auch die Grundstückspreise und Mieten
572 niedrig halten, aber das muss man denke ich über Jahrzehnte machen ne, um das
573 niedrig zu halten. Ich habe mich auch ehrlich gesagt nicht damit beschäftigt.
574 Was macht eigentlich Frankfurt, wenn die jetzt niedrigere Mieten haben als wir,
575 muss ja da irgendwas besser gelaufen sein [lacht]. Ich weiß, dass die aber zum
576 Beispiel noch so ein (...) drittes Fördersegment haben, ja, über den niedrigen

577 und mittleren Einkommen noch eine weitere Einkommensschicht, wo dann die
578 Förderung niedriger ist und das Einkommen entsprechend ein bisschen höher sein
579 darf. Ja also, dass sie auch diese Einkommensschicht sozusagen mitversorgen. Das
580 finde ich sehr vernünftig

581 I: Anstatt dann die Stufe für das mittlere Einkommen anzuheben, einfach noch
582 eine Dritte einführen?

583 IP04: Ja, die Stufen, die sind ja glaub ich landesrechtliche wieder festgelegt.

584 I: Ja.

585 IP04: Die haben aber für sich noch einfach eine weitere, die sie fördern. Das
586 weiß ich nicht, wie das im Einzelnen zusammenhängt, das finde ich auf jeden Fall
587 eine gute Idee, um halt noch eine Einkommensschicht zu erfassen, weil die es
588 wirklich auch sehr schwer haben, weil die ja nur dann auf den freien Markt
589 können. Und das ist ja auch frustrierend für die Leute, wenn man eigenes
590 Einkommen hat und trotzdem sich.

591 I: Ja, das ist wahrscheinlich dann genau die Gruppe, die sie jetzt das Beispiel
592 vorgelesen hatten mit dem Bauverein.

593 IP04: Ja die Frau war ja, also zweieinhalb Netto für eine Person ist ja viel und
594 trotzdem hat die sogar Schwierigkeiten. Also, wenn Sie heute eine Wohnung suchen
595 und sollen da 1.000€ hinlegen, das ist doch absurd. Für eine Person. Ja, also
596 wundert mich, dass da irgendwie der Protest irgendwie nicht lauter ist, aber das
597 ist vielleicht so ein bisschen.

598 I: Ich glaub das rührt halt daher, dass die Leute halt Wohnungen suchen und wenn
599 man dann laut wird, dass es dann halt oft problematisch auf dem Wohnungsmarkt
600 ist eine Wohnung zu finden danach [beide lachen].

601 IP04: Das das vielleicht kein Vorteil ist. Ja, ich habe schon den Eindruck, wer
602 eine hat ist froh, dass er eine hat und dann ist das Thema erstmal erledigt. Ja
603 dann ist es uninteressant, das ist eigentlich immer nur dann interessant, wenn
604 man gerade eine Wohnung sucht und das betrifft ja dann nicht so viele oder grad
605 eine Mieterhöhung bekommen hat, die einen wirklich irgendwie an den Rand bringt
606 oder man sich deswegen den Urlaub nicht mehr leisten kann oder so. Viele. Also
607 hatte ich jetzt zum Beispiel auch den Eindruck als sie ihre Heizkostenerhöhung
608 bekommen haben, haben so, so die so Mittelgut gestellt sind - so wie ich [lacht]
609 – „Aja kann ich mir leisten, dann ist ja alles gut, ja dann brauch ich ja weiter
610 nix zu machen“. Weil vorher durch die Medien ist man so ein bisschen in
611 Aufregung, oh Gott wie soll das alles werden, sitzen wir irgendwann im Kalten?
612 Und dann, ne wir sitzen nicht im Kalten und ich kanns mir ja noch leisten und
613 dann hört das Engagement leider schon auf, ja. Aber es werden halt, glaube ich
614 schon sehr viele, die es finanziell an den Rand bringt (...).

615 I: Ja. Ja. (...)

616 IP04: Deswegen haben wir ja also immer noch Anhänger der bundesweiten Kampagne
617 Mietenstopp. Eigentlich müsste der Bundesgesetzgeber deckeln, ne. Also die
618 1%-Regelung, sozusagen, flächendecken. Das ist ja nicht so. Jetzt sind klar die
619 Baupreise hoch und die Grundstückspreise, aber der ganze Bestand, der schon da
620 ist, ja. Das sind ja hier in Darmstadt überwiegend Gebäude, die nach dem Krieg
621 gebaut wurden, 60er, 70er Jahre. Die sind ja längst abgeschrieben, das heißt die
622 Baukosten sind bezahlt, ja und die Mieten, die man einnimmt, sind bis auf die
623 Instandhaltungskosten, plus. Sind Gewinn. Ja also da wird schon viel Reibach

624 gemacht auf Kosten der Mieter.

625 I: Ja, stimmt ja.

626 IP04: Ja. Also das heißt. Da ist ja immer das Geschrei groß, ja wenn man da was
627 machen würde, dann wird erst recht keiner mehr bauen und so. Für Neubauten gibt
628 es ja immer Ausnahmen, ja. Auch bei der Mietpreisbremse zum Beispiel, bei der
629 bundesweit, ne, alles was nach Oktober 2014 gebaut ist, fällt nicht unter die
630 Mietpreisbremse. Das heißt das ist beliebig hoch, ja. (...) Und alles, was älter
631 ist, also was alt ist und abgeschrieben ist das tut den Eigentümern nicht
632 wirklich weh, wenn man die Mieterhöhungen begrenzt, ja, weil jetzt die
633 Kappungsgrenze bei den Mietspiegelmietserhöhungen, das sind 15% in drei Jahren.
634 Das ist massiv, ja und bevor wir diese hohe Inflationssteigerungen letztes Jahr
635 hatten, waren es immer die Wohnungsmieten, die die Inflation getrieben haben,
636 weil die immer viel stärker gestiegen sind als die normale Inflation, ja. Das
637 geht ja schon seit Jahrzehnten so. Jetzt haben wir halt die Spitze erreicht,
638 aber es ist schon lange so, dass die Wohnungsmieten sich völlig außer Verhältnis
639 zu den Einkommen entwickeln. Denk schon, dass das auch eine soziale Frage ist.

640 I: Ja auf jeden Fall. (..) Okay, wollen Sie so als Abschluss irgendwie noch
641 bisschen ja erzählen, was sie so sich zukünftig von der Stadt Darmstadt wünschen
642 würden, was Sie besser machen könnte.

643 IP04: Ja, eigentlich hatten wir das schon. Also es betrifft vor allem die
644 Grundstücksvergabe, würde ich sagen, ja. Ja Grundstücksvergabe und der Bauverein.

645 I: Ach so und was ich noch fragen wollte, ob sich der Mieterbund an sich einfach
646 eine engere Zusammenarbeit auch mit der Stadt wünschen würde oder ob sich das
647 lohnen würde auch?

648 IP04: (...) Weiß ich ehrlich gesagt nicht. Also ich meine, wir kennen schon, ne,
649 die Leute, wenn mal was Besonderes ist, wo wir denken, da ist irgendwas schief
650 gelaufen, dann kontaktieren wir die schon direkt, ja.

651 I: Okay. (...) Aber so, dass irgendwie was zusammen irgendwelche Konzepte
652 erarbeitet werden könnten, würden?

653 IP04: (..) Also ich denke grundsätzlich (..), dass die Stadt vielleicht mehr
654 Input von außen aufnehmen sollte. Würde ich mir schon wünschen, ja. Weil ich
655 glaube, dass Sie manchmal ein bisschen vielleicht irgendwie betriebsblind sind.

656 I: Ja, okay. Dankeschön.

657 IP04: Danke Ihnen für das interessante Thema. Ja dann, wenn Sie die Arbeit
658 fertig haben, können Sie ja mal eine Meldung schicken.

659 I: Das mach ich.

660 IP04: Was genau ist das Thema?

661 I: Die Zugänglichkeit wirklich. Was die Stadt macht für den Wohnungsmarkt für
662 die niedrigen und mittleren Einkommensschichten.

663 IP04: Also jetzt speziell begrenzt auf die nach dem Einkommen nicht jetzt nach
664 was weiß ich Herkunft, Frauen, Kranke, das weiß ich was wir alles für
665 benachteiligte Gruppen.

666 I: Ja, ne das wäre zu groß dann.

667 IP04: Um die kümmert sich irgendwie gar keiner. Wir ja auch nicht, ja. Ja ist ja

668 tatsächlich so die wissen ja zum Beispiel oft auch gar nicht, dass es sowas wie
669 einen Mieterbund gibt.

670 I: Ja ich glaub da ist es halt auch schwierig das nachzuvollziehen, weil man ja
671 nicht jemanden beschuldigen kann, dass (..) diese eine Person wegen dem
672 Nachnamen oder den Vornamen nicht einziehen darf. Das sind halt dann immer so (..
673) Vermutungen, aber man kann es halt niemandem beweisen.

674 IP04: Ja, ne. Das ergibt sich wahrscheinlich eher aus der Statistik. Wie viele
675 Bewerbung muss der schreiben und wie viele müssen wir schreiben, ja. Ja, aber da
676 denke ich das wäre eigentlich auch zum Beispiel eine Aufgabe für die Stadt.

677 I: Ja das stimmt.

678 IP04: Und da wäre eine Idee zum Beispiel das mit den Bürgschaften, um zumindest
679 mal das finanzielle, ja, abzuräumen.

680 I: Ja, das ist eine gute Idee tatsächlich.

681 IP04: Ja, also ich find immer, dass die. Mich wundert, dass die Stadt nicht bei
682 den Sachen stärker zuschlägt, die nichts oder nicht viel kosten. Ja das mit dem
683 Wohnungstausch haben sie zwar gemacht, aber wie so oft in Politik und
684 Gesetzgebung so umständlich und so strenge Kriterien, dass es dann am Ende nicht
685 funktioniert, ja. Alles was Geld kostet ist natürlich immer Widerstand da, aber
686 da muss Geld reingesteckt werden, anders wird es nicht funktionieren ja. Das
687 wird nicht gehen.

688 I: Ja das stimmt. Zumal das halt das wichtige auch ist, dass Leute da wohnen
689 können.

690 IP04: Ja, ist ein Grundbedürfnis. Ja also Essen und Wohnen und alles andere
691 kommt danach, aus meiner Sicht jetzt. Ja natürlich sind wir nicht der Meinung.
692 Also wir haben manchmal auch das Dilemma zum Beispiel Nachverdichtungen, ne. Die
693 die schon da wohnen, die finden das nicht witzig ja, wenn Grünflächen wegfallen
694 und ihnen der Nachbar dann hinterher direkt ins Fenster guckt und das sind ja
695 unsere Mitglieder, sozusagen. Die noch nicht in den Neubauten wohnen, die sind
696 ja, sozusagen, noch nicht bei uns [lacht]. Da sehe ich schon auch Konflikte,
697 aber ich denke eigentlich Platz ist genug da. Ja das. Also natürlich ist eine
698 Stadt begrenzt, ja, aber da muss man sehen, dass man schneller hinkriegt, ja zum
699 Beispiel die Konversionsflächen, die ehemaligen Amikasernen.

700 I: Ja das fängt dann jetzt mal an.

701 IP04: Gut Lincolnsiedlung gibt es ja jetzt inzwischen. Aber da war es ja dann
702 auch so, da sind ja die 20-25% und die anderen Wohnungen vom Bauverein, die
703 waren so teuer, dass sie Einkaufsgutscheine versprochen haben, wenn man dort
704 eine Wohnung mietet für 14€ den Quadratmeter, ne, weil Neubau halt teuer war.
705 [beide lachen] Und das ist, sozusagen, die Lücke. Ja, dann kannst du mieten für
706 14€ den Quadratmeter oder du hast Anspruch auf eine Sozialwohnung und dazwischen
707 ist halt nichts, ja, für die normalen fehlt es halt auch.

708 I: Ja auf jeden Fall. Wenn es halt nur die höchstpreisige Klasse angeboten wird.

709 IP04: Ja und es dann teilweise leer steht, ja, weil es zu teuer ist. Klar
710 irgendwann werden sie es los. Irgendwann findet sich immer einer, aber wir
711 können ja nicht nur Gutverdiener in Darmstadt haben, das wird nicht
712 funktionieren [beide lachen].

713 I: Das stimmt.

714 IP04: Okay, ja mehr habe ich glaube ich tatsächlich nicht.
715 I: Ja vielen Dank.
716 IP04: Vielen Dank Ihnen, ja. Finde es gut, dass sich jemand um das Thema kümmert.
717 Das kriegen wir so vielleicht auch nicht so mit.
718 [...]
719 I: Danke für Ihre Zeit.
720 IP04: Keine Ursache. Tschüss.
721 I: Tschüss.