

Codesystem

Liste der Codes	Häufigkeit
Codesystem	930
Aktuelle Situation	22
Aspekte benachteiligter Gruppen	7
Verwaltungsebene	0
Bund	21
Land	22
Darmstadt	141
Andere Städte	17
Debatten	7
Chancen	61
Hindernisse	95
Möglichkeiten / Wünsche	37
Maßnahmen	0
Regelungen	43
Maßnahmeninstrumente	0
Bodenpolitische Instrumente	0
Aufstockung	7
Bauprojekte	13
Erbbaurecht	2
Erbpacht	4
Nachverdichtung	11
Rückkaufsrecht	1
Schaffung von Baurecht	9
Sozial gerechte Bodennutzung	1
Vorkaufsrecht	3
Governance-Instrumente	0
Beratung / Informationen	4
Gemeinschaftliche Wohnprojekte	6
Mieterschutzbrief	1
Wohngeld	2
Mietmarktinstrumente	0
Belegungsbindung	10

Fehlbelegungsabgabe	4
Kappungsgrenze	2
Konzeptvergabe	4
Mietendeckel	2
Mietpreisbremse	11
Mietspiegel	17
Modernisierungsumlage	2
Quotenbeschluss 25-20	17
Sozial geförderter Wohnraum	43
Planungsinstrumente	0
Frühzeitige Planungen	3
Milieuschutz	4
Wohnungstauschsystem	8
Zweckentfremdungsverbot	3
Einflussfaktoren	0
Akteur:innen	0
Bauverein AG	29
Bürger:innen	8
Investor:innen	15
Spekulation mit Grund und Boden	3
Wohnungsbaugesellschaft	11
Aktuelle Ereignisse	0
Corona	4
Energiepreise	3
Flüchtligen	2
Zuzug	11
Ökologische Aspekte	6
Ökonomische Aspekte	0
Finanzierung	12
Kosten	15
Wirtschaftliche Situation	9
Politische Faktoren/Verwaltung	0
Bestehendes Baurecht	4
Einkommensgrenzen	9
Fehlender Grundstücksbesitz der Stadt	3
Komplexität	14

Nebenkosten	3
Personal	4
Politische Ausführung	26
Soziale Aspekte	0
Soziale Durchmischung	4
Soziale Infrastruktur	5
Sozialstruktur	5
Stadtgestaltung	0
Bauweise	2
Gebäudezustand	6
Stadtbild	1
Verkehrliche Infrastruktur	4
Verschattung	3
Wohnraumangebot	0
Angebot/Platz	18
Bestandswohnungen	7
Ferienwohnungen	2
Lage	2
Leerstände	5
Wohnraumverteilung	8

Codebuch

Codeliste		Erklärung	Beispiel	Quelle
Aktuelle Situation		Aktuelle Ereignisse und Zahlen.	Also wir haben immer noch mehr Leute, die eine Wohnung suchen, wie Menschen die halt eine haben, deswegen geht die Diskussion immer so ein bisschen am Thema vorbei.	IP03
Aspekte benachteiligter Gruppen		Finanzielle Lage, Vorgeschichten, Lebenssituation	Und ja da erleben wir es eigentlich am krassesten, ja bei den Leuten die eine Kündigung bekommen haben und natürlich sind die auf dem freien Wohnungsmarkt die unbeliebtesten, die unteren Einkommensschichten.	IP04
Verwaltungsebene		Ebene auf der Regelungen, Maßnahmen etc. stattfinden		
	Bund	Verwaltungsebene der Bundesrepublik Deutschland. Codiert wenn über die Bundesrepublik Deutschland gesprochen wird.	Also nach den Bundesrichtlinien, muss bei Modernisierung, darf nur ein bestimmter Prozentsatz der Modernisierung auf die Miete umgelegt werden. Das ist verändert worden von 11% auf 8%.	IP05
	Land	Verwaltungsebene der Bundesländer. Codiert wenn über das Land Hessen oder andere Bundesländer gesprochen wird.	Es gibt eine sogenannte Verbilligungsrichtlinie des Landes Hessens. Verbilligungsrichtlinie dahingehend, wenn ein Grundstück des Landes Hessens verkauft wird und es wird darauf sozialer Wohnungsbau gemacht, gab es bisher 25.000€ Verbilligung pro Wohneinheit, egal wie groß die ist, 25.000€. Diese Verbilligung ist jetzt auf 40.000€ vom Land Hessen letztes Jahr erhöht worden.	IP01
	Darmstadt	Verwaltungsebene der Stadt Darmstadt. Codiert wenn über die Stadt Darmstadt gesprochen wird.	Was Darmstadt richtig gemacht hat aus meiner Sicht ist, dass die ihr kommunales Wohnungsunternehmen behalten. Also den Bauverein. Es gibt viele Städte, die die veräußert haben und Darmstadt hat es nicht gemacht und das ist natürlich ein ziemlicher Hebel, den man da in der Hand hat.	IP02
	Andere Städte	Verwaltungsebene anderer Städte. Codiert wenn über andere Städte anstatt Darmstadt gesprochen wird. Bsp. Ein Vergleich zu deren Maßnahmen gezogen wird.	Also die Gießener zum Beispiel, die auch eine sehr tolle Wohnungswirtschaft auch haben mit der Gießener Wohnungsbaugesellschaft - kann ich gleich noch was zu sagen - sagen explizit, sie wollen keinen Mietspiegel.	IP05
	Debatten	Debatten in der Politik. Codiert wenn politische Diskurse angesprochen werden.	Es wird immer noch auch diskutiert weitere Flächen zu erschließen.	IP03
Chancen		Äußere Faktoren oder Regelungen, die sich positiv auf den Darmstädter Wohnungsmarkt und dessen Zugänglichkeit für niedrige und mittlere Einkommensschichten auswirken.	Also das ist noch so ein Aspekt, wo wir auch noch dran schrauben könnten Ausschüttung des Bauvereins und damit quasi Schaffung von Spielräumen Mieten sozialer zu gestalten.	IP05
Hindernisse		Äußere Faktoren oder Regelungen, die sich negativ auf den Darmstädter Wohnungsmarkt und dessen Zugänglichkeit für niedrige und mittlere Einkommensschichten auswirken.	Dann kommt natürlich noch dazu, dass der Bund seine Förderung eingestellt oder erheblich reduziert hat, was auch nochmal einen zusätzlichen Knick bedeutet und beides zusammengekommen führt halt dazu, dass weniger gebaut werden wird erstmal.	IP03
Möglichkeiten / Wünsche		Maßnahmen / Regelungen, die die Stadt noch nicht macht, die Befragten jedoch zur Erreichung der besseren Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes für benachteiligte Gruppen als sinnvoll erachten.	Also ich denke grundsätzlich (-), dass die Stadt vielleicht mehr Input von außen aufnehmen sollte. Würde ich mir schon wünschen, ja. Weil ich glaube, dass Sie manchmal ein bisschen vielleicht irgendwie betriebsblind sind.	IP04
Maßnahmen		Maßnahmen, die zur Erreichung der Zugänglichkeit von Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten beitragen sollen.		
	Regelungen	Regelungen, die im politischen Diskurs erarbeitet und beschlossen wurden. Bspw. Gesetze, Richtlinien.	Der Quotenbeschluss 25-20 greift nur für die Grundstücke, für die es noch kein Baurecht gibt oder gab. Das heißt, wenn ich irgendwo ein Wohngebäude stehen habe, reiße das ab und stelle einen Bauantrag für ich will ein neues Bauen, aus welchen Gründen auch immer mit 1m höher, 1m breiter, Meter nach rechts oder links, dann ist das keine neue Schaffung von Baurecht. In diesem Fall bekomme ich keine 25-20 von jedwede Wohnungsunternehmen hier in der Stadt und der Bauherr.	IP01
	Maßnahmeninstrumente	Maßnahmen, die in Darmstadt schon angewendet werden oder von den interviewten Personen vorgeschlagen / angesprochen wurden.		
	Bodenpolitische Instrumente	Die Stadt kann die Kontrolle über Flächen erlangen und Investierende dazu verpflichten, Beiträge für Neben- und Folgekosten der Wohnungserstellung zu leisten.		
	Aufstockung	Aufstockung von Bestandsgebäuden und das generelle Bauen von höheren Häusern.	Wir haben uns jetzt auch entschieden beim Marienplatz auch, sag ich mal, ein bisschen zu einem Trend zu einem höheren Gebäude auch zu gehen, um eben auf der begrenzten Fläche noch mehr Wohnraum zu schaffen. Das wird Darmstadt auch verändern, also diese Ballung in der Stadt wird auch dazu führen werden, dass wir eben höhere Gebäude schaffen	IP03
	Bauprojekte	Bau von neuen Wohngebäuden	Wir haben natürlich einige Flächen, die im Moment entwickelt werden, sag ich mal, Lincolnsiedlung ist jetzt größtenteils fertig. Ludwigshöheviertel, Messplatz, Marienplatz, also da kommen jetzt noch einige Wohnung zusammen, aber das wird wahrscheinlich nicht reichen.	IP03

Erbbaurecht	Nutzung/Babauung eines Grundstücks der Stadt durch Dritte für einen bestimmten Zeitraum.	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 letzters 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 Grundstücke 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 Gewergrundstücken 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.	IP05
Erbpacht	Nutzung/Babauung eines Grundstücks der Stadt durch Dritte für einen bestimmten Zeitraum nach BGB.	Aber ich glaube, es wird eher spekuliert mit Grund und Boden. Dass nicht gebaut wird, weil man denkt. Aber da können Sie also beim Boden über Erbpacht können Sie über Aktivierung von Rückkaufsrecht also Sie können sagen, da hat einer ein Grundstück gekauft, er muss in fünf Jahren aktiv werden. Wird es nicht und dann fällt das zurück.	IP05
Nachverdichtung	Bebauung frei liegender Flächen zwischen Bestandsgebäuden. Bspw. Baulücken, Hinterhöfe.	Also wir haben manchmal auch das Dilemma zum Beispiel Nachverdichtungen, ne. Die die schon da wohnen, die finden das nicht witzig ja, wenn Grünflächen wegfallen und ihnen der Nachbar dann hinterher direkt ins Fenster guckt und das sind ja unsere Mitglieder, sozusagen. Die noch nicht in den Neubauten wohnen, die sind ja, sozusagen, noch nicht bei uns [lacht]. Da sehe ich schon auch Konflikte, aber ich denke eigentlich Platz ist genug da. Ja das. Also natürlich ist eine Stadt begrenzt, ja, aber da muss man sehen, dass man schneller hinkriegt, ja zum Beispiel die Konversionsflächen, die ehemaligen Amikasernen.	IP04
Rückkaufsrecht	Vertragliche Vereinbarung ein veräußertes Grundstück wieder zurückzukaufen.	Dass nicht gebaut wird, weil man denkt. Aber da können Sie also beim Boden über Erbpacht können Sie über Aktivierung von Rückkaufsrecht also Sie können sagen, da hat einer ein Grundstück gekauft, er muss in fünf Jahren aktiv werden. Wird es nicht und dann fällt das zurück. Ich kann Ihnen ein Beispiel. Pallaswiesenstraße, Studentenwohnheim und dann da auf der anderen Seite ist so ein zerfallenes Haus und dazwischen ist eine Freifläche, da ist so Car Sharing und so Zeug. Da war früher eine Tankstelle. Diese Tankstelle ist an. Also und es städtisches Grundstück. Das städtische Grundstück ist verkauft worden an irgendjemand, der hat es nicht bebaut. Und die Stadt hatte ein Vorkaufsrecht gehabt und hat es nicht gekauft, weil sie gesagt hat, wir haben das Geld nicht. Das Ding steht heute noch so da. Ich glaub sogar da ist Baurecht. Das war von den Besitzverhältnissen dann ein bisschen schwierig, weil das ist der Ströder Wanner Block und das ist eine Erbengemeinschaft und so. Aber das vorne ist ein städtisches Grundstück. Hätte die Stadt das damals zurückgekauft, übrigens für schlappe 230.000€. Wenig. Dann hätten wir es jetzt und könnten sagen, okay soll der Bauverein was machen oder das Studentenwohnheim wird erweitert. Keine Ahnung. Oder wir geben das Grundstück an das Studentenwerk und dann sollen die bauen. Muss man gucken. Unterschiedliche Sachen. So haben wir da seit, ich weiß nicht, seit 20 Jahren.	IP05
Schaffung von Baurecht	Schaffung von Baurecht für Flächen, auf welchen noch kein Baurecht besteht.	Ja, also ich persönlich (...) setze mich halt dafür ein, dass wir mehr auch selber Baurecht schaffen und Bebauungspläne entwickeln auch in Bereichen, wo wir jetzt noch nicht zwangsläufig einen Investor an der Hand haben, auch im kleineren Bereich. Also man kann bestehende Baugebiete überplanen und gucken, wo habe ich noch Lücken, die ich schließen kann, wo kann ich eventuell aufstocken oder anbauen? Also diese Rechtsrahmen zu schaffen, damit sich dann Menschen aufmachen können, um mehr Wohnraum zu schaffen oder Firmen, das ist eigentlich für mich ein wichtiger Punkt, um eben auch diese Entlastung zu schaffen.	IP03
Sozial gerechte Bodennutzung	Schaffung von preiswerten Wohnraum und Beteiligung der Investor:innen an der benötigten Infrastruktur.	Bin ich kein Experte, aber haben wir ja allein dadurch, dass wir eben diesen Wohnungsmix bei unseren eigenen Flächen vorschreiben, natürlich schon eine gewisse, das wir das nicht komplett irgendwie dem Markt oder irgendeinem Investor überlassen, sondern auch darüber regulierend eingreifen.	IP03
Vorkaufsrecht	Die Stadt ist beim Verkauf von Grundstücken zu bevorzugen.	Wir nutzen beispielsweise auch als Stadt Vorkaufsrechte, um halt entsprechenden Einfluss auf die Flächen zu haben die eventuell halt jemand anderes weiter verkaufen zu können, der die aber halt so nutzt, dass auch geförderter Wohnraum entsteht und ja in Zukunft wird es vor allem, glaube ich, drauf ankommen, weil wir uns auf eine Rezession zu bewegen und weil wir halt das Bauen und Entwickeln immer teurer geworden ist, dass wir eben nicht mehr so von Interessenten überrannt werden, wie es in der Vergangenheit so war.	IP03

Governance-Instrumente		Dienen der Förderung der Zusammenarbeit zwischen Stadt und gesellschaftlichen Akteuren. Erweitert sollen hier auch Bürger:innen als gesellschaftliche Akteure zählen.		
	Beratung / Informationen	Aktive Informationen oder Beratungen für Mietende.	Wir fördern entsprechend die Gruppenbildung mit entsprechenden Angeboten Informationsveranstaltung, welche Rechtsform kann man machen. Also es gibt sogenannte Informationsreihen, die wir praktisch machen. Wir unterstützen bei Flyern, wir finanzieren das ein oder andere Knowhow. Einkaufen im Sinne von, dass man für Themenvorträge die Interessierten betreffen und dass man sagt wir gewinnen praktisch einen, einen Fachmenschen dafür, der dann für diesen Vortrag in Darmstadt auf unsere Bedürfnisse für die Interessierten eingeht und den Wohnprojekten da auch das an den Start kommen und das dann in die Umsetzung kommen. Das sind ja unterschiedliche Perspektiven zu ermöglichen und an der Stelle ist die Koordinierungsstelle sehr wichtig.	
	Gemeinschaftliche Wohnprojekte	Hausgemeinschaften, die durch den freiwilligen und bewussten Zusammenschluss Gleichgesinnter entstehen. Bspw. WohnSinn, Bauwagenplätze.	gemeinschaftliche Wohnprojekte, in welcher Rechtsform auch immer, ob als Syndikat oder als Genossenschaft, nicht unbedingt als WEG, weil wir wollen ja Menschen in mittleren und unteren Einkommensschichten wohnen ermöglichen.	IP01
	Mieterschutzbrief	Absicherung gegen finanzielle Risiken für Mietende, die im Zusammenhang mit einem Mietverhältnis entstehen können.	ich glaube das ist das Jobcenter, was das macht, den sogenannten Mieterschutzbrief, dass die Kosten für eine Mitgliedschaft bei uns übernehmen bei einzelnen Mietern. In der Regel eigentlich, wenn denen auffällt, da ist eine Nebenkostenabrechnung anscheinend zu hoch oder falsch oder eine Mieterhöhung und zum Teil fordern die wohl ihre Klienten auf sich selbst dagegen zu wehren, aber wenn sie den Eindruck haben, dass sie dabei vielleicht Unterstützung brauchen, dann werden da gelegentlich die Kosten übernommen für die Mitgliedschaft. Das ist so ein Zusammenwirken noch, aber sonst haben wir, also da wirken wir dann auch inhaltlich nicht, sozusagen zusammen.	
	Wohngeld	Wohnkostenzuschuss für einkommensschwache Gruppen durch staatliche Zuschüsse.	Ja und ansonsten haben wir eigentlich mit der Stadt nur noch zu tun, wenn wir den Mitgliedern zum Teil raten, was sie noch machen können. Ja also manchen ist ja gar nicht klar, was es für Möglichkeiten gibt. Wohngeld ist jetzt zum Beispiel stark ausgeweitet worden und hat schon (...), denke ich jetzt einen größeren Kreis erreicht, wenn die Leute halt den Antrag stellen, ne.	IP04
Mietmarktinstrumente		Regulative Instrumente, die die Steuerung des Marktes durch Ge- und Verbote steuern. Nicht-regulative Instrumente, die direkt Einfluss auf die Angebotsseite nehmen.		
	Belegungsbindung	Belegungsrecht einer Wohnung für einen bestimmten Zeitraum für die berechtigten Gruppen.	Die Stadt Darmstadt gibt es komplett als Zuschuss, weil wir auch eine 30 jährige Belegungsbindung da entsprechend hinterlegt haben wollen und da auch für die Investierenden eine höhere Wertigkeit praktisch abbilden, weil wir ja die Miete im Gegensatz zum Markt dadurch schon deutlich drücken.	IP01
	Fehlbelegungsabgabe	Ausgleichsabgabe die von Mietenden an die Stadt gezahlt wird, wenn eine Belegungsbindung ausläuft.	So wie sieht dieses Haus aus, ich sag mal das Haus mit 10 Wohnungen, wie viele Menschen darin wohnen berechtigt, wieviel kriegen Fehlbelegung, also müssen Fehlbelegung zahlen. Wenn das jetzt 2 Leute sind, die nur berechtigt noch in den 10 Wohnungen wohnen, ja und die anderen sind in der Fehlbelegung und zahlen eh den privaten Marktpreis, sag ich mal, dann lohnt es sich auch darüber nachzudenken und zu sagen ich verlängere nicht das gesamte Haus, sondern verlängere nur die 2 Wohnungen der berechtigten Personen als Ankauf von Belegungsrechten.	IP01
	Kappungsgrenze	Der Prozentsatz um den die Miete in einem bestimmten Zeitraum ansteigen darf.	Und alles, was älter ist, also was alt ist und abgeschrieben ist das tut den Eigentümern nicht wirklich weh, wenn man die Mieterhöhungen begrenzt, ja, weil jetzt die Kappungsgrenze bei den Mietspiegelmieterhöhungen, das sind 15% in drei Jahren. Das ist massiv, ja	IP04
	Konzeptvergabe	Investor:in mit dem qualitativ besserem Konzept erhält die Förderung, nicht jene, die den besten Preis bieten.	Aus meiner Sicht gibt es nur eine Alternative. Der Staat muss halt die Investoren dazu zwingen Sozialwohnungen zu bauen, mit dieser Konzeptvergabe oder so oder er muss sein Tool nutzen, was er hat, nämlich für kommunale Wohnungsunternehmen, muss die Dinger halt selber hinstellen.	IP02
	Mietendeckel	Begrenzung der Mietpreise für einen bestimmten Zeitraum.	Ja zum Beispiel indem man sagt ihr schüttet nicht mehr aus. Ihr deckt die Mieten.	IP05
	Mietpreisbremse	Begrenzung von Mietsteigerungen.	Deswegen haben wir ja also immer noch Anhänger der bundesweiten Kampagne Mietenstopp. Eigentlich müsste der Bundesgesetzgeber deckeln, ne. Also die 1%-Regelung, sozusagen, flächendecken. Das ist ja nicht so.	IP04
	Mietspiegel	Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete.	Also ich hatte glaube ich schon gesagt der Mietspiegel ist kein Instrument. Mit dem irgendwie Wohnungspolitik für bestimmte Einkommensgruppen jetzt gemacht werden kann.	IP06
	Modernisierungumlage	Umlage von Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete.	Wir sind da also als Stadt immer damit befasst zu sagen, Verbesserungen machen noch mehr Sinn in der und der Richtung, Modernisierungumlage, Begrenzung von Erhöhungen ja. Das da auch gesagt wird. Nicht. Sie ist ja gesenkt worden von 11% auf 8% der Umlagemöglichkeit. Ja auch da muss man schauen ist die 8% so angemessen.	IP01
	Quotenbeschluss 25-20	Von Darmstadt beschlossene Quote des Anteils am an geförderten Wohnungen in Neubauten.	Wir sagen ja jetzt 25-20 Quotenbeschluss Durchmischung, damit der soziale Wohnungsbau nicht im Rahmen von Ghettoisierung einfach irgendwo erstellt wird, was ganz wichtig ist.	IP01
	Sozial geförderter Wohnraum	Staatlich geförderter Bau von Wohnungen für benachteiligte Gruppen. Bspw. niedrige Einkommensschichten.	Das ist die Ausnahme, wenn die Bauverein AG so etwas macht, machen würde, dann bekommen wir auch dort die 45% sozial geförderten Wohnungsbau. Das ist die Eingriffsmöglichkeit von uns als Stadt Darmstadt direkt auf dem Wohnungsmarkt. (...)	IP04

Planungsinstrumente		Einfluss der Stadt auf die Schaffung neuer Wohnungsangebote, indem Teile der Stadt durch gezielte Planungen vorangebracht werden können.		
	Frühzeitige Planung	Planungsprozesse frühzeitig angehen.	Und was macht die Stadt, dass das attraktiver wird, sag ich mal, für Investoren, gerade jetzt halt in Darmstadt zu investieren und jetzt nicht nach Frankfurt zu gehen oder nach Mainz? IPO3: Also ich bin der Auffassung, dass wir da halt mehr vorbereitet haben müssen, was insbesondere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten angeht. Im Moment läuft es so, dass halt ein Investor was machen möchte und dann kommt er zur Stadt und dann wird es sozusagen gemeinsame Rechtsgrundlage dafür geschaffen. Das dauert halt mehrere Jahre. Wenn man da ein bisschen vor die Lage kommt und halt quasi schon Flächen hat, wo Baurecht besteht, wo sich jemand entwickeln kann, dann ist es eine simple Frage von der Baugenehmigung und dann dauert es halt 3 Monate.	IP03
	Milieuschutz	Erhalt der Bevölkerungszusammensetzung eines Quartiers. Bspw. Einschränkung von Gentrifizierung.	Also ich glaube, wir haben ein Paar Viertel, wo Milieuschutz dazu helfen würden Gentrifizierungen entgegenzuwirken.	IP05
	Wohnungstauschsystem	Tausch der Wohnungen von zwei Parteien, bei welcher eine in einer zu großen Wohnung wohnt und die andere Partei in einer zu kleinen Wohnung.	Ja Wohnungstausch [unverständlich] ist tatsächlich ein Thema, weil natürlich viele Menschen. Wir haben noch Ältere in größeren Wohneinheiten leben, die eventuell für Familien besser nutzbar sind, da gibt es ja auch schon Ansätze über Börsen. Hat bis jetzt allerdings noch nicht wirklich Früchte getragen, aber ja das ist auch was, wo man Potenziale heben kann über eine Ansprache von Leuten halt, ob sie sich eventuell Veränderungen vorstellen können.	IP03
	Zweckentfremdungsverbot	Verbot Wohnraum nicht als Wohnraum (z. B. Büro) zu verwenden.	Aber an der Stelle gibt es keine rechtliche Norm, mit der wir handeln können, dafür fehlt ein sogenanntes Leerstand- oder Zweckentfremdungsgesetz. Das gab es einmal, das sogenannte Zweckentfremdungsgesetz, dass also Wohnungen nicht zweckentfremdet für Büro genutzt werden können und oder das war damit auch verbunden, leerstehenlassen werden dürfen, können, um dann vielleicht einen Spekulationsgewinn daraus zu erzielen. Dieses Gesetz gibt es nicht mehr. Diese gesetzliche Grundlage gibt es nicht mehr. Wir können also auf der Basis nichts tun.	IP01
	Faktoren, die Auswirkungen auf Maßnahmen oder Regelungen haben			
		Personen/Organisationen.		
Bauverein AG		Kommunaler Immobiliendienstleister.	Die Bauverein AG bildet als städtische Tochter in unserem Stadtkern Wohnungen auch dort ab, sozial geförderte Wohnungen auch dort ab, wo sie sie nicht abbilden müsste.	IP01
Bürger:innen		Einfluss durch Bürger:innen. Bspw. Bürgerproteste.	Also wir haben manchmal auch das Dilemma zum Beispiel Nachverdichtungen, ne. Die die schon da wohnen, die finden das nicht witzig ja, wenn Grünflächen wegfallen und ihnen der Nachbar dann hinterher direkt ins Fenster guckt und das sind ja unsere Mitglieder, sozusagen. Die noch nicht in den Neubauten wohnen, die sind ja, sozusagen, noch nicht bei uns [lacht]. Da sehe ich schon auch Konflikte	IP04
Investor:innen		Einfluss durch Investor:innen.	Die Baugesellschaften investierenden Investoren, die das in ihrem eigenen Bestand machen, ohne dass eine sozial geförderte Wohnung da drin ist, die können dies tun, ohne uns mit ins Boot zu nehmen und können sanieren und danach für entsprechend Euro und Cent vermieten, was der Markt hergibt, was berechtigt ist.	IP01
	Spekulation mit Grund und Boden	Personen oder Organisationen, die Land kaufen, um in der Zukunft einen Gewinn zu erzielen.	Aber ich glaube, es wird eher spekuliert mit Grund und Boden. Dass nicht gebaut wird, weil man denkt. Aber da können Sie also beim Boden über Erbpacht können Sie über Aktivierung von Rückkaufsrecht also Sie können sagen, da hat einer ein Grundstück gekauft, er muss in fünf Jahren aktiv werden. Wird es nicht und dann fällt das zurück.	IP05
Wohnbaugesellschaft		Jedwede Baugenossenschaft.	Also die Nassauische Heimstätte ist da sehr willig und unterstützt uns und gibt uns freiwillig Belegungsbindungen.	IP01
		Aktuelle Geschehnisse.		
Corona		Auswirkungen durch die Coronapandemie.	Was Corona angeht, ja da gab es ja eine gewisse Entspannung über diese Pandemie und Lockdownphasen, wo auch unsere Bevölkerungszahl in Darmstadt jetzt nicht weiter, mal eine Zeit lang nicht weiter gestiegen ist und halt auch viele Studenten eventuell dann quasi fernstudiert haben, aber das entwickelt sich ja jetzt alles wieder zurück, also das wird jetzt auch keinen nachhaltigen Knick bringen.	IP03
Energiepreise		Als Auswirkung durch den Krieg von Russlands auf die Ukraine.	Also hatte ich jetzt zum Beispiel auch den Eindruck als sie ihre Heizkostenerhöhung bekommen haben, haben so, so die so Mittelgut gestellt sind - so wie ich [lacht] – „Aja kann ich mir leisten, dann ist ja alles gut, ja dann brauch ich ja weiter nix zu machen“. Weil vorher durch die Medien ist man so ein bisschen in Aufregung, oh Gott wie soll das alles werden, sitzen wir irgendwann im Kalten? Und dann, ne wir sitzen nicht im Kalten und ich kanns mir ja noch leisten und dann hört das Engagement leider schon auf, ja. Aber es werden halt, glaube ich schon sehr viele, die es finanziell an den Rand bringt (...).	IP04
Flüchtlingen		Als Auswirkung durch den Krieg von Russlands auf die Ukraine.	Ja, wir sind natürlich angespannter geworden, weil wir sehr viele Geflüchtete haben, die nach Darmstadt kommen. Das ist ja auch so, dass die Stadt dann natürlich enorm viele Flächen auch einfach dafür nutzen muss. Die würden jetzt nicht alle den Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen also wenn wir jetzt von einer großen Unterkunft reden, die wäre jetzt nicht automatisch auf dem normalen Wohnungsmarkt dann zu finden alternativ, aber auch einzelne Wohnungen werden, also auch der Druck auf dem Wohnungsmarkt insgesamt wird natürlich dadurch höher.	IP03

	Zuzug		Zuzug von Personen nach Darmstadt. Bspw. Luftqualität, Versiegelung.	meine es ist ja kein Geheimnis, dass Darmstadt ein (...) sehr dynamischer Markt ist und sehr viele Leute zu ziehen und so weiter. Ich mein wir liegen in der größten Wachstumsregion Europas und so weiter und so weiter. Das zweite ist, wir haben eine Situation, wo wir zwei sehr zentrale Interessenslagen der	IP02 IP05
Ökologische Aspekte			Wirtschaftliche Faktoren.		
Ökonomische Aspekte	Finanzierung		Monetäre Mittel durch bspw. eine der Verwaltungsebenen.	Da kommen natürlich immer noch Landesgelder dann auch dazu.	IP01
	Kosten		Bspw. Preise von Flächen oder Baumateriel.	Das städtische Grundstück ist verkauft worden an irgendjemand, der hat es nicht bebaut. Und die Stadt hatte ein Vorkaufsrecht gehabt und hat es nicht gekauft, weil sie gesagt hat, wir haben das Geld nicht.	IP05
	Wirtschaftliche Situation		Finanzieller Spielraum der Stadt.	So heute hat er einen Haushaltstitel. Ein Grundstück kommt angefliegen und er sagt okay kaufen wir. Es geht schneller so, das Vorkaufsrecht auszuüben.	IP05
Politische Faktoren/Verwaltung			Rechtliche und administrative Aspekte des Wohnungsmarktes.		
	Bestehendes Baurecht		Bauflächen auf denen Baurecht bereits besteht.	Ich würde mir wünschen, dass er auch anfängt strategisch rückzukaufen. Also zu gucken, wo gibt es Grundstücke? Strategisch würde bedeuten, die für Wohnungsbau geeignet sind, wo es Baurecht gibt und die versuche ich zurückzukaufen.	IP05
	Einkommengrenzen		Festgelgte Einkommengrenzen durch Bund / Land	Zumal ja das ein ganz schmales Einkommensband ist, ja das ist ja - ich weiß nicht, ob Sie sich das mal angeguckt haben - ja das ist ja direkt über dem Bürgergeldsatz ne, aber dann nicht mehr viel mehr. Das ist ja nicht das, was sich der Normalbürger unter mittlerem Einkommen vorstellt, sondern das ist ja sehr knapp und da waren doch relativ viele Betroffene.	IP04
	Fehlender Grundstücksbesitz der Stadt		Grundstücke, die nicht im Besitz der Stadt sind.	Das geht halt nur auf Flächen, wo wir auch direkten Einfluss drauf haben, weil sie entweder der Stadt gehören oder auf Flächen, wo wir vielleicht mit einem Investor zusammen einen Bebauungsplan entwickeln und halt eben mit dem auch eine Vereinbarung treffen können, wie der diese Wohnungen entwickelt.	IP05
	Komplexität		Verständlichkeit von Informationen / Regelungen	Ich würde versuchen Prozesse zu vereinfachen, dass mehr gebaut werden kann	IP03
	Nebenkosten		Nebenkosten einer Miete.	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 Linolsiedlung. Da sollte Nebenkosten, Betriebskosten eingespart werden durch besondere Ansätze. Betriebskosten sparsamen Bauens, da war ich so ein bisschen noch mit involviert	IP06
	Personal		Mitarbeitende in der Verwaltung der Stadt.	Aber ich glaube das Hauptproblem, ist einfach das Personal.	IP05
	Politische Ausführung		Arbeitsweise des Stadtparlaments Handelt die regierende Partei etc. zu Gunsten der benachteiligten Bürger:innen. Bspw. Kontrollen durch die Opposition o.ä.	Mich wundert, dass die Stadt nicht bei den Sachen stärker zuschlägt, die nichts oder nicht viel kosten. Ja das mit dem Wohnungstausch haben sie zwar gemacht, aber wie so oft in Politik und Gesetzgebung so umständlich und so strenge Kriterien, dass es dann am Ende nicht funktioniert, ja	IP01
Soziale Aspekte			Sozialstrukturelle Aspekte, Soziale Interaktion.		
	Soziale Durchmischung		Soziale Durchmischung eines Wohnstandortes.	Gebe praktisch die anderen 8 Wohnungen in den freien Markt zurück und hole mit dem Geld, was ich an der Stelle gespart habe - sind ja alles Staatsgelder, Steuergelder - hole dafür an anderer Stelle Belegungsrechte neu rein, verteilt an anderen Stellen der Stadt, wo noch kein sozial geförderter Wohnungsbau praktisch abgebildet ist, um auch eine soziale Durchmischung zu erlangen.	IP01
	Soziale Infrastruktur		Bspw. Soziale Kontakte in einem Quartier	Wenn wir diese Leute ausschließen in unsere Stadt zu kommen, die diese technische Innovation betreiben, sind wir in 20 Jahren. Dann laufen hier viele Rentner herum und die streichen sich gegenseitig das Händchen auf der Parkbank, aber für Darmstadt ist das nicht mehr gut	IP05
	Sozialstruktur		Sozialstruktur eines Wohnstandortes.	Das gibt da auch nur ganz wenige Ausnahmen, wo davon abgewichen wird. Beispielsweise jetzt beim Klinikgelände Eberstadt Süd, wo einfach aufgrund von der von der Sozialstruktur von Eberstadt Süd, wo halt schon sehr viele geförderte Wohnungen sind, sehr niedriges Durchschnittseinkommen dort lebt und halt ein hohes Armutsrisiko, man entschieden hat, dass man dort jetzt nicht noch zusätzliche geförderte Wohnungen schafft, sondern den Anteil ein Stück weit reduziert, damit einfach eine gewisse soziale Durchmischung stattfindet.	IP03
Stadtgestaltung			Aussehen und Infrastrukturaspekte der Stadt.		
	Bauweise		Art des Gebäudebaus. Bspw. verwendetes Material.	Was man halt machen kann, ist, dass man gucken kann, wie man günstiger baut, um das Ganze auszugleichen und entsprechend halt bisschen mit den Standards runtergeht, um eben noch Wohnungsbau zu ermöglichen, aber wir werden nicht komplett dieses Zinsloch ausgleichen müssen.	IP03
	Gebäudezustand		z.B. Schnitt und Zustand der Wohnung.	An den Parametern, ich sag mal des Umfelds, also wie ist dort in der Umgebung, wie sind die Wohnparameter, wie ist der Schnitt der Wohnung überhaupt.	IP01
	Stadtbild		Wohneinheiten müssen sich in das Stadtbild eingliedern.	Ich sag mal da fehlt vielleicht 3% oder sowas also das ist vernachlässigbar, weil natürlich auch schauen muss, wie lässt es sich dann in so einem schon geplanten Quartier, wenn danach eine andere politische Beschlussfassung, dann auf dem Tisch legt, wie lässt sich das in der Nachverdichtung dann noch abbilden, um dann auch soziale Strukturen gut aufzustellen und nicht einfach dann zu sagen jetzt machen wir da noch 30 Wohnungen drauf, ob das städtebaulich passt oder nicht, sondern es muss ja in einem Kontext stehen. Also nicht bauen um jeden Preis, sondern die Haltung der Stadt ist an dieser Stelle ganz klar als politische Vorgabe sinnvolle Nachverdichtung mitgedacht für die Menschen, die im Quartier leben sollen.	IP01

			Jetzt im Innenbereich muss man halt immer gucken, was das Auswirkungen für die Umgebung hat. Das sind Fragen vom Stadtklima zum Beispiel, dass wir uns keine Frischluftschneisen oder sowas verbauen, das ist auch immer die Frage, wie das verkehrlich erschlossen, ob es da noch Möglichkeiten gibt und das halt irgendwie bestehende Gebäude nicht zu weit verschattet sind. Also man definiert da ja eher einfach negative Kriterien, was darf nicht passieren und wenn keins von den Kriterien halt irgendwie erfüllt ist, dann kann man das auch umsetzen.	IP03
	Verkehrliche Infrastruktur		Verkehrliche Anbindung.	
	Verschattung		Sonneneinstrahlung auf Wohngebäude.	
Wohnraumangebot			Beschreibt die Verfügbarkeit und Verteilung von Wohnraum in Darmstadt und die verschiedenen Arten von Wohnraumangebot.	
	Angebot/Platz		Verfügbarkeit von Wohnraumangebot und Platz für diesen.	
			Es gibt Leute, die sagen. Ich breche das jetzt mal ganz einfach runter, ja, Darmstadt ist voll. Und es macht keinen Sinn weiter zu entwickeln, weil wir können haben, wir haben keinen Platz mehr	IP03
	Bestandswohnungen		Bereits bestehende Wohnungen.	
			Jetzt sind klar die Baupreise hoch und die Grundstückspreise, aber der ganze Bestand, der schon da ist, ja. Das sind ja hier in Darmstadt überwiegend Gebäude, die nach dem Krieg gebaut wurden, 60er, 70er Jahre. Die sind ja längst abgeschrieben, das heißt die Baukosten sind bezahlt, ja und die Mieten, die man einnimmt, sind bis auf die Instandhaltungskosten, plus. Sind Gewinn. Ja also da wird schon viel Reibach gemacht auf Kosten der Mieter.	IP04
	Ferienwohnungen		Wohnungen werden als Ferienwohnung genutzt bspw. über Airbnb.	
			Und deshalb haben wir in Hessen irgendein Gesetz geändert, wonach Wohnungen nur noch maximal 90 Tage pro Jahr als Ferienwohnung vermietet werden dürfen. Nun ist Darmstadt jetzt nicht so eine touristische Destination wie Frankfurt oder Kassel. Das heißt die Anzahl der Airbnb-Angebote in Darmstadt ist jetzt nicht so überbordend, aber da haben wir letztes eine Magistratsvorlage bekommen, wonach nachgewiesen wurde, dass Airbnb kontrolliert wird, ja.	IP05
	Lage		Geographischer Standort.	
			Gut ist die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, große Universität, eben diese gute Mischung aus sozialer Infrastruktur, kultureller Infrastruktur, wirtschaftliche Situation und wir sind halt im Ballungsraum Rhein-Main-Gebiet einfach als Großstadt attraktiv für die Menschen	IP03
	Leerstände		Leerstehende Wohneinheiten.	
			Also es gibt ja für Hessen einen Leerstandskataster, da kann, wenn Sie irgendwie den Eindruck haben, die Wohnung XY steht leer, dann können Sie da auf die Homepage gehen und können da den Leerstand melden. Kontrolliert wird es, aber (...) in welchem Umfang, das kann ich Ihnen nicht wirklich sagen. Mein Eindruck ist aber, dass das relativ gut kontrolliert wird.	IP05
	Wohnraumverteilung		Effiziente Nutzung und angemessene Größe des Wohnraums.	
			Also fände ich eigentlich eine relativ leichte Sache, die man machen könnte. Genau wie das ja mit dem Wohnungstausch auch eine super Idee eigentlich ist, ja, weil man ja dann diesen überdimensionierten Wohnraum zur Verfügung stellen. Also der Wohnraum ist ja schon da. Er ist nur falsch verteilt nur so wie das bis jetzt ist das Programm kommt das ja überhaupt nicht an.	IP04

Interviewleitfaden IP01– Amt für Wohnungswesen

Einstieg

- Begrüßung und Danke für die Zeit
- Fokus umreißen
- Ablauf und geplante Dauer des Interviews (~60min)
- Aufzeichnung
- Datenschutz (– Anonymisierung gewollt?)

Leitfrage (Erzählaufforderung)	Aufrechterhaltung / Check	Notizen
Können Sie zunächst kurz etwas über Ihren Arbeitsalltag in Ihrer Position als Amtsleitung hier beim Amt für Wohnungswesen erzählen?		Einstieg
Sie haben die Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte übernommen. Können Sie erläutern, welche Rolle die gemeinschaftlichen Wohnprojekte bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Darmstadt spielen?	Inwiefern werden Mieten stabilisiert / gemindert? Wirken sich gemeinschaftliche Wohnprojekte drückend auf den Mietspiegel aus? Sind bereits Auswirkungen zu erkennen? Welche?	

<p>In Darmstadt gibt es neben den gemeinschaftlichen Wohnprojekten bereits einige soziale Wohnbauförderungen wie z. B. auf den Konversionsflächen.</p> <p>Können Sie die Projekte kurz umreisen und erläutern aus welchem Grund sie so geplant wurden?</p>	<p>Wie wird es durchgeführt? Was beinhalten die Förderprojekte? Welche Maßnahmen wurden geplant? Sehen Sie die Maßnahmen als erfolgreich an?</p>	
<p>Können Sie darüber hinaus erzählen, was zukünftige soziale Förderprojekte angeht?</p>		
<p>Gibt es neben diesen (den gemeinschaftlichen Wohnprojekten und dem sozialen Wohnungsbau) weitere Maßnahmen, die den Darmstädter Wohnungsmarkt für niedrige und mittlere Einkommensschichten zugänglicher machen sollen?</p>	<p>Welche der Maßnahmen würden Sie als die wichtigsten oder verfehltsten erachten?</p>	<p>Wohnungspolitisches Konzept, Projektwoche, Infoveranstaltungen, Hilfe bei der Wohnungssuche, Wohnungstausch, Milieuschutzgebiete, Zweckentfremdungsverbot, Nachverdichtung, Aufstockung etc.</p>
<p>Wenn Sie an Hindernisse für die Förderung von sozialem Wohnraum denken, welche würden Sie als die wichtigsten erachten bzw. die auf die am meisten geachtet werden muss?</p>	<p>Unter welchen Zwängen sieht die Politik sich wieder, wenn Sie an bspw. Bodenpreise oder EU-/Länder-/Bundesrechte denken? Gibt es Vorschriften für Neubauprojekte, die die Stadt Darmstadt besonders behindern?</p>	
<p>Welche Schritte führt die Stadt durch, um Hindernisse einzuschränken? Sehen Sie diese Schritte als erfolgreich an?</p>		

Wenn Sie die aktuelle Situation, mit der der letzten Jahre vergleichen, welche Auswirkungen sind seit den neueingeführten Maßnahmen zu erkennen?	Haben sich die Debatten um das Thema Wohnraum verändert?	Wohnungspolitisches Konzept, Sozialgerechte Bodennutzung
Wird die Bewältigung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in Darmstadt durch aktuelle Ereignisse wie der Coronapandemie oder auch der Energiekrise und dem Krieg Russlands beeinflusst?		
Können Sie an andere Städte und deren Projekte denken, die als Vorbild oder abschreckendes Beispiel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für niedrige bzw. mittlere Einkommensschichten genutzt werden?	Gibt es Projekte, die Sie persönlich für besonders geeignet halten?	Regensburg (Verfahren geförderter Wohnraum) München, Münster (Sozialgerechte Bodennutzung) Freiburg (Handlungsprogramm Wohnen) Heidelberg (Baulandmanagement, Handlungsprogramm Wohnen, Wohnentwicklungsprogramm) Hanau (Einzugsraum Frankfurt)
Gedankenexperiment zum Abschluss: Was würden Sie gerne tun in Bezug auf den Wohnungsmarkt, wenn es keine Grenzen gebe, denen Sie bzw. die Politik unterlegen wären? Warum würden Sie genau dieses Projekt gerne durchbringen? Wieso funktioniert es in der Realität nicht? Wer blockiert es?		

Interviewleitfaden IP02 – Björn Egner (TU Darmstadt - Politikwissenschaften)

Einstieg

- Begrüßung und Danke für die Zeit
- Fokus umreißen
- Ablauf und geplante Dauer des Interviews (~30min)
- Aufzeichnung
- Datenschutz (– Anonymisierung gewollt?)

Leitfragen

- Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Darmstädter Wohnungsmarktes (die Zugänglichkeit bzw. die Wohnraumversorgung für niedrige und mittlere Einkommensschichten) ein?
- Wenn Sie an Hindernisse für die Förderung von sozialem Wohnraum denken, welche würden Sie als die wichtigsten erachten bzw. die auf die am meisten geachtet werden muss?
 - Können Sie erläutern, welche die Stadt durchführt, um diese Hindernisse einzuschränken?
 - Sehen Sie die Schritte als erfolgreich an?
- Können Sie an andere Städte und deren Projekte denken, die als oder abschreckendes Beispiel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für niedrige bzw. mittlere Einkommensschichten genutzt werden?
- Wird die Bewältigung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in Darmstadt durch aktuelle Ereignisse wie der Coronapandemie oder auch der Energiekrise und dem Krieg Russlands beeinflusst?
- Was wäre Ihrer Meinung nach die beste Maßnahme, die von der Stadt durchführbar wäre, um bezahlbaren Wohnraum für Personen mit niedrigem bzw. mittlerem Einkommen zugänglicher zu machen?

Interviewleitfaden IP03 – Paul Georg Wandrey (CDU)

Einstieg

- Begrüßung und Danke für die Zeit
- Fokus umreißen
- Ablauf und geplante Dauer des Interviews (~60min)
- Aufzeichnung
- Datenschutz (– Anonymisierung gewollt?)

Leitfrage (Erzählaufforderung)	Aufrechterhaltung / Check	Notizen
Können Sie kurz schildern, wie wichtig das Thema Wohnungsmarkt bzw. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensklassen in Ihrem Arbeitsalltag oder auch beim Wahlkampf zurzeit ist?		Einstieg
<p>Anfang letzten Jahres kam ein Beitrag vom Katapultmagazin über die Mietbelastung in deutschen Großstädten raus. Darmstadt war hier auf Platz 1. Seitdem berichtete bspw. der Echo vermehrt über die angespannte Lage des Darmstädter Wohnungsmarktes.</p> <p>Mich würde interessieren, ob der Beitrag im politischen Diskurs angekommen ist und wenn ja, inwiefern er den politischen Diskurs beeinflusst hat.</p>	<p>Ist die Wohnungsfrage in Darmstadt ein kontroverses Thema?</p> <p>Gibt es Parlamentsdebatten über das Thema Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten?</p> <p>Wie groß ist die Mietfrage in Darmstadt generell?</p>	

<p>Seit 2018 steigt die Anzahl an sozial gefördertem Wohnraum an.</p> <p>Können Sie erklären, welche Maßnahmen die größte Rolle bei diesem Umschwung gespielt haben?</p>	<p>Wie wurden diese Maßnahmen umgesetzt? Können Sie die Maßnahmen genauer erläutern?</p>	<p>Wohnungspolitisches Konzept, Projektwoche, Infoveranstaltungen, Hilfe bei der Wohnungssuche, Wohnungstausch, Milieuschutzgebiete, Zweckentfremdungsverbot, Nachverdichtung, Aufstockung etc.</p>
<p>Welche weiteren Maßnahmen werden durchgeführt, um den Wohnungsmarkt für niedrige und mittlere Einkommensschichten zugänglicher zu machen?</p>	<p>Können Sie diese Maßnahmen genauer ausführen? Wie ist Ihre Einschätzung zu diesen Maßnahmen?</p>	
<p>Stehen für die Zukunft neue Maßnahmen bzw. Regelungen an?</p>	<p>Können Sie diese Maßnahmen genauer ausführen? Wie ist Ihre Einschätzung zu diesen Maßnahmen?</p>	
<p>Wenn Sie an Hindernisse für die Förderung von Wohnraum denken, welche würden Sie als die wichtigsten erachten bzw. die auf die am meisten geachtet werden muss?</p>	<p>Unter welchen Zwängen sieht die Politik sich wieder, wenn Sie an bspw. Bodenpreise oder EU-/Länder-/Bundesrechte denken? Gibt es Vorschriften für Neubauprojekte, die die Stadt Darmstadt besonders behindern? Im Wahlprogramm 2021 der CDU steht, dass freistehende Einfamilienhäuser weiter ermöglicht werden sollen. Wie stehen Sie zu dem Thema in Hinblick auf die angespannte Wohnungssituation in Darmstadt?</p>	
<p>Welche Schritte führt die Stadt durch, um Hindernisse einzuschränken?</p>	<p>Sehen Sie diese Schritte als erfolgreich an?</p>	

Wenn Sie die aktuelle Situation, mit der der letzten Jahre vergleichen, welche Auswirkungen sind seit den neueingeführten Maßnahmen zu erkennen?	Haben sich die Debatten um das Thema Wohnraum verändert?	Wohnungspolitisches Konzept, Sozialgerechte Bodennutzung
Wird die Bewältigung der Wohnungsfrage in Darmstadt durch aktuelle Ereignisse wie der Coronapandemie oder auch der Energiekrise und dem Krieg Russlands beeinflusst?		
Können Sie an andere Städte und deren Projekte denken, die als Vorbild oder abschreckendes Beispiel genutzt werden?	Gibt es Projekte, die Sie persönlich für besonders geeignet halten?	Regensburg (Verfahren geförderter Wohnraum) München, Münster (Sozialgerechte Bodennutzung) Freiburg (Handlungsprogramm Wohnen) Heidelberg (Baulandmanagement, Handlungsprogramm Wohnen, Wohnentwicklungsprogramm) Hanau (Einzugsraum Frankfurt)
Gedankenexperiment zum Abschluss: Was würden Sie gerne tun in Bezug auf den Wohnungsmarkt, wenn es keine Grenzen gebe, denen Sie bzw. die Politik unterlegen wären? Warum würden Sie genau dieses Projekt gerne durchbringen? Wieso funktioniert es in der Realität nicht? Wer blockiert es?		

Interviewleitfaden IP04 – Regina Kamm (Mieterbund)

Einstieg

- Begrüßung und Danke für die Zeit
- Fokus umreißen
- Ablauf und geplante Dauer des Interviews (~60min)
- Aufzeichnung
- Datenschutz (– Anonymisierung gewollt?)

Leitfrage (Erzählaufforderung)	Aufrechterhaltung / Check	Notizen
Wie präsent ist das Thema Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes in Ihrem Arbeitsalltag?		
Stehen Sie in direktem Austausch mit der Stadt über den Darmstädter Wohnungsmarkt bzw. über die Rechte der Mietenden?	Falls nein: Wäre eine stärkere Zusammenarbeit wünschenswert?	

<p>Die Stadt Darmstadt nutzt eine Vielzahl an Maßnahmen, um den Wohnungsmarkt für niedrige und mittlere Einkommensschichten zugänglicher zu machen wie bspw. den Quotenbeschluss etc. (siehe Notizen)</p> <p>Können Sie einschätzen, inwiefern diese Maßnahmen bei den Mietenden bzw. Wohnungssuchenden ankommen?</p>	<p>Können Sie die verschiedenen Maßnahmen in ihrer Wichtigkeit für die Zugänglichkeit des Darmstädter Wohnungsmarktes einstufen? Gibt es neben diesen Maßnahmen noch weitere Maßnahmen? Können Sie diese Maßnahmen genauer ausführen? Wie ist Ihre Einschätzung zu diesen Maßnahmen?</p>	<p>Quotenbeschluss, Belegungsbindung, Mietpreisbremse, Qualifizierter Mietspiegel, bauverein AG, Sozialgerechte Bodennutzung, Grundsteuer, Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Erbbaurechte, Erhaltungssatzung / Leerstände, Kappungsgrenzverordnung, Fehlbelegungsabgabe, Wohnungstausch, Nachverdichtung, Aufstockung, Infoveranstaltungen / Beratungen und Unterstützung bei Wohnungssuche und -vermittlung (bspw. Verzicht auf Kontrolle von Schufa-Einträgen)</p>
<p>Gibt es Maßnahmen, die Darmstadt noch nicht nutzt, die helfen könnten, den Markt zugänglicher für niedrige und mittlere Einkommensschichten zu machen?</p>	<p>Können Sie diese Maßnahmen genauer ausführen? Wie ist Ihre Einschätzung zu diesen Maßnahmen?</p>	<p>Milieuschutzgebiete, Zweckentfremdungsverbot</p>
<p>Wenn Sie an Hindernisse für die Förderung von Wohnraum denken, welche würden Sie als die wichtigsten erachten bzw. die auf die am meisten geachtet werden muss?</p>	<p>Unter welchen Zwängen sieht die Politik sich wieder, wenn Sie an bspw. Bodenpreise oder EU-/Länder-/Bundesrechte denken? Gibt es Vorschriften für Neubauprojekte, die die Stadt Darmstadt besonders behindern?</p>	

Was kann die Stadt machen, um diese Hindernisse zu bewältigen?	Sehen Sie diese Schritte als erfolgreich an?	
Wenn Sie die aktuelle Situation, mit der der letzten Jahre vergleichen, welche Auswirkungen sind seit den neueingeführten Maßnahmen zu erkennen?		Wohnungspolitisches Konzept, Sozialgerechte Bodennutzung
Wird die Bewältigung der Wohnungsfrage in Darmstadt durch aktuelle Ereignisse wie der Coronapandemie oder auch der Energiekrise und dem Krieg Russlands beeinflusst?		
Können Sie an andere Städte und deren Projekte denken, die als Vorbild oder abschreckendes Beispiel genutzt werden?	Gibt es Projekte, die Sie persönlich für besonders geeignet halten?	Regensburg (Verfahren geförderter Wohnraum) München, Münster (Sozialgerechte Bodennutzung) Freiburg (Handlungsprogramm Wohnen) Heidelberg (Baulandmanagement, Handlungsprogramm Wohnen, Wohnentwicklungsprogramm) Hanau (Einzugsraum Frankfurt)
Was würden Sie sich in zukünftig von der Stadt Darmstadt wünschen, um allen Einkommensschichten den Weg zu Wohnraum zu erleichtern?		

Wie präsent ist das Thema Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes in Ihrem Arbeitsalltag?		
--------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Interviewleitfaden IP05 – Michael Siebel (SPD)

Einstieg

- Begrüßung und Danke für die Zeit
- Fokus umreißen
- Ablauf und geplante Dauer des Interviews (~60min)
- Aufzeichnung
- Datenschutz (– Anonymisierung gewollt?)

Leitfrage (Erzählaufforderung)	Aufrechterhaltung / Check	Notizen
Können Sie kurz schildern, wie wichtig das Thema Wohnungsmarkt bzw. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensklassen in Ihrem Arbeitsalltag ist?		Einstieg
<p>Anfang letzten Jahres kam ein Beitrag vom Katapultmagazin über die Mietbelastung in deutschen Großstädten raus. Darmstadt war hier auf Platz 1. Seitdem berichtete bspw. der Echo vermehrt über die angespannte Lage des Darmstädter Wohnungsmarktes.</p> <p>Mich würde interessieren, ob der Beitrag im politischen Diskurs angekommen ist und wenn ja, inwiefern er den politischen Diskurs beeinflusst hat.</p>	<p>Ist die Wohnungsfrage in Darmstadt ein kontroverses Thema?</p> <p>Gibt es Parlamentsdebatten über das Thema Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten?</p> <p>Wie groß ist die Mietfrage in Darmstadt generell?</p>	

Wenn Sie die aktuelle Situation, mit der der letzten Jahre vergleichen, würden Sie sagen, die Situation des Darmstädter Wohnungsmarktes hat sich für Bürger:innen (v.a. niedriger und mittlerer Einkommensschichten) verändert?	Würden Sie diese als positiv / negativ beschreiben? Wie kam es zu der Veränderung?	Wohnungspolitisches Konzept, Sozialgerechte Bodennutzung
Welche Maßnahmen würde Sie als die wichtigsten erachten, um den Wohnungsmarkt für niedrige und mittlere Einkommensschichten zugänglicher zu machen?	Können Sie diese Maßnahmen genauer ausführen? Wie ist Ihre Einschätzung zu diesen Maßnahmen? In Wahlprogramm 2021 steht, dass die SPD auch die Außenentwicklung in Angriff nehmen will. Wie stehen Sie dazu. Wie ist der Plan diese umzusetzen? Nutzt die Stadt das Vorkaufsrecht für Flächen effizient genug? Wird der Einfluss auf den Wohnungsmarkt durch den Bauverein ausreichend ausgenutzt?	Quotenbeschluss, Belegungsbindung, Mietpreisbremse, Qualifizierter Mietspiegel, bauverein AG, Sozialgerechte Bodennutzung, Grundsteuer, Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Erbbaurechte, Erhaltungssatzung / Leerstände, Kappungsgrenzverordnung, Fehlbelegungsabgabe, Wohnungstausch, Nachverdichtung, Aufstockung, Infoveranstaltungen / Beratungen und Unterstützung bei Wohnungssuche und -vermittlung (bspw. Verzicht auf Kontrolle von Schufa-Einträgen)
Stehen für die Zukunft neue Maßnahmen bzw. Regelungen an oder Maßnahmen, die Sie gerne einführen würden?	Können Sie diese Maßnahmen genauer ausführen? Wie ist Ihre Einschätzung zu diesen Maßnahmen?	Wahlprogramm der SPD: Einführung Milieuschutz

Wenn Sie an Hindernisse für die Förderung von Wohnraum denken, auf welche muss am meisten geachtet werden muss?	Unter welchen Zwängen sieht die Politik sich wieder, wenn Sie an bspw. Bodenpreise oder EU-/Länder-/Bundesrechte denken? Gibt es Vorschriften für Neubauprojekte, die die Stadt Darmstadt besonders behindern?	Wahlprogramm der SPD: Einfrieren der Bodenpreise durch Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
Können Sie an weitere Hindernisse denken, die die Möglichkeiten der Stadt beschränken, niedrigen und mittleren Einkommensschichten den Zugang zum Darmstädter Wohnungsmarkt zu erleichtern?	Wie drücken sich die Hindernisse aus?	
Welche Schritte führt die Stadt durch, um Hindernisse einzuschränken?	Sehen Sie diese Schritte als erfolgreich an? Im Wahlprogramm 2021 der SPD steht, dass Spekulationen mit Wohnungen unterbunden werden sollen. Können Sie erklären, wie genau das erreicht werden soll?	Wahlprogramm der SPD: Zeitweise Vermietungen wie Airbnb eindämmen, Dritter Förderweg für mittlere Einkommensschichten (12 € pro qm), Planungskosten auf Investor:innen umlegen, Modernisierungsumlage (1€), Mietendeckel baum Bauverein für 5 Jahre
Wird die Bewältigung der Wohnungsfrage in Darmstadt durch aktuelle Ereignisse wie der Coronapandemie oder auch der Energiekrise und dem Krieg Russlands beeinflusst?		

Können Sie an andere Städte und deren Projekte denken, die als Vorbild genutzt werden?	Gibt es Projekte, die Sie persönlich für besonders geeignet halten?	Regensburg (Verfahren geförderter Wohnraum) München, Münster (Sozialgerechte Bodennutzung) Freiburg (Handlungsprogramm Wohnen) Heidelberg (Baulandmanagement, Handlungsprogramm Wohnen, Wohnentwicklungsprogramm) Hanau (Einzugsraum Frankfurt)
Gedankenexperiment zum Abschluss: Was würden Sie gerne tun in Bezug auf den Wohnungsmarkt, wenn es keine Grenzen gebe, denen Sie bzw. die Politik unterlegen wären?	Warum würden Sie genau dieses Projekt gerne durchbringen? Wieso funktioniert es in der Realität nicht? Wer blockiert es?	

Interviewleitfaden IP06 – Institut Wohnen und Umwelt

Einstieg

- Begrüßung und Danke für die Zeit
- Fokus umreißen
- Ablauf und geplante Dauer des Interviews (~45min)
- Aufzeichnung
- Datenschutz (– Anonymisierung gewollt?)

Leitfrage (Erzählaufforderung)	Aufrechterhaltung / Check	Notizen
Können Sie kurz schildern, wie stark sie in Kontakt mit dem Thema Wohnungsmarkt bzw. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensklassen in Ihrem Arbeitsalltag kommen?		Einstieg
Können Sie eine generelle Einschätzung zum Darmstädter Wohnungsmarkt tätigen?	Wie groß ist die Mietfrage in Darmstadt generell?	

<p>Wenn Sie die aktuelle Situation, mit der der letzten Jahre vergleichen, wie hat sich die Situation für Bürger:innen (v.a. niedriger und mittlerer Einkommensschichten) verändert?</p>	<p>Würden Sie diese als positiv / negativ beschreiben? Wie kam es zu der Veränderung? Welche Faktoren beeinflussen die Zugänglichkeit von Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten in Darmstadt? Welche Erfolge konnte die Stadt Darmstadt in Bezug auf die Verbesserung der Wohnraumzugänglichkeit erzielen?</p>	<p>Wohnungspolitisches Konzept, Sozialgerechte Bodennutzung</p>
<p>Gab es in den letzten Jahren verpasste Chancen oder Bereiche, in denen die Stadt Darmstadt mehr hätte tun können, um die Zugänglichkeit von Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten zu verbessern?</p>		<p>Quotenbeschluss, Belegungsbindung, Mietpreisbremse, Qualifizierter Mietspiegel, bauverein AG, Sozialgerechte Bodennutzung, Grundsteuer, Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Erbbaurechte, Erhaltungssatzung / Leerstände, Kappungsgrenzverordnung, Fehlbelegungsabgabe, Wohnungstausch, Nachverdichtung, Aufstockung, Infoveranstaltungen / Beratungen und Unterstützung bei Wohnungssuche und -vermittlung (bspw. Verzicht auf Kontrolle von Schufa-Einträgen)</p>
<p>Welche zukünftigen Chancen sehen Sie für die Stadt Darmstadt, um die Wohnraumzugänglichkeit weiter zu verbessern?</p>	<p>Können Sie diese Maßnahmen genauer ausführen? Wie ist Ihre Einschätzung zu diesen Maßnahmen?</p>	<p>Milieuschutz, Zweckentfremdung</p>

Können Sie den Mietspiegel in Darmstadt genauer erläutern und erklären, welche Funktion er erfüllt?	Wie hat er sich im Laufe der Zeit entwickelt? Wie beeinflusst er die Mietpreise? Wie wird er erstellt und welche Datenquellen werden dafür verwendet? Wie wird sichergestellt, dass er fair und objektiv ist und die verschiedenen Wohnlagen und Ausstattungsmerkmale angemessen berücksichtigt?	
Welche Auswirkungen hat der Darmstädter Mietspiegel auf die Mieter und Vermieter in Bezug auf Mietanpassungen und Mietstreitigkeiten?		
Basierend auf Ihren Erfahrungen und Ihrer Expertise, welche zentrale Empfehlung würden Sie der Stadt Darmstadt geben, um die Zugänglichkeit von Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten langfristig zu verbessern und den Wohnungsmarkt gerechter zu gestalten?		

Transkript Interviewperson 01

I: Genau [...] also vielleicht können Sie mir einfach erstmal bisschen was zu Ihrem Arbeitsalltag hier als [Tätigkeitsbezug] erzählen zum Einstieg.

IP01: Mach ich gerne. Ich bin [Name] ich [Tätigkeitsbezug] Amt für Wohnungswesen seit 1.4.2018. Die Aufgaben unseres Amtes sind die Wohnraumförderung für den sozial geförderten Wohnungsbau, aufgeteilt in sogenannte geringe und mittlere Einkommen, wie sie in der Landesrichtlinie, Landesförderrichtlinien für den Mietwohnungsbau oder unserer städtischen Richtlinie festgehalten sind. Weitere Aufgaben meines Amtes sind die Fehlbelegungsabgabe, die Vermittlung von Menschen in diesen zu erstellenden geförderten Wohnraum, die Überwachung dieses sozial geförderten Wohnraums, die Mietspiegelerstellung im frei finanzierten Wohnungsbereich und die Wohngeldgewährung nach dem Wohngeldgesetz, Evaluation-Wohngeld-Plus-Gesetz, was jetzt auch gerade in aller Munde ist.

I: Mhm. Okay. Ja, können Sie zu den Sachen, also jetzt gerade so Fehlbelegungsabgabe zum Beispiel, schon genaueres erläutern, wie das gemacht wird?

IP01: Ja, kann ich Ihnen gerne erläutern. Die Fehlbelegungsabgabe wird. (...) Also Prozedere ist, es wird eine Wohnung belegt durch unsere Wohnungsvermittlungsstelle. Davor ist natürlich eine Prüfung erfolgt, dass diejenige Person berechtigt ist, der Haushalt berechtigt ist. Und dann zieht der Berechtigte ein und dann wird er 2 oder 3 Jahre in Ruhe gelassen, da in der Wohnung wohnen und nach diesem Zeitabstand des in Ruhelassens wird geprüft ist derjenige noch berechtigt, um in dieser Wohnung (...) zu verbleiben. Ich sag mal zu verbleiben. Es wird also keiner rausgeworfen, wenn dann rauskommt der hat im Lotto gewonnen oder verdient gut Geld. Sondern es wird dann gesehen, wieviel Geld verdient er mehr im Bezug zu vorher, wo er berechtigt war im sozial geförderten Wohnungsbau eine Wohnungen zu erhalten und diese Differenz im Vergleich zur Mietberechnungsdifferenz ist dann die Abgabe die er als Fehlbelegungsabgabe zahlen muss, aber niemals über die örtlich übliche Vergleichsmiete. Also das ist praktisch die Grenze und dieses Differenzgeld, sag ich mal, diese Fehlbelegungsabgabe wird dann genommen, um neuen sozial geförderten Wohnungsbau wieder zu generieren entweder durch Modernisierungsförderung durch Neubauförderung oder durch Ankauf von Belegungsrechten für schon vorhandene Wohnungen.

IP: OK, Dankeschön. (...) Sie haben hier ja die Koordinierungsstelle für die gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Darmstadt. Können Sie dazu bisschen was erklären was das machen sollen, wie das helfen soll?

IP01: [Tätigkeitsbezug] Soll dahingehend helfen, dass Wohnprojekte, also gemeinschaftliche Wohnprojekte, in welcher Rechtsform auch immer, ob als Syndikat oder als Genossenschaft, nicht unbedingt als WEG, weil wir wollen ja Menschen in mittleren und unteren Einkommensschichten wohnen ermöglichen. Die Menschen die ein WEG Wohnprojekt auf die Beine stellen können, das sind die Leute, die Geld haben und die brauchen keine Unterstützung der Stadt an der Stelle. Also wir konzentrieren und fokussieren uns dann entsprechend auf die, die Hilfe brauchen und Hilfe bedürfen. Dafür arbeiten wir mit dem Runden Tisch Wohnen und Förderverein Wohnen (...) Jung und Alt - jetzt musste ich kurz überlegen nach dem Namen - in Darmstadt zusammen und schauen über diesen runden Tisch wer, was, wann, wo, hat Interesse,

49 wie finden sich Gruppen. Wir fördern entsprechend die Gruppenbildung mit
50 entsprechenden Angeboten Informationsveranstaltung, welche Rechtsform kann man
51 machen. Also es gibt sogenannte Informationsreihen, die wir praktisch machen.
52 Wir unterstützen bei Flyern, wir finanzieren das ein oder andere Knowhow.
53 Einkaufen im Sinne von, dass man für Themenvorträge die Interessierten betreffen
54 und dass man sagt wir gewinnen praktisch einen, einen Fachmenschen dafür, der
55 dann für diesen Vortrag in Darmstadt auf unsere Bedürfnisse für die
56 Interessierten eingeht und den Wohnprojekten da auch das an den Start kommen und
57 das dann in die Umsetzung kommen. Das sind ja unterschiedliche Perspektiven zu
58 ermöglichen und an der Stelle ist die Koordinierungsstelle sehr wichtig.

59 I: Mhm. Und wie erhoffen Sie sich, dass davon die Mieten gesenkt werden? Also
60 [unverständlich].

61 IP01: Also kleines Lächeln an der Stelle. Wir haben derzeit 8, 9. 9 Wohnprojekt
62 realisiert. Die Wohnprojekte, also die Findung der Menschen in den Wohnprojekten
63 das ist ja ein Prozess, dass Leute zusammenwohnen wollen mit relativ gleichen
64 Interessen mit einer Zielsetzung. Bis wir an dem Punkt sind, dass derartige
65 Wohnprojekte den Mietmarkt von der Preisspirale des immer nach oben Gehens, wie
66 es so schön genannt wird und auch abbildbar ist, bis wir den davon entlasten
67 oder dadurch entlasten das wird schon noch eine ganze Weile dauern, weil dafür
68 müsste dieser Prozentanteil des Marktes ein signifikanter sein. Die
69 statistischen Zahlen für Darmstadt gehen bei derzeit 164.000 Einwohnenden, paar
70 Zerquetschte, ist die neueste Zahl - hab ich grad gelesen - von knapp 83.000
71 Wohnungen aus, wenn wir darauf dann das Bestehen von neuen Wohnprojekten legt,
72 mit ich sag mal 200 Wohnungen, dann sieht man, dass das den Markt nicht
73 entlasten kann. Das ist schon mathematisch nicht möglich. Allerdings ist es eine
74 gute Sache, die ja das Wohnen praktisch bis ins hohe Alter unterstützt und
75 fördert die gegenseitige Unterstützung im Quartier, also erstmal im Wohnprojekt,
76 aber auch als Strahlkraft in des Quartier und dann in die ganze
77 Stadtgesellschaft auch widerspiegelt und deswegen ist es auch auf jeden Fall
78 unterstützungswürdig und muss weiter ausgebaut werden. Das ist auch unsere
79 Zielsetzung das weiterauszubauen und auch in meiner Person mein Wunsch dies
80 möglichst tatkräftig zu unterstützen es liegt mir also sehr am Herzen in meiner
81 Arbeit.

82 I: Okay. Dankeschön. Genau es gibt ja auch dann eben gerade noch die ganzen
83 anderen Wohnbauprojekte auf den Konversionsflächen zum Beispiel oder auf dem
84 Marienplatz können sie dazu kurz irgend.

85 IP01: Sie meinen jetzt praktisch die Investorinnen und die Investoren, die bauen,
86 weil Wohnprojekte- ist das in dem Sinne. Das ist ein Bauprojekt. Also bei einem
87 Wohnprojekt unterscheide ich zu einem Bauprojekt die Privatinitiative das
88 Zusammenfinden von Menschen gleicher Gesinnung was auf dem Marienplatz entsteht
89 oder auch in den Konversionsflächen, da gibt es auch Wohnprojekte aber das
90 gesamte Areal mehr oder weniger sind ja da eher Bauprojekte und Investorinnen
91 und Investoren die sagen wir haben über den städtebaulichen Vertrag oder die
92 städtebaulichen Verträge - sind ja unterschiedliche. Lincoln Siedlung ist ein
93 anderer Vertrag wie jetzt Ludwigshöheviertel. Haben entsprechende Regularien,
94 die die Stadt uns für den Kauf für den Weiterverkauf über die Bauverein AG des
95 Grundstücks und den Ankauf von der Bima vom Bund praktisch auferlegt hat und
96 gesagt hat hier wir müssen das und das hier abbilden da muss ein Supermarkt
97 entstehen da muss eine Kita entstehen oder wie auch immer das sind Bauprojekte

98 die Wohnprojekte das ist eine andere praktisch Hausnummer, wie man so schön sagt

99 I: OK. Aber es wird ja nach den Quotenbeschlüssen, wird das dort ja auch
100 umgesetzt.

101 IP01: Im Ludwigshöheviertel korrekt. Im Lincoln das Baugebiet ist begonnen
102 worden bevor der Quotenbeschluss von 25-20 in der Stadt Darmstadt beschlossen
103 war. Da hat man über einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag und über eine
104 Nachverdichtung dort noch sehr viel erreicht. Wir sind also. Im Prinzip sind wir
105 auf Lincoln (..) genauso gut mit dem Nachverdichten und dem Nachsteuern an
106 diesem Quotenbeschluss herangekommen. Ich sag mal da fehlt vielleicht 3% oder
107 sowas also das ist vernachlässigbar, weil natürlich auch schauen muss, wie lässt
108 es sich dann in so einem schon geplanten Quartier, wenn danach eine andere
109 politische Beschlussfassung, dann auf dem Tisch legt, wie lässt sich das in der
110 Nachverdichtung dann noch abbilden, um dann auch soziale Strukturen gut
111 aufzustellen und nicht einfach dann zu sagen jetzt machen wir da noch 30
112 Wohnungen drauf, ob das städtebaulich passt oder nicht, sondern es muss ja in
113 einem Kontext stehen. Also nicht bauen um jeden Preis, sondern die Haltung der
114 Stadt ist an dieser Stelle ganz klar als politische Vorgabe sinnvolle
115 Nachverdichtung mitgedacht für die Menschen, die im Quartier leben sollen.

116 I: Mhm. Können sie mir zu der Nachverdichtung noch sagen wie die geplant wird
117 und an was für Kriterien sie festgemacht wird?

118 IP01: Da kann ich in der Tiefe leider so nichts dazu zusagen. Das müssten sie
119 meinen [Kollegen] in der Stadtplanung fragen, weil das Stadtplanungsamt ist in
120 der Stadt Darmstadt für die Aufstellung der Planungsbeschlüsse der Bauhofpläne,
121 der Vorhaben Bebauungsplanverfahren zuständig. Wir liefern in diesen
122 Bebauungsplan dann unseren Aufgabenteil aus dem Amt für Wohnungswesen für den
123 sozial geförderten Wohnungsbau. Da fließt dann vom Jugendamt die Kitabedarfe ein
124 und vom Schulamt die Schulbedarfe. Also da wäre das Zusammenführen dann, (..)
125 dass sie die Frage beantwortet bekämen.

126 I: Okay.

127 IP01: Kann ich nicht sagen leider.

128 I: Dankeschön. (..) Und allgemein gesehen, jetzt dadurch, dass der
129 Quotenbeschluss eingeführt wurde, haben Sie da schon irgendwelche Auswirkungen
130 auf den Wohnungsmangel gespürt?

131 IP01: Man sieht die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt deutlich. Wir haben seit
132 dem Jahr 2018 jedes Jahr eine Steigerung von sozial geförderten Wohnungen zu
133 verzeichnen also wir haben endlich den Turnaround geschafft, den es im
134 Bundestrend leider immer noch nach unten gilt, also geht die Treppe runter an
135 der Stelle, leider. Den haben wir geschafft zu drehen und haben seit 2018
136 Steigung und das auch trotz weiterhin Wegfallender Belegungsbindung.
137 Belegungsbindungen sind für eine Dauer von Jahren abgeschlossen, das heißt jedes
138 Jahr fallen gewisse Häuser, weil sie ja nicht alle auf einmal gekommen sind,
139 sondern Stück für Stück fallen aus der Belegungsbindung raus. Da laufen die
140 Bindungen aus und wir hätten sie nicht mehr und wir sind natürlich bemüht die
141 alle zu verlängern, sofern sie sinnvoll sind. Da allerdings ist es sinnvoll
142 immer bezogen auch auf soziale Durchmischung als erstes mitgedacht. Jetzt zum
143 Beispiel in Eberstadt vor etlichen Jahren - das war vor meinem Dienstantritt -
144 ist auch gesagt worden wir verzichten auf 3, 400 Belegungsrechte. Zum Beispiel

145 Eberstadt Süd 3, um dort einfach in der Quartiersbildung eine Durchmischung in
146 die gehobeneren Wohnschichten auch mal zu vollziehen. Wir sagen ja jetzt 25-20
147 Quotenbeschluss Durchmischung, damit der soziale Wohnungsbau nicht im Rahmen von
148 Ghettoisierung einfach irgendwo erstellt wird, was ganz wichtig ist. Das haben
149 wir durch den Wegfall. Durch den zielgerichteten Wegfall an der Stelle anderswo
150 praktisch gemacht. Sprich wir gucken auch immer auf jedes Belegungsrecht, wollen
151 wir das verlängern, ist es sinnvoll? Nicht einfach um jeden Preis. Dann muss man
152 natürlich auch sehen, wie sind die Gebäude ausgestattet, was sagt der Zustand
153 der energetischen Sanierung, ist da vielleicht eine energetische Sanierung
154 notwendig und angedacht, dann muss ich die natürlich auch mal irgendwann
155 einplanen und nicht einfach sagen, ach ich verlängere jetzt die Belegungsrechte,
156 gebe Menschen eine Planungssicherheit und zwei Jahre später komme ich und sag:
157 „ätschi, bättsch. Machen wir jetzt alles nicht. Ihr müsst da raus“. Also das ist
158 ja auch immer eine Kommunikation. Es geht ja um Menschen. Wir machen das für
159 Menschen und mit Menschen - entsprechende Förderungen - und deswegen ist es da
160 ganz wichtig, dass das sozial verträglich und gut aufgestellt ist.

161 I: An was wird dann festgemacht, ob die Belegungsbindung verlängert wird oder
162 nicht?

163 IP01: An den Parametern, ich sag mal des Umfelds, also wie ist dort in der
164 Umgebung, wie sind die Wohnparameter, wie ist der Schnitt der Wohnung überhaupt.
165 Der der jetzt drin wohnt, der wohnt ja drin. Das heißt die Wohnung muss ja
166 erhalten werden. So wie sieht dieses Haus aus, ich sag mal das Haus mit 10
167 Wohnungen, wie viele Menschen darin wohnen berechtigt, wieviel kriegen
168 Fehlbelegung, also müssen Fehlbelegung zahlen. Wenn das jetzt 2 Leute sind, die
169 nur berechtigt noch in den 10 Wohnungen wohnen, ja und die anderen sind in der
170 Fehlbelegung und zahlen eh den privaten Marktpreis, sag ich mal, dann lohnt es
171 sich auch darüber nachzudenken und zu sagen ich verlängere nicht das gesamte
172 Haus, sondern verlängere nur die 2 Wohnungen der berechtigten Personen als
173 Ankauf von Belegungsrechten. Gebe praktisch die anderen 8 Wohnungen in den
174 freien Markt zurück und hole mit dem Geld, was ich an der Stelle gespart habe -
175 sind ja alles Staatsgelder, Steuergelder - hole dafür an anderer Stelle
176 Belegungsrechte neu rein, verteilt an anderen Stellen der Stadt, wo noch kein
177 sozial geförderter Wohnungsbau praktisch abgebildet ist, um auch eine soziale
178 Durchmischung zu erlangen. Das setzt natürlich auch voraus, dass ich diese
179 Belegungsrechte von Wohnungsbaugesellschaften bekomme. Ist eine freiwillige
180 Geschichte, ich kann jetzt sagen so ihr müsst mir jetzt mal bei euch 3 Wohnungen
181 im Haus geben und an der Stelle ist es schwierig. Ist ein schwieriges Geschäft,
182 da dazu nicht jede Wohnungsbaugesellschaft bereit ist. Also die Nassauische
183 Heimstätte ist da sehr willig und unterstützt uns und gibt uns freiwillig
184 Belegungsbindungen. Die Bauverein AG kam da entsprechend als Tochtergesellschaft
185 logischerweise mit uns ins Geschäft, weil deren Zielsetzungen in der
186 Wohnungsbewirtschaftung eine andere ist wie von einem freien Wohnungsunternehmen,
187 was nur gewinnorientiert aufgestellt ist. Aber auch zum Beispiel eine Vonovia,
188 die dann freiwillig Wohnung als Belegungsbindung angeboten hat.

189 I: Okay. Also das heißt, dass auch die Belegungsbindung die dann wegfallen,
190 werden dann anders weiter versucht umzusetzen?

191 IP01: Wird genau, wird versucht umzusetzen. Ist aber ein hartes Geschäft. Ist
192 ein schwieriges Klinkenputzen, weil natürlich und da sind auch leider viele
193 Genossenschaften so aufgestellt, dass sie ihre Belegungsbindungen auslaufen

194 lassen und sagen, ok wir wollen schauen, dass wir das für unsere
 195 Genossenschaftsmitglieder dann haben den Wohnraum. Sprich wenn der Mensch, der
 196 über unsere Sozialbindung von uns vorgeschlagen dort eingezogen ist dann
 197 irgendwann sich entscheidet, ich ziehe dann aus, dann zieht dort ein
 198 Genossenschaftsmitglied ein und wieder eine Wohnung weg, die im sozialen Bereich
 199 für geringe und mittlere Einkommen vergeben werden könnte. Wobei man natürlich
 200 auch immer im Kopf haben muss - sag ich in jedem Interview, in jeder Anfrage -
 201 auch die Differenz zwischen den geringen und den mittleren Einkommen, die sind
 202 nur 20%. Ne, wenn ich im geringen Einkommen auf einem Sozialhilfeniveau der
 203 Wohnberechtigung nachdenke, dann habe ich in der Stufe darüber nur 20% mehr. Es
 204 ist also nicht die Welt. Das ist nicht die. Das ist nicht die Polizistin, der
 205 Polizist, die Krankenschwester, der Pfleger, das ist nicht die Mittelschicht.
 206 I: Und wie würden sie sagen, kann man das Verbessern oder Umgehen?
 207 IP01: Die Verbesserung an der Stelle wäre, wenn die. Ist ja durch eine
 208 gesetzliche Regelung im hessischen Wohnraumförderungsgesetz geregelt, dass
 209 entsprechend die Einkommensgrenzen, die Einkommensgrenzberechtigung für die
 210 mittleren Einkommen, das die angehoben werden müsste, um auch die Differenz
 211 zwischen jetzt nur 20% über der Sozialhilfe und der tatsächlichen
 212 gesellschaftlichen Mittelschicht, das mit denen auch die Berechtigung gibt, gebe
 213 im sozial geförderten Wohnungsbau eine Berechtigung zu erhalten. Das würde
 214 natürlich die Zahlen, wie wir derzeit für Berechtigte im sozial geförderten
 215 Wohnungsbau haben nochmal deutlich erhöhen. Wobei durch diese Erhöhung der
 216 Zahlen und der Einkommensberechtigung auf der anderen Seite keine einzige
 217 Sozialwohnung mehr da ist, um sie den Menschen anzubieten. Also schön, wenn ich
 218 das tun würde und es würde auch ein richtiges Zeichen setzen, aber es würde
 219 natürlich auch einen Bedarf abbilden, ist klar. Aber es würde eine
 220 Begehrlichkeit wecken, wo ich auf der anderen Seite genau weiß ich kanns nicht
 221 decken.
 222 I: Mhm. Okay. Danke. Bisschen jetzt nochmal für die Stadt was. Also werden noch
 223 andere Projekte geplant, die eben den Zugang bisschen verbessern sollen, also
 224 irgendwie wirklich sozial geförderte Bauten von der Stadt finanziert werden?
 225 IP01: Mhm. An der Stelle dann nochmal ein Hinweis auf unsere Förderstruktur. Die
 226 Bauverein AG bildet als städtische Tochter in unserem Stadtkonzern Wohnungen
 227 auch dort ab, sozial geförderte Wohnungen auch dort ab, wo sie sie nicht
 228 abbilden müsste. Dazu eine kurze Erklärungsansatz, weil ich nicht weiß, wie
 229 weit Sie da informiert sind. Der Quotenbeschluss 25-20 greift nur für die
 230 Grundstücke, für die es noch kein Baurecht gibt oder gab. Das heißt, wenn ich
 231 irgendwo ein Wohngebäude stehen habe, reiße das ab und stelle einen Bauantrag
 232 für ich will ein neues bauen, aus welchen Gründen auch immer mit 1m höher, 1m
 233 breiter, Meter nach rechts oder links, dann ist das keine neue Schaffung von
 234 Baurecht. In diesem Fall bekomme ich keine 25-20 von jedwede Wohnungsunternehmen
 235 hier in der Stadt und der Bauherr. Das ist die Ausnahme, wenn die Bauverein AG
 236 so etwas macht, machen würde, dann bekommen wir auch dort die 45% sozial
 237 geförderten Wohnungsbau. Das ist die Eingriffsmöglichkeit von uns als Stadt
 238 Darmstadt direkt auf dem Wohnungsmarkt. (...) Was aber auch in der derzeitigen
 239 Kostenentwicklung des Bauens für die Bauverein AG eine schwierige Gestaltung ist,
 240 also wie auch bei allen anderen Investorinnen und Investoren das hört man Land
 241 auf Land ab.
 242 I: Mhm. Okay und sind irgendwie soziale Förderprojekte für die Zukunft geplant?

243 IP01: Natürlich. Also wir haben in der entsprechenden Planung unsere
244 Sozialförderung auch allen Konversionsgebiete und auch darüber hinaus
245 Grundstücken, die zu bespielen und zu bebauen sind [hustet] entsprechende
246 Planung. Das heißt der Messplatz zum Beispiel, der von der Bauverein AG bebaut
247 werden soll, ist eines der in den nächsten Jahren anstehenden Themen. Den
248 Marienplatz hatten wir ja schon erwähnt. Den haben Sie schon angesprochen. Dass
249 die Starkenburgkaserne leider erst im Jahr 2031 kommt. Da haben wir bereits
250 jetzt mit dem Teil der Mainzer Straße, des Kuhnwaldt-Geländes angefangen wird
251 schon jetzt zu planen, dass man da reinkommt. Das ist derzeit auch in der Presse
252 gewesen und natürlich in Eberstadt das Klinikumsgelände, wo vom Klinikum
253 Eberstadt durch den Umzug des Klinikums in die Innenstadt auch Areale frei
254 werden. Da sind also erhebliche Anzahl an Wohnungen dann auch immer in den
255 entsprechenden Planungen drin. Interessiert sie die einzelnen Zahlen nur mal so
256 als Facts, hilft Ihnen das?

257 I: Ja, tatsächlich.

258 IP01: Gut, wunderbar. Dann also im Ludwigshöheviertel wären es 630 sozial
259 geförderte Wohnungen mit einem Fördervolumen von uns als Stadt von 18,76
260 Millionen, die wir da reingeben. Der Marienplatz das bringt 144 sozial
261 geförderte Wohnungen mit 4,288 Millionen Euro. Auf dem Messplatz entstehen 198
262 sozial geförderte Wohnungen mit 5,896 Millionen Euro. Dann auf der Starkenburg,
263 in der Starkenburgkaserne, das werden 756 sozial geförderte Wohnungen mit 22,5
264 Millionen Fördervolumen. Also da ist schon noch. Klinikumsgelände sind auch
265 nochmal 135 Wohnungen mit 4 Millionen Förderung. Da kommen natürlich immer noch
266 Landesgelder dann auch dazu. Das sind die reinen kommunalen Mittel, die da
267 reinfließen. Also an der Stelle sieht man schon, dass da sehr viel gemacht wird
268 von der Stadt Darmstadt mit dem entsprechenden Quotenbeschluss plus natürlich
269 was an kleineren Projekten immer auch mal wieder von auch Privatinvestierenden
270 kommt, dass sie sagen komm ich errichte ein Gebäude, 10 Wohneinheiten. Würden
271 gerne freiwillig 4 oder 3 sozial gefördert abbilden und da kann man jetzt
272 darüber schmunzeln na ja gut die 3 Wohnungen also. Jede Wohnung zählt. Wir haben
273 nicht den Luxus zu sagen, wir verschenken ein Belegungsrecht. Also ich bin da
274 über jeden privaten Investor froh, der sagt ich zeig dann soziales Gewissen,
275 will etwas in die Gesellschaft zurückgeben. Gibt ja auch gute Fördergelder, also
276 die Stadt Darmstadt gibt da auch einen Zuschuss in ihrer Richtlinie dafür. Das
277 ist Land Hessen weit einzigartig, weil wir den kompletten Betrag als Zuschuss
278 geben nicht als Darlehen, wie es auch das Land macht. Land hat eine
279 Mischkalkulation, die geben einen Teil als Darlehen und einen Teil als Zuschuss.
280 Die Stadt Darmstadt gibt es komplett als Zuschuss, weil wir auch eine 30 jährige
281 Belegungsbindung da entsprechend hinterlegt haben wollen und da auch für die
282 Investierenden eine höhere Wertigkeit praktisch abbilden, weil wir ja die Miete
283 im Gegensatz zum Markt dadurch schon deutlich drücken.

284 I: Mhm. OK. Und würden Sie sagen, dass das ausreichend ist, was gemacht wird
285 jetzt auch also in der Zukunft?

286 IP01: Es ist eine gute Richtung. Es ist ein guter Anfang, wenn ich mir etwas
287 wünschen dürfte, dann würde ich mir wünschen, dass das Baurecht vorsieht, dass
288 der Quotenbeschluss auf jedweden Neubau angewendet wird und nicht nur auf die
289 Neuschaffung, auf Grundstücke, wo es praktisch keine Baurechtsgenehmigung gab.
290 Also, dass bei dem Beispiel, wie ich vorhin gemacht habe, dass man sagt, wenn
291 irgendwo abgerissen wird und es wird neu gebaut, dass dann auch der

292 Quotenbeschluss gilt. Vielleicht auch mit einer Modifikation, dass man sagt, na
293 ja es gab ja schon mal ein Baurecht, es ist keine Neuschaffung von Baurecht, es
294 gilt der halbe Quotenbeschluss. Also aber nur im Sinne von, dass man wirklich
295 auch [...] einen sozialen Anteil in diesen Bau praktisch rein gibt. Aber das ist
296 Sache der Politik dies zu beschließen, da bin ich als Verwaltung wirklich nur
297 ratgebend, ideengebend oder auch wünschend unterwegs und sage es wäre dann schön,
298 wenn. Das haben wir aber als Stadt zum Beispiel, mit dem Baurecht nicht in der
299 Hand, das muss der Bundesgesetzgeber machen. Das dürfen wir gar nicht für uns
300 entsprechend so festlegen.

301 I: Okay. Und wie ist das bei Modernisierungen mit den Quotenbeschlüssen?

302 IP01: Modernisierung mit den Quotenbeschlüssen ist es eigentlich analog wie beim
303 Neubau. Die Baugesellschaften investierenden Investoren, die das in ihrem
304 eigenen Bestand machen, ohne dass eine sozial geförderte Wohnung da drin ist,
305 die können dies tun, ohne uns mit ins Boot zu nehmen und können sanieren und
306 danach für entsprechend Euro und Cent vermieten, was der Markt hergibt, was
307 berechtigt ist. Für die Bauverein AG gilt die Maßgabe zu sagen, dass in den
308 Modernisierungen dann auch (...) die Quote abgebildet wird.

309 I: Okay. (4sek) Ähm (4sek). Jetzt haben wir ja schon einiges an Maßnahmen
310 besprochen. Können Sie eine Einschätzung geben, welche Maßnahmen Sie am besten
311 oder am verfehlteste erachten würde oder am wichtigsten auch?

312 IP01: Also am verfehltesten da kann ich jetzt nichts dazu sagen, weil mir da
313 einfach nichts einfällt was nicht gut gelaufen sein sollte im Rahmen der
314 sozialen Wohnbauförderung. Die Stadt hat da entsprechend unheimliche Gelder
315 eingesteckt und seit Jahren in die richtige Richtung da gearbeitet und jetzt
316 kommen die Früchte. Das ist halt ein langfristiges Geschäft Wohnungsbau,
317 sozialer Wohnungsbau. Da kann ich nicht sagen, ich mache heute einen Beschluss
318 und morgen habe ich das Ergebnis und stehe übermorgen in der Presse gut da. Das
319 ist eine langfristig Nummer und die Zahlen, die wir jetzt entsprechend haben,
320 die sprechen für sich. So wie ich es schon gesagt habe, dass wir seit 2018
321 praktisch permanent dann entsprechend eine Steigerung da drin haben im
322 Wohnungsbestand und parallel dazu mit geringen Ausreißern auch immer die Anzahl
323 der Haushalte leicht dann mal runter geht. Allerdings auch durch den Zuzug nach
324 Darmstadt und das Interesse an unserer Stadt dann auch wieder spürbar wird, dass
325 die Anträge mehr werden. Also wenn man dann zum Beispiel sieht wir haben 2500
326 Haushalte in Darmstadt über den Daumen gepeilt, die wohnungssuchend gemeldet
327 sind, berechtigt registriert sind und von denen sind 500 außerhalb von Darmstadt.
328 Die meisten davon aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg. Dann muss man sehen und
329 sich auch die Frage stellen, was passiert im Landkreis, was passiert dort auch
330 flankierend im sozial geförderten Wohnungsbau. Wir tun ja entsprechend. Nur wir
331 können halt nicht auch noch die Menschen von außerhalb aufnehmen, wenn in den
332 dortigen Gemeinden auch für den sozialen Wohnungsbau was getan wird.

333 I: [...] Ja. Wie sieht das mit den Leerständen aus? Da gibt es ja auch ein Paar
334 in Darmstadt, wird das kontrolliert oder es ist möglich das zu kontrollieren?

335 IP01: Leerstände, werden wir auch drauf hingewiesen und schauen dann auch ob wir
336 den Leerstand nutzen können für ein Angebot, dass man die Eigentümerinnen und
337 Eigentümer herantreten und sagen, wir sind darauf aufmerksam gemacht worden von
338 Bürgern oder selbst darauf aufmerksam geworden, wie sieht es aus, können wir da
339 was machen? Aber an der Stelle gibt es keine rechtliche Norm, mit der wir

340 handeln können, dafür fehlt ein sogenanntes Leerstand- oder
341 Zweckentfremdungsgesetz. Das gab es einmal, das sogenannte
342 Zweckentfremdungsgesetz, dass also Wohnungen nicht zweckentfremdet für Büro
343 genutzt werden können und oder das war damit auch verbunden, leerstehenlassen
344 werden dürfen, können, um dann vielleicht einen Spekulationsgewinn daraus zu
345 erzielen. Dieses Gesetz gibt es nicht mehr. Diese gesetzliche Grundlage gibt es
346 nicht mehr. Wir können also auf der Basis nichts tun.

347 I: Wieso gibt es das nicht mehr?

348 IP01: Weil das Land Hessen es aufgehoben hat im. (..) Vor Jahren schon.

349 I: Und würde die Darmstädter Politik das wieder eingeführt haben wollen? Wissen
350 Sie das?

351 IP01: Ich als Verwaltungsstelle kann dazu nur sagen, dass ich aus unserer
352 Politik gehört habe, dass das entsprechend unterstützt werden würde. Also ich
353 fände es auch eine sinnvolle Abrundung zu dem Maßnahmenportfolio, was wir im
354 wohnungspolitischen Konzept als Stadt Darmstadt politisch abgebildet haben, dass
355 man diese Möglichkeit. Die allein löst genauso wenig das Problem wie ein
356 Zuschuss oder das, aber das ganze Bündel an Maßnahmen der Blumenstraße der dann
357 das komplett darstellt. Es wäre ein Bestandteil dazu.

358 I: Okay. Das ist ja jetzt zum Beispiel ein Hindernis vom Land, dass das
359 Zweckentfremdungsverbot Gesetz nicht mehr (..) durchführbar ist. Gibt es noch
360 andere Zwänge oder Hindernisse, die entsprechend vom Land oder vom Bund.

361 IP01: Gut das Land Hessen hat letztes Jahr da sehr viel Verbesserungen auf den
362 Tisch gelegt und auf den Weg gebracht. Zum Beispiel das eine, was ich da gerne
363 nennen kann. Es gibt eine sogenannte Verbilligungsrichtlinie des Landes Hessens.
364 Verbilligungsrichtlinie dahingehend, wenn ein Grundstück des Landes Hessens
365 verkauft wird und es wird darauf sozialer Wohnungsbau gemacht, gab es bisher 25.
366 000€ Verbilligung pro Wohneinheit, egal wie groß die ist, 25.000€. Diese
367 Verbilligung ist jetzt auf 40.000€ vom Land Hessen letztes Jahr erhöht worden.
368 Diese Verbilligungsrichtlinie oder solch eine Verbilligungsrichtlinie gibt es
369 auch beim Bund, die steht allerdings immer noch bei 25.000€. An der Stelle wäre
370 es wünschenswert, wenn der Bund da auch seine Haltung entsprechend überdenkt und
371 sagt, wir fördern den sozialen Wohnungsbau an der Stelle, wie es die
372 Bundesministerin Geywitz ja auch gesagt hat: „Wir unterstützen, wo wir können“.
373 An der Stelle sehe ich eine deutliche Unterstützungsmöglichkeit, dass gesagt
374 wird, ok, wenn ich da 40.000€ von der Kaufpreisrealisierung runtergehe, das
375 heißt das Grundstück nicht zum höchsten Preis an die Kommune verkaufe, die ja
376 dann auch noch Erschließung und sonst was machen muss - ich denke jetzt an die
377 Konversionsgebiete - da macht das schon in der Gesamtplanung für so ein Areal
378 einen gewissen großen Einfluss, ja.

379 I: Okay und noch andere Zwänge?

380 IP01: Gut für die Mietmärkte insgesamt, jetzt nicht nur den in Darmstadt,
381 sondern in Hessen, in jeder Stadt in Deutschland, wäre natürlich auch hilfreich
382 die verpflichtende Darlegung von Mietspiegeln, die es jetzt im Gesetz gibt auf
383 qualitativen Mietspiegel, also qualifizierten Mietspiegel, der nach empirischen
384 Daten überall gleich erhoben wird. Weil wenn ich einen normalen, einfachen
385 Mietspiegel mache, den kann ich festlegen wie ich will an gewissen Parametern,
386 aber der ist nicht standardisiert, dann macht das Gemeinde A anders wie Gemeinde
387 B. Und an der Stelle ist die Stadt Darmstadt schon seit Jahren in einem

388 qualifizierten Mietspiegel mit Frankfurt, die einzigen beiden Kommunen in ganz
389 Hessen, die das auf entsprechende empirischer Datenbasis abbilden. Das wäre, um
390 dann eine Vergleichbarkeit des Mietmarktes zu haben eine wichtige Sache. Eine
391 zweite Komponente, wäre die Mietpreisbremsüberprüfung (..) aktiver transparenter
392 zu machen und mehr auch in die Hilfestellung für die Mieterinnen und Mieter zu
393 gehen. Dahingehend, weil welche Mieterin und welcher Mieter wird sich über seinen
394 möglichen Vermieter beschweren in der Hoffnung die Mietwohnung zu kriegen können,
395 wenn sie wissen der Markt ist so eng, wenn ich mich jetzt über meine
396 Vermieterin, meinen Vermieter beschwere und den irgendwo an Ecke, weil, „Ich
397 habe gehört der vorher hat für 8€ drin gewohnt, jetzt Miete ich neu für 11,50€.
398 Das darf er ja gar nicht, Kappungsgrenze, was auch immer, schlag mich tot. Geht
399 ja gar nicht“. So ja, dann wird ein Verfahren gemacht und sonst was, aber ob
400 derjenige dann die Wohnung kriegt, bleibt doch dann mal höchst fraglich und am
401 Ende des Tages wissen wir beide, dass er sie nicht bekommen wird. Also was wird
402 er tun? Wird mit den Zähnen knirschen, den Mietvertrag unterschreiben und sagen:
403 „Gut ich habe eine Wohnungen, kostet mich halt jetzt 11,50€. Eigentlich dürfte
404 ich nur, was weiß, ich 9,25€ bezahlen, aber ok ist halt so“. Und da sehe ich
405 eine Problemlage drin, dass halt eine gesetzliche Regelung in der Durchsetzung,
406 in der Umsetzung zulasten der Mieterinnen und Mieter umgangen wird. Aber da gibt
407 es auch keine Zahlen dazu, weil wenn ich die Zahlen hätte, könnte ich auch
408 dagegen vorgehen.

409 I: Ja. Mhm. Sie haben ja jetzt kurz den Mietspiegel erwähnt, der ist ja jetzt (..
410) zum Jahr 2020 gut angestiegen jetzt, der veröffentlichte zum letzten Jahr.
411 Können Sie dazu was sagen, wie sie sich das erklären?

412 IP01: Das kann ich nicht erklären. Das ist die empirische Erhebung aus der
413 Stichprobe. (...) Schlicht und ergreifend wird eine Stichprobe gebildet, die hat
414 durch Beauftragung des Institut Wohnen und Umwelt bei uns gemacht, unter anderem
415 auch die den Mietspiegel Frankfurt gemacht haben. Die sind auch dort in der
416 Ausschreibung zum Zug gekommen. Und die Daten, die da erhoben werden, sind
417 entsprechend wissenschaftlich genormt und werden überall gleichermaßen nach dem
418 Zufallsprinzip abgefragt. Da haben wir als Stadt Darmstadt überhaupt kein
419 Steuerelement dran, dass wir jetzt sagen würden, naja den Straßenzug tun wir
420 rein und den Straßenzug lassen wir lieber raus, weil das sieht ja nicht so gut
421 aus. Das ist eine Abbildung des Marktes, was auch in der, ich sag mal Erklärung
422 des Neubaus vielleicht, vom IWU angeführt wurde. Das gesagt wurde, naja es wurde
423 viel Neues gebaut, die Leute sind umgezogen, dafür sind die neuen Wohnungen, die
424 frei geworden sind, neu vermietet worden, gab es eine Mietanpassung unter
425 Beachtung oder vielleicht auch nicht-Beachtung der rechtlichen Grenzen - gehen
426 wir mal von einer Beachtung aus. Das heißt ich habe aber dadurch eine
427 kontinuierliche Steigerung auch gehabt und das Ausgangsniveau von der
428 Mietspiegelerhebung in 2018 dann auf die Steigerung nach 22 diese 17,4%, die das
429 waren, die sind zwar zu bedauern, die haben wir als Stadt Darmstadt auch nicht
430 gerne gesehen. Wir waren darüber auch überrascht, aber es ist das, was den Markt
431 praktisch abbildet an der Stelle. Das ist der Ansporn und das Zeichen, dass mehr
432 für bezahlbares Wohnen wirklich auch getan werden muss, weil der Mietspiegel ist
433 ja kein Mietspreiber. Der Mietspiegel ist der. (..) Die Abbildung dessen. Man
434 sagt ja nicht umsonst den Spiegel vorhalten ja also die Argumente von wegen der
435 treibt das hoch, das kann ich nicht ganz nachvollziehen.

436 I: Ja [lacht] das habe ich auch nicht gemeint.

437 IP01: Nein, Nein. Alles gut.

438 I: [7sek] Genau. Was die Stadt jetzt noch so. Also jetzt zum Beispiel der
 439 Mietspiegel, ist ja eigentlich, soll ja das Gegenteil jetzt darstellen, dass er
 440 eben drückend wirken soll, damit es auch vergleichend wird. [...] Macht die Stadt
 441 noch andere Sachen, um Hindernisse zum Beispiel durch die Länder oder durch das
 442 Land Hessen oder durch den Bund erreicht werden, dass sie da noch diese
 443 Hindernisse probiert einzuschränken?

444 IP01: Also das ist unser permanentes Geschäft aus politischer Sicht, was die
 445 Frau Bürgermeisterin Akdeniz und auch der Magistrat, der Oberbürgermeister,
 446 unternimmt. Zu sagen, wenn an einer Stelle etwas auffällt, was besser gemacht
 447 werden kann. Jetzt nicht nur konkret in einem Gesetz, sondern auch in einer
 448 Entwicklung, dass dann gesagt wird als Stadt Darmstadt regen an. Es gibt den
 449 Arbeitskreis Wohnbauförderung [...] und dass da entsprechend
 450 gegenüber dem Ministerium und allen Förderstellen des Landes Hessens für die
 451 soziale Wohnraumförderung einbringen. Es gibt zu entsprechenden Evaluationen von
 452 Gesetzen, die Förderrichtlinien. Jedes Mal, wenn da etwas verändert, verbessert,
 453 neuaufgelegt, verlängert oder wie auch immer werden soll, dann wird eine
 454 sogenannte Gremienanhörung gemacht. Das heißt das zuständige Ministerium
 455 schreibt alle betroffenen Kommunen, alle betroffenen Stellen an und sagt was ist
 456 eure Meinung dazu, ob über den Hessischen Städtetag oder über den Deutschen
 457 Städtetag ja. Und darüber wird auch der Wunsch und der Wille der städtischen
 458 Politik, die Ansinnung und die Gedankengänge in diese Gremien praktisch
 459 eingespeist und gesagt, ja das und das ist gut, aber da und da würden wir uns
 460 noch das und das wünschen und so weiter. Wir sind da also als Stadt immer damit
 461 befasst zu sagen, Verbesserungen machen noch mehr Sinn in der und der Richtung,
 462 Modernisierungumlage, Begrenzung von Erhöhungen ja. Das da auch gesagt wird.
 463 Nicht. Sie ist ja gesenkt worden von 11% auf 8% der Umlagemöglichkeit. Ja auch
 464 da muss man schauen ist die 8% so angemessen. Mietpreisbremse, also nur um
 465 einige Themen zu nennen. Wir bringen uns da als Stadt immer kontinuierlich ein
 466 und sagen was kann aus unserer Sicht oder aus unserem Erleben [hustet].
 467 Tschuldigung. Aus unseren praktischen Erfahrungen an der Arbeitsfront ja, wo
 468 dann wirklich das abstrakte Gesetz auf die konkreten Problemlagen der
 469 Bürgerinnen und Bürger trifft und die dann sagen „ja liebes Wohnungsamt, liebe
 470 Stadt Darmstadt, wir haben da doch ein Gesetz, warum passiert denn da Nichts?“.
 471 Das ist die Wahrnehmung, erstmal außen und die natürlich auch ein Stück zu
 472 entkräftigen, zu erklären oder zu sagen hier an der Stelle passt und an der und
 473 der Stelle passt nicht. Also das wird permanent gemacht

474 I: OK, also stehen sie dann auch - oder Sie jetzt nicht - aber die Stadt
 475 Darmstadt in Austausch mit dem Land Hessen über diese Themen?

476 IP01: Ja

477 I: OK. So jetzt wurden in den letzten Jahren, wurden schon einige sozial
 478 geförderte Wohnräume geschaffen. Merkt man die Auswirkungen davon auf den Markt,
 479 entlastend zumindest für die betroffenen Gruppen?

480 IP01: Also für diejenigen, die dort Wohnraum bekommen merkt man die Entlastung
 481 natürlich. Aber so wie ich es vorhin schon gesagt habe, die Haushalte, die
 482 Zahlen der Haushalte bleibt mehr oder weniger auf fast gleichem Niveau. Wir
 483 hatten in 2018 2.713 Haushalte die Wohnungssuchend gemeldet waren. Das ist jetzt
 484 runter gegangen auf 2.468. Dazwischen auch mal wieder eine Spitze. Je nachdem,

es bewegt sich kontinuierlich um die 2.500 Haushalte. Mal Paar darunter mal ein Paar darüber. Es schwankt. Das ist halt wirklich an der Stelle eine volatile Zahl, die man auch nicht beeinflussen kann, viele Menschen sagen, naja ich krieg ja eh keine sozial geförderte Wohnung. Also was ich auch in Gesprächen, Beschwerden dann auch nicht über die Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter die Arbeit unseres Amtes, sondern über das einfach. Es kann mein Wunsch nicht erfüllt werden die passende Wohnung zu finden, ja was ich erhalte, so nach dem Motto, es lohnt sich ja gar nicht sich bei euch auf die Liste setzen zu lassen, weil ich warte 3,4,5 Jahre. Kann man denken, wenn man das denkt, ist es aber eine Problemlage, weil wir brauchen natürlich als Verwaltung für Politik auch die Argumentation des Bedarfes. So wenn sich jetzt mit der Haltung keiner bei uns auf die Liste setzen lässt und meine Politik, Stadtpolitik lässt sich von mir die Zahlen vorlegen, niemand auf der Liste, aja wofür sollen wir dann Wohnungen. Die sind ja alle versorgt. So denkt keiner, weil wir ja wissen, dass es nicht so ist. Aber im Prinzip wäre es so. Das heißt ich kann immer nur auch anraten, auch wenn mit Wartezeiten zu rechnen ist. Ist mein Plädoyer immer, liebe Leute, wenn ihr euch bewerben wollt bitte bewirbt euch, bildet dadurch den Bedarf in unserer Stadt ab, damit wir darüber auch argumentieren können, was wir an Unterstützungsleistungen für diese Personengruppen auch brauchen. Weil wenn ich die nicht abgebildet habe, kann ich es nicht darstellen, kann ich keine Lobby für die Menschen schaffen. Man muss ja auch sehen das verändert sich ja auch. Die ziehen. Die Menschen ziehen heute in eine kleine Wohnung ein, kriegen vielleicht noch 1, 2 Kinder so dann brauchen wir eine größere Wohnung. Es steht ein Umzug an. Das heißt ich habe ja auch den Wechsel im Wohnungsbestand, den ich abbilden muss, wo natürlich auch die passende Wohnung da sein muss, um sie anbieten und belegen zu können und wenn man sieht, dass pro Wohnung 11 Angebote rausgehen. Ja dann gucken sich 11 Leute die Wohnung an. Einer kriegt einen Mietvertrag und 10 kriegen eine Absage. Ist natürlich für die 10, die heimgehen und sagen Pech gehabt, jetzt nicht das Schönste. Einen haben wir glücklich machen können so. Und das ist halt ein mühsames Geschäft.

I: Jetzt nochmal kurz Sie würden sagen, dass die Zahl an Wohnungssuchenden viel höher ist eigentlich, also von ihren Zahlen gemessen?

IP01: Das kann ich so nicht sagen und nicht behaupten. Ich will es auch nicht daraus schließen ich sagte ja von wegen, stellt den Antrag, damit die Berechtigung da ist. Dann halt aber auch verbunden mit der Geduld in der gewissen Wartezeit, weil es gibt ja unterschiedliche Dringlichkeiten, ich sag jetzt mal, wenn 5 Personen auf 80 Quadratmeter wohnen und es stehen ihnen 99 Quadratmeter zu, dann haben die rechtlich gesehen einen Bedarf. Das ist auch vollkommen legitim und in Ordnung. Die werden bei uns gelistet. Klar wir gucken auch nach denen. Aber wir haben auch Wohnverhältnisse wo 5 Personen auf 42 oder 45 Quadratmeter wohnen, denen auch 99 Quadratmeter zustehen, dann sind die in der Prioritäten natürlich für uns vorrangig als die 5 Menschen die auf 80 Quadratmeter wohnen einfach in der sozialen Abwägung.

I: Mhm. Jetzt dazu. Es gibt ja auch dieses Tauschsystem von Wohnungen. Wird das genutzt von den Bürger:innen oder eher nicht?

IP01: Ja es wird genutzt. Es wird auch nachgefragt. Es ist ja im Lauf des Jahres 22 auch an der Stelle evaluiert und verbessert worden, weil die Parameter, die wir, ich sag mal als ersten Entwurf, das gab es ja vorher so nicht, das haben wir ja erst dahin gehend mit der Bauverein AG vereinbart und geschaffen und dann

534 haben wir relativ dann auch zeitnah gesehen, dass die Erfolge, die wird damit
535 versprochen haben leider so nicht stattgefunden haben und zu verzeichnen waren.
536 Da haben wir gesagt okay wir müssen das verbessern. Wir machen das ja für die
537 Menschen, an welchen Stellschrauben müssen drehen, damit wir da ein bisschen
538 bessere Ergebnisse hinkriegen und am Ende des Tages einen Erfolg für die
539 Menschen haben, was ja die Zielsetzung ist. Und das haben wir im Jahr 22
540 praktisch dann vollziehen können. Ende des Jahres und mit den neuen Parametern
541 sind wir jetzt am Start und gehen damit an die Arbeit. Die Schwierigkeit an der
542 Stelle ist, dass man natürlich die passende Tauschwohnung haben muss.
543 Tauschwohnung heißt von groß nach klein, damit groß neu an Familie belegt werden
544 kann. Viele Mieterinnen und Mieter denken, ach ich tausche jetzt mal meine 3
545 Zimmer in eine Zweizimmerwohnung oder meine 2 in eine 3. Das ist ja auch ein
546 Wohnungstausch, das ist aber nicht das, was das Wohnungstauschprogramm
547 beinhaltet. Da ist auch dann entsprechend unsere Aufgabe die Menschen zu
548 informieren, weil sie es schlichtweg falsch verstanden haben an der Stelle. Das
549 groß nach klein zu tauschen für Mieterinnen und Mieter, die dann aber auch lange
550 schon angestammt dort in diesem Quartier wohnen scheitert aber auch ganz oft
551 dann noch nicht mal an der Tauschwohnung oder dem Willen aller Beteiligten da zu
552 helfen, sondern auch an der Sache, dass in letzter Entscheidungskonsequenz dann
553 gesagt werden muss, aja am liebsten hätte ich ja jetzt eine Zweizimmerwohnung
554 hier unten im Haus, wo ich einziehe und bleib hier in meinen ganzen
555 Freundesumkreis und sozialen Umfeld. Was wir auch gerne hätten. Das Problem ist
556 oft. Es gibt keine Zweizimmerwohnung in diesem Gebäude und manchmal ist es
557 natürlich auch mit gesundheitlichen Einschränkungen verbunden. Nicht mehr
558 Treppen steigen können. Altern und so. Dann bringt mir auch eine
559 Erdgeschosswohnung im Hochparterre, wenn ich keine Treppen mehr steigen kann, wo
560 ich 3 Stufen am Anfang und 5 halt innendrin, weil es ein Altbau ist und nicht
561 barrierefrei erschlossen ist. Das bringt mir auch recht wenig. In den
562 Neubauwohnungen, grad da noch als Einflechtung als Erklärung, in den
563 Neubauwohnungen streben wir überall an und setzen es auch zu hundert Prozent
564 gefühlt um, also ich wüsste jetzt nicht wo wir es nicht umsetzen. Also wir
565 machen eine Barrierefreiheit an der Stelle. Dass man wirklich unbeschadet bis
566 zum hohen Alter auch mit Pflegeinvestition usw. dann da in der Wohnung
567 verbleiben kann, entsprechend auch Rollstuhlwohnungen. Das wird alles abgebildet,
568 wie der Bedarf praktisch sich entwickelt oder sich entwickeln könnte, auch
569 entsprechend mit Vorratsentscheidung, dass man sagt, ok ich muss ja jetzt nicht
570 warten bis ich 30 Leute auf der Liste habe, die eine rollstuhlgerechte die eine
571 R-Wohnung brauchen. Ja ich plane das jetzt schon mal für, dass in 2 Jahren eine
572 R-Wohnung entsteht, wenn jemand. Wir haben immer jemanden auf der Liste der
573 körperlichen Gebrechen hat, ja dann ist es halt vielleicht niemand im Rollstuhl,
574 sondern jemand mit einem ganz schlechten Gehzustand oder im Rollator oder wie
575 auch immer, dann zieht der halt dann dort ein. Dann ist das der Bedarfslage ist
576 das schon machbar.

577 I: Ok. Jetzt in Anbetracht auf die Zeit, würde ich mal bisschen weitergehen.
578 Wird die Bewältigung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum auch durch die
579 Coronakrise zum Beispiel beeinflusst oder jetzt auch durch die Energiekrise?
580 Können sie dazu etwas sagen, ob sich das ausgewirkt hat, ob man das gemerkt hat
581 auf dem Wohnungsmarkt hier?

582 IP01: Also die Coronakrise beziehungsweise die Lieferkettenproblematiken haben
583 wir in der Baufertigstellung schon gemerkt. Also die Investierenden haben uns

584 schlichtergreifend Belegungszeitpunkt nach hinten verschieben müssen, auch
585 mehrfach teilweise. Das heißt avisierte,
586 da-ist-Fertigstellung-könnt-ihr-schon-mal-einplanen-Termine mit Neubau -
587 Modernisierung stand in der Zeit leider keine an, aber die hätte es
588 wahrscheinlich genauso betroffen - da haben wir festgestellt, dass die
589 Auswirkungen schon da war. Energiekrise ich sag mal die Auswirkungen, die kommen
590 ja jetzt erst dann noch da haben wir natürlich mit den, mit der Entkräftung der
591 Ängste der Menschen zu tun gehabt und haben als Stadt Darmstadt auch
592 entsprechend Veranstaltungen gemacht. Haben die Träger im Netzwerk, wo wir
593 zusammenarbeiten auch informiert und gesagt nehmt den Leuten die Angst, es gibt
594 Beratungsmöglichkeit. Wir haben Flyer erstellt, also die üblichen Möglichkeiten,
595 die man hat, wahrgenommen. Pressemitteilungen entsprechende, aber auch vor Ort
596 Unterstützungshilfen für die Beratungsangebote, egal wo sie hingehen das
597 wirklich in diesem Netzwerk von der pro familia bis zur Erziehungsberatung und
598 in den Stadtteilbüros, dass alle mehr oder weniger den gleichen Infostand haben
599 und wissen, wenn jemand kommt und sagt, ah ich weiß nicht mehr wie ich meine
600 Heizung bezahlen sollen, ah der Strom geht so hoch, Verweise an unsere
601 Schuldnerberatung, an unsere städtische, an unser Amt für Soziales und
602 Prävention, an unser Jobcenter mit den Möglichkeiten der Hilfestellung, der
603 einmaligen Beihilfen, notfalls einer Darlehensgewährung für Energierückstände
604 oder Kosten, also da haben wir wirklich aufgestellt haben uns gut und breit
605 aufgestellt, um den Menschen die Angst zu nehmen. Man muss gucken wie sich das
606 weiterentwickelt, jetzt sind ja entsprechend Kosten wieder rückläufig in der
607 Verzeichnung zu sehen, allerdings die Spitzen, die abgebildet waren in
608 Kostennoten, werden in irgendwelche Berechnungen natürlich noch Einfluss finden
609 und da muss man sehen was passiert, (...) da gibt es jetzt noch keine Prognose.
610 Also wir wollen, dass dadurch keiner Wohnraum verliert oder Wohnraum gefährdet
611 wird und ist und nach meinen Kenntnisstand ist es bisher nicht passiert und es
612 sollte und wird auch mit dem Netz, was wir gespannt haben nach meinem
613 Dafürhalten nicht passieren.

614 I: Okay. Und wie sieht es aus mit Flüchtigen aus der Ukraine? War da die
615 Wohnungsanfrage höher?

616 IP01: Sagen wir mal so die Anfragen sind kontinuierlich hoch. An der Stelle sind
617 wir als Amt für Wohnungswesen für den sozial geförderten Wohnungsbau erst seit
618 Ministerialerlass Ende Dezember, Mitte, Ende Dezember berechtigt, so die
619 Geflüchteten aus der Ukraine überhaupt hier eine Registrierung zu ermöglichen.
620 Das Aufenthaltsrecht sah es bisher nicht vor für die Geflüchteten aus der
621 Ukraine eine Registrierung im sozial geförderten Wohnungsbau in Hessen
622 vorzunehmen. Andere Bundesländer hatten da schon ein bisschen schneller reagiert.
623 Hessen hat es jetzt dann im Dezember angepasst. Die kommen jetzt auch noch auf
624 uns zu im Sinne von, geben eine Bewerbung ab und fließen dann auch noch in diese
625 Zahl der Haushalte ein, die sozial geförderten Wohnraum wollen. Die Nachfrage
626 ist noch permanent hoch, also da merkt das Amt für Soziales und Prävention - mit
627 den Kollegen stehen wir in engem Austausch - merkt da jetzt noch kein Abflachen,
628 das ist aber derzeit praktisch alles auf Privatinitiative gewesen und halt auch
629 über die Akquise des Amts für Soziales und Prävention im Austausch mit den
630 Privatvermieterinnen und -vermietern direkter Kontakt hier, wir würden da gerne
631 was Gutes tun, hättet ihr da jemand? Über die Schiene ist das praktisch gelaufen.

632 I: Mhm. Okay. Anderes Thema. Die sozial gerechte Bodenpolitik wurde ja mit so

633 einer Studie durchgeführt mit Vergleich zu anderen Städten. Gibt es auch noch
634 andere Projekte, Maßnahmen, die durchgeführt werden, die mit anderen Städten
635 verglichen werden oder untersucht wird, was andere Städte machen? Die als dann
636 positives Beispiel sehen und dann hier übernommen werden?

637 IP01: Das ist eine sehr gute Frage für ihre Thesis, die ich Ihnen leider nicht
638 beantworten kann.

639 I: Okay [lacht]

640 IP01: Das ist die Sache wieder von der Stadtplanung. Das greift wieder in die
641 Stadtplanung rein. Da wäre es vielleicht dann wirklich nochmal hilfreich bei den
642 Kollegen dort anzufragen in der Leitung, dass die Ihnen da auch nochmal paar
643 Minuten einräumt, dass sie dieses Thema von der Seite auch dann rund kriegen,
644 weil das ist auch ein wichtiger Themenpunkt, der da reinspielt.

645 I: Ja okay. Dann hätte ich jetzt eigentlich nur als Ende, als Abschluss noch so
646 eine Art Gedankenexperiment. Wenn Sie sich jetzt hier irgendwas in der Stadt
647 Darmstadt machen könnten, um den Wohnungsmarkt zugänglich zu machen, was so ihre
648 Vorstellung da wäre, wenn es so keine Hindernisse von (...) andersweitig geben
649 würde?

650 IP01: [atmet laut aus] Da muss ich als Verwaltungsstelle immer vorsichtig sein,
651 dass ich nicht in Politik abdriftet, weil das ist, da muss man die
652 Aufgabentrennung auch ganz klar sehen. Was ich mir wünschen würde, wäre ein
653 sozialeres Zusammenspiel des gesamten Mietmarktes und des Wahrnehmens von
654 sozialer Verantwortung sowohl bei privaten Vermieterinnen und Vermietern als bei
655 institutionellen Vermietenden, um einfach die Gesellschaft insgesamt zu
656 verbinden ja. Dieses Bild mit der Medaille mit den 3 Seiten (...) die Vorderseite,
657 die Rückseite und der Rand und in unserer Gesellschaft fehlt oft der Rand, der
658 die beiden Seiten miteinander verbindet. (...) Vermieterinnen und Vermieter
659 müssen Geld erzielen, um das Gebäude zu erhalten zu unterhalten, vielleicht noch
660 bei der Bank abzuzahlen. Wie auch immer. Ist alles legitim, alles gut, aber wo
661 soll diese Spirale denn halt hingehen? Das ist die Frage, die ich mir halt auch
662 stelle bei der Mietmarktentwicklung, wann ist Schluss, wo ist Schluss, wie weit
663 will man was gehen? Und da sag ich, wenn ich es mir wünschen dürfte ganz
664 blauäugig dann einfach ein sozialeres miteinander von allen Betroffenen und
665 nicht, dass es immer nur heißt die eine Wohnungsbaugesellschaft und der oder
666 jener, der soll mal. Ja OK warum der und alle anderen nicht? Also der
667 Gleichheitsgrundsatz, der geht doch eigentlich für alle, deswegen heißt er ja
668 Gleichheitsgrundsatz und da ist halt mein Wunsch eigentlich, das was der Bund
669 regeln müsste für alle Kommunen gleichermaßen, dass die die Begrenzung von
670 Mietsteigerung von begründeten Mietsteigerung ja, warum wird eine Miete teurer,
671 weil sie teurer wird? Also klar, wenn ich was in das Haus investiere, kommt
672 neues Dach drauf ja wunderbar aber (...) warum soll was abgebildet werden ohne
673 einen Grund, da frage ich mich halt ist das noch zeitgemäß?

674 I: Ja, OK. Dankeschön. Haben Sie sonst noch irgendwas, was sie loswerden wollen
675 was jetzt noch nicht besprochen wurde?

676 IP01: Für unseren Bereich ist in der Tat denke ich alles besprochen worden, das
677 war ein gut vorbereitetes-. Ein guter Fragenkatalog, den sie sich ausgedacht
678 haben.

679 I: Dankeschön und Danke für ihre Zeit und dass es auch wirklich so schnell
680 geklappt. Damit hatte ich nicht gerechnet.

681 IP01: Bitte gerne
682 I: Gut, dann war es das denke ich.
683 IP01: Super. Schön. Freut mich.
684 I: Dankeschön.

Transkript Interviewperson 02

IP02: Gut sehr schön. Wollen Wir einfach mit den Fragen anfangen, die Sie mir geschickt haben, oder?

I: Ja, sehr gerne. Ja.

IP02: Okay. Also erstmal muss ich vielleicht sagen, dass ich kein Experte für einzelne Wohnungsmärkte bin - gleich zu Beginn sozusagen. Und vieles von dem, was ich weiß, weiß ich sozusagen aus persönlicher Erfahrung und weil ich mich mit Leuten unterhalten oder so, aber ich kann Ihnen keine statistischen Daten sagen oder sowas. Aber Tipp, wenn Sie wirklich mit jemanden reden wollen, der wirklich Ahnung vom Darmstädter Wohnungsmarkt hat, (...) würde ich Ihnen empfehlen Mal [REDACTED] (...) zu fragen, der ist beim Institut Wohnen und Umwelt, beim IWU. Und der ist zum Beispiel auch einer von denen, der die Mietspiegel macht in Darmstadt. Und der [REDACTED], wenn Sie dem einen schönen Gruß von mir sagen und sagen, dass Sie mit mir geredet haben - [REDACTED]

[REDACTED] - wenn Sie irgendeinen brauchen, der die Mietspiegel und die ganzen Lagen und die Preise uns alles kennt und auch weiß, was das für bestimmte Einkommensschichten heißt, und so fragen Sie den.

I: Alles klar. Perfekt, cool. Dankeschön.

IP02: Gut gerne. Also Sie können sich gerne auf mich beziehe, der kennt mich. Kein Problem.

[Frage: Wie schätzen Sie die derzeitige Situation des Darmstädter Wohnungsmarktes (die Zugänglichkeit bzw. die Wohnraumversorgung für niedrige und mittlere Einkommensschichten) ein?]

IP02: So jetzt. Wie schätze ich das ein, ich meine es ist ja kein Geheimnis, dass Darmstadt ein (...) sehr dynamischer Markt ist und sehr viele Leute zu ziehen und so weiter. Ich mein wir liegen in der größten Wachstumsregion Europas und so weiter und so weiter. Und ich glaube, dass es speziell für niedrige und mittlere Einkommen inzwischen schwer ist sich mit Wohnraum zu versorgen. Ich meine es fängt schon damit an, wenn man länger in der Stadt wohnt (..) und will dann umziehen, dass man plötzlich merkt, was für eine große Lücke ist zwischen der Miete, die man die ganze Zeit bezahlt hat und der Miete, die man jetzt dann zahlen muss und so weiter. (..) Und ich meine die Mieten sind ja in den Großstädten sowieso sehr stark gestiegen, aber Darmstadt ist glaube ich nochmal (..) eins von den Extrembeispielen, kann man wirklich sagen. Ne so. Und ich glaube deswegen ist so. Ich meine es gibt so schöne Statistiken wie die Einkommen sich entwickelt haben in den letzten 20 Jahren und wie die Mieten sich entwickelt haben und Darmstadt ist keine Ausnahme das klafft natürlich auseinander. Gibt es sehr schöne Beispiele, was ich so Berlin, aus Kassel habe ich sowas gesehen, auch aus anderen Städten Stuttgart und so weiter und Darmstadt ist da keine Ausnahme. Ist halt einfach wahnsinnig teuer geworden.

[Frage: Wenn Sie an Hindernisse für die Förderung von sozialem Wohnraum denken, welche würden Sie als die wichtigsten erachten bzw. die auf die am meisten geachtet werden muss? Können Sie erläutern, welche Schritte die Stadt durchführt, um diese Hindernisse einzuschränken? Sehen Sie die Schritte als erfolgreich an?]

IP02: (8sek) Förderung von sozialem Wohnraum. (..) Ich meine es gibt ja in

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

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

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

114 [...]

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

140 I: Ne.

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

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

153 I: Ja.

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

176 I: Okay. [lacht]

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

179 I: Ja.

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

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

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

218 I: Ja, klar.

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

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

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

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

249 I: Ja, okay.

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

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

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

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

260 IP02: Wie wir alle wissen. Genau.

261 [...]

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

263 I: Ja alles gut. Dankeschön für die Zeit

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

266 I: Mach ich. Dankeschön.

267 IP02: Gerne. Ciao.

268 I: Tschüss.

Transkript Interviewperson 03 – Paul Georg Wandrey

I: Also ungefähr eine Stunde haben Sie Zeit?

IP03: Ja, ja.

I: Sehr gut.

IP03: Gucken wir Mal.

I: Ja also genau. Es geht darum. Also meine Thesis ist das ist jetzt über den Wohnungsmarkt.

IP03: Wohnraumförderung.

I: In Darmstadt. Genau. Fokus auf Wohnraumförderung, was halt gemacht wird von der Politik aus, von der Stadt aus für niedrige und mittlere Einkommensschichten.

IP03: Mit wem hast Du schon gesprochen?

I: Nur für den Amt für Wohnungswesen, bisher.

IP03: Mit dem Arnulf?

I: Ne, mit einem Kollegen. Das darf ich aber auch gar nicht sagen, mit wem ich da geredet hab.

IP03: Okay gut. Alles gut, aber dann ist es schon fachlich, sag ich mal, informiert sozusagen ja.

I: Ja, genau.

IP03: Weil die wissen das natürlich wesentlich besser wie ich.

I: Ja also ich wollte jetzt auch. Also ich will mit ein paar Parteien reden, damit ich so ein bisschen Einblick in die Diskussion vom politischen Diskurs bekomme.

IP03: Okay.

I: Genau und als erste Frage hätte ich vorbereitet, ob Sie erstmal mir ein bisschen was schildern können, wie der Wohnungsmarkt beziehungsweise die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensklassen in ihrem Arbeitsalltag oder jetzt auch bei der Bürgermeisterwahl.

IP03: Mhm. Also der Wohnungsmarkt in Darmstadt ist nach wie vor extrem angespannt in allen Bereichen ne. Das gilt sowohl im geförderten Bereich, aber auch eben im frei finanzierten Bereich so was die was die Mittelklasseeinkommen angeht. Die haben alle extreme Probleme was zu finden. Wenn Du schon beim Wohnungsamt warst, wirst Du ja wissen, dass da, glaub ich, über 2000 Leute auf der Warteliste stehen und letztendlich für alle geförderten Wohnungen, die wir haben ein Riesenbedarf ist. Wir haben einen politischen Grundsatzbeschluss, wenn wir Flächen neu entwickeln, die jetzt irgendwie in städtischer Hand stehen, dass wir die immer mit einem Wohnungsmix ausstatten, also 25% der Wohneinheiten sollen gefördert sein 20% entsprechend den Förderrichtlinien für mittlere Einkommen und 55% frei finanziert. Das geht halt nur auf Flächen, wo wir auch direkten Einfluss drauf haben, weil sie entweder der Stadt gehören oder auf Flächen, wo wir vielleicht mit einem Investor zusammen einen Bebauungsplan entwickeln und halt eben mit dem auch eine Vereinbarung treffen können, wie der diese Wohnungen entwickelt. Das gibt da auch nur ganz wenige Ausnahmen, wo davon abgewichen wird. Beispielsweise jetzt beim Klinikgelände Eberstadt Süd, wo

44 einfach aufgrund von der von der Sozialstruktur von Eberstadt Süd, wo halt schon
45 sehr viele geförderte Wohnungen sind, sehr niedriges Durchschnittseinkommen dort
46 lebt und halt ein hohes Armutsrisiko, man entschieden hat, dass man dort jetzt
47 nicht noch zusätzliche geförderte Wohnungen schafft, sondern den Anteil ein
48 Stück weit reduziert, damit einfach eine gewisse soziale Durchmischung
49 stattfindet. Grundsätzlich ist es auch wichtig weiterhin Wohnraum zu fördern
50 auch in Abstimmung mit anderen Partnern zum Beispiel vom Land Hessen von der
51 WIBank, die dort auch entsprechend günstige Finanzierungskonditionen, was die
52 Kredite angeht bieten, zusätzlich zur Förderung, aber das Kernproblem ist halt,
53 dass wir zu wenig Wohnraum haben insgesamt also für alle Menschen und das werden
54 wir nur lösen können, wenn wir mehr Wohnflächen erschließen und entwickeln.

55 I: Mhm. Gibt es da irgendwelche Maßnahmen, wie das geplant wird, wie das
56 umgesetzt werden soll, die zu erschließen oder halt auch wie darüber gesprochen
57 wird?

58 IP03: Ja also. Wir haben natürlich einige Flächen, die im Moment entwickelt
59 werden, sag ich mal, Lincolnsiedlung ist jetzt größtenteils fertig.
60 Ludwigshöheviertel, Messplatz, Marienplatz, also da kommen jetzt noch einige
61 Wohnung zusammen, aber das wird wahrscheinlich nicht reichen. Meine Grundhaltung
62 ist, dass man (...) auch in der Innenverdichtung, Nachverdichtung halt auch
63 Möglichkeiten schafft, dass im Bestand aufgestockt wird, dass eventuell angebaut
64 wird und erweitert wird, um halt zusätzliche Wohnungen schaffen zu können. Das
65 hat natürlich mittlerweile auch alles immer ökologische Fragen, die mit die
66 mitgedacht werden müssen, deswegen gehen wir ja (...) diesem Grundsatz nach
67 Innenentwicklung kommt vor Außenentwicklung, ja, also wir versuchen tendenziell
68 eher bestehende Gebäude zu sanieren, aufzustocken und eben im Innenbereich von
69 der Stadt mehr Wohnraum zu schaffen als jetzt irgendwie groß Außenfläche zu
70 versiegeln, wobei das auch teilweise nicht ausbleibt. Da muss man halt die
71 technischen Möglichkeiten nutzen, um das ökologisch verträglich zu gestalten

72 I: Mhm. Und wenn Sie jetzt so an die Nachverdichtungen zum Beispiel genannt
73 haben, wie wird das entschieden wo jetzt was nachverdichtet wird?

74 IP03: Da gibt es eigentlich zwei Wege entweder man geht als Stadt proaktiv raus
75 und schafft Baurecht, ohne dass jetzt zwangsläufig Menschen da sind, die das
76 eventuell entwickeln wollen. Indem man Bebauungsplänen ändert oder
77 Bebauungspläne für Bereiche schafft, wo es jetzt noch keinen gibt oder man hat
78 entsprechende Anfragen, also die bekommen wir zum Beispiel regelmäßig über das
79 Bauaufsichtsamt, bekomme ich die, dass Leute zum Beispiel ein Hinterhaus bauen
80 wollen oder auf irgendeiner Fläche, die im Moment vielleicht noch brach liegt
81 oder ein Parkplatz ist oder sowas halt neu bauen wollen und dann gucken wir, ob
82 wir dort Baurecht schaffen können und setzen das auch um.

83 I: Okay. Die Anzahl ist ja jetzt auch gestiegen so in dem sozial geförderten
84 Wohnraum in den letzten Jahren.

85 IP03: Ja zum ersten. Also ja. Seit einigen Jahren haben wir einen sozusagen
86 Nettozuwachs, weil ja. Ich meine dann gibt es eine Belegungsbindung, die aber
87 auch ausläuft, dass heißt man muss quasi konstant neuen geförderten Wohnraum
88 schaffen oder halt diese Sozialbindungen verlängern, damit die Wohnungen auch
89 weiterhin gefördert bleiben.

90 I: Würden Sie. Können Sie abschätzen, welche Maßnahmen am ehesten dazu geführt
91 haben, dass jetzt der Umschwung geschafft wurde, dass mehr Wohnraum existiert,

92 sozial geförderter?

93 IP03: Das war eine politische Entscheidung dort mehr Geld für zur Verfügung zu
 94 stellen. Also diesem Trend entgegenzuwirken. Deshalb durch die Ablauf von der
 95 Belegungsbindung wir sozial geförderten Wohnraum (...) verlieren. Das heißt halt
 96 zum einen verlängern wir die Belegung, ja, das bedeutet der dem die Wohnung
 97 gehört, dem muss dann ein Ausgleich für gezahlt werden und zum anderen halt auf
 98 den neuen Flächen auch wirklich sozial geförderten und für mittlere Einkommen
 99 geförderten Wohnraum schaffen.

100 I: Mhm. Jetzt kam ja letztes Jahr, ich weiß nicht, ob Sie das mitbekommen haben,
 101 dieser Beitrag vom Katapult Magazin raus, über die Mietbelastungsquoten in
 102 Deutschland und da war ja Darmstadt an erster Stelle mich würde interessieren,
 103 ob der Beitrag im politischen Diskurs ankam und ob sich seitdem der Diskurs ein
 104 bisschen verändert hat in Darmstadt.

105 IP03: Also (..) der Beitrag kam natürlich an. Der ist auch kontrovers diskutiert
 106 worden. Ich glaube nicht, dass sich dadurch der Diskurs verändert hat. Also
 107 diese Fronten jetzt in politischer Natur, die laufen eigentlich immer entlang
 108 der selben Linie. Es gibt Leute, die sagen. Ich breche das jetzt mal ganz
 109 einfach runter, ja, Darmstadt ist voll. Und es macht keinen Sinn weiter zu
 110 entwickeln, weil wir können haben, wir haben keinen Platz mehr und es gibt halt
 111 Leute, die sagen - zu letzterer Gruppe gehöre ich auch - das was jetzt
 112 stattfindet, dieser Zuzugsdrang nach Darmstadt, das ist eine Realität, die muss
 113 man anerkennen und da muss man halt gucken, dass man den Raum in der Stadt für
 114 die Menschen auch schafft und trotz diesem Katapult Beitrag diese Linie entlang
 115 der immer diskutiert wird hat sich jetzt nicht verändert.

116 I: Mhm. Aber können Sie mir mal so ein bisschen beschreiben, wie so der (..)
 117 Diskurs in Darmstadt aussieht über, also jetzt im politischen Feld, über den
 118 Wohnungsmarkt?

119 IP03: Mhm. Also ich hab halt das Gefühl bei jeder Fläche, die wir jetzt von
 120 Seiten der Koalition irgendwo entwickeln wollen. Das sind teilweise kleine
 121 Bereiche, wo manchmal irgendwie nur ein Hinterhaus mit zwei oder drei
 122 Wohneinheiten entwickelt werden sollen oder auch größere Bereiche, wie jetzt die
 123 Neubaugebiete Lincolnsiedlung oder Marienplatz oder Messplatz, eigentlich immer
 124 die Diskussion so verläuft, da es viele Argumente gibt, die dagegen gebracht
 125 werden, meistens, sag ich mal, was Frischluftschneisen angeht, was Verdichtung
 126 äh Versiegelung angeht und halt irgendwie Eingriff in eine vorhandene
 127 Sozialstruktur und ökologische Aspekte, wobei ich dann sagen muss – also ich bin
 128 ja von Haus aus Ingenieur - das ist meistens nicht unbedingt inhaltlich fundiert.
 129 Ja also ich kann Versickerungsprobleme lösen, das ist überhaupt kein Problem,
 130 das ist mittlerweile Standard. Ich kann mir auch Gedanken machen, was eben
 131 ökologische Werthaltigkeit von einer Fläche angeht, also wenn ich beispielsweise
 132 eine Fläche habe wie einen Messplatz, der im Moment halt ein geschotterter Platz
 133 ist und dann mach ich da ein Wohngebiet raus, wo ich halt auch entsprechende
 134 Grünanlagen und sowas habe, dann habe ich den ökologischen Wert von der Fläche
 135 hat schon erhöht. Also, aber da wird halt immer wieder dieselbe Diskussion
 136 geführt, ja diese wachstumskritische Haltung halt.

137 I: Mhm. Das heißt Sie würden sagen, dass die politischen Diskurse eher
 138 hinderlich sind am schnellen Ausbau?

139 IP03: Ich glaube halt man kann nicht beides haben. Man kann nicht sagen, ich bin

140 dagegen, dass wir mehr Wohnraum schaffen, sprich auch wachsen und gleichzeitig
141 sagen, ich will was gegen Wohnungsnot tun, wenn ich. Klar kann ich Wohnraum
142 fördern, aber dann nützt es letztendlich nur dem, der die Wohnung hat, aber das
143 entspannt nicht den Wohnungsmarkt insgesamt und hilft halt nicht den Leuten, die
144 eine Wohnung suchen. Also wir haben immer noch mehr Leute, die eine Wohnung
145 suchen, wie Menschen die halt eine haben, deswegen geht die Diskussion immer so
146 ein bisschen am Thema vorbei.

147 I: Mhm. (5 sek) Und gibt es Maßnahmen, die sie vorschlagen würden, die da
148 vielleicht schneller zu dem Ziel führen würden?

149 IP03: Ja, also ich persönlich (..) setze mich halt dafür ein, dass wir mehr auch
150 selber Baurecht schaffen und Bebauungspläne entwickeln auch in Bereichen, wo wir
151 jetzt noch nicht zwangsläufig einen Investor an der Hand haben, auch im
152 kleineren Bereich. Also man kann bestehende Baugebiete überplanen und gucken, wo
153 habe ich noch Lücken, die ich schließen kann, wo kann ich eventuell aufstocken
154 oder anbauen? Also diese Rechtsrahmen zu schaffen, damit sich dann Menschen
155 aufmachen können, um mehr Wohnraum zu schaffen oder Firmen, das ist eigentlich
156 für mich ein wichtiger Punkt, um eben auch diese Entlastung zu schaffen.

157 I: Und auch andere Maßnahmen einfach von Wohnraumförderung jetzt abgesehen, (..)
158 irgendwie Informationsveranstaltungen oder Sachen, wie Wohnungstausch gibt es ja
159 auch oder Milieuschutzgebiete oder sowas, wie würden Sie da sowas einschätzen?

160 IP03: Ja Wohnungstausch [unverständlich] ist tatsächlich ein Thema, weil
161 natürlich viele Menschen. Wir haben noch Ältere in größeren Wohneinheiten leben,
162 die eventuell für Familien besser nutzbar sind, da gibt es ja auch schon Ansätze
163 über Börsen. Hat bis jetzt allerdings noch nicht wirklich Früchte getragen, aber
164 ja das ist auch was, wo man Potenziale heben kann über eine Ansprache von Leuten
165 halt, ob sie sich eventuell Veränderungen vorstellen können.

166 I: Mhm. (5 sek) und für die Zukunft gesehen stehen da noch irgendwelche
167 Maßnahmen jetzt akut an oder einfach neue Maßnahmen, die diskutiert werden
168 vielleicht?

169 IP03: Es wird immer noch auch diskutiert weitere Flächen zu erschließen. Wir
170 haben jetzt zum Beispiel noch die Starkenburgkaserne, die ja von der Bundeswehr
171 größtenteils aufgegeben werden wird, das sogenannte Kuhnwaldt-Gelände. Also da
172 in der Waldkolonie, im Bereich vom Hauptbahnhof und dahinter. Da gibt es
173 durchaus, sag ich mal, ein Potenzial noch Gewerbe und Wohnen auch
174 weiterzuentwickeln auch in einem größeren Stil, ja. Wir haben uns jetzt auch
175 entschieden beim Marienplatz auch, sag ich mal, ein bisschen zu einem Trend zu
176 einem höheren Gebäude auch zu gehen, um eben auf der begrenzten Fläche noch mehr
177 Wohnraum zu schaffen. Das wird Darmstadt auch verändern, also diese Ballung in
178 der Stadt wird auch dazu führen werden, dass wir eben höhere Gebäude schaffen.

179 I: Das ist ja auch ein bisschen ein Plan so Aufstockung allgemein.

180 IP03: Ja.

181 I: Gibt es da schon konkrete Maßnahmen für, also was aufgestockt werden soll,
182 jetzt in der Innenstadt vielleicht?

183 IP03: Es gibt schon. Also es gibt ein interessantes Projekt zum Beispiel jetzt
184 in der Holzhofallee, wo ein bestehendes Gebäude entkernt wurde und ein Investor
185 hat mit einer Strahlenmodulbauweise angebaut und aufgestockt. Ist insbesondere
186 interessant, weil das halt auch eine besonders nachhaltige Bauweise ist, also

187 mit sehr wenig Beton und einem modernen Energiekonzept und das ist was, was
188 wahrscheinlich in Zukunft, denke ich zumindest, auch Schule machen wird. Ja,
189 dass man eben mit diesen modularen Ansätzen, wo man erstens günstig arbeiten
190 kann und zweitens halt auch sehr nachhaltig arbeiten kann (..) weiter auch
191 aufstocken und anbauen wird.

192 I: Okay. Sie haben ja jetzt auch einige Hindernisse so genannt, die jetzt vor
193 allem in Darmstadt sind. Gibt es auch noch von der EU oder von den Ländern
194 allgemein oder vom Bund Hindernisse, die das jetzt hier beschränken, dass der
195 Wohnraum ausgebaut wird?

196 IP03: Naja gut wir haben das, was uns das Bauen halt allgemein schwer macht ist
197 halt diese ganzen (...) immer weitere Standardisierung und Erhöhung von
198 technischen Ansprüchen an Gebäude und damit meine ich jetzt nicht irgendwie
199 sinnvolle Maßnahmen, wie eine energetische entsprechende Ausstattung, aber es
200 wird halt immer komplizierter und komplizierter heißt halt auch teurer und heißt,
201 dass weniger entwickelt wird.

202 I: Mhm. Und so die Bodenpreise jetzt zum Beispiel angeschaut, wie sehen Sie das
203 (..) als Hindernis an?

204 IP03: Das war natürlich über die letzten Jahre ist es immer weiter gestiegen,
205 also alles ist immer teurer geworden. Allerdings vermute ich, dass wir jetzt in
206 diesem und nächsten Jahr wahrscheinlich dazu kommen, dass mal zumindest
207 stagniert und eventuell sinken wird, weil einfach weniger investiert werden wird.
208 Aber klar das macht es letztendlich auch teurer.

209 I: Mhm und wieso wird weniger investiert?

210 IP03: Gut die Zinsen steigen, das heißt der gesamte Wohnungsbau im frei
211 finanzierten Bereich wird einen empfindlichen Knick erfahren. Das sieht man im
212 Moment schon, also Projekte werden zurückgestellt und (...) im Geförderten
213 funktioniert das noch einigermaßen gut, weil da gibts halt garantierte
214 Finanzierung, aber insbesondere im frei finanzierten Wohnungsbau stellen
215 eigentlich alle großen Wohnungsbaugesellschaften Stück für Stück Projekte zurück.

216 I: Okay. Und wie wirkt sich das dann auf den sozial geförderten Wohnungsbau aus?

217 IP03: Ja wenn wir nichts frei. Also mittelbar halt auch schon, weil das Ganze
218 lebt ja voneinander. Der frei finanzierte Wohnungsbau finanziert den sozial
219 geförderten mit. Keiner wird irgendwie jetzt nur sozial geförderten Wohnungsbau
220 irgendwo entwickeln, dementsprechend zieht das das auch mit runter.

221 I: Okay und haben Sie da irgendwie. Gibt es da schon Lösungsideen für?

222 IP03: (...) Wahrscheinlich nicht, weil das Geld ist endlich. Also wir werden nicht
223 überall noch mehr Geld investieren können. Was man halt machen kann, ist, dass
224 man gucken kann, wie man günstiger baut, um das Ganze auszugleichen und
225 entsprechend halt bisschen mit den Standards runtergeht, um eben noch
226 Wohnungsbau zu ermöglichen, aber wir werden nicht komplett dieses Zinsloch
227 ausgleichen müssen. Dann kommt natürlich noch dazu, dass der Bund seine
228 Förderung eingestellt oder erheblich reduziert hat, was auch nochmal einen
229 zusätzlichen Knick bedeutet und beides zusammen genommen führt halt dazu, dass
230 weniger gebaut werden wird erstmal.

231 I: Mhm. (...) Die Situation ist ja jetzt so ein bisschen besser geworden einfach
232 nur von der Sicht her, wie viele Sozialwohnungen.

233 IP03: Die absolute Zahl ist gestiegen ja.

234 I: Genau. Wie würden Sie die Maßnahmen einschätzen, wie das dazu kam eben und
235 welche Auswirkungen jetzt auch neue Maßnahmen, dann noch zukünftig auf diesem
236 Verlauf haben?

237 IP03: Wir haben jetzt noch einige große Gebiete, die kommen, wie beispielsweise
238 Ludwigshöheviertel, die ehemaligen Kasernengelände, wo auch viele geförderte
239 Wohnungen entstehen werden, das wird auch nochmal die Zahl nach oben schießen
240 lassen. Wobei man ehrlicherweise dazu sagen muss, die Zahl der Wohnungssuchenden
241 ist halt auch größeren geworden. Also, das ist natürlich ein schöner Trend, aber
242 wird dem Ganzen. (..) Wird natürlich dadurch relativiert und wir werden auch
243 weiter den geförderten Wohnraum finanziell unterstützen, dass das eben mit
244 dieser Tendenz, die wir jetzt haben weiter läuft.

245 I: Mhm. (...) Jetzt auch mal noch ein bisschen was anderes. Von der CDU jetzt
246 direkt halt, steht ja auch zum Beispiel jetzt im Wahlprogramm 2021, das
247 freistehende Einfamilienhäuser weiter ermöglicht werden sollen. Wie stehen sie
248 dazu, weil das ja jetzt nicht sonderlich förderlich für den sozialen Wohnraum
249 ist?

250 IP03: Mhm. Das hängt von der Umgebung ab. Also grundsätzlich ist es so, dass das
251 was, dass so ein Einfamilienhaus in einer Großstadt was ist, was kaum noch
252 erschwinglich ist für irgendwie die meisten Menschen und das wird man mit
253 Sicherheit auch nicht irgendwie im großen Stil in großen Baufeldern ermöglichen.
254 Das ist eigentlich eher was, um irgendwo Lücken zu schließen oder
255 Übergangsbereiche von höherer Bebauung zu niedriger Bebauung zu schaffen, aber
256 das ist jetzt nichts was irgendwie allgemein im großen Stil, wie das teilweise
257 in manchen kleineren Gemeinden noch üblich ist, dass einfach ganze Baugebiete
258 damit erschlossen werden. Da haben wir weder den Platz und das können die
259 Menschen auch nicht bezahlen.

260 I: Mhm. Okay. (...) Können Sie einschätzen, wie die Wohnungsfrage in Darmstadt
261 durch jetzt zum Beispiel die Coronapandemie oder die Energiekrise oder den Krieg
262 von Russland beeinflusst wurde?

263 IP03: Ja, wir sind natürlich angespannter geworden, weil wir sehr viele
264 Geflüchtete haben, die nach Darmstadt kommen. Das ist ja auch so, dass die Stadt
265 dann natürlich enorm viele Flächen auch einfach dafür nutzen muss. Die würden
266 jetzt nicht alle den Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen also wenn wir jetzt von
267 einer großen Unterkunft reden, die wäre jetzt nicht automatisch auf dem normalen
268 Wohnungsmarkt dann zu finden alternativ, aber auch einzelne Wohnungen werden,
269 also auch der Druck auf dem Wohnungsmarkt insgesamt wird natürlich dadurch höher.
270 Was Corona angeht, ja da gab es ja eine gewisse Entspannung über diese Pandemie
271 und Lockdownphasen, wo auch unsere Bevölkerungszahl in Darmstadt jetzt nicht
272 weiter, mal eine Zeit lang nicht weiter gestiegen ist und halt auch viele
273 Studenten eventuell dann quasi fernstudiert haben, aber das entwickelt sich ja
274 jetzt alles wieder zurück, also das wird jetzt auch keinen nachhaltigen Knick
275 bringen.

276 I: Mhm. Und haben sie so andere Städte oder Projekte aus anderen Städten, die
277 als Vorbild für Darmstadt genutzt werden?

278 IP03: (...) Puh ja gute Frage [lacht]. Um ehrlich zu sein ich persönlich jetzt
279 nicht. Ich weiß, dass es Städte gibt, wie halt zum Beispiel Frankfurt, die jetzt
280 insbesondere Familien auch dabei unterstützen, dass sie sich unter Umständen

281 auch eine Wohnung selber finanzieren können. Dass sie sie beim Eigenkapital oder
282 so ein bisschen unterstützen. Das ist natürlich für die Leute, insbesondere für
283 die Familien durchaus hilfreich, weil sie dann irgendwann eben nicht mehr in
284 einer Mietwohnung wohnen, sondern im Wohneigentum, aber ansonsten arbeiten
285 glaube ich alle mit denselben Mitteln mehr oder weniger.

286 I: Mhm, weil die sozialgerechte Bodennutzung, die wurde ja so ein bisschen von
287 Regensburg, München und so irgendwie abgeschaut. Können Sie da zur
288 sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt, wie das hier durchgeführt wird, was
289 zu sagen?

290 IP03: Bin ich kein Experte, aber haben wir ja allein dadurch, dass wir eben
291 diesen Wohnungsmix bei unseren eigenen Flächen vorschreiben, natürlich schon
292 eine gewisse, das wir das nicht komplett irgendwie dem Markt oder irgendeinem
293 Investor überlassen, sondern auch darüber regulierend eingreifen.

294 I: Mhm. Wenn Sie so jetzt dran denken würden, dass sie so machen könnten, was
295 Sie wollen in Darmstadt, um den Wohnungsmarkt zu verbessern für niedrige und
296 mittlere Einkommensschichten. Was würden Sie da machen?

297 IP03: Ich würde versuchen Prozesse zu vereinfachen, dass mehr gebaut werden kann
298 und teilweise halt auch Gebiete überplanen, beispielsweise teilweise
299 Gewerbegebiete, die sich eventuell in Wohnungen umnutzen lassen können und dafür
300 müssen dann auf der anderen Stelle halt wieder Gewerbe entwickelt werden, aber
301 da gibt es schon durchaus auch gerade in den Städten, die sich immer weiter
302 ausdehnen Potenziale einfach mehr Flächen zu erschließen. Also das ist
303 eigentlich in meinen Augen der einzige seriöse Weg, halt mehr Flächen und
304 bestehende Flächen halt besser zu nutzen.

305 I: Und die Flächen, die gesucht werden, wie werden die ausgewählt, dass das gute
306 Flächen sind auf die was gebaut werden könnte?

307 IP03: Jetzt im Innenbereich muss man halt immer gucken, was das Auswirkungen für
308 die Umgebung hat. Das sind Fragen vom Stadtklima zum Beispiel, dass wir uns
309 keine Frischluftschneisen oder sowas verbauen, das ist auch immer die Frage, wie
310 das verkehrlich erschlossen, ob es da noch Möglichkeiten gibt und das halt
311 irgendwie bestehende Gebäude nicht zu weit verschattet sind. Also man definiert
312 da ja eher einfach negative Kriterien, was darf nicht passieren und wenn keins
313 von den Kriterien halt irgendwie erfüllt ist, dann kann man das auch umsetzen.

314 I: Mhm. Jetzt noch ein bisschen zum Abschluss auch, können Sie noch ein bisschen
315 so Ihre persönliche Meinung dazu zu sagen, wie das hier gerade läuft in
316 Darmstadt mit der Wohnraumförderung, ob da genug gemacht wird von der Stadt aus
317 und?

318 IP03: Mhm. Also ich glaub wir ziehen insgesamt, was den geförderten Wohnraum
319 angeht alle Hebel, die wir auch ziehen können. Also überall dort wo Einfluss
320 genommen werden kann, wird auch Einfluss genommen. Wir nutzen beispielsweise
321 auch als Stadt Vorkaufsrechte, um halt entsprechenden Einfluss auf die Flächen
322 zu haben die eventuell halt jemand anderes weiter verkaufen zu können, der die
323 aber halt so nutzt, dass auch geförderter Wohnraum entsteht und ja in Zukunft
324 wird es vor allem, glaube ich, drauf ankommen, weil wir uns auf eine Rezession
325 zu bewegen und weil wir halt das Bauen und Entwickeln immer teurer geworden ist,
326 dass wir eben nicht mehr so von Interessenten überrannt werden, wie es in der
327 Vergangenheit so war. Also ich glaube wir werden wesentlich kooperativer auf
328 Investoren zugehen müssen und die dazu bringen bei uns in Darmstadt was zu

329 entwickeln als in der Vergangenheit notwendig war, wo einfach genug gekommen
330 sind und wir denen immer mehr abverlangen konnten.

331 I: Was macht jetzt Darmstadt zum Beispiel für die Investoren attraktiv?

332 IP03: Gut ist die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, große Universität, eben
333 diese gute Mischung aus sozialer Infrastruktur, kultureller Infrastruktur,
334 wirtschaftliche Situation und wir sind halt im Ballungsraum Rhein-Main-Gebiet
335 einfach als Großstadt attraktiv für die Menschen.

336 I: Und was macht die Stadt, dass das attraktiver wird, sag ich mal, für
337 Investoren, gerade jetzt halt in Darmstadt zu investieren und jetzt nicht nach
338 Frankfurt zu gehen oder nach Mainz?

339 IP03: Also ich bin der Auffassung, dass wir da halt mehr vorbereitet haben
340 müssen, was insbesondere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten angeht. Im Moment
341 läuft es so, dass halt ein Investor was machen möchte und dann kommt er zur
342 Stadt und dann wird es sozusagen gemeinsame Rechtsgrundlage dafür geschaffen.
343 Das dauert halt mehrere Jahre. Wenn man da ein bisschen vor die Lage kommt und
344 halt quasi schon Flächen hat, wo Baurecht besteht, wo sich jemand entwickeln
345 kann, dann ist es eine simple Frage von der Baugenehmigung und dann dauert es
346 halt 3 Monate.

347 I: Mhm. Also würden Sie sagen, dass man auch einfach rechtzeitig anfangen muss?

348 IP03: Ja.

349 I: Okay. Haben Sie sonst noch irgendwas, was sie loswerden wollen? [lacht]

350 IP03: [lacht] Ne ich glaube nicht.

351 I: Okay, dann war es das. Dankeschön.

352 IP03: Bitte.

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

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

I: Ja, das stimmt.

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

I: Die muss man dann extra beantragen?

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

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 klagefähig 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.

Transkript Interviewperson IP06

1 I: Okay. Perfekt, super.

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

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

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

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

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

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 ausschaut? 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

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

118 I: Und wie kann ich mir das vorstellen?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

352 [...]

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

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

355 I: Dankeschön. Tschüss.

E-Mail-Verkehr

Stadtplanungsamt

01.02.2023:

Sehr geehrte Frau Schwierz,

vielen Dank für Ihr Interesse am Darmstädter Wohnungsmarkt und gutes Gelingen für Ihre Masterthesis zu diesem Thema.

Zu Ihrer Frage nach dem Wohnungspolitischen Konzept bitten wir Sie, sich an das Amt für Wohnungswesen zu wenden. Die E-mail-Adresse lautet Wohnungsamt@darmstadt.de.

Zur Lincoln-Siedlung und zum Ludwigshöhviertel können wir Ihnen folgende stichpunktartigen Informationen geben:

Lincoln-Siedlung: Realisiert werden gemäß städtebaulichem Vertrag ca. 32 % geförderter Wohnungsbau (Verteilung: 21 % geringe Einkommen, 11 % mittlere Einkommen).

Ludwigshöhviertel: Gemäß Magistratsbeschluss Anteil der Bruttogeschossfläche Wohnen 25 % für geringe Einkommen und 20 % für mittlere Einkommen.

Die Richtlinie der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus (aktualisiert 12.10.2022) legt den Wohnungsmix, die jeweiligen Wohnungsgrößen und die Mietpreise/Quadratmeter fest.

Die Richtlinie kann im Internet abgerufen werden.

Aktuell Mietpreisobergrenzen:

6,75 €/m² für geringe Einkommen (+ 0,30 € bei Gebäuden in Passivhausbauweise)

8,10 €/m² für mittlere Einkommen (+ 0,30 € bei Gebäuden in Passivhausbauweise)

Die Vorgaben werden vom Amt für Wohnungswesen im Rahmen der Bauanträge und der Mittelanmeldungen geprüft.

Aktueller Sachstand:

Lincoln-Siedlung

Realisiert: Baufelder B 3.1, B 3.2, B 3.3, B 4.2, B 2.1, N 2.1,

Grundschule, Kitas, N 4 (1. Quartal 2023)

Im Bau: Baufeld N 1.1/1.2 (Richtfest 02.02.2023(tel:))

Ludwigshöhviertel:

Baubeginn erste Baufelder Januar 2023

Informationen zum Marienplatz:

Anteil geförderter Wohnungsbau gem. städtischer Beschlusslage (25% geringe Einkommen, 20% mittlere Einkommen).

Es gilt die Richtlinie der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus (siehe Ludwigshöhviertel).

Zu den freifinanzierten Wohnungen kann im Bezug auf den Mietpreis keine Aussage getroffen werden.

Aktueller Sachstand:

Derzeit werden die Unterlagen für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vorbereitet.

Zu den angesprochenen Baugebieten finden Sie umfassende Informationen auf der homepage der Wissenschaftsstadt Darmstadt:

Wohnungspolitisches Konzept:

https://darmstadt.more-rubin1.de/vorlagen_details.php?vid=20191706100197

Sozialgerechte Bodenordnung:

https://darmstadt.more-rubin1.de/vorlagen_details.php?vid=20191903100100

Lincoln-Siedlung:

<https://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/konversion/lincoln-siedlung>

Ludwigshöhviertel:

<https://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/konversion/ludwigshoehviertel>

Marienplatz:

<https://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/stadtplanung/verschiedene-projekte/marienplatz>

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christina Illi

Wissenschaftsstadt Darmstadt
Stadtplanungsamt
Vorbereitende Bauleitplanung/
Besonderes Städtebaurecht
Stadthaus West
Mina-Rees-Straße 12
64295 Darmstadt

Tel.: 06151/13-2607

Fax: 06151/13-2088

E-Mail: christina.illi@darmstadt.de

Internet: www.darmstadt.de/stadtplanung

Amt für **Wohnungswesen**:

01.02.2023:

Sehr geehrte Frau Schwierz,

Fr. Bgm. Akdeniz ist es leider aus terminlichen Gründen nicht möglich das von Ihnen erbetene Interview zu führen. Fr. Bgm. Akdeniz daher darum, dass ein Interviewangebot durch uns an Sie erteilt wird. Das Amt für Wohnungswesen ist in der Wissenschaftsstadt Darmstadt für die soziale Wohnungsbauförderung organisatorisch zuständig.

Leider konnten wir Sie soeben unter der von Ihnen angegebenen Mobilnummer (0176/47019928) nicht erreichen um Ihnen dieses Angebot persönlich zu unterbreiten und einen Termin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen somit als Kontakt zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

[Anonymisiert]

Der Magistrat der
Wissenschaftsstadt Darmstadt
Amt für Wohnungswesen
Frankfurter Str. 71
64293 Darmstadt
Tel.: 06151/13-2435
Fax: 06151/13-2800
E-Mail: [Anonymisiert]

16.05.2023:

Sehr geehrte Frau Schwierz,

zum Ablauf ist anzumerken, dass sich die Interessierten grundsätzlich bei der bauverein AG oder uns wenden. Alsdann werden die formellen Berechtigungen geprüft. Seit der Verbesserung der Parameter des Wohnungstauschprogrammes mit der bauverein AG sind weitere Interessierte hinzugekommen, jedoch konnte noch keine entsprechende Umsetzung erfolgen. Grund hierfür sind meistens die Suchkriterien (Ort und Lage, Ausstattung der Wohnung) der Personen, welche aus ihrer großen Wohnung in ein kleinere Wohnung umziehen möchten. Aber auch ist der sogenannte "letzte Schritt" zur Aufgabe des bisherigen Heims mit all den damit verbundenen Erinnerungen und das Trennen von Möbeln und dem sozialen Umfeld oft ein ebenso starker Grund der fehlenden Umsetzung.

Für unsere verspätete Antwort bitten wir hinsichtlich prioritärer Aufgaben um Ihr Verständnis.

Mit freundlichen grüßen
i. A.

[Anonymisiert]

Der Magistrat der
Wissenschaftsstadt Darmstadt
Amt für Wohnungswesen
Frankfurter Str. 71
64293 Darmstadt
[Anonymisiert]

13.07.2023:

Sehr geehrte Frau Schwierz,

gerne beantworten wir Ihnen kurzfristig Ihre beiden Fragen.

Die Ausschüttung der bauverein AG liegt seit dem Jahr 2021 bei 6 Mio. Euro.

Die Prüfung des Ablösungsbetrages bei kleineren Bauprojekten ist noch nicht abschließend entscheiden, da hierbei auch die Sozialgerechte Bodennutzung in Darmstadt (SoBoDA) im Rahmen der Bodenpolitik zu beachten und anzuwenden ist. Ob und wann es hierzu eine Regelung geben wird ist derzeit noch nicht absehbar für uns.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

[Anonymisiert]

Der Magistrat der
Wissenschaftsstadt Darmstadt
Amt für Wohnungswesen
Frankfurter Str. 71
64293 Darmstadt
[Anonymisiert]

Mietspiegel 2014

Wohnfläche	Wohnung separate Küche mit Standardausstattung					Wohnung separate Küche ohne Standardausstattung				
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer
15										
20	12,45					9,57				
25	10,56	12,02				8,25	9,72			
30	9,39	10,61				7,47	8,69			
35	8,64	9,69				6,99	8,04			
40	8,14	9,06	8,80			6,71	7,62	7,36		
45	7,82	8,63	8,40			6,54	7,35	7,12		
50	7,60	8,34	8,13			6,45	7,19	6,98		
55	7,47	8,14	7,95	6,87	5,58	6,43	7,09	6,90	5,83	4,53
60	7,40	8,01	7,84	6,85	5,66	6,44	7,05	6,88	5,89	4,70
65	7,37	7,93	7,77	6,86	5,77	6,49	7,05	6,89	5,98	4,88
70		7,90	7,75	6,90	5,88		7,07	6,93	6,08	5,06
75		7,89	7,75	6,96	6,01		7,12	6,98	6,19	5,24
80		7,90	7,77	7,03	6,14		7,18	7,05	6,32	5,42
85		7,94	7,81	7,12	6,28		7,26	7,14	6,44	5,60
90		7,98	7,86	7,21	6,42		7,34	7,23	6,57	5,78
95		8,04	7,93	7,30	6,55		7,43	7,32	6,70	5,95
100		8,10	7,99	7,40	6,69		7,52	7,42	6,82	6,11
105			8,06	7,50	6,82			7,51	6,95	6,27
110			8,14	7,60	6,95			7,61	7,07	6,43
115			8,21	7,70	7,07			7,71	7,19	6,57
120			8,28	7,79	7,20			7,80	7,31	6,72
125			8,36	7,88	7,31			7,90	7,42	6,85
130			8,43	7,97	7,42			7,98	7,53	6,98
135			8,50	8,06	7,53			8,07	7,63	7,10
140			8,56	8,14	7,63			8,15	7,73	7,22
145			8,62	8,21	7,72			8,22	7,82	7,32
150			8,68	8,28	7,81			8,30	7,90	7,43

Wohnfläche	Wohnung integrierte Küche mit Standardausstattung					Wohnung integrierte Küche ohne Standardausstattung				
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer
15	20,28					16,44				
20	15,80	17,63				12,92	14,75			
25	13,23	14,70				10,93	12,40			
30	11,62	12,84				9,70	10,92			
35	10,55	11,60				8,91	9,95			
40	9,82	10,73	10,47			8,38	9,30	9,03		
45	9,30	10,12	9,89			8,03	8,84	8,61		
50	8,94	9,68	9,47			7,79	8,52	8,32		
55	8,69	9,36	9,17	8,09	6,79	7,64	8,31	8,12	7,04	5,75
60	8,52	9,13	8,95	7,97	6,78	7,56	8,17	7,99	7,01	5,82
65	8,40	8,96	8,80	7,89	6,80	7,52	8,08	7,92	7,01	5,91
70		8,85	8,70	7,86	6,84		8,03	7,88	7,04	6,02
75		8,78	8,64	7,85	6,90		8,01	7,88	7,09	6,14
80		8,74	8,61	7,87	6,98		8,02	7,89	7,15	6,26
85		8,72	8,60	7,91	7,07		8,05	7,92	7,23	6,39
90		8,73	8,61	7,95	7,16		8,09	7,97	7,31	6,52
95		8,74	8,63	8,01	7,26		8,13	8,02	7,40	6,65
100		8,77	8,66	8,07	7,36		8,19	8,09	7,49	6,78
105			8,70	8,14	7,46			8,15	7,59	6,91
110			8,74	8,21	7,56			8,22	7,68	7,03
115			8,79	8,28	7,66			8,29	7,78	7,16
120			8,84	8,35	7,76			8,36	7,87	7,27
125			8,89	8,42	7,85			8,43	7,96	7,39
130			8,94	8,49	7,94			8,5	8,04	7,50
135			8,99	8,55	8,02			8,57	8,13	7,60
140			9,04	8,62	8,11			8,63	8,21	7,70
145			9,08	8,68	8,18			8,69	8,28	7,79
150			9,13	8,73	8,26			8,74	8,35	7,87

Wohnfläche	Einfamilienhaus separate Küche mit Standardausstattung		Einfamilienhaus separate Küche ohne Standardausstattung	
	4 Zimmer	5+ Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer
15				
20				
25				
30				
35				
40				
45				
50				
55				
60		7,61		6,65
65		7,57		6,68
70		7,55		6,73
75		7,57		6,80
80		7,60		6,88
85		7,65		6,98
90		7,71		7,07
95		7,78		7,18
100		7,86		7,28
105		7,93		7,38
110		8,01		7,49
115		8,09		7,59
120		8,17		7,69
125		8,25		7,79
130		8,32		7,88
135		8,40		7,97
140		8,46		8,05
145		8,53		8,13
150		8,59		8,20

Mietspiegel 2014

Wohnfläche	Einfamilienhaus integrierte Küche mit Standardausstattung		Einfamilienhaus integrierte Küche ohne Standardausstattung	
	4 Zimmer	5+ Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer
15				
20				
25				
30				
35				
40				
45				
50				
55				
60				
65		8,73	7,77	6,58
70		8,60	7,71	6,61
75		8,51	7,69	6,67
80		8,46	7,69	6,74
85		8,44	7,72	6,83
90		8,44	7,76	6,92
95		8,46	7,82	7,03
100		8,49	7,88	7,13
105		8,53	7,95	7,24
110		8,57	8,02	7,34
115		8,62	8,10	7,45
120		8,67	8,17	7,55
125		8,73	8,25	7,65
130		8,78	8,32	7,75
135		8,84	8,40	7,85
140		8,89	8,46	7,94
145		8,94	8,53	8,02
150		8,99	8,59	8,10
		9,03	8,65	8,18

Wohnfläche	2014 Zusammenfassung						Mit Einfamilienhaus	
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer		4 Zimmer	5+ Zimmer
15	18,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
20	12,69	16,19	0,00	0,00	0,00			
25	10,74	12,21	0,00	0,00	0,00			
30	9,55	10,77	0,00	0,00	0,00			
35	8,77	9,82	0,00	0,00	0,00			
40	8,18	9,18	8,92	0,00	0,00			
45	7,87	8,74	8,51	0,00	0,00			
50	7,66	8,43	8,23	0,00	0,00			
55	7,54	8,23	8,04	6,96	5,66			
60	7,47	8,09	7,92	6,93	5,74	7,31		6,12
65	7,45	8,01	7,85	6,94	5,84	7,29		6,19
70	0,00	7,96	7,82	6,97	5,95	7,30		6,28
75	0,00	7,95	7,81	7,02	6,07	7,33		6,38
80	0,00	7,96	7,83	7,09	6,20	7,38		6,49
85	0,00	7,99	7,87	7,18	6,34	7,44		6,60
90	0,00	8,04	7,92	7,26	6,47	7,51		6,72
95	0,00	8,09	7,98	7,35	6,60	7,59		6,84
100	0,00	8,15	8,04	7,45	6,74	7,68		6,96
105	0,00	0,00	8,11	7,55	6,87	7,76		7,08
110	0,00	0,00	8,18	7,64	6,99	7,85		7,20
115	0,00	0,00	8,25	7,74	7,12	7,93		7,31
120	0,00	0,00	8,32	7,83	7,24	8,02		7,43
125	0,00	0,00	8,40	7,92	7,35	7,73		7,53
130	0,00	0,00	8,46	8,01	7,46	8,18		7,64
135	0,00	0,00	8,53	8,09	7,56	8,26		7,73
140	0,00	0,00	8,60	8,18	7,67	8,34		7,83
145	0,00	0,00	8,65	8,25	7,75	8,40		7,91
150	0,00	0,00	8,71	8,32	7,84	8,47		7,99

Mietspiegel 2016

2016 Wohnung separate Küche mit Standardausstattung						2016 Wohnung separate Küche ohne Standardausstattung				
Wohnfläche	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer
15										
20	12,58					9,67				
25	10,67	12,15				8,34	9,82			
30	9,49	10,72				7,55	8,78			
35	8,73	9,79				7,07	8,13			
40	8,23	9,16	8,89			6,78	7,70	7,44		
45	7,90	8,72	8,49			6,61	7,43	7,19		
50	7,68	8,42	8,21			6,52	7,26	7,05		
55	7,55	8,22	8,03	6,95	5,63	6,49	7,17	6,97	5,89	4,58
60	7,48	8,10	7,92	6,92	5,72	6,51	7,13	6,95	5,95	4,75
65	7,45	8,02	7,86	6,94	5,83	6,55	7,12	6,96	6,04	4,93
70		7,98	7,83	6,98	5,95		7,15	7,00	6,14	5,11
75		7,97	7,83	7,04	6,07		7,20	7,06	6,26	5,30
80		7,99	7,86	7,11	6,21		7,26	7,13	6,38	5,48
85		8,02	7,90	7,19	6,34		7,34	7,21	6,51	5,66
90		8,07	7,95	7,28	6,48		7,42	7,30	6,64	5,84
95		8,12	8,01	7,38	6,62		7,51	7,40	6,77	6,01
100		8,18	8,08	7,48	6,76		7,60	7,49	6,90	6,18
105			8,15	7,58	6,89			7,59	7,02	6,34
110			8,22	7,68	7,02			7,69	7,15	6,49
115			8,30	7,78	7,15			7,79	7,27	6,64
120			8,37	7,87	7,27			7,89	7,39	6,79
125			8,44	7,97	7,39			7,98	7,50	6,92
130			8,52	8,06	7,50			8,07	7,61	7,05
135			8,58	8,14	7,61			8,15	7,71	7,18
140			8,65	8,22	7,71			8,23	7,81	7,29
145			8,71	8,30	7,80			8,31	7,90	7,40
150			8,77	8,37	7,89			8,38	7,98	7,50

2016 Wohnung integrierte Küche mit Standardausstattung						2016 Wohnung integrierte Küche ohne Standardausstattung				
Wohnfläche	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer
15	20,49					16,61				
20	15,96	17,82				13,06	14,91			
25	13,37	14,85				11,05	12,53			
30	11,74	12,98				9,81	11,04			
35	10,66	11,72				9,00	10,06			
40	9,92	10,85	10,58			8,47	9,39	9,13		
45	9,40	10,23	9,99			8,11	8,93	8,70		
50	9,04	9,78	9,57			7,87	8,61	8,40		
55	8,78	9,45	9,26	8,18	6,86	7,72	8,40	8,20	7,12	5,81
60	8,61	9,22	9,05	8,05	6,85	7,64	8,25	8,08	7,08	5,88
65	8,49	9,06	8,90	7,98	6,87	7,59	8,16	8,00	7,08	5,97
70		8,95	8,80	7,94	6,91		8,12	7,96	7,11	6,08
75		8,87	8,73	7,94	6,98		8,10	7,96	7,16	6,20
80		8,83	8,70	7,95	7,05		8,11	7,97	7,23	6,33
85		8,82	8,69	7,99	7,14		8,13	8,01	7,30	6,46
90		8,82	8,70	8,04	7,23		8,17	8,05	7,39	6,59
95		8,83	8,72	8,09	7,33		8,22	8,11	7,48	6,72
100		8,86	8,75	8,15	7,43		8,28	8,17	7,57	6,85
105			8,79	8,22	7,54			8,24	7,67	6,98
110			8,84	8,29	7,64			8,31	7,76	7,11
115			8,88	8,36	7,74			8,38	7,86	7,23
120			8,93	8,44	7,84			8,45	7,95	7,35
125			8,99	8,51	7,93			8,52	8,04	7,46
130			9,04	8,58	8,02			8,59	8,13	7,57
135			9,09	8,64	8,11			8,65	8,21	7,68
140			9,13	8,71	8,19			8,72	8,29	7,78
145			9,18	8,77	8,27			8,78	8,37	7,87
150			9,22	8,82	8,34			8,83	8,44	7,95

2016 Einfamilienhaus separate Küche mit Standardausstattung			2016 Einfamilienhaus separate Küche ohne Standardausstattung		
Wohnfläche	4 Zimmer	5+ Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer	
15					
20					
25					
30					
35					
40					
45					
50					
55					
60	7,69	6,49		6,72	5,52
65	7,64	6,53		6,75	5,64
70	7,63	6,60		6,80	5,77
75	7,65	6,69		6,87	5,91
80	7,68	6,78		6,96	6,06
85	7,73	6,89		7,05	6,20
90	7,80	6,99		7,15	6,35
95	7,86	7,11		7,25	6,49
100	7,94	7,22		7,36	6,64
105	8,02	7,33		7,46	6,78
110	8,10	7,44		7,57	6,91
115	8,18	7,55		7,67	7,04
120	8,26	7,66		7,77	7,17
125	8,33	7,76		7,87	7,29
130	8,41	7,86		7,96	7,41
135	8,48	7,95		8,05	7,52
140	8,55	8,04		8,14	7,62
145	8,62	8,12		8,22	7,72
150	8,68	8,20		8,29	7,81

Mietspiegel 2016

Wohnfläche	2016 Einfamilienhaus integrierte Küche mit Standardausstattung		2016 Einfamilienhaus integrierte Küche ohne Standardausstattung	
	4 Zimmer	5+ Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer
15				
20				
25				
30				
35				
40				
45				
50				
55				
60	8,82	7,62	7,85	6,65
65	8,69	7,58	7,79	6,68
70	8,60	7,57	7,77	6,74
75	8,55	7,59	7,78	6,81
80	8,53	7,63	7,80	6,90
85	8,53	7,68	7,85	7,00
90	8,55	7,75	7,90	7,10
95	8,58	7,82	7,96	7,20
100	8,62	7,89	8,03	7,31
105	8,66	7,97	8,11	7,42
110	8,71	8,06	8,18	7,53
115	8,76	8,14	8,26	7,63
120	8,82	8,22	8,34	7,73
125	8,88	8,30	8,41	7,83
130	8,93	8,38	8,48	7,93
135	8,98	8,45	8,55	8,02
140	9,04	8,52	8,62	8,11
145	9,08	8,59	8,68	8,19
150	9,13	8,65	8,74	8,26

Wohnfläche	2016 Zusammenfassung					Mit Einfamilienhaus	
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer
15	18,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
20	12,82	16,37	0,00	0,00	0,00		
25	10,86	12,34	0,00	0,00	0,00		
30	9,65	10,88	0,00	0,00	0,00		
35	8,87	9,93	0,00	0,00	0,00		
40	8,35	9,28	9,01	0,00	0,00		
45	8,01	8,83	8,59	0,00	0,00		
50	7,78	8,52	8,31	0,00	0,00		
55	7,64	8,31	8,12	7,04	5,72		
60	7,56	8,18	8,00	7,00	5,80	7,39	6,19
65	7,52	8,09	7,93	7,01	5,90	7,36	6,25
70	0,00	8,05	7,90	7,04	6,01	7,37	6,34
75	0,00	8,04	7,90	7,10	6,14	7,41	6,44
80	0,00	8,05	7,92	7,17	6,27	7,46	6,56
85	0,00	8,08	7,95	7,25	6,40	7,52	6,67
90	0,00	8,12	8,00	7,34	6,54	7,59	6,79
95	0,00	8,17	8,06	7,43	6,67	7,67	6,91
100	0,00	8,23	8,12	7,53	6,81	7,76	7,04
105	0,00	0,00	8,19	7,62	6,94	7,84	7,16
110	0,00	0,00	8,27	7,72	7,07	7,93	7,28
115	0,00	0,00	8,34	7,82	7,19	8,02	7,39
120	0,00	0,00	8,41	7,91	7,31	8,11	7,50
125	0,00	0,00	8,48	8,01	7,43	8,19	7,61
130	0,00	0,00	8,56	8,10	7,54	8,27	7,72
135	0,00	0,00	8,62	8,18	7,65	8,35	7,82
140	0,00	0,00	8,68	8,26	7,74	8,42	7,91
145	0,00	0,00	8,75	8,34	7,84	8,49	8,00
150	0,00	0,00	8,80	8,40	7,92	8,56	8,08

Mietspiegel Zusammenfassung 2014-2022

Wohnfläche	2022							2020					Durchschnitt
	bis 1948	1949-1977	1978-2001	2002-2009	2010-2013	2014-2021	Durchschnitt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer	
15								19,02					19,02
20	13,18	12,08	13,96	15,78	17,88	23,03	15,99	15,00					15,00
25	12,28	11,4	12,91	14,36	16,05	20,17	14,53	12,73					12,73
30	11,69	10,95	12,21	13,42	14,82	18,26	13,56	11,34	11,45				11,40
35	11,26	10,63	11,71	12,74	13,95	16,89	12,86	10,44	10,53				10,49
40	10,94	10,39	11,33	12,24	13,29	15,87	12,34	9,85	9,93	9,45			9,74
45	10,69	10,2	11,04	11,85	12,78	15,07	11,94	9,45	9,52	9,09			9,35
50	10,49	10,05	10,81	11,53	12,37	14,43	11,61	9,19	9,25	8,86			9,10
55	10,33	9,93	10,62	11,27	12,04	13,91	11,35	9,01	9,07	8,72	8,48		8,82
60	10,19	9,83	10,46	11,06	11,76	13,48	11,13	8,91	8,96	8,64	8,42		8,73
65	10,08	9,74	10,32	10,88	11,53	13,11	10,94	8,85	8,90	8,61	8,40		8,69
70	9,98	9,67	10,21	10,72	11,32	12,8	10,78	8,83	8,88	8,60	8,42	8,31	8,61
75	9,9	9,6	10,1	10,59	11,15	12,52	10,64		8,88	8,62	8,45		8,58
80	9,82	9,55	10,02	10,47	11	12,28	10,52		8,90	8,66	8,50		8,62
85	9,76	9,5	9,94	10,37	10,86	12,07	10,42		8,93	8,71	8,55		8,66
90	9,7	9,45	9,87	10,27	10,74	11,89	10,32		8,97	8,76	8,61		8,72
95	9,64	9,41	9,81	10,19	10,63	11,72	10,23		9,02	8,82	8,68		8,78
100	9,6	9,38	9,75	10,12	10,54	11,57	10,16			9,07	8,88		8,84
105	9,55	9,34	9,7	10,05	10,45	11,43	10,09				8,93		8,82
110	9,52	9,32	9,66	9,99	10,37	11,31	10,03				8,99		8,89
115	9,48	9,29	9,62	9,93	10,3	11,19	9,97				9,04		8,85
120	9,45	9,26	9,58	9,88	10,23	11,09	9,92				9,08		8,91
125	9,42	9,24	9,54	9,83	10,17	10,99	9,87				9,12		8,99
130	9,39	9,22	9,51	9,79	10,11	10,91	9,82			9,15	9,05		9,06
135	9,36	9,2	9,48	9,75	10,06	10,82	9,78				9,08		9,05
140	9,34	9,18	9,45	9,71	10,01	10,75	9,74				9,09		9,07
145	9,32	9,17	9,43	9,68	9,97	10,68	9,71				9,10		9,08
150	9,3	9,15	9,4	9,64	9,93	10,61	9,67				9,10		9,08
155	9,28	9,14	9,38	9,61	9,89	10,55	9,64				9,09		9,07
160	9,26	9,12	9,36	9,59	9,85	10,49	9,61				9,07		9,05
165	9,24	9,11	9,34	9,56	9,81	10,44	9,58					8,99	8,99
170	9,23	9,1	9,32	9,53	9,78	10,39	9,56						
175	9,21	9,09	9,3	9,51	9,75	10,34	9,53						
180	9,2	9,08	9,29	9,49	9,72	10,29	9,51						
Jahressumme							355,36						300,96
Jahresdurchschnitt							10,77						9,71
Anstieg zum Vorjahr (PP)							1,06						0,31
							2,06						

Wohnfläche	2018						2016					
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer	Durchschnitt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer	Durchschnitt
15	18,41					18,41	18,55					18,55
20	14,52					14,52	12,82	16,37				14,59
25	12,33	12,45				12,39	10,86	12,34				11,60
30	10,98	11,08				11,03	9,65	10,88				10,26
35	10,11	10,20				10,16	8,87	9,93				9,40
40	9,53	9,61	9,14			9,43	8,35	9,28	9,01			8,88
45	9,15	9,21	8,80			9,05	8,01	8,83	8,59			8,48
50	8,89	8,95	8,58			8,81	7,78	8,52	8,31			8,20
55	8,73	8,78	8,44	8,21		8,54	7,64	8,31	8,12	7,04	5,72	7,36
60	8,62	8,68	8,37	8,15		8,46	7,56	8,18	8,00	7,39	6,19	7,46
65	8,57	8,62	8,33	8,14		8,42	7,52	8,09	7,93	7,36	6,25	7,43
70	8,55	8,59	8,33	8,15	8,04	8,33		8,05	7,90	7,37	6,34	7,42
75		8,60	8,35	8,18	8,08	8,30		8,04	7,90	7,41	6,44	7,45
80		8,61	8,38	8,22	8,13	8,34		8,05	7,92	7,46	6,56	7,49
85		8,65	8,43	8,28	8,19	8,39		8,08	7,95	7,52	6,67	7,56
90		8,69	8,48	8,34	8,25	8,44		8,12	8,00	7,59	6,79	7,63
95		8,73	8,53	8,40	8,32	8,50		8,17	8,06	7,67	6,91	7,70
100			8,59	8,46	8,39	8,56		8,23	8,12	7,76	7,04	7,79
105			8,65	8,52	8,45	8,54			8,19	7,84	7,16	7,73
110			8,70	8,58	8,51	8,60			8,27	7,93	7,28	7,82
115			8,75	8,64	8,57	8,65			8,34	8,02	7,39	7,92
120			8,79	8,68	8,62	8,70			8,41	8,11	7,50	8,01
125			8,83	8,72	8,66	8,74			8,48	8,19	7,61	8,09
130			8,86	8,76	8,70	8,77			8,56	8,27	7,72	8,18
135				8,78	8,73	8,76			8,62	8,35	7,82	8,26
140				8,80	8,75	8,78			8,68	8,42	7,91	8,34
145				8,81	8,76	8,79			8,75	8,49	8,00	8,41
150				8,81	8,76	8,79			8,80	8,56	8,08	8,48
155				8,80	8,75	8,78						
160				8,78	8,73	8,76						
165					8,70	8,70						
170												
175												
180												
Jahressumme						291,38						246,46
Jahresdurchschnitt						9,40						8,80
Anstieg zum Vorjahr (PP)						0,60						0,10

Wohnfläche	2014					
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5+ Zimmer	Durchschnitt
15	18,36					18,36
20	12,69	16,19				14,44
25	10,74	12,21				11,48
30	9,55	10,77				10,16
35	8,77	9,82				9,30
40	8,18	9,18	8,92			8,76
45	7,87	8,74	8,51			8,37
50	7,66	8,43	8,23			8,11
55	7,54	8,23	8,04	6,96	5,66	7,28
60	7,47	8,09	7,92	7,31	6,12	7,38
65	7,45	8,01	7,85	7,29	6,19	7,35
70		7,96	7,82	7,30	6,28	7,34
75		7,95	7,81	7,33	6,38	7,37
80		7,96	7,83	7,38	6,49	7,41
85		7,99	7,87	7,44	6,60	7,48
90		8,04	7,92	7,51	6,72	7,55
95			7,98	7,59	6,84	7,62
100			8,15	7,68	6,96	7,71
105				8,11	7,76	7,65
110				8,18	7,85	7,74
115				8,25	7,93	7,83
120				8,32	8,02	7,92
125				8,40	7,73	7,89
130				8,46	8,18	8,09
135				8,53	8,26	8,18
140				8,60	8,34	8,25
145				8,65	8,40	8,32
150				8,71	8,47	8,39
155						
160						
165						
170						
175						
180						
Jahressumme						243,71
Jahresdurchschnitt						8,70

Militärische Konversionsflächen in Darmstadt

