

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.