

Sind Neubaugebiete unnötig?

Einen Vortrag über Stadtentwicklung, der ob seiner Thesen zu Diskussionen anregte, hielt Stefan Flaig vom Stuttgarter Büro Ökonsult am Mittwochabend in Haslach.

VON LARS REUTTER

Haslach. Zum Vortragsabend mit anschließender Diskussion hatte die Bürgerinitiative (BI) Storchenwiese, die sich gegen das Neubaugebiet Brühl III ausspricht, ins Haslacher Kino eingeladen. Stefan Flaigs Grundthese war, dass sich Gemeinden bei der Kommunalplanung umstellen müssen und auf Nachhaltigkeitskriterien achten sollten.

Bezugnehmend auf die „unumkehrbare demografische Entwicklung“ waren seine Thesen zur Siedlungspolitik folgende: Es gibt im Bestand genug Wohnungen für Familien. Bestand sei aber nicht gleich Markt. Zudem würden bisherige Bedarfsberechnungen an der Realität der Nachfrage vorbeirechnen, und Preise für Familienwohnungen (Einfamilienhäuser) müssten irgendwann fallen. Von der Richtigkeit dieser Thesen versuchte er die Zuhörer in der Folge unter anderem mit Datenmaterial des Statistischen Landesamt zu überzeugen – dies, so viel sei vorweggenommen, gelang ihm nicht bei allen Besuchern.

Flaig stellte als einen unausweichlich eintretenden Effekt des demografischen Wandels eine Verschiebung der Altersstruktur dar: Die geburtenstarken Jahrgänge der 60er-Jahre würden sich in der

Alterspyramide immer weiter nach oben schieben. Vor allem die Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre werde deutlich zulegen, während die Jüngeren (bis 35 Jahre) als Altersgruppe der Bauwilligen weniger würden. In allen Kommunen außer in Uni-Städten sei dies ähnlich.

Seine Folgerung: Mittelfristig würde die Nachfrage nach Ein-Familien-Häusern sinken, während es ein zunehmendes Angebot durch Leerstände geben werde. Letztlich werde mit der sinkenden Nachfrage dann auch der Preis sinken. Die Nachfrage junger Familien solle man daher auf den Bestand lenken und eben keine Neubaugebiete mehr schaffen.

Für Leerstandsabgabe

Da heute aber Leerstände im Bestand vielfach nicht auf den Markt kämen, würden die Grundstückspreise für die freien Flächen steigen. Bestand sei eben nicht gleich Markt. Was könnten Gemeindeverwaltungen aber tun, um den Bestand auch auf den Markt zu bringen? Unter anderem müsse man mit den Zielgruppen „reden, reden, reden“ und Eigentümer so nach und nach davon überzeugen, dass ein Verkauf oder ein Umzug für sie besser sei. Und seniorengerechte Wohnungen seien zu fördern.

Dann machte er eine deutliche Ansage: „Leerstand ist asozial.“ Er plädierte daher für die Einführung einer wirksamen Leerstandsabgabe. „Wo, wenn nicht beim Grundrecht auf Wohnen greift Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz, wonach Eigentum verpflichtet?“

In der Diskussion nahm an dieser Forderung niemand Anstoß. Vielmehr ging es darum, ob Flaigs sonstige Schlussfolgerungen auf Haslach zutreffen. Bürgermeister Philipp Saar lieferte dabei auch Zahlen aus dem Rathaus, wonach es in Haslach keineswegs so sei, dass man aktuell in großer Zahl einen Bestand an leerstehenden Häusern aktivieren könne. Von diesen gebe es nur fünf, im Gegensatz dazu gebe es knapp 140 Familien, die gerne in Haslach bauen würden.

Flaig erschien die Zahl der Leerstände seltsam gering. „Dann wären sie die Ausnahme“, meinte er. Zudem müsse man, auch wenn der Druck der Interessenten groß sei, irgend-

wann anfangen umzudenken und umzulenken. „Meine Lösungen tun weh“, räumte der Referent ein.

Kreislauf aktivieren

Saar blieb aber dabei, dass man als Kommune nicht nur, aber auch den Neubau von Einfamilien-Häusern ermöglichen sollte. Martin Schaeffer machte als Hauptproblem aus, dass der Kreislauf von frei werdenden Wohnungen, die dann wieder besetzt würden, nicht mehr funktioniere. Und Karl-Heinz Wössner fand, die Kommune sollen diesen Kreislauf in Gang bringen, indem sie beispielsweise einen Wohnraumbörse schaffen. Ein anderer Besucher unterstrich Flaigs Ansatz, dass man vor allem viel kommunizieren müsse.

Aber wären Senioren denn überhaupt bereit dazu, aus ihrem Eigenheim auszuziehen?

Einige Anwesende bejahten dies, wenn es dann etwas Passendes für sie geben würde. Seniorengerechte Wohnungen seien aber rar. Zudem legte eine Dame auch Wert darauf, dass auch Senioren nicht unbedingt in einer kleinen Wohnung leben wollen. Martin Eitel plädierte dafür, den Blick stärker in die Zukunft zu richten und nicht heutige Senioren danach zu fragen, wer heute von ihnen bereit sei, sein Eigenheim zu verlassen.

Heutige Eigenheimsuchende beziehungsweise Bauwillige – sofern denn welche anwesend waren – meldeten sich auf diese Anmerkung und auch sonst in der Diskussion nicht zu Wort. Eine Frau schilderte allerdings ihre Wahrnehmung, dass in der Stadt in den vergangenen Jahren praktisch nur Ein-Familien-Häuser gebaut worden seien, während Mietwohnungen fehlen würden.

KOMMENTAR

Beziehung nicht gefährden

Das Thema Wohnen bewegt die Menschen. Vielfach findet man dabei die Argumente richtig, die am besten zur eigenen Lebenssituation passen. So werden Leute, die auf der Suche nach einem Eigenheim oder einer Mietwohnung sind, weit eher für eine weitere Bebauung der schönen Natur sein als jene, die schon vor Jahren ein Eigenheim in eben dieser erbaut haben. Die Eigenheimbesitzer wiederum werden kaum in ausreichender Zahl dazu bereit sein, ihr Haus freizumachen, um in eine seniorengerechte Wohnung zu ziehen – zumal es obendrein davon noch zu wenige gibt.

Bis das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage sich ändert, würde aber auch bei Befolgung aller Hinweise Flaigs noch viel Wasser die Kinzig hinabfließen. Und in der Zwischenzeit? Zumindest ich finde da die Vorstellung, dass junge Leute künftig am ehesten über Traueranzeigen auf freien Wohnraum in Haslach aufmerksam werden, nicht eben verlockend. Daher sollte Haslach als eine für Jung und Alt attraktive Gemeinde beides machen: Neubebauung in verschiedenen Formen vom Ein-Familien-Haus bis hin zu Häusern mit altersgerechten Eigentums- und Mietwohnungen zulassen und gleichzeitig alles dafür tun, damit es möglichst keine (längeren) Leerstände gibt. Bei einem Baustopp würde sonst die Beziehung zwischen Besitzenden, die raus sollen, und Suchenden, die rein wollen, leiden. Wollen kann das niemand.



VON LARS REUTTER



Die Thesen des Referenten Stefan Flaig fanden Anhänger und Gegner. Foto: Lars Reutter

Wie ist Ihre Meinung? Schreiben Sie an haslach@reiff.de