

Derzeit wird überall im Land nach bezahlbarem Wohnraum gesucht. Und das heißt im Klartext: Neubaugelände ausweisen, soviel wie irgend möglich. Doch sind angesichts eines Flächenverbrauchs von 76 Fußballfeldern (pro Tag) in Deutschland noch mehr Einfamilienhäuser wirklich die richtige Antwort auf die Wohnungsnot? Der Geograph STEFAN FLAIG vom Beratungsunternehmen Ökonsult aus Stuttgart (stellvertretender Landesvorsitzender des BUND) sagt: Nein! Er beschäftigt sich seit Jahren mit den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die kommunale Siedlungsplanung. Ein Hanix-Interview zum ungebremsten Flächenfraß.

Foto Porträt: Gunter Haug
Foto Baugelände: Nico Kurth
Grafiken: Ökonsult

Hanix: Herr Flaig: Wenn ich bei uns in der Region durch die Städte und Dörfer fahre, dann stelle ich immer wieder fest: Es ist ein Riesenvorhaben nach Einfamilienhäusern da. Doch die Baugelände reichen nicht. Die Bürgermeister sagen, die jungen Familien ziehen uns deshalb weg. Ein Sechser im Lotto ist nichts gegen einen Bauplatz für ein Einfamilienhaus. Deshalb braucht es dringend neue Baugelände. Aber Sie sagen, nein, die braucht man nicht. Warum nicht?

Stefan Flaig: Sie haben es richtig angesprochen: Einfamilienhäuser. Wir haben aufgrund des demographischen Wandels nachweislich in allen 1100 Kommunen in Baden-Württemberg im Bestand mehr als genug Einfamilienhäuser für alle jungen vermögenden Familien. Das kann man relativ leicht ausrechnen: Bei der Bevölkerungsvorausrechnung - nach Altersgruppen unterteilt - sieht man, dass die Alten, vor allem die Babyboomer-Generation der Sechziger, deutlich gegenüber den jungen Familien in der Mehrzahl sind und sein werden. Und viele von den jungen Familien können sich ein Einfamilienhaus gar nicht leisten. Die für die Zukunft benötigten Ein- und Zweifamilienhäuser sind alle schon gebaut!

Leerstand ist asozial!



Aber die Bürgermeister lügen doch nicht. Der Wunsch ist doch da.

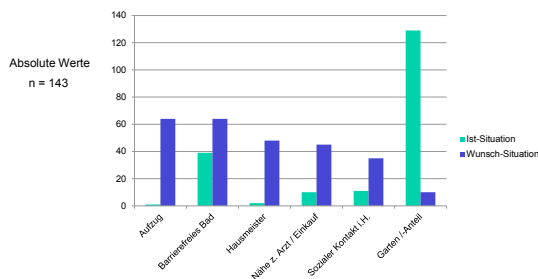
Der Wunsch ist da. Aber das liegt an einem Nullangebot. Es gibt zwar eine gewisse Nachfrage nach Einfamilienhäusern (EFH) von jungen vermögenden Familien, aber das sind nur wenige, und die können über ihre Lobby immer relativ gut Druck machen auf ihre Bürgermeister. Das ist außerdem keine echte Wohnungsnot, weil die schon alle irgendwo wohnen. Und das Angebot an EFH im Bestand – das haben wir bei allen Bürgermeistern gesehen, die wir beraten haben – das Angebot wäre da. Es kommt aber nicht auf den Markt.

Das heißt, man müsste nur die Baulücken schließen?

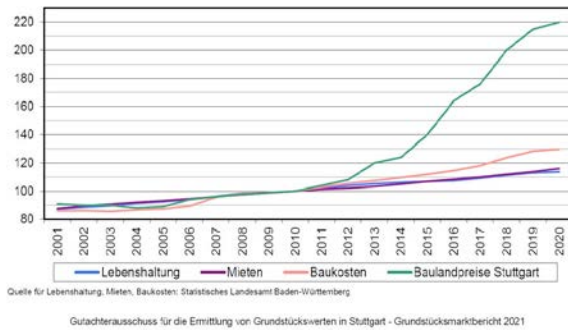
Nein, nicht einmal die Baulücken. Die Baulücken dürfen eigentlich auch nicht bebaut werden. Denn für jedes neue EFH wird künftig ein zusätzliches, bestehendes EFH leer stehen, weil dadurch die Zahl der EFH insgesamt vergrößert wird. Wir haben die Kommunen selber die Erhebung machen lassen: »In welchem Wohngebäude bei euch ist niemand gemeldet?« Und da kam ein aktueller Leerstand von fünf Prozent aller Wohngebäude raus! Das heißt, das sind je nach



Ist-Situation und Wunsch der Senioren



Was treibt den Immo-Preis?



Kommune hunderte Häuser, die da leer stehen, die nicht auf den Markt kommen. Die Erben verkaufen das nicht.

Aber es gibt doch im Gesetz den Paragraphen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum. Da könnte man doch was tun?

Ja, es gibt das Zweckentfremdungsverbot. Da muss man eine gewisse Knappheit von Wohnraum nachweisen. Aber die meisten Kommunen trauen sich da nicht ran. Man kann mittlerweile bis zu hunderttausend Euro Strafe verhängen. Macht aber niemand. Das geht ans Eigentum ran. Die meisten Immobilieneigentümer sind der Meinung, ich kann mit meinem Eigentum machen, was ich will. Ich kann mein Grundstück leer stehen lassen, ich kann mein Haus leer stehen lassen, das ist meins. Die tun so, wie wenn das ein Möbelstück wäre, wo sie dann sagen, das will ich jetzt nicht mehr, das schmeiße ich auf den Müll oder was auch immer. Aber Leerstand ist asozial! Ich bin der Meinung, dass Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz »Sozialbindung des Eigentums«, der völlig gleichwertig neben dem Absatz 1 steht, da unbedingt greifen müsste. Und das müssten auch alle Gemeinderäte und alle Bürgermeister endlich mal einsehen. Dann könnten sie das Problem mit der Nachfrage nach Einfamilienhäusern relativ schnell lösen.

Aber die Umwandlung vom sauren Wiese zum Bauland ist wahrscheinlich finanziell attraktiver?

Das ist attraktiver, ja. Das ist auch für die Kommunen oft attraktiver, weil sie Grundstücke verkaufen können, wenn sie welche haben. Und da kommt dann halt Geld rein, mit dem sie den Haushalt ausgleichen können.

Was also machen wir? Wie kriegen wir das gebacken mit dem Bedarf?

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern müssen wir endlich mal über das Gemeinwohl reden. Wieso soll die Allgemeinheit den vermögenden jungen Familien, die irgendwo schon wohnen, zusätzlich Bauland bereitstellen, obwohl wir die Häuser im Bestand schon haben? Die suchen einen Bauplatz, aber das ist keine Wohnungsnot.

Es heißt bei solchen Diskussionen oft, es könne ja auch nicht sein, dass die Oma noch in dem großen Einfamilienhaus mit dem großen Garten wohnt und andere suchen händeringend Häuser. Aber die Oma rauszuschmeißen, das geht ja auch nicht.

Nein, muss man auch nicht.

Was also dann?

Wir haben eine Umfrage unter Senioren in verschiedenen Kommunen gemacht. Das waren alles Senioren über siebzig, die allein oder zu zweit in einem Ein- und Zweifamilienhaus im Schnitt auf 120 Quadratmetern gewohnt haben. Die haben wir gefragt: »Wie sieht Ihre gewünschte Wohnsituation aus?« Und da kam bei Vielen raus: »Wir wollen (im Schnitt) nur noch siebzig Quadratmeter. Wir wollen auch keinen Garten mehr.« Die haben gesagt, den Garten könnten sie jetzt nicht mehr bearbeiten, und ihre Kinder würden es nicht oder nicht richtig machen. Deswegen wollten sie das nicht mehr. Sie wollen aber jemanden, der die Kehrwoche macht, Schneeschippen und so weiter: Hausmeisterservice. Also ins betreute Wohnen. Das ist ja auch ein Vorteil. So können sie länger selbstbestimmt in ihren vier Wänden wohnen. Wenn jemand mal achtzig ist, ist es meist zum Umziehen zu spät. Deswegen muss man früher anfangen, nämlich bei den Ü-Sechzigern und sagen: »Deine Kinder sind doch schon eine ganze Weile aus dem Haus. Willst du nicht einmal überlegen, ob es für Dich nicht bequemer ist, wenn Du in einer barrierefreien Wohnung lebst und du das Haus für eine junge Familie freimachst?« Aber dann muss ich eben auch gleichzeitig altengerechte Wohnungen in den jeweiligen Stadtvierteln anbieten. Dafür muss die Gemeinde sorgen.

Also nicht die großen Blocks?

Eine gewisse Größe müssen diese Einrichtungen schon haben. Denn eine altengerechte Wohnung braucht in der Regel einen Aufzug, damit es barrierefrei ist. Und ein Aufzug rentiert sich erst dann, wenn es mindestens vier Stockwerke, also vielleicht zwanzig Wohnungen sind. Und diese Einrichtungen müssen von der Lage her relativ zentral liegen, am Bus oder an der Apotheke, beim Arzt und so weiter. Das heißt, altengerechte Wohnungen baue ich nicht auf der Grünen Wiese, dafür brauche ich kein Neubaugebiet.

Und wie könnte die Lösung für die jungen Familien jetzt konkret aussehen?

Ganz entscheidend ist, dass sich die untere Mittelschicht bezahlbaren Wohnraum in der Region Heilbronn überhaupt noch leisten kann. Der Polizist, die Erzieherin, der Krankenpfleger, die müssen doch auch irgendwie wohnen können und nicht vierzig, fünfzig Prozent ihres Nettoeinkommens nur für die Kaltmiete ausgeben. Und was da jetzt mit der Warmmiete auf uns zukommt, das macht ja alles noch schlimmer! Für oft kleinen Wohnraum zahlen viele Menschen sich dumm und dämlich. Das ist echte Wohnungsnot. Also muss ich endlich wieder Sozialwohnungen bauen, die die öffentliche Hand in den letzten Jahrzehnten abgebaut hat. In Wien ist es genau anders herum, allerdings haben die auch schon vor hundert Jahren angefangen: 62 Prozent der Bevölkerung wohnt dort in städtischen oder in städtisch-genossenschaftlichen Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet verteilt, mit fünf bis acht Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Das ist Allgemeinwohl. So muss man es machen! Wenn bisher bei uns Sozialwohnungen gefördert wurden, dann lief die Sozialbindung fast immer nach einigen Jahren aus.

Also Sie sagen, das alles muss in städtischer Hand gemacht werden?

Ja, unbedingt. Sonst geht es nicht. Die Kommune kauft und behält die Grundstücke für preiswerte Mietwohnungen, z.B. in Erbpacht, dann sind niedrige Preise gewährleistet. Bei den privaten Vermietern

Potenzial im Bestand einer Beispielkommune



gibt es viele, die sind in Ordnung, die bieten ihre Wohnung günstig an. Die Frage ist dann, ob das Finanzamt das zulässt. Es kann nämlich durchaus passieren, dass das Finanzamt kommt und sagt: »Nein, du kannst am Markt viel mehr Erlösen. Du zahlst jetzt Steuer auf die Marktmiete«. Obwohl du eigentlich als Vermieter sozial ausgerichtet bist, kommt das Finanzamt und sagt dir was anderes. Das ist ein Unding! Das müsste auch dringend gesetzlich geändert werden.

Aber nochmal: wie kriegen wir jetzt die Kuh vom Eis? Sie sagen ja selber, die Bürgermeister wollen nicht, die Gemeinderäte auch nicht so richtig, aber irgendwo muss sich ja was bewegen.

Es gibt keine andere Möglichkeit. Also wenn die noch zwanzig Jahre abwarten... Auf uns kommt jetzt immer stärker eine Lawine von leerstehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in ganz Baden-Württemberg zu.

Es gäbe ja die Möglichkeit, dass die Genehmigungsbehörden die Ausweisung von neuem Bauland nicht mehr genehmigen. Also Landratsamt, Regierungspräsidium, letztendlich könnte das doch auch die Landesregierung, die ja grün geführt wird, beschließen.

Gegen die kommunale Planungshoheit im Grundgesetz? Ich würde es begrüßen, wenn diese Fragen endlich einmal vor dem Verfassungsgericht verhandelt würden. Aber ich glaube, da traut sich keine Landesregierung ran, ich bin da skeptisch.

Also müssen wir letztlich doch auf die Vernunft der kommunalen Entscheidungsträger hoffen?

Deswegen versuche ich das immer wieder deutlich zu machen. Die Kommunen, die jetzt noch Einfamilienhausgebiete ausweisen, zahlen dann nachher drauf. Auch wenn das jetzt völlig dem momentanen Gefühl widerspricht: die Gemeinden haben viele Leerstände. Und mit denen müssen sie sich dann rumschlagen. Denn sie haben ja ihre Infrastruktur ausgedehnt. Das sind auch wieder Kosten. Die kriegen das nie wieder rein. Niemand kann diesen Kampf gewinnen, weil wir eben den demographischen Wandel haben. Die Demographie ist unausweichlich. Wir kommen nicht dran vorbei, dass wir mehr Ältere und weniger Jüngere haben, selbst durch Zuwanderung nicht.

Wenn wir das alles jetzt umlegen auf Industriegebiete, sehen Sie es da genauso? Denn der Wirtschaftsmotor hierzulande, der läuft und läuft und läuft. Und ich sehe auch hier wieder die verzweifelte Suche nach Gewerbeflächen. Da gibt es heftigste Debatten im Raum Heilbronn. Wir haben aktuell dieses Beispiel in Schwaigern, wo eine riesige Pilzfabrik gebaut wird, die beinahe hundert Tonnen Pilze pro Woche macht. Die sagt, wir hätten uns auch im Industriegebiet angesiedelt, aber sie haben dann halt über Umwege eine Agrarfläche bebaut, weil es anscheinend keine Industrieflächen mehr gibt. Stimmt oder stimmt nicht?

Nein, natürlich stimmt es nicht. Also erstens mal, mit dem Nullangebot ist es beim Gewerbe das Gleiche. Die Gewerbebetriebe

verkaufen ihre Leerstände bzw. Brachen nicht. Die haben das als Kostenfaktor in ihrer Bilanz stehen, und der Steuerzahler zahlt es, weil die dann entsprechend weniger Steuern zahlen. Auch hier sollte ganz dringend ein Zweckentfremdungsverbot her, aber da gibt es gar nichts! Und dann sind alle Kommunen auf der Suche nach diesem großen Player wie Tesla in Brandenburg. Das schwirrt bei allen im Kopf rum. Aber was soll das?! Und was macht der jetzt mit dem Grundwasser in Brandenburg? Die behaupten dann immer, das wären neue Arbeitsplätze. Es sind aber keine neuen Arbeitsplätze. Die werden in der Regel nämlich nur verlagert, vielleicht sogar noch rationalisiert. Und warum muss ein Betrieb sich immer weiter ausdehnen? Die Arbeitsplatzdichte geht nachweislich zurück, also mehr Fläche, weniger Arbeitsplätze. Doch die dehnen sich mit einstöckigen Fabrikhallen und Parkplätzen aus und treiben Raubbau an unserer eng begrenzten Fläche. Die Gewbesteuer hilft da auch nicht weiter. Keine einzige Gemeinde macht eine Vollkostenrechnung über Jahrzehnte hinweg, was das Gewerbegebiet insgesamt gekostet hat und was es gebracht hat an Gewbesteuer. Ganz aktuell gab es jetzt in Mundelsheim die Diskussion über ein neues Gewerbegebiet. Das ist das beste Beispiel. Zwanzig Hektar für was? Für die Elektromobilität. Das soll für die Autokonzerne in der Region Stuttgart gemacht werden, damit sie zusätzliche Produktionsflächen haben. Aber da frage ich mich, was soll das denn? Was passiert im riesigen Daimler-Motorenwerk Untertürkheim, wenn es 2035 keine Verbrenner mehr gibt? Und was auf den bestehenden Produktionsflächen der Getriebe-, Kolben- und Luftfilter-Hersteller, die nicht mehr gebraucht werden? Oder bei Bosch in Stuttgart-Feuerbach, wo 4000 Leute heute am common-rail-Diesel arbeiten?

Fehlt uns inzwischen also etwas, das man früher Moral genannt hat? Wir sind Weltmeister im Verdrängen, und alles andere ist uns egal. Es wird ja schon noch bis morgen reichen. Und überhaupt: wegen unserem kleinen Baugebiet wird doch nicht die Welt kollabieren... Was ist da mittlerweile für eine Denke im Spiel?

Ich glaube nicht, dass es früher besser war. Ich glaube, es war sogar eher schlimmer, weil weniger Leute aufbegehrt haben. Immerhin waren bei dem Bürgerentscheid in Mundelsheim 42 Prozent gegen das Gewerbegebiet. Das Problem ist weiterhin der Wachstumsgedanke. Viele Menschen glauben, es muss mit dem Wachstum immer weiter gehen. Und das ist in Zeiten des demographischen Wandels und in Zeiten von 50 Jahre Club of Rome halt nicht mehr so. Wir müssen uns dringend über Postwachstum Gedanken machen und müssen das konsolidieren, was wir haben. Mehr auf Wiederverwendung setzen, egal, ob das ein Möbelstück ist oder ob das eine Fläche ist, die jetzt schon bebaut ist. Es geht nachhaltiges Wirtschaften ohne Wachstumszwang.

Oh, da sind wir aber noch ganz weit am Anfang.

Ja, da sind wir noch ganz weit am Anfang. Weil halt das ganze Wirtschaftssystem nicht drauf ausgerichtet ist, sondern immer nur auf Wachstum. Aber beim demographischen Wandel sieht man schnell, dass das nicht mehr funktioniert. Da kann man sich das jetzt schon ausrechnen.

Schaffen wir es auf Dauer?

Da bin ich nicht sicher. Wir kommen jetzt an einen Punkt, wo es mit dem Wachstum so nicht weitergeht - auch weltweit mit 8 Milliarden Menschen. Das fühlen zwar viele Leute, aber sie handeln nicht rational, sondern angstgetrieben und versuchen, ihre Schäfchen noch ins Trockene zu bringen. Und genau das ist das Problem. Es müssten alle Menschen weniger egoistisch, sondern mehr gemeinwohl-orientiert denken und handeln. ♦