

## Im Gespräch: Wohnungsnot – Was läuft falsch in Deutschland?



„Das Thema hat es in sich“, sagte EZ-Chefredakteur Gerd Schneider (Mitte): Etwa 300 Besucher zog die Immobiliendiskussion in die KSK-Zentrale.

Fotos: Roberto Bulgrin

# „Der Staat muss eingreifen“

Esslingen: Diskussion um steigende Wohnkosten – Experten: Förderung für Mieter statt Bauprojekte

Von Greta Gramberg

Woran liegt es, dass wir in Deutschland keinen bezahlbaren Wohnraum mehr haben?“, fragte Andreas Heinkel zur Begrüßung in der Esslinger Zentrale der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen. Die Frage des Geschäftsführers des Bechtle-Verlags, Heimat der Eßlinger Zeitung, bewegt viele in der Region. 300 Gäste wollten am Mittwochabend eine Antwort hören bei der Diskussion der Reihe „Im Gespräch“, die EZ und KSK gemeinsam veranstalten. Stattdessen gaben die vier Experten auf dem Podium viele. Unter Moderation von EZ-Chefredakteur Gerd Schneider machten Mieterbundvorsitzender Udo Casper, Immobilienwirtschaftsprofessor Robert Göötz, Marc Bosch als Vertreter der Bauträger und der Esslinger Baubürgermeister Wilfried Wallbrecht klar: Um Wohnen günstiger zu machen, müsste der Staat in der ein oder anderen Form stärker eingreifen.

### ► Wie ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich?

Die Wohnungsnachfrage in Esslingen und der ganzen Region Stuttgart übersteige das Angebot bei Weitem, machte Udo Casper, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Esslingen-Nürtingen, deutlich. Zwar ist laut Marc Bosch, Vorsitzender der Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS), im Durchschnitt der Anteil dessen, was die Haushalte von ihrem Einkommen fürs Wohnen ausgeben, nicht gestiegen, weil sie im Durchschnitt mehr verdienen. Dennoch, sagte Udo Casper: „Für immer mehr Haushalte

wird Wohnen zum Armutsrisiko.“ Leistbar ist Wohnen einer verbreiteten Festlegung zufolge, solange die Wohnkosten 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens nicht übersteigen.

### ► Was hat Esslingen falsch gemacht?

Diese Frage richtete Gerd Schneider an Baubürgermeister Wilfried Wallbrecht. Der verteidigte die Stadt: „Man muss das vor dem Hintergrund sehen, dass wir bis vor zehn Jahren geglaubt haben, dass die Bevölkerung schrumpft.“ Erst ab 2010 zeichneten sich erste Umkehrtendenzen ab. Nun gingen in den kommenden Jahren die geburtenstarken Jahrgänge in den Ruhestand, weshalb man den für sie nachkommenden Arbeitskräften Wohnraum bieten und bauen müsse. Die Stadt will 3000 Wohnungen schaffen.

### ► Warum wird nicht mehr gebaut?

Es geht einfach nicht mehr, die Bauunternehmen und Handwerker sind am Limit. Laut Marc Bosch ist es derzeit nicht möglich, deutschlandweit mehr als 350000 Wohnungen pro Jahr zu bauen. „Es gibt zu wenig Arbeitskräfte.“ Im dicht besiedelten Ballungsraum gibt es zudem keinen Platz, sagte Wallbrecht. Außerdem wehren sich ihm zufolge oft Anwohner gegen Baugelände. Auch dauere die Umsetzung der Projekte lange.

### ► Was ist mit Leerständen und unbebauten Flächen in Esslingen?

„Warum zwingt keiner die Besitzer von Baulücken, in einem bestimmten Zeitraum zu bauen?“, fragte Gerd Schneider den Esslinger Baubürgermeister. „Weil es gesetzlich nicht geht“, antwortete Wall-

brecht. Doch es wäre seiner Ansicht nach sinnvoll, das Bodenrecht zu ändern und unbebaute Grundstücke höher zu besteuern. Den Wohnungsleerstand in Esslingen zu verringern, eine Anregung aus dem Publikum, löse das Problem dagegen nicht. Er sei zahlenmäßig sehr gering.

### ► Können die Mietpreisbremse oder Enteignungen eine Abhilfe sein?

Bei der Mietpreisbremse, die vor Kurzem vom Bund verlängert wurde, reichen die Meinungen auf dem Podium weit auseinander. „Es ist eigentlich ein gutes Instrument“, sagte Udo Casper. Sie könne die Mietpreise stabilisieren. Problem sei, dass die Regelung nicht für ganz Deutschland, auch nicht in Esslingen gilt. Marc Bosch ist dagegen überzeugt, dass von der Regel vor allem Gutverdiener profitieren: Schließlich wählten Vermieter trotz geringerer Preise die größte Sicherheit. Beim Thema Enteignung großer Immobilienunternehmen, wie in Berlin in der Diskussion, kamen sich dagegen alle wieder näher. Für nachhaltig hält Casper diesen Weg ebenso wenig wie Wallbrecht: lange Gerichtsverfahren, Entschädigungszahlungen – und am Ende nicht mehr Wohnungen als vorher.

### ► Warum verlangen die Bauträger so viel für Wohnungen?

Glaubt man dem Vorsitzenden der IWS, dann machen nicht die Immobilienfirmen die hohen Preise, vielmehr lohnt sich ihr Geschäft kaum mehr. „Wir sind an einem Preisplateau angekommen, an dem wir sagen, mehr könnten wir den Kunden nicht mehr zumuten“, so Bosch. In seiner Rolle als Leiter des Wohn- und Gewerbebaus bei Wüsten-

rot sagt er: „Wir bauen im Moment in München nicht mehr, weil wir niemandem erklären können, warum eine 50-Quadratmeter-Wohnung eine Million Euro kostet.“ Derzeit, so Immobilienwirtschaftsprofessor Robert Göötz, komme man in der Region im einfachen Geschosswohnungsbau auf eine Kostenquote von 15 Euro pro Quadratmeter kalt. Laut IWS-Chef Bosch verdient zudem der Staat an den hohen Baukosten mit: Steuern und Abgaben machen ihm zufolge 26 Prozent der Baukosten aus.

### ► Wie kann Wohnen günstiger werden?

„Wohnen ist keine Ware wie eine Schweinehälfte, sondern ein existenzielles Gut“, sagt Casper. „Deswegen bin ich der Meinung, wenn das Grundbedürfnis

nicht vom Markt befriedigt werden kann, dann muss der Staat eingreifen.“ Und das bedeutet für seine Mitdiskutanten vor allem: Der Staat könnte Abgaben und Zuschüsse umverteilen. Robert Göötz warf die Möglichkeit in den Raum, statt günstigen Wohnungsbau zu fördern, könne der Staat auch Bürgern einen Zuschuss gewähren, sodass sie sich eine Wohnung zu Marktpreisen leisten könnten. Denn es sei das Leichteste für die Baubranche, die Zuschüsse verschwinden zu lassen, ohne dass die Wohnung am Ende günstiger sei. Doch das bedeute, dass jeder

aus seinem Geldbeutel etwas beisteuern müsse, um die Geringverdiener zu subventionieren. „Es ist letztendlich eine Umlage.“ Das müsse man wollen. „Es ist eine gesellschaftliche Krisenzeit, die wir gemeinsam aushalten und gestalten müssen“, resümierte am Ende des Abends Bernd Haußels vom KSK-Vorstand.

### ► Aufgespießt



Von Katja Köhler

### Live dabei

Es lebe der Sport! Erst recht und gerade dann, wenn man ihn nicht selber ausübt und auch nicht gemächlich von der heimischen Mattscheibe aus verfolgt, sondern ihm vor Ort zusieht: so wie die Schreiberin dieser Zeilen dieser Tage bei der Turn-WM in der Stuttgarter Schleyerhalle. Als eine von etwa 7500 Zuschauern auf den ausverkauften Rängen, weit weit oben sitzend, viel zu warm an- und die Beine mangels Platz eingezogen, mit einem klebrigen Wasserbecher in der Hand, von einer ohrenbetäubenden Woge anfeuernd klatschender Hände umgeben.

Um es einmal klar zu sagen: Wegen der besseren Sicht auf das Geschehen tut man sich das nicht an. Zumal die Turnerinnen, deren Körpergröße irgendwo zwischen 137 und 151 Zentimetern variiert, nicht über die optisch vergrößernde Eigenschaft des Scheinriesen Herrn Tur Tur aus Michael Endes „Jim Knopf“ verfügen und daher aus der Entfernung noch winziger wirken. Kurzum: Die großartigen Leistungen der Athletinnen aus aller Welt kommen auf die Entfernung von, sagen wir, zwei bis drei Schwimmbadlängen nicht eben gestochen scharf herüber. (Die Tochter wird später sagen, das sei nur bei älteren Leuten so, aber das ist ein anderes Thema.) Auch auf eine Zeitlupen-Wiederholung wartet die geneigte Zuschauerin vergebens. Für Turn-Laien ist es zudem nicht einfach, die teils parallel verlaufenden Wettbewerbe an Sprung, Stufenbaren, Schwebebalcken und Boden gleichzeitig im Blick zu behalten, geschweige denn US-Superstar Simone Biles unglaublichen „Triple-Double“ genauer zu analysieren: Man sieht eben ein 142 Zentimeter großes, in einem blauweiß-rot glitzernden Trikot steckendes Muskelpaket in der Luft herumwirbeln – während zum selben Zeitpunkt eine Turnerin aus Italien ihre Übung am Schwebebalken absolviert. Was die Zuschauerin darüber nachdenken lässt, wie es sein muss, wenn man als WM-Teilnehmerin genau weiß, dass das, was man da gerade turnt, in diesem Moment kaum jemanden interessiert.

Doch trotz mancher Abzüge in der B-Note hat sich der Besuch dieser Turn-WM gelohnt, das räumt die Autorin ein. Denn das Raunen und das Aufstöhnen, die Begeisterung und das Mitleiden der Zuschauer mit den Athleten ist etwas, das kein Medium der Welt vermitteln kann. Diese Atmosphäre auf dem schmalen Grat zwischen Erfolg und Scheitern ist unvergleichlich. Deshalb, und mag er auch zu Gedankenakrobatik führen: Es lebe der Sport!

## Fundstück löst Polizeieinsatz aus

Wendlingen – Ein verdächtiger Gegenstand auf dem Parkplatz eines Discounters in der Neuwiesenstraße hat gestern einen größeren Polizeieinsatz in Wendlingen ausgelöst. Gegen 13.15 Uhr hatte ein Passant die Polizei alarmiert. Zuvor hatte der Fußgänger den Gegenstand in einem Gebüsch hinter dem Begrenzungszaun des Parkplatzes entdeckt. Als die Polizei eintraf, sperrte sie sofort eine Parkreihe des Parkplatzes in der Neuwiesenstraße. Da bei dem Fundstück auch technische Bauteile zu sehen waren, alarmierte die Polizei vorsorglich Spezialisten des Landeskriminalamtes (LKA). Die Experten des LKA stellten den Gegenstand sicher und nahmen ihn zur weiteren Untersuchung mit in ihre Dienststelle. (red)



### ► Udo Casper

Casper ist Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Esslingen-Göppingen. Die Ehrenamtlichen beraten jährlich in etwa 2000 Fällen Mieter. Casper zufolge sind ein Schwerpunkt Mieterhöhungen.



### ► Robert Göötz

Göötz ist Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und Leiter des Instituts der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Er ist spezialisiert auf Real Estate Asset Management.



### ► Marc Bosch

Bosch leitet bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH das Bauträgersgeschäft und ist Vorsitzender bei der Immobilienwirtschaft Metropolregion Stuttgart (IWS), der Interessenvertretung der Immobilienbranche.



### ► Wilfried Wallbrecht

Wallbrecht schloss ein Architekturstudium an der Uni Stuttgart ab und ist seit 1998 Baubürgermeister der Stadt Esslingen, seit 2003 auch Erster Bürgermeister. Er sitzt für die Freien Wähler im Esslinger Kreistag.