

Warum ist der BUND froh über das Aus von Paragraph 13b des Baugesetzbuchs, mit dem kleine Wohngebiete am Ortsrand ermöglicht werden sollten?

Paragraph 13b war ursprünglich geschaffen worden, um das Bauen zu beschleunigen und mehr Wohnraum zu schaffen. Es ist aber das falsche Mittel, in über 90 Prozent der Fälle wurden damit Einfamilienhausgebiete neu ausgewiesen. Wir brauchen aber keine zusätzlichen hochpreisigen Einfamilienhäuser (EFH). Die Wohnungsnot bezieht sich auf die Mieter, auf Menschen, die 40 bis 50 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Kaltmiete ausgeben. Preiswerte Mietwohnungen entstehen nicht durch neu gebaute Einfamilienhäuser. An den Mietpreisen ändern die nichts. Man baut mit 13b also für die falsche Zielgruppe.

Aber es gibt ja eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Es gibt die jungen Familien, die von einem Einfamilienhaus träumen.

Ja, es gibt die jungen vermögenden Familien. Aber das werden aufgrund des demografischen Wandels immer weniger. Und dass trotzdem die Neubauten bei den Einfamilienhäusern ganz gut weggehen, liegt daran, dass die meisten Erben die leerstehenden Häuser ihrer Eltern nicht verkaufen, weil sich das nicht rentiert. Man kriegt ja kein Geld auf der Bank. Betongold scheint dagegen sicher. In den Kommunen stehen derzeit etwa fünf Prozent aller Wohngebäude – nahezu alles EFH – leer, aber die meisten davon kommen nicht auf den Markt. Durch den demografischen Wandel sind in allen Kommunen, die wir von Ökonsult untersucht haben, zehn bis zwölf Prozent aller Wohngebäude von über 70-Jährigen belegt. Das bedeutet, dass diese Häuser in zehn bis 15 Jahren noch als Leerstände obendrauf kommen. Wir brauchen alle jungen Familien zur Wiederbelegung dieses Bestandes. Innenentwicklung heißt nicht unbedingt Nachverdichtung.

Was könnte man denn machen, damit diese Häuser auf den Markt kommen?

Da gibt es verschiedene Möglichkeiten. Es geht nicht darum, den jungen vermögenden Familien ihren Traum vom Eigenheim zu verweigern. Den sollen sie aber im Bestand verwirklichen. Dafür muss man vor allem kommunizieren. Man muss mit den Senioren reden, mit den Eigentümern, mit den Nachfragern. Ein nicht unerheblicher Teil der Senioren will länger selbstbestimmt leben und aus dem für sie zu großen und beschwerlichen Haus raus und in Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen oder Generationenwohnen. Dieses Angebot müssen die Kommunen schaffen und gerade Senioren dann auch beim Umzug unterstützen.

Und was sollten Kommunen für jüngere Menschen tun?

Sie müssen preiswerte Mietwohnungen im Bestand schaffen, also größere Mehrfamilienhäuser. Damit die Sozialbindung nicht wie bisher üblich ausläuft, müssen zumindest die Grundstücke im Eigentum der Kommune bleiben, zum Beispiel in Erbbaupacht an einen Bauträger vergeben werden. Das Geld muss man als Kommune halt tatsächlich investieren. Dann hat man da aber dauerhaft den Finger drauf und kann die Miete niedrig halten. Wir haben eine Wohnungspreisnot, keine Wohnungsnot. Diese mit EFH-Neubaugebieten zu bekämpfen, ist so, wie wenn Sie den Spitzensteuersatz senken, um Geringverdiener zu entlasten. Für eine Kommune stellt sich die Frage nach dem Gemeinwohl: Für wen schaffen wir Baurecht? Aus meiner Sicht brauchen wir überall nur noch preiswerte Mietwohnungen und Seniorenwohnungen. Alles andere ist bereits vorhanden.

Und wenn das alles nicht ausreicht?

Neben diesen Pull-Faktoren braucht man als Push-Faktor das von der Landesregierung geschaffene Instrument des Zweckentfremdungsverbots für Eigentümer, die ihre Häuser über einen längeren Zeitraum leer stehen lassen. Wohnen ist ein Grundrecht. Und wo, wenn nicht beim Thema Wohnen, greift der Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes. Es heißt dort, dass Eigentum verpflichtet, es eine Sozialbindung gibt. Ich meine, kein Eigentümer dürfte Wohnraum einfach leer stehen lassen. Das ist kein Möbelstück, das man auf den Speicher oder auf den Sperrmüll stellt. Denn die Allgemeinheit zahlt jahrzehntelang an den Kosten für zusätzliche Neubaugebiete mit, die nur durch leerstehende Häuser im Bestand notwendig wurden. Jeder Mieter und überhaupt jeder Bürger zahlt zum Beispiel die Wasser- und Abwassergebühren – auch für die Leerstände.

Das heißt, auch Leerstand ist Zweckentfremdung? Viele stellen sich darunter vor, dass man etwas anderes aus dem Wohnraum macht, etwa einen Laden.

Da ist die Verordnung der Landesregierung ziemlich deutlich. Wenn ich leer stehen lasse oder ein Grundstück nicht bebaue, dann ist das eine Zweckentfremdung. Weil der Zweck dieses Hauses Wohnraum ist. Die Allgemeinheit zahlt dafür, und irgendjemand lässt das einfach leer stehen, weil er sagt, ich habe keine Lust, ich will mich nicht mit Mietern rumstreiten, ich brauche das Geld nicht, ... Das geht nicht, das entspricht nicht dem Gemeinwohl, das ist purer Egoismus.

Aber Leute sagen oft: Das ist doch mein Haus, das habe ich bezahlt, damit kann ich machen, was ich will.

Eben nicht. Beim Thema Wohnen sollten sie das nicht können, weil so viele andere davon betroffen sind und mitzahlen. Die Eigentümer von Leerständen müssen überzeugt oder dann eben mit Geldbußen belegt werden, damit sie ihre Häuser vermieten, verkaufen oder selbst beziehen, jedenfalls aktivieren. Man kann auch als Anreiz eine Vermietungsgesellschaft gründen. Das könnte der Landkreis machen oder eine Stadt, da gibt es bereits Beispiele. Der Eigentümer hat dann keinen Ärger mit den Mietern. Er muss sich nicht um den Mietvertrag und die ganzen anderen Sachen kümmern. Das macht alles die Vermietungsgesellschaft. Dafür kriegt der Eigentümer nicht die ganze Miete. Auch vor den selten vorkommenden Mietvandalen sind die Eigentümer dann sicher. Die Kautions- oder auch die Renovierung übernimmt die Vermietungsgesellschaft.

Man kann das Risiko sozusagen auslagern und den Menschen ihre Befürchtungen nehmen?

Ja, sie haben keine Arbeit, kein Risiko. Wenn man Wohnraum dann trotzdem leer stehen lässt, ist man selbst schuld. Dann muss man halt die Ordnungsstrafe zahlen.

Bisher haben wir nur über das Wohnen gesprochen. Gilt das, was Sie zu Leerstand und Innenentwicklung gesagt haben, auch für Gewerbe?

Grundsätzlich ja. Beim Gewerbe gibt es aber nicht wirklich valide Zahlen, was gebraucht wird und was nicht. Aber danach geht es bei der Gewerbeflächenplanung ja überhaupt nicht. Es findet nur eine Angebotsplanung statt. Beim Wohnen wird ja noch der Bedarf überprüft, aber das gibt es beim Gewerbe praktisch nicht. Wenn man bei einem beliebigen Gewerbegebiet über 30, 40 Jahre anschaut, was die Kommune an Geld in Planung und Erschließung

Interview des BUND-Kreisvorsitzenden Stefan Flaig in der LKZ vom 1.12.2023 zum Thema Flächenverbrauch.

reingesteckt hat, was sie der Schuldendienst gekostet hat, bis die Grundstücke verkauft waren, was der laufende Unterhalt kostet, und dann die Gewerbesteuer gegenüberstellt, dann wird das wahrscheinlich – das hat mir mal ein Bürgermeister im Vertrauen gesagt – ein Minus sein. Das wird halt nirgends geprüft.

Aber durch neue Gewerbegebiete entstehen doch auch neue Arbeitsplätze.

Es entstehen doch kaum neue Arbeitsplätze. Ganz viele Firmen verlagern sie nur von einem Standort zum anderen. Und den Altbestand lassen sie in der Regel leer stehen. Wirklich neue Arbeitsplätze können ja nur in manchen Zukunftsbranchen entstehen. In der Hauptsache wird am neuen Standort eher rationalisiert. Man kann ein Gewerbegebiet für die lokalen Handwerker und dergleichen bauen, wenn die sich mal vergrößern wollen. Aber das sind in der Regel viel kleinere Flächen als jetzt oftmals ausgewiesen werden – 45 Hektar in Schwieberdingen, 20 Hektar auf den Benzäckern bei Mundelsheim und so weiter.

Man hofft dort aber doch auf Zukunftstechnologien ...

Mit der Elektromobilität etwa gibt es künftig insgesamt weniger Arbeitskräfte, weil es verschiedene Bestandteile von Autos nicht mehr gibt. Was passiert dann mit dem Fabrikgelände von Mahle für Kolben in Markgröningen, Mann + Hummel für Filter in Ludwigsburg oder Getrag für Getriebe in Ludwigsburg? Braucht man alles nicht mehr. Im Prinzip findet gerade eine Doppelbelegung statt. Man macht jetzt einfach mal Fläche kaputt für die E-Mobilität, während die Flächen für die Verbrenner-Produktion nachher leer stehen. Die Gemeinden sagen immer, sie hätten so viele Interessenten. Die eine Firma hat aber auch bei der Nachbargemeinde angefragt, wahrscheinlich bei zehn anderen Gemeinden. Sie taucht zehn Mal auf und wird überall als Interessent gewertet. Wenn die Firmen wirklich interessiert sind und wenn eine Kommune ein Gewerbegebiet erweitern will, dann müsste sie einen Vorvertrag machen, in dem sich die Firmen verbindlich verpflichten, eine bestimmte Fläche abzunehmen.

Oft wird ja auch mit der Gewerbesteuer argumentiert ...

Die Kommunen denken, mehr Gewerbefläche heißt mehr Wachstum, mehr Geld. Was von der Gewerbesteuer durch den kommunalen Finanzausgleich übrig bleibt, ist winzig. Und wenn Gewerbeflächen nicht mehr genutzt werden, bleiben sie in der Regel weitgehend leer. Dass sich das rentiert, hängt mit den Steuervorschriften zusammen. Die Firmen machen einfach eine Verlustabschreibung. Der private Steuerzahler zahlt dafür, dass sie die Gebäude leer stehen lassen.

Sind wir da auch wieder bei der Zweckentfremdung?

Hier trifft das leider juristisch nicht zu. Die Firmen können ja ganz leicht nachweisen, dass die das noch als Vorhaltefläche brauchen. Oder dass da noch einer beschäftigt ist, etwa einmal am Tag der Hausmeister durchläuft und das nicht leer steht. Solange sie das über die Steuern so gut abgelten können und nicht wirklich Probleme kriegen, werden sie die Flächen nicht freigeben. Dass der Verband Region Stuttgart viele Gewerbegebiete fordert, hängt damit zusammen, dass es zwar viele leere Gewerbeflächen gibt, diese aber nicht verfügbar sind. Genau wie im privaten Bereich. Also glaubt man, zusätzliche Gebiete zu brauchen. Aber nicht die Bauflächen sind das Problem, wie immer behauptet wird, sondern die Verfügbarkeit der Immobilien.