

Stellungnahme und Bewertung zum Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Dossenheim

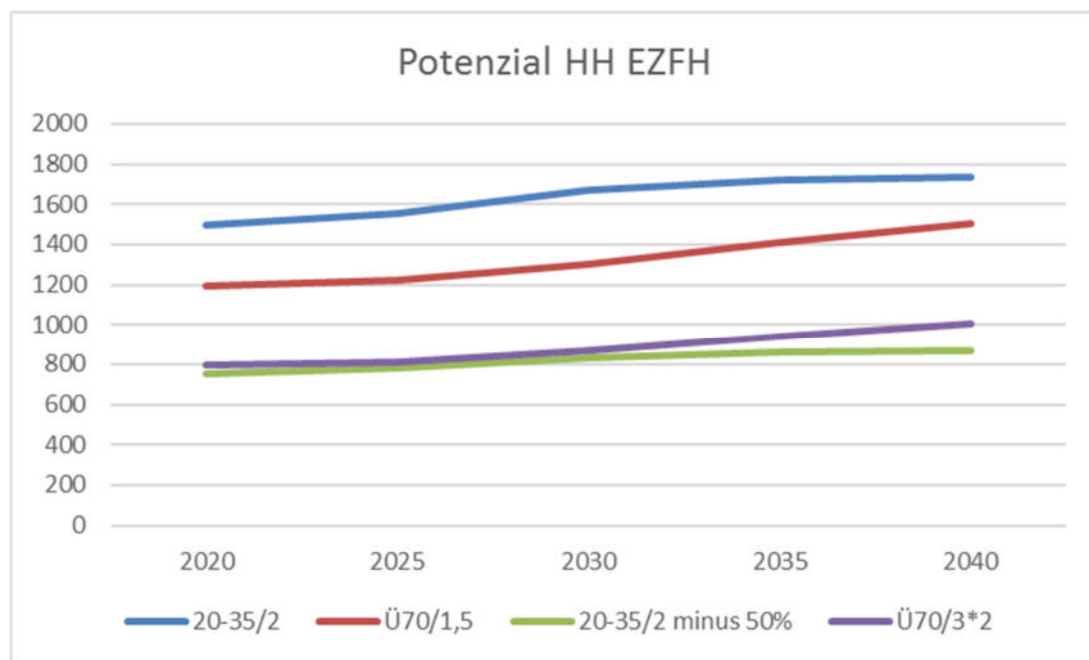
(Quelle: DSK Stadtentwicklung 10.6.2022)

http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp_verfahren_aktuell.html

Der BUND-Ortsverband Dossenheim hat Ökonsult im Juni 2022 beauftragt, eine kurze inhaltliche Bewertung des o.g. Innenentwicklungskonzepts der Gemeinde Dossenheim vorzunehmen.

Das Konzept der DSK analysiert die quantitative und qualitative Situation der Immobilien und der Wohnbedarfszielgruppen. Leider lässt es nach korrekter Analyse an manchen wichtigen Punkten die wirklich konsequenten Schlussfolgerungen vermissen. Diese sind jedoch von zentraler Bedeutung für die Wohnungsbaupolitik der Gemeinde Dossenheim:

Auf Seite 29 und vor allem auf Seite 32 wird richtig beschrieben, dass die Zahl der Familienhaushalte (junge Familien) bis 2040 zurückgehen wird, während die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich zunimmt. Ein Großteil der Seniorenhaushalte belegt aufgrund der Altersremanenz die Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) im Bestand (siehe S. 34). Dieser Rückgang der Belegungsdichte wird künftig noch weiter zunehmen. Das bedeutet, dass es auch nach den Prognosen der DSK im Dossenheimer Bestand in Zukunft genug EZFH für junge Familien geben wird.



Die Grafik zeigt die Entwicklung der Altersgruppen „künftige junge Familien (20-35 Jahre)“ und „Über-70-Jährige“ in Dossenheim auf Basis der Voraussrechnung des Statistischen Landesamtes BW. Um die potenziellen Haushalte abzubilden, wurde dabei die Zahl der Jungen halbiert (1 Paar pro Haushalt), während die Senioren eine Haushaltgröße von durchschnittlich 1,5 Personen aufweisen. Die Nachfragehaushalte (junge Familien) wurden aufgrund der Eigentumsquote nochmals halbiert, während die Zahl der Haushalte Ü70 um ein Drittel verringert wurde (laut DSK-Konzept Seite 34 belegen die Seniorenhaushalte etwa zwei Drittel der EZFH).

Die Berechnung zeigt anschaulich, dass es im Bestand bereits heute mehr EZFH gibt (lila Linie) als es vermögende junge Familien als einzigen Nachfragern (grüne Linie) gibt. Sobald die heute noch von Senioren bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser frei werden, müssten sie in immer stärkerem Maße durch zuziehende junge, gut verdienende Familien wiederbelegt werden, weil dafür die jungen Familien aus Dossenheim selbst nicht ausreichen. Weil das aber in allen Kommunen ganz ähnlich geschieht, ist die Frage, ob die Nachfrage dafür ausreicht. Jeder zusätzliche Neubau von EZFH, auch auf Baulücken, vergrößert das Problem noch.

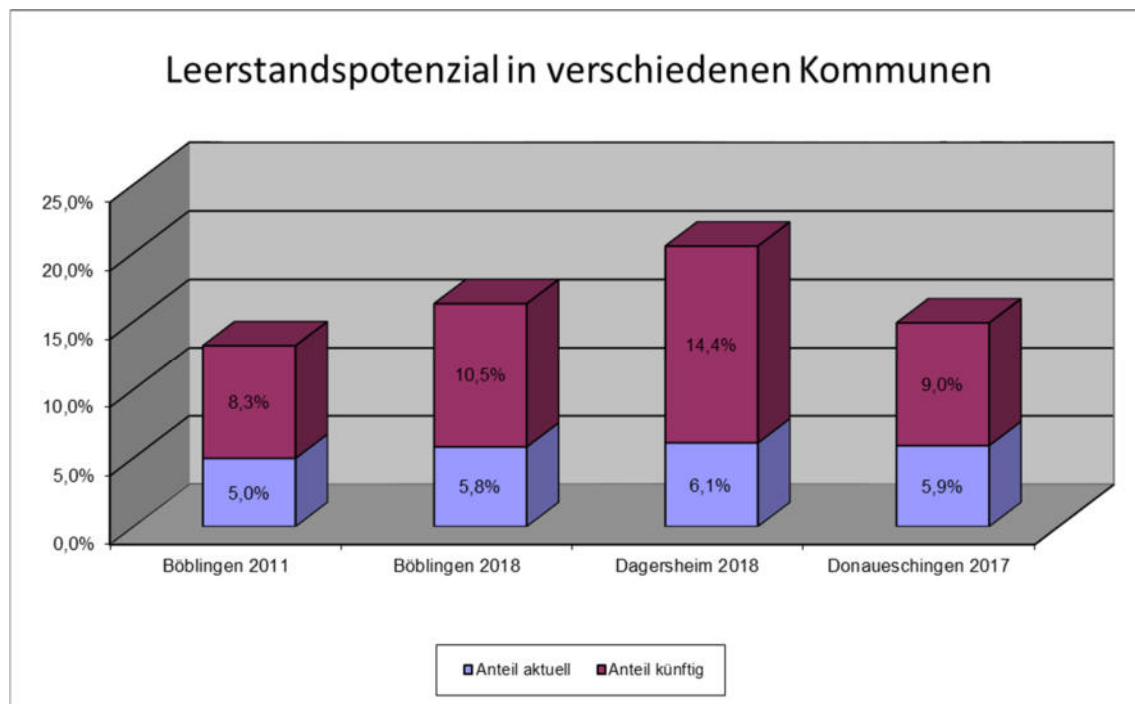


Jeder rote Punkt in dieser Kleinstadt der Region Stuttgart kennzeichnet ein Wohngebäude, dessen jüngster Bewohner über 75 Jahre alt ist, also ein EZFH, das in rund 10-15 Jahren leer stehen wird.

Im DSK-Konzept wird zwar benannt, dass künftig weniger EZFH für Familien gebraucht werden, als vorhanden sind, es kommt aber trotzdem zur Schlussfolgerung, dass neue EZFH in Dossenheim benötigt würden. Entscheidend für diese inhaltlich falsche Schlussfolgerung ist der Satz auf Seite 35: „(...), denn die bestehenden Objekte (Anm.: gemeint sind EZFH) sind in der Regel nicht verfügbar (...)“. Das ist zwar richtig, darf aber keine Begründung für eine nicht nachhaltige Siedlungsplanung sein.

Wenn der durch den demografischen Wandel verursachte und weiter zunehmende Rückgang der Belegungsdichte dazu führt, dass immer mehr EZFH gebaut werden, die in 20 Jahren nicht mehr gebraucht werden und deshalb leer stehen, dann ist eine Wohnungsbaupolitik auf Basis der kurzfristigen Verfügbarkeit nicht zu verantworten. Es muss im Gegenteil alles dafür getan werden, dass die Altersremanenz gemildert und der Generationswechsel in den bestehenden EZFH gefördert wird.

Hauptproblem ist, dass der Immobilienbestand, für den die Kommune langfristig verantwortlich ist, nicht gleich dem Immobilienmarkt ist, der kurzfristige Interessen anderer Akteure bedient. So führt das minimale Angebot auf dem Markt zu einer gefühlt hohen Nachfrage nach EZFH. Es kann jedoch nicht Aufgabe der Gemeinde sein, kurzfristige Interessen zu bedienen, wenn gleichzeitig langfristige Fehlentwicklungen (also leer stehende EZFH) erkennbar sind.



Die Grafik nach von Ökonsult in den o.g. Kommunen veranlassten Datenerhebungen zeigt, dass schon heute mindestens 5 Prozent aller Wohngebäude altershalber leer stehen und künftig zusätzlich rund 10 Prozent aller Wohngebäude leer stehen werden (jüngster Bewohner über 70). Dabei handelt es sich fast ausschließlich um EZFH. Durch den demografischen Wandel kann dieser Anteil auch für Dossenheim angenommen werden.

Die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale im DSK-Konzept erhebt ausschließlich Bauflächen (Baulücken, Nachverdichtung etc.), keinerlei Leerstände. Letztere werden offenbar nicht als Potenzial betrachtet, was einen erheblichen Mangel darstellt, wenn man die oben gezeigte Grafik berücksichtigt. Durch eine einfache Datenverschneidung von Daten des Einwohnermeldeamtes mit Daten des Liegenschaftskatasters (GIS) zu Wohngebäuden zeigen sich grob die leer stehenden EZFH im Bestand (niemand im Gebäude gemeldet). Die gleiche Datenverschneidung mit der Angabe „jüngster Bewohner über 70 Jahre“ zeigt sofort das Leerstandspotenzial der nächsten 10 bis 20 Jahre bei den EZFH. **Diese einfache Datenerhebung ist der Gemeinde Dossenheim unbedingt zu empfehlen.** Dazu nochmals der Hinweis: Markt ist nicht gleich Bestand! Die bereits leer stehenden EZFH werden kaum angeboten.

Die qualitative Analyse im DSK-Konzept macht deutlich, bei welchen Zielgruppen es wirklich Wohnungsnot und damit eigentlich Wohnungsbaubedarf gibt, wenn man sich am Gemeinwohl orientiert: In **altersgerechten Wohnungen**, die den Senioren ein länger selbstbestimmtes Leben erlauben, und in **dauerhaft preiswerten MIET-Wohnungen**, die nicht bereits nach 10 oder 15 Jahren aus der Preisbindung fallen und für alle Wenig-Verdiener bis hin zur unteren Mittelschicht erschwinglich sind. Beide Wohnformen müssen in zentraler Lage bzw. im Bestand entstehen.

Um dauerhaft preiswerte Mietwohnungen zu bekommen, empfiehlt es sich, Grundstücke aufzukaufen, zu behalten und in Erbpacht oder von Genossenschaften bebauen zu lassen. Nur damit ist der Hauptkostentreiber, die Grundstückspreise, auszuschalten. Diese aktive **Bodenvorratspolitik** sollte natürlich auch für geeignete innerörtliche Grundstücke für Seniorenwohnungen eingesetzt werden.

Daneben braucht es eine (auch im DSK-Konzept Seite 64 vorgeschlagene) intensive **Bewusstseinsbildung** bei den Zielgruppen, u.a. die Ansprache von Eigentümer*innen, um den Generationswechsel in den EZFH voranzubringen.

Zusätzlich zum im Konzept vorgeschlagenen Baugebot (Seite 66) sollte das baden-württembergische **Zweckentfremdungsverbot** eingesetzt werden. *„Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484), geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2021 (GBl. S. 116), dient der Bekämpfung von örtlichem Wohnraummangel. Es gibt den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, durch eine Satzung ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen, soweit der Wohnraummangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen beseitigt werden kann.“* (<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/zweckentfremdungsverbot/>) Mit dem Zweckentfremdungsverbot kann ein Bußgeld bis max. 100.000,- € auf leere Wohnungen (ab 6 Monaten) verhängt werden. So kann der Bestand für den Markt aktiviert werden. Der zur Einführung der Verbotssatzung notwendige Nachweis des knappen Wohnraummangels dürfte für Dossenheim im Rhein-Neckar-Kreis kein Problem darstellen.

Stefan Flaig, 29.6.2022

Ökonsult GbR, Augustenstr. 124, 70197 Stuttgart

flaig@oekonsult-stuttgart.de, 0711 / 255 196 34