



**NABU** Kaiserslautern u. Umgebung · Steigerhügel 1 · 67659 Kaiserslautern

RHEINPFALZ  
Frau Schneider

## Stellungnahme zum Artikel „Es soll mehr gebaut werden“ in der RHEINPFALZ vom 28.8.2020

Sehr geehrter Frau Schneider,  
sehr geehrte Redaktion,

ich bitte Sie um Berichterstattung über die folgende Stellungnahme.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Danke und viele Grüße

Jürgen Reincke

1. Vorsitzender NABU Naturschutzbund Kaiserslautern und Umgebung

### Kaiserslautern und Umgebung

Jürgen Reincke

1. Vorsitzender

Tel. +49 (0)631.66 28 1

Fax +49 (0)631.69 63 68

J.Reincke@NABU-KL.de

28.08.2020

### NABU Kaiserslautern und Umgebung

Steigerhügel 1

67659 Kaiserslautern

Tel. +49 (0)631.66 28 1

Fax +49 (0)631.69 63 68

info@NABU-KL.de

www.NABU-KL.de

### Geschäftskonten

Kreissparkasse Kaiserslautern

BLZ 540 502 20

Konto 824 12

IBAN DE63 5405 0220 0000 0824 12

BIC MALADE51KLK

Stadtparkasse Kaiserslautern

BLZ 540 501 10

Konto 505 560

IBAN DE48 5405 0110 0000 5055 60

BIC MALADE51KLS

Der NABU Kaiserslautern und Umgebung  
ist Mitglied im:

**Naturschutzbund Deutschland (NABU)**

**Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.**

Frauenlobstraße 15-19

55118 Mainz

Vereinsregister Mainz, VR 1134

Vorsitzende: Cosima Lindemann

Der NABU ist ein staatlich anerkannter  
Naturschutzverband (nach § 63  
BNatSchG) und Partner von Birdlife  
International. Spenden und Beiträge sind  
steuerlich absetzbar. Erbschaften und  
Vermächtnisse an den NABU sind  
steuerbefreit.

## Stellungnahme zum Artikel „Es soll mehr gebaut werden“ in der RHEINPFALZ vom 28.8.2020

Berichtet wird über eine Wohnmarktanalyse des Instituts für Raumforschung und Immobilienwirtschaft, die den Bedarf für mehr Neubau und mehr Immobilien für Kaiserslautern feststellt.

Nicht überrascht hat uns dabei die Berichterstattung in der RHEINPFALZ, die wieder einmal im Titel den Bedarf weiterer Bebauung feststellt. Im Kommentar dazu wird von der Redakteurin Claudia Schneider kritisiert, *„was auf der politischen Ebene seit ein paar Monaten abgeht. Dort wird quasi jedes Bauprojekt ausgebremst. Wenn es bei diesem Kurs bleibt und auch ein Runder Tisch Wohnungswirtschaft nicht in die Gänge kommt, hätte sich die Stadt das Geld für die Studie schenken können.“* Dabei kann dies zumindest hinterfragt, wenn nicht sogar in Frage gestellt werden. In der Studie steht keineswegs, dass wir neue Bebauung auf der „Grünen Wiese“ brauchen! So lautet in der Analyse eine Überschrift auf der ersten Seite: *„Der Wohnungsmarkt zeigt sich weitgehend ausgeglichen“*. Vielmehr beschreibt die Analyse einen Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und nicht von Ein- und Zweifamilienhäusern in Neubaugebieten am Stadtrand.

Aus Sicht der Wohn- und Immobilien- und Bauwirtschaft brauchen wir selbstverständlich neue Wohnungen und Wohnhäuser. Da verdienen sie ihr Geld. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft fordert kontinuierlich neue Industrie- und Gewerbegebiete. Das ist legitim. Ihre Aufgabe ist es Kaiserslautern als boomendes Oberzentrum, attraktiv für Neuansiedlungen aller Unternehmensarten, darzustellen und die Wünsche von potenziellen Interessenten an die Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit zu tragen.

Aber es gibt auch andere, ebenfalls völlig richtige Interessen. Die Politik auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene hat schon lange festgestellt und beschlossen, dass die ungebremste **Neuinanspruchnahme von Flächen gestoppt werden muss**. Etwa 60 Hektar, eine Fläche so groß wie 80 Fußballfelder, gehen in Deutschland für Verkehrs- und Siedlungsfläche verloren – und zwar Tag für Tag. Von dem von der Bundesregierung im Jahr 2002 beschlossenen 30-Hektar-Ziel für das Jahr 2020 sind wir noch sehr weit entfernt. Oberbürgermeister und der gesamte Stadtrat haben bereits 2009 einstimmig die Teilnahme am Bundesprojekt REFINA (Reduktion von Flächeninanspruchnahme - Partnerschaften für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung) beschlossen. Gerade die kreisfreie Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum darf nicht weiter kommunale Kirchturmpolitik machen, sondern sollte stattdessen regionales Denken vorantreiben und das Zusammengehen mit dem Landkreis anstreben. Ein Ausweisungswettbewerb der Stadt

und der Kommunen im Landkreis bringt uns als Region nicht zukunftsfähig voran und beschert den nachkommenden Generationen zunehmende Infrastrukturkosten.

Der Neubau von Wohngebäuden auf neu bebauten Flächen **steht dem Klimaschutzkonzept Kaiserslauterns entgegen**. Immer mehr Gebäude, ständig wachsende Wohnfläche pro Bewohner, läuft den notwendigen Zielen der Energie- und Ressourceneinsparung zuwider. Dass es auch anders geht, hat die Bau-AG mit dem Projekt „Nils – Wohnen im Quartier“ im Goetheviertel in Kaiserslautern gezeigt. Durch ein innovatives, generationenübergreifendes und energetisch modernes und auch soziales Wohnprojekt wurden kleine, in die Jahre gekommene Häuschen ersetzt und innerstädtisch auf gleicher Fläche Wohnraum für deutlich mehr Menschen geschaffen.

Auch **Anwohner** haben legitime Interessen, dass ihr einst am Stadtrand gebautes Haus nicht mit einem Neubaugebiet umringt wird. Die jetzt unbebauten Flächen dienen als **Naherholung oder zur Frischluftversorgung**, manchmal bis in die Innenstadt. Unbebaute Flächen haben einen **Wert für die Natur** und sind wichtig für das **Kleinklima** und für die **Verickerung der Niederschläge**, insbesondere bei im Klimawandel zunehmenden Starkregenereignissen. Bereits seit Jahren hat die Stadt große Schwierigkeiten Flächen für standortnahe **Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz** und als **Ausgleich für die Neuversiegelung** zu finden.

So verwundert es nicht, wenn immer mehr Bürgerinnen und Bürger sich in mehr Bürgerinitiativen für Naturschutz und gegen neue Baugebiete engagieren. Das sind keine Ökospinner oder Querulanten, sondern Menschen, die sich für eine lebenswerte Zukunft in Kaiserslautern einsetzen.

Die von Kaiserslautern beauftragte Wohnmarktanalyse des Instituts für Raumforschung & Immobilienwirtschaft stellt zunächst den Status Quo fest und macht dann eine Wohnbedarfsanalyse, die auf einer regionalisierte Bevölkerungsprognose aufbaut. Dabei wird von einem unveränderten Ressourcen- und Energieverbrauch ausgegangen, einem gesellschaftlichen „Weiter so“. Vermutlich war der Auftrag des beteiligten Referats Stadtentwicklung oder der Politik so. Dass wir aber nicht genauso weitermachen können, wenn wir die Ziele der Begrenzung der Klimaerwärmung und der notwendigen Energiewendes schaffen wollen, wird in der Prognose nicht angesprochen. Auf die Prognose folgt noch ein Kapitel Handlungsempfehlungen, in dem daher ein Begrenzen oder gar Gegensteuern kaum enthalten ist. Dem beauftragten Büro ist dabei kein Vorwurf zu machen, denn sie haben sich sicher an den Auftrag gehalten. Leider geht es selbst in Kapiteln wie „Aktive Liegenschaftspolitik betreiben“, in denen der Verzicht auf neue Flächen naheliegend ist, nicht darum bebaute Grundstücke mit dichter Bebauung und trotzdem attraktiv weiterzuentwickeln. Stattdessen wird hier nur ein Modell vorgestellt, mit dem nur die

Stadt selbst Bauland erwerben kann. So hätte auch ein Hinweis, dass die Stadt „freie Flächen“ sichern soll an dieser Stelle - wie zu Beginn der Analyse - erklären können, dass „neue Grundstücke und Gebäude erwerben und damit in eine aktive Liegenschaftspolitik einzusteigen“ sich auf ein Flächen-Recycling und innerstädtische Brachflächen konzentrieren sollte. Das auftraggebende Referat Stadtentwicklung und die Politik hätten den Auftrag allerdings auch anders fassen können, indem sie aufbauend auf dem heutigen Stand und der Bevölkerungsprognose ein Handlungskonzept ohne neue Bebauung auf bislang nicht bebauten Flächen beauftragt hätten.

Daher ist die folgende Passage auf Seite 51 beachtenswert: *„Sollte sich beispielsweise der Wohnungsleerstand von derzeit 7,5 % weiter erhöhen, sollten die konkreten Ursachen gesucht werden (Fehlbedarf, mangelhafte Bausubstanz oder Ausstattung, energetische Defizite, Mängel in der Wohnumfeldqualität, etc.) und es muss darüber gesprochen werden, inwieweit der Neubau von Wohnungen weiter vorangetrieben werden muss und ob nicht sogar langfristig der gezielte punktuelle Rückbau von Wohnungen eine Option sein kann.“* Auch im nachfolgenden Kapitel wird auf die energetische Sanierung des **Wohnungsbestandes** und auf Programme für die Entwicklung von **Bestandsimmobilien** hingewiesen. So prognostiziert die Analyse zwar einen Bedarf an kleineren Wohnungen und im sozialen Wohnungsbau und fordert, dass „zeitgemäße neue Wohnungen gebaut und der **Wohnungsbestand im Hinblick auf Barrierefreiheit und den energetischen Anforderungen ertüchtigt werden**“ muss.

Eine gute Berichterstattung und Kommentierung hätte nach Auffassung des NABU auch auf die Zielkonflikte hinweisen sollen und dass die Studie unverändert wachsenden Lebensstil ausgeht und keine Empfehlungen macht, wie eine Lenkung zur Reduktion der Flächenneuausweisung, des Energieverbrauchs und des Klimaschutzes berücksichtigt werden könnte. Eine eigene Position im Kommentar ist absolut in Ordnung, doch **gibt die Studie keinen Anlass die Ablehnung von Neubaugebieten am Stadtrand zu verurteilen.**

# Es soll mehr gebaut werden

In Kaiserslautern wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigen. Um den Bedarf decken zu können, müssten pro Jahr 185 Neubauten her. Das geht aus einer Analyse des Instituts für Raum- und Immobilienwirtschaft hervor.

VON CLAUDIA SCHNEIDER

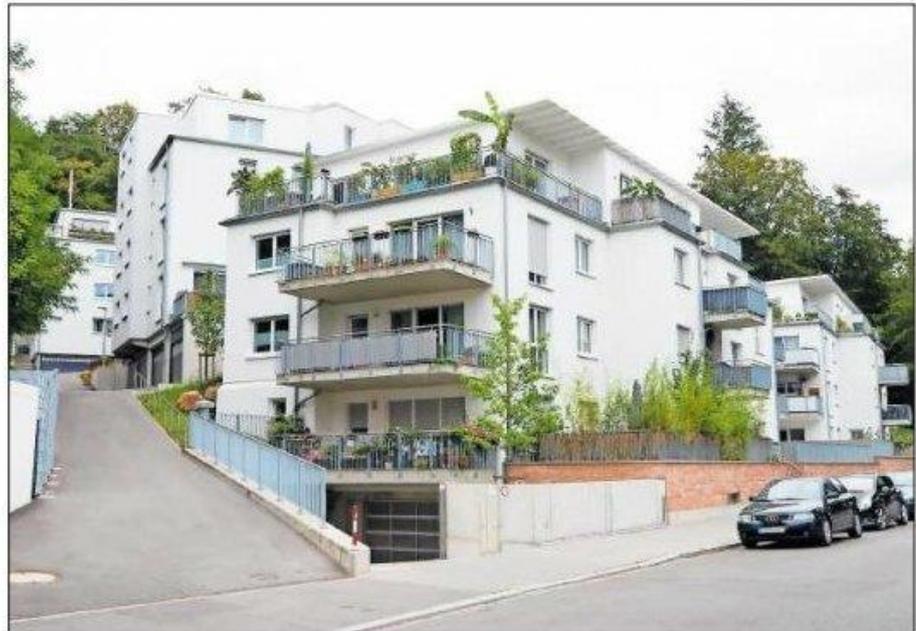
In den Jahren 2008 bis 2018 hat es laut Michael Heinze einen Zuwachs vor allem bei Einfamilien- und Doppelhaushälften gegeben. Der Geschosswohnungsbau stagnierte. Hier vor allem sieht der Fachmann des Instituts für Raum- und Immobilienwirtschaft Handlungsbedarf, wie er am Donnerstag im städtischen Bauausschuss betonte.

Das Preisniveau bei Immobilien ist in Kaiserslautern moderat, sagt Heinze. Aber die Preise steigen. Das sei ein Indiz dafür, dass Wohnraum zumindest in bestimmten Segmenten knapp ist. Die Preise für Eigentumswohnungen sind im Bestand seit dem Jahr 2012 um 40 Prozent auf 1083 Euro pro Quadratmeter gestiegen, bei Neubauten sogar um 43 Prozent auf 2623 Euro pro Quadratmeter. Für Mieten müssen die Kaiserslauterer ebenfalls deutlich mehr Geld locker machen als noch vor ein paar Jahren. Die höchsten Mieten werden laut der Studie mit 10,5 Euro pro Quadratmeter auf dem Lämmchesberg verlangt. Auf dem Bännjerrück sind die Mieten seit dem Jahr 2012 von im Schnitt 5,16 Euro pro Quadratmeter auf 7,36 Euro gestiegen. Studenten zahlen in Kaiserslautern eine Miete von rund 250 Euro für ihre Bleibe, in Mainz sind es 420 Euro.

## Das Problem mit den Sozialwohnungen

Wenig aussagekräftig, das wurde auch kritisiert, ist die Analyse beim Blick auf Sozialwohnungen. Das liegt laut Heinze daran, dass nicht allzu viel Datenmaterial zugänglich war. So konnte beispielsweise nicht festgestellt werden, wie viele preisgebundene Wohnungen gefördert werden und wann genau diese Förderung ausläuft. Ein Missstand, den Lea Siegfried von den Grünen moniert. „Es kann nicht sein, dass das niemand weiß“, meint sie. Fragen wirft die Studie beim Thema Leerstand auf. Auch da fehlen Heinze zufolge verlässliche Informationen.

Heinze rät den Verantwortlichen, das Thema Förderung mehr in den Fokus zu nehmen. „Dass nur wenig bis gar keine Fördermittel für sozialen Wohnungsbau in Kaiserslautern abgerufen werden, ist Fakt.“ Gegensteuern könne und solle man an dem Punkt mit einer intensiven Beratung. „Die ist vielleicht derzeit nicht so perfekt.“ Auch für Privathaushalte sei es wichtig, Unterstüt-



Eines der jüngsten Neubauten in Kaiserslautern: die Wohnanlage in der Bremerstraße. Dort sind Eigentumswohnungen entstanden. FOTO: VIEW

zung bei Bauvorhaben zu erhalten. Der Vertreter des Instituts für Immobilienwirtschaft rät dazu, Sozialwohnungen nicht zu konzentrieren, sondern sie in gemischten Baugebieten, beispielsweise auf dem Pfaffgelände, zu integrieren. Eine verpflichtende Quote für den sozialen Wohnungsbau befürwortet er nicht. Sie könnte Investoren eher abschrecken. Besser wäre es, wenn die Stadt selbst Sozialwohnungen bauen würde.

Anders als noch vor ein paar Jahren prognostiziert, ist die Bevölkerung in Kaiserslautern gewachsen. Sie wird zwar voraussichtlich bis zum Jahr 2040 auf 96.000 Einwohner zurückgehen, dennoch werden neue Wohnungen gebraucht, weil die Anzahl der Haushalte zunimmt. „Es gibt viele Singlehaushalte, viele ältere Menschen leben allein, die Anzahl der kinderlosen Paare steigt“, so Heinze. Er geht bis zum Jahr 2030 von einem jährlichen Neubaubedarf von 185 Wohnungen aus. Grundsätzlich müsse der Wohnungsbau den Haushaltsgrößen folgen – in Kaiserslautern sind das 1,83 Personen, bundesweit 1,99.

Empfohlen wird, die Zahlen im Blick zu behalten und alle fünf Jahre

nachjustieren. Hilfreich wäre aus Sicht des Experten ein runder Tisch Wohnungswirtschaft, mit Vertretern beispielsweise der Mieterverbände, Haus und Grund, den großen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Stadt kann laut Heinze froh sein, mit der Bau AG über eine starke eigene Wohnungsbaugesellschaft zu verfügen. Die könne helfen, die Nachfrage nach Sozialwohnungen zu befriedigen, wenn sie ausreichend bezahlbare Räumlichkeiten zur Verfügung stelle. Ganz konkret empfiehlt Heinze der Stadt, eine aktive Liegenschaftspolitik zu betreiben, in dem sie freie Grundstücke aufkauft und damit steuert, dass sie so bebaut werden, wie der Immobilienmarkt es braucht.

Brigitta Röthig-Wentz (FDP) kritisiert, dass der Erbbauzins in Kaiserslautern mit vier Prozent zu hoch ist. Wenn der Zins zu hoch sei, werde Erbpacht unattraktiv, so Heinze. Hier könne die Politik tätig werden. In Kaiserslautern ist aktuell für 5100 Grundstücke ein Erbbaurecht eingetragen.

In Kaiserslautern gibt es 58.337 Wohnungen, davon 69 Prozent in Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Pro Kopf nutzen die Kaiserslauterer

im Durchschnitt 49,7 Quadratmeter Wohnfläche, knapp drei Quadratmeter mehr als anderswo im Land.

## EINWURF

### Wichtige Impulse

VON CLAUDIA SCHNEIDER

Die Wohnungsmarktanalyse gibt wichtige Hinweise. Sie empfiehlt ein moderates Neubauprogramm für Kaiserslautern. Das passt so überhaupt nicht zu dem, was auf der politischen Ebene seit ein paar Monaten abgeht. Dort wird quasi jedes Bauprojekt ausgebremst. Wenn es bei diesem Kurs bleibt und auch ein Runder Tisch Wohnungswirtschaft nicht in die Gänge kommt, hätte sich die Stadt das Geld für die Studie schenken können.

Wichtig ist auch die Empfehlung, eine aktive Liegenschaftspolitik zu betreiben und freie Grundstücke in städtischen Besitz zu bringen, um die Bebauung darauf so gezielt steuern zu können. Das würde mit Sicherheit so manchen Wildwuchs stoppen.