

Wunsch und Wirklichkeit – zwei Welten

Leserbrief zum Artikel „In Essen fehlen 9000 Wohnungen“, WAZ 18.10.2017

Jetzt fehlen gemäß Stadtplanungsamt also 9000 Wohnungen, im März wurden dem zuständigen Ausschuss ASP noch bis zu 17000 fehlende Wohnungen vorgerechnet. Die Quellen für diese neue These sind eine längst überholte städtische Bevölkerungsprognose und eine noch unveröffentlichte Studie des Hausgutachters INWIS. Hinter den Zahlen steht nach wie vor der Wunsch der Verwaltung nach einer wachsenden Stadt Essen – doch sieht die Wirklichkeit ganz anders aus. Nach dem Ende der starken Flüchtlingszuwanderung im 1. Quartal 2016 gingen die Zuzüge nach Essen stark zurück; von 2015-2016 kamen 22.450 Migranten nach Essen, nahm die Einwohnerzahl um 12.454 zu, aber die Zahl der Haushalte stieg nur um 3.749. Die Essener Statistik belegt, dass im 3. Quartal 2017 die Einwohnerzahl erstmals wieder um 108 abnahm – das Strohfeuer ist vorbei. Der hohe Sterbeüberschuss wird in Essen also nicht mehr von der Zuwanderung von Flüchtlingen kompensiert. Die Zahl der Haushalte wird künftig eher abnehmen, denn Flüchtlinge bilden weniger Haushalte als Deutsche, und die Wohnfläche pro Kopf nimmt ab. Wenn die Zahlen der Haushalte und Einwohner in Essen abnehmen, besteht quantitativ auf absehbare Zeit kein Wohnungsbedarf.

Jetzt werden die beamteten Planer mit Recht sagen: Es besteht jedoch ein qualitativer Wohnungsbedarf, weil viele Altbauten nicht mehr der Nachfrage entsprechen. Doch der qualitative Bedarf erfordert kein neues Bauland, denn der Ersatzwohnungsbau kann auf den frei werdenden Grundstücken der Abrisshäuser entstehen. Und in Essen besteht auch kein Nachholbedarf, es stehen noch immer etwa 7.000 - 8.000 Wohnungen leer. Ein Neubaubedarf, der neue Bauflächen auf der Grünen Wiese hervorrufen könnte, lässt sich heute nur mit hohen Wanderungsgewinnen begründen, wenn man auswärtige Einwohner nach Essen holen will, z.B. durch Zuzug von Pendlern. Die Neubauviertel in Rüttenscheid, Kettwig oder Kupferdreh mit ihren großen, qualitätsvollen Neubauwohnungen zielen genau auf diese Klientel, die dem Wohnungsengpass in der Rheinschiene ausweicht. Doch hilft dieser Wohnungsbau für Zuzügler nicht jenen Essener Wohnungssuchenden, die im letzten Wohnungsmarktbericht 2014 als besonders bedürftig genannt werden: die „Wohnwünsche spezieller Nachfragegruppen wie z.B. älterer oder behinderter Menschen, Familien mit Kindern, Haushalte mit geringem Einkommen [sind] genauso zu beachten, wie die der Besserverdienenden“. Und da hilft auch der Sickereffekt nicht: Mit jeder Neubauwohnung, in die z.B. ein Düsseldorfer einzieht, wird eine andere Wohnung frei – aber eben in Düsseldorf, nicht in Essen! Es wird in Essen oft nicht nach dem Bedarf der Essener gebaut – wofür also 9.000 Neubauwohnungen?

Warum sollte die Stadt Essen mit zusätzlichem Wohnungsbau noch weiter wachsen? Schon heute ist Essen zu über 50 % bebaut, eine der dichtest bebauten Städte in Deutschland. Ist denn die Lebensqualität eine Frage der Größe? Münster ist z.B. halb so groß, doch wird keiner behaupten, ihre Größe sei ein Nachteil. Nicht die Einwohnerzahl macht die Stadt attraktiv, sondern für manche ist das Wachsen selbst attraktiv – eine vorübergehende Entwicklung, an der eben auch die Stadt mit höheren Steuereinnahmen verdienen will. Aber ist das auch nachhaltig? Können wir als Grüne Hauptstadt Europas nicht verantwortlich mit unseren knappen Ressourcen umgehen? Wir brauchen nicht mehr Quantität, sondern mehr Qualität. Wir brauchen den Vorrang der Innenentwicklung - dazu müsste es die Stadtverwaltung nur endlich schaffen, dass Grundstücke und Gebäude nach der Aufgabe von Nutzungen nicht Jahrzehnte brachliegen, wie in den Beispielen Kruppengelände, IBM-Bürobrache, die alte FH oder die Scheidmann-Hallen. Die Essener Planer müssen erst noch nachweisen, dass ihnen Besseres einfällt als Neubauwohnungen auf Kosten der Landschaft.

Essen, 23.10.2017

Michael Happe