

Gastkommentar zum »Gießen-Boom«



Wachstum ist kein Wert an sich

Von Lutz Hiestermann (Lebenswertes Gießen)

Wie stark Gießen in den vergangenen Jahren gewachsen ist und wie sehr es weiter wachsen wird, betont unsere Stadtführung immer wieder. Vergessen wird dabei jedoch gerne, verschiedene Sondereffekte wie die Zweitwohnsitzsteuer oder die Flüchtlinge zu quantifizieren und die eigentlichen Treiber des bisherigen Wachstums (die Hochschulen) zu analysieren.

Die Aussage, die Bevölkerung ist in den letzten zehn Jahren um 11 000 gestiegen, bedarf wichtiger Erläuterungen. Erstens hat die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer 2014 dazu geführt, dass über 2000 Personen ihren Zweit- zum Erstwohnsitz umgemeldet haben, ohne dass die Bevölkerung dadurch angestiegen wäre. Zweitens lässt sich aufgrund der dynamischen Entwicklung der Gießener Hochschulen seit 2005 feststellen, dass rund die Hälfte des Bevölkerungswachstums auf Studierende zurückzuführen sein dürfte. Bezieht man drittens noch die in Gießen wohnenden anerkannten Flüchtlinge ein, bleibt eine recht überschaubare vierstellige Zahl an Nichtstudierenden und Nichtflüchtlings übrig, um die die Stadt Gießen in den letzten zehn Jahren gewachsen ist.

Dies führt auch zu einer kritischen Betrachtung der Prognosen für den weiteren Wohnraumbedarf. Das Wohnraumversorgungskonzept für Gießen liegt bisher lediglich als Entwurf vor und soll erst im Herbst durch das Parlament verabschiedet werden. Wenn die Stadt in einer aktuellen Agenturmeldung die Empfehlung des Baus von 5000 weiteren Wohnungen bis 2030 als Tatsache darstellt, wird deutlich, welche Politik man verfolgt – Wachstum um jeden Preis. Und dies, obwohl es an der Herleitung dieser Bedarfszahlen, die übrigens deutlich über vergleichbaren Städten wie Marburg liegen, erhebliche Kritik gibt. So sind zwei für das prognostizierte weitere Bevölkerungswachstum in Gießen entscheidende Kriterien »Landflucht« sowie »Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße« eher allgemeine Annahmen und nicht aus der Gießener Entwicklung der jüngeren Vergangenheit abgeleitet. Die Annahmen

zur Veränderung der Altersstruktur sind komplett falsch. Zudem stützt sich die im Konzept erstellte Hochrechnung auf andere statistische Prognosen, die nur bedingt aussagekräftig für die spezifische Situation Gießens sind. Was dem Konzept jedoch vollkommen fehlt, ist eine differenzierte Analyse der Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre und deren Bedeutung für die zukünftige Entwicklung!

Wenn es stimmt, dass die neue Koalition das Ziel von 100 000 Einwohnern anstrebt, um durch höhere Schlüsselzuweisungen den Haushalt weiter konsolidieren zu können, müssen für die bau- und verkehrslärmgeplagten Gießener alle Alarmglocken schrillen. Es sei den Koalitionären ins Stammbuch geschrieben: Wachstum ist kein Wert an sich, es kommt auch auf Lebens- und Wohnqualität an. Man frage hierzu nur die Anwohner des RKH-Geländes oder der Bergkaserne! Dem Leiter des Stadtplanungsamts ist daher zwingend zuzustimmen, wenn er warnt, dass das Wachstum erst einmal verdaut werden muss – die Infrastruktur wächst auch nicht annähernd mit, die Gelder für den erforderlichen Ausbau des Nahverkehrs sind nicht da, Kita-Plätze in Kleinlinden können nicht bereitgestellt werden, Konzepte zur Verringerung des Pkw-Verkehrs fehlen und so weiter.

Aber statt die geplante Entwicklung eines neuen Masterplans für einen Diskurs über Qualität und Quantität des zukünftigen Wachstums zu nutzen, soll die investorenfreundliche Stadtentwicklung fortgeschrieben werden – »man muss ja die historische Chance zum Wachstum nutzen«. Hier sei die Frage erlaubt, ob die stei-

genden Schlüsselzuweisungen nicht mit überproportional steigenden Infrastrukturkosten sehr teuer erkauf werden. Und es ist im Hinblick auf das Allgemeinwohl zu diskutieren, ob eine egoistische Wachstumspolitik Gießens nicht woanders neue, größere Probleme durch das Ausdünnen der ländlichen Gebiete schafft.

Aussagen der Stadt, dass die Wohnungen alle verkauft und bezogen seien und keine Immobilienblase drohe, dürften eher auf Marketingaussagen der Investoren beruhen. Die massive Bautätigkeit deckt nicht einen Wohnraumbedarf, sondern einen Kapitalanlagebedarf in der Phase billigen Geldes – die Wohnungen am Güterbahnhof bewirbt man mit dem Slogan »Ihre Kapitalanlage in Gießen«. Und in der Freiligrathstraße in unmittelbarer Kliniknähe stehen zum Beispiel nach zwei Jahren Vermarktung immer noch mehrere Wohnungen leer. Der Bedarf an günstigem Wohnraum wird mit hochpreisigen Angeboten jedenfalls nicht gedeckt.

Lebenswertes Gießen, das sich seit Langem intensiv mit der Thematik befasst, erwartet daher von der Stadt einen deutlich ambitionierteren Umgang mit Einwohner- und Wohnraumbedarfszahlen. Es braucht neben einer klaren Definition von Begrifflichkeiten zwingend einen verlässlichen Zahlenkranz, auf den sich alle Ämter und kommunalen Unternehmen wie Stadtwerke oder Mittelhessische Wasserbetriebe beziehen können. Wenn die oben genannten Gießener Sondereffekte nicht unabhängig voneinander quantifiziert und in einem Zahlenwerk zusammengeführt werden, bleibt ein für Außenstehende nicht nachvollziehbarer Zahlenwirr-

warr. Der Gießener Immobilienmarktbericht 2016 konstatiert für 2014 ein Wachstum der Bevölkerung um 7600 und für 2015 eine Schrumpfung von 2500 Personen und verwechselt dabei die Entwicklung der Hauptwohnsitze – inklusive HEAE-Bewohnern – mit Bevölkerung. Beide Zahlen sind unkommentiert gerade für die Immobilienwirtschaft irreführend.

Es ist dringend erforderlich, verschiedene kompetente Akteure wie Statistisches Landesamt, Hessen-Agentur, Einwohnermelde- und Stadtplanungsamt sowie die Hochschulen an einen Tisch zu holen, um eine von allen akzeptierte Zahlenreihe über die Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsentwicklung zu verabschieden und klare Kriterien für deren Fortschreibung zu definieren. Diese Daten sollten dann im halbjährlichen Rhythmus veröffentlicht werden, möglichst auch für die einzelnen Stadtteile. Es wäre sicher zielführend – und möglicherweise durch ein Pilotprojekt vom Land mitzufinanzieren –, mittels einer solchen Zusammenarbeit allgemeine und auf andere Kommunen übertragbare Lehren für die bedarfsgerechte und nicht investorenorientierte Gestaltung von Wachstumsprozessen in Ballungsgebieten zu ziehen.

☆

Unser Gastkommentar Lutz Hiestermann ist Vorsitzender des Bürgervereins Lebenswertes Gießen. Er wurde von Anwohnern des Südviertels vor einigen Jahren im Zusammenhang mit dem Bau der ersten Müllverbrennungsanlage am Leihgesterner Weg gegründet und begleitet seitdem die Bau- und Planungspolitik der Stadt mit eigenen Vorschlägen und aus kritischer Distanz. Zuletzt hat sich der Verein für einen Bürgerpark im Südviertel eingesetzt und eine wichtige Rolle bei den Debatten um die umstrittene Baumfällung in der Bergkaserne und um die Bürgerbeteiligungssatzung gespielt. Lutz Hiestermann gehört für Lebenswertes Gießen dem Arbeitskreis Bürgerbeteiligung an, der die Umsetzung der Satzung begleitet. Er ist in diesem Gremium der einzige Vertreter einer BI. (mö)