



Ein Investor möchte oberhalb des Hauses Remmler sanieren und neuen Wohnraum schaffen. Die Verhandlungen dazu laufen.



„Hünenstraße“ in Götzingen: kleine Parzellen, schwierige Eigentumsverhältnisse.

BILDER: MARTIN BERNHARD

Wachsende Baugebiete: Nach einer Studie wird auf dem Land zuviel gebaut, doch kaum einer will alte, enge Häuser kaufen / Einfamilienhäuser und Baugrundstücke sind begehrt

„Wir haben mehr Interessenten als Objekte“

Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft wird auf dem Land zuviel gebaut. Doch die Realität sieht anders aus – die Nachfrage ist enorm.

Von unserem Mitarbeiter
Martin Bernhard

NECKAR-ODENWALD-KREIS. Rund 80 neue Bauplätze sollen auf der „Marihöhe“ in Buchen entstehen, weitere 20 entlang der Straße von Hettlingen nach Rinschheim, neun will die Gemeinde Rosenberg im Wohngebiet „Adelomring“ in Sindolsheim ausweisen: In gewohnter Regelmäßigkeit schaffen Kommunen in der Region neue Baugebiete – und das trotz sinkender beziehungsweise stagnierender Bevölkerungsentwicklung. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat kürzlich in einer Studie festgestellt, dass in ländlichen Regionen zu viel Wohnraum geschaffen wird: Im Neckar-Odenwald-Kreis durchschnittlich rund 34 Prozent zu viel, bei Fünf-Zimmer-Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäusern sogar um fast 300 Prozent über den rechnerischen Bedarf hinaus.

Sonja und Markus Gakstatter aus Osterburken berichten von ganz anderen Erfahrungen. Das junge Paar wohnte zur Miete in Rosenberg und machte sich auf die Suche nach einem Eigenheim. Grundsätzlich wäre auch eine Bestandsimmobilie für die beiden infrage gekommen. Ihr Wunschhaus sollte nicht älter als zehn Jahre sein, mit Kindergarten und Schule am Ort, etwas Grundstück außen herum, außerdem sollte es idealerweise in der Nähe eines S-Bahn- und Autobahnanschlusses liegen. Doch so ein Haus war nicht zu finden. „Wenn eines zum Verkauf stand, ging das unter der Hand weg“, sagt Markus Gakstatter. Als sich schließlich Nachwuchs ankündigte, schaute man sich nach Bauplätzen um. Gerne wäre man in Rosenberg wohnen geblieben. Man wurde dort

aber nicht fündig. Schließlich hatte das Paar nach fast zweijähriger Suche Glück in Osterburken. Dort erwarb man im Februar 2016 in einem Baugebiet einen 720 Quadratmeter großen Bauplatz für 85 Euro pro Quadratmeter. Das Eigenheim steht inzwischen, und der kleine Sohn ist auch schon geboren.

„Wir finden es gut, dass hier Leute leben, die sich in einer ähnlichen Lebenssituation befinden wie wir“, stellt Sonja Gakstatter fest. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus jungen Paaren und Familien, die sich wie die Gakstatters an ihrem neuen Wohnort einleben müssen.

„Mehr Interessenten als Objekte“

Kann man zu viel bauen, wenn das bestehende Angebot nicht reicht, um den Bedarf zu decken? Immobilienmakler in der Region klagen darüber, dass zu wenig Einfamilienhäuser und Baugrundstücke zum Verkauf stehen. „Wir haben mehr Interessenten als Objekte“, stellt Dennis Geiger, Immobilienmakler aus Buchen, fest. „Vor allem Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen oder Eigenheime werden gesucht.“ Vor zehn Jahren sei das noch anders gewesen. Damals habe er als Makler einen wesentlich höheren Vermittlungsaufwand gehabt, weil die Nachfrage viel geringer war.

Die Interessenten suchten heute nach Häusern mit Garten und ausreichend Abstand zum Nachbarhaus. Deshalb wollten sie nicht innerorts bauen oder kaufen. „Es mangelt an Einfamilienhäusern“, stellt Geiger fest. Sein Kollege Rainer Ehler aus Walldürn sieht das ähnlich. „Wegen der niedrigen Zinsen können heute Leute ein Haus finanzieren, die das früher nicht gekonnt hätten“, sagt er.

„Die Leute haben Geld, die wirtschaftliche Stimmung ist gut, wir haben fast keine Arbeitslosigkeit.“ Gefragt seien vor allem Bauplätze und Häuser in Mittel- und Unterzentren wie Buchen, Walldürn oder Osterburken, allerdings in Baugebieten und nicht im Ortskern. „Wer will schon eine alte Burg in der Innenstadt kaufen?“, fragt Ehler. Und so verwundert es kaum, dass Bauplätze

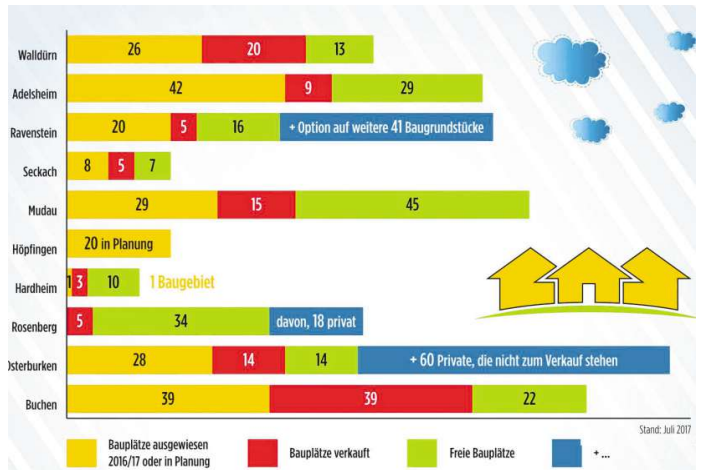
in Kommunen mit guter Infrastruktur schnell vergriffen sind.

Dorfflüßbereinigung?

Problem mit „alten Burgen“ hat Egbert Fischer, Ortsvorsteher in Götzingen, weniger, eher mit alten Häuschen mit niedrigen und kleinen Räumen. In der „Hünenstraße“ zum Beispiel stehen diese schmalen, sanierungsbedürftigen Gebäude auf der einen Seite, auf der anderen die dazugehörigen Scheuern. Die Straße ist so schmal, dass zur gleichen Zeit nur ein Fahrzeug diese passieren kann. Insgesamt zählt Fischer im Ortskern sieben bis acht leerstehende Häuser.

In anderen alten Häusern wohnen zumeist ältere Menschen, die im Alter ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen wollen. Die Grundstückspartellen im Ortskern seien meist nicht größer als sechs auf vier Meter. „Die jungen Leute wollen in die Baugebiete am Ortsrand ziehen“, sagt Fischer. „Und ich würde es an ihrer Stelle genauso machen.“ Denn wer innerorts bauen möchte, müsse zunächst viele kleine Grundstücke erwerben, die mehreren Eigentümern gehörten. Dann müsse man hohe Abrisskosten in Kauf nehmen, um alte Bausubstanz zu entfernen. Und später würde man möglicherweise an der Ortsdurchfahrt wohnen, wo Lkw vorbeirumpeln, ohne Garten oder grüne Umgebung. „Eine großzügige Dorfflüßbereinigung wäre wünschenswert. Doch es besteht keine Aussicht darauf“, sagt der Ortsvorsteher.

Wie mühsam es ist, innerstädtische Flächen zu entwickeln, weiß auch Buchens Bürgermeister Roland Burger. Die Eigentumsverhältnisse seien oft schwierig. Jeder Eigentümer verfolge seine eigenen Interessen. „Mit Mühe haben wir in der Obergasse“ in den vergangenen fünf bis sechs Jahre alle Scheuern im Bereich des Klosters erworben. „Für die beiden Häuser am Anfang der Gasse, die man verschenken wollte, hat sich bislang niemand gefunden, der ein schlüssiges Konzept vorgelegt hätte. Derzeit sei man allerdings im Gespräch mit einem Investor, der im Gebäude oberhalb des Remmler-



Bauplätze im Eigentum der Kommunen (Stand: Juli 2017).

GRAFIK: TINA REICHERT

Hauses sanieren und Wohnraum schaffen möchte. Um Orts- und Stadtkerne zu beleben, fördert die Stadt Buchen Familien, die innerörtlich Gebäude oder Grundstücke kaufen, um sich dort niederzulassen. Allerdings erhalten eine ähnliche Förderung auch Familien, die einen Bauplatz erwerben und dort für den Eigenbedarf einen Rohbau errichten.

Schwierige Eigentumsverhältnisse

Der Walldürner Bürgermeister Markus Günther steht vor ähnlichen Problemen wie sein Kollege aus Buchen. Grundstücke in der Innenstadt oder in Ortskernen gehörten oft Erbengemeinschaften oder älteren Menschen. „Ich kann die nicht zum Verkauf zwingen. Ich kann mir sehr viel vorstellen, aber man kommt an die Leute nicht ran.“

Beide Bürgermeister nehmen eine kritische Haltung zu der Unter-

suchung des Instituts der deutschen Wirtschaft ein. „Meine Ehrfurcht vor solchen Studien ist begrenzt“, sagt Burger. „Man sitzt auf einem sehr hohen Ross“, meint Günther. Die im Vergleich zu den Ballungszentren niedrigen Baulandpreise auf dem Land seien beide als Chance für ihre Städte. Beide wollen mit der Ausweisung von Baugebieten die bestehende Nachfrage befriedigen. Keiner will Einwohner an Nachbarkommunen verlieren.

Als gelungenes Beispiel für die Belebung des Ortskerns nennt Roland Burger Rinschheim. Dieses Dorf hätte im Vergleich zu Beginn des Jahres 2017 ein Einwohnerwachstum von fünf Prozent zu verzeichnen. Das entspricht bei rund 260 Einwohnern zwar nur einem Zuwachs von fünf bis sechs Personen. Doch dort sei das gelungen, was man sich andernorts so sehr wünsche: Es wurden fünf der alten Häuser im

Ortskern für einen Preis von 30 000 bis 50 000 Euro gekauft und renoviert. Jahrelang standen diese leer. Jetzt wohnen wieder Menschen darin.

Nach Angaben der Stadtverwaltung gibt es in den Stadtteilen von Buchen 44 leerstehende Häuser. Die Hälfte davon gilt als unbewohnbar. In der Kernstadt ist die Stadt Eigentümerin von 22 Wohngebäuden, die stark sanierungsbedürftig sind und deshalb als unbewohnbar bezeichnet werden können. Über leerstehende Häuser im privaten Eigentum in der Innenstadt liegen keine Zahlen vor. Derzeit verfügt die Gesamtstadt Buchen über rund 450 freie und bebaubare Flächen. Der überwiegende Teil befindet sich im Privateigentum. Darin nicht enthalten ist das Baugebiet „Bremmwiese“ mit insgesamt 65 Bauplätzen sowie die aktuell nicht erschlossene Fläche im „Hühnerberg“.



Haus mit Grundstück und Schule am Ort: Das Ehepaar Gakstatter erfüllte sich seinen Traum vom Eigenheim in einem Neubaugebiet in Osterburken.



An alten Häusern wie diesen in der Walldürner „Seestraße“ haben junge Ehepaare in der Regel kein Interesse. Sie bauen lieber neu mit viel Platz im Grünen.