Zum Thema Immobilien lockte die Messe „Haus und Bau“ am Wochenende Interessierte in die Aalener Stadthalle. *Fotos: Oliver Giers*

Stadt als Zwischenmieter und Umsetzung der Grundsteuer C

Messe „Haus und Bau“ in Aalen. Oberbürgermeister Fredrick Brütting nennt mögliche Maßnahmen, um mehr Wohnraum zu schaffen. *Von Lars Reckermann*

Aalen.

Zu wenige Grundstücke, zu wenige Fachkräfte, zu viele große Häuser, die nur von einer Person bewohnt werden, zu lange Baugenehmigungsverfahren, zu teure Wohnungen ... es gibt genug Gesprächsstoff auf der Messe „Haus und Bau“ in der Aalener Stadthalle. Und es gibt Antworten vom neuen Oberbürgermeister.

Immobilienexperten, Handwerker – es ist zwar nur eine beschauliche Anzahl an Ausstellern in der Stadthalle vertreten, die decken aber aktuell die großen Themen im Bereich „Haus und Bau“ ab. Immobilien als Wertanlage, Einbau neuer Solaranlagen, Energiesparmaßnahmen am Haus, Wohlfühlatmosphäre durch Sanierung, Garten... die Gespräche der Besucher mit den Ausstellern waren bereits am Samstag intensiv. Längst ist das Thema Bauen und Wohnen nämlich so komplex, dass sich keiner der Gäste einfach nur einen Katalog greift und dann weitergeht.

Die großen Themen in dem Bereich wurden auch bei der Podiumsdiskussion zur Eröffnung der Messe angesprochen. SchwäPo-Chefredakteur Lars Reckermann diskutierte mit Oberbürgermeister Frederick Brütting, mit Bernd Masur von der Becker GmbH (Handwerksexperte aus dem Bereich Sanitär/ Heizung) und mit Christian Wiedmann von „Nowinta“ (Immobilienexperte).

Aalens Oberbürgermeister Frederick Brütting

SchwäPo-Chefredakteur Lars Reckermann

Immobilienexperte Christian Wiedmann

Handwerksexperte Bernd Masur

Die aktuelle Situation: Brütting, selbst seit seiner Wahl zum Oberbürgermeister im Juli noch auf Immobiliensuche in Aalen, kennt die Problematik. Aalen gehöre zu einer Zuzugsregion, sei wirtschaftlich stark, habe eine gute Kaufkraft. Das seien Rahmenbedingungen, die den Immobilienmarkt beeinflussen und verteuern. Zudem habe Aalen über „viele Jahrzehnte im Geschosswohnungsbau“ zu wenig gemacht. „Da müssen wir dringend etwas nachholen“, sagte Brütting. Niedrige Zinsen trieben die Preise in die Höhe. Wiedmann bestätigte die „exorbitante“ Preissteigerung im Immobilienbereich. Bis zu 43 Prozent stiegen die Preise. Gründe aus Sicht von Wiedmann: Ein Zuzug an Fach- und Führungskräften vieler Unternehmen in der Region. Das treibt die Preise. Zudem hätten durch Corona viele Menschen die Region nicht mehr verlassen müssen, um näher am Arbeitsort zu sein. Dadurch seien viel weniger Immobilien auf den Markt gekommen. „Die Menschen sind in Aalen geblieben und haben das Häuschen der Oma saniert, anstatt in eine Stuttgarter Wohnung zu ziehen.“

Einige der zugezogenen Fachkräfte hätte Bernd Masur gerne. Denn die Nachfrage nach Sanierung und Modernisierung bringt den Handwerker längst an seine Grenzen, um die Menge an Aufträgen überhaupt abwickeln zu können. Brütting betonte aber noch einmal, dass Aalen ja jahrelang daraufhingearbeitet habe, eine wachsende und erfolgreiche Region zu sein.

Mögliche Lösungen: „Der Verbrauch von Fläche pro Kopf nimmt immer mehr zu“, bestätigte Brütting und ergänzte: „Das tut uns extrem weh.“ Er appellierte an alle Hausbesitzer, leere Wohnungen zu vermieten. Die Stadt könne zudem als Zwischenmieter auftreten und dadurch eventuell manchem Hausbesitzer die Angst nehmen. „Wir mieten die freien Wohnungen als Stadt an und vermieten sie dann weiter“, sagte Brütting. Dann hätte der Vermieter die Sicherheit, dass die Miete bezahlt wird und immer einen kompetenten Ansprechpartner. Dieses Modell der Wohnraumakquise wolle er in den nächsten Monaten aufbauen.

Zudem ergänzte Brütting, dass Eigentum auch verpflichte. Wer Häuser leer stehenlasse, einfach, weil er das Geld nicht benötige, den müsse die Stadt mit einer zusätzlichen Grundsteuer (Grundsteuer C) belasten. „Das halte ich in dieser Situation für absolut angebracht“, so der OB. In Fachkreisen gilt die Steuer indes als umstritten, es sei nicht Aufgabe des Staates dort regulierend einzugreifen, sagen die Kritiker.

Wünsche an die Politik: Wiedmann sprach sich für einfachere Genehmigungsverfahren aus. Es könne nicht sein, dass manche Projekte bis zur Baureife mehrere Jahre dauern. Masur sprach sich für neue Modelle aus, um Fachkräfte zu gewinnen. Neue Ausbildungsformen, mögliche Quereinsteiger einfacher integrieren und den Betrieben die Möglichkeit geben, durch finanzielle Entlastungen ihren Mitarbeitern mehr Gehalt zahlen zu können, das wären Ideen, die Masur gerne einmal an die Politik herantragen möchte.

Die Podiumsdiskussion in voller Länge ist auf dem YouTube-Kanal der Schwäbischen Post zu sehen.