

Aus dem Netz

Yan Pintar hat auf Youtube so viele Zuschauer, dass er damit Geld verdient. Doch der Realschüler hat noch viel mehr vor.

Seite II



Leonberg & Umgebung

Samstag, 20. Januar 2018

**Warum in die Ferne
schweifen ...
die besten Angebote gibt's vor Ort!**

FASZINATION ALTSTADT
LEONBERG

Ohne die Stadt kein bezahlbares Wohnen

Interview Zur Bekämpfung der Immobilienkrise wirbt der frühere Banker Ottmar Pfitzenmaier für kommunale Investitionen.

Die große Wohnungsnot in Leonberg ist allgegenwärtig, aber in erster Linie kein hausgemachtes Problem. Im Gespräch mit unserer Zeitung erklärt der langjährige Geschäftsbereichsleiter der Kreissparkasse und SPD-Stadtrat Ottmar Pfitzenmaier, welche Auswirkungen die europäische Geldpolitik auf den heimischen Immobilienmarkt hat und warum die Stadt zwei Millionen Euro für bezahlbaren Wohnraum bereitstellen müsste.

Herr Pfitzenmaier, sämtliche Immobilien sind in den vergangenen Jahren in unserer Region deutlich teurer geworden. Was sind die Gründe hierfür?

2009 hat die Europäische Zentralbank das Zinsniveau drastisch gesenkt und flutet seither den Markt mit Liquidität. Für risikolose Anlagen bekommt der Sparer in Deutschland so gut wie keine Zinsen mehr. Die Mentalität der Deutschen ist aber risikofreudig, so dass für viele eine Aktienanlage kaum in Frage kommt. Erstaunlicherweise gelten aber Immobilien landläufig als nahezu risikolose Geldanlage – was keinesfalls den Realitäten entspricht.

Was bedeutet das für die Menschen hier?

Viele Jahre ging man von sinkenden Bevölkerungszahlen aus. Für die Stadt Leonberg hieß dies im besten Fall eine Stagnation der Einwohnerzahl. Doch Leonberg ist binnen weniger Jahre von 45 000 auf 48 000 Einwohner gewachsen und wird in absehbarer Zeit die 50 000er-Grenze überschreiten.

Ist damit dieser derart hohe Siedlungsdruck zu erklären?

Hauptgrund sind die Niederlassung neuer und die Expansion bestehender Weltkonzerne, etwa Bosch oder Thales, die allesamt von der glänzenden Konjunktursituation profitieren. Weitere Aspekte für die Verteuerung von Immobilien sind gesetzliche Vorgaben für Neubauten, die in Teilen über das Ziel hinaus schießen, etwa durch überdachte Fahrradabstellplätze.

Wer ist besonders betroffen?

Es lässt sich nicht streng gegeneinander abgrenzen. Bei Obdachlosen und dauerhaft bleibenden Flüchtlingen muss die Stadt vom Gesetz her für Unterkünfte sorgen. Dafür gibt's Zuschüsse von Land und Bund.

Gibt es Zuschüsse auch für Wohnungen von Durchschnittsverdienern?

Für diese Menschen, oft Alleinverdiener, Alleinerziehende oder Angehörige sozialer Berufe, etwa Krankenschwestern oder Altenpfleger, gibt es beim Erwerb von Wohneigentum zwar staatliche Förderprogramme. Aber Wohnungen in diesem Preissegment sind Mangelware. Deshalb sind immer mehr junge Leonberger gezwungen, beispielsweise ins „Hinteramt“ abzuwandern, wo die Bauplatzpreise noch einigermaßen erschwinglich sind. Die Differenz bei einem Reihenhause, etwa zwischen Leonberg und Wimsheim, macht schnell in der jährlichen Darlehensbelastung 5000 bis 6000 Euro aus.



Zwei Millionen Euro für den kommunalen Wohnungsbau: Ottmar Pfitzenmaier in seinem Heimatstadtteil Eltingen.

Foto: factum/Granville

Wenn Leute wegziehen, entsteht Platz für neue Bevölkerungsgruppen.

Zuzug bringt frischen Wind und neue Ideen in eine Stadt. Aber es entsteht sozialer Unfrieden, wenn dies eindimensional zu Lasten der Einheimischen geht. Wir wollen nicht nur Topverdiener und Vermögensmillionäre haben, sondern alle Bevölkerungsschichten. Wer in Leonberg aufgewachsen ist, identifiziert sich mit der Stadt, engagiert sich oft ehrenamtlich in den Vereinen oder verbringt dort seine aktive Freizeit. Leonberg bietet zwischenzeitlich viele attraktive Arbeitsplätze. Wer hier wohnt, reduziert den Pendlerverkehr. Die vorhandene Infrastruktur – Schulen, Kindergärten, Bäder – wird ausgelastet.

Das kostet die Stadt viel Geld.

Richtig. Aber was Manche nicht wissen wollen: Die kommunalen Einnahmen aus der Einkommensteuer (geplant für 2017: 31,7 Millionen Euro) liegen zwischenzeitlich deutlich über den Einnahmen aus der Gewerbesteuer (26,3 Mio.). Und sie steigen seit Jahren schneller. Vereinfacht ausgedrückt: Je mehr arbeitende Einwohner, desto mehr Steuereinnahmen.

Teile des Gemeinderats sind nicht der Ansicht, dass die Stadt verstärkt als Wohnungsinvestor auftreten muss.

Man kann sich auf den Standpunkt stellen: „Wir haben das Problem nicht zu verantworten, also müssen wir nicht zur Lösung beitragen. Bund und Land sind in der Pflicht.“ Wir finden: Natürlich ist auch die Stadt in der Pflicht. Auf andere zu warten, verschärft nur die Problematik. Abgesehen davon: Leonberg mit einer Verschuldung von demnächst annähernd 100 Millionen

Euro, perspektivisch eher deutlich mehr, ist sehr wohl Profiteur der eingangs erwähnten Geldpolitik der EZB. Leonberg spart dadurch Zinsen von bis zu drei Millionen Euro – jährlich!

Das bedeutet?

Ein Teil dieser jährlichen Ersparnis muss bereitgestellt werden, um in einem potenziellen Baugebiet Grundstücke zu erwerben. Die Stadt kann dann nach einem bestimmten Kriterienkatalog (bisheriger Wohnort, Arbeitsort, Kinderzahl, Einkommen) die erschlossenen Grundstücke zu einem vergünstigten Preis direkt an Bauwillige verkaufen. Verlangt die Stadt bei einem Reihenhausegrundstück 350 statt 600 Euro pro Quadratmeter, so kann die Ersparnis bei fast 2500 Euro Darlehensrate im Jahr liegen. Noch viel sinnvoller ist es, auf Bauland zurückzugreifen, das der Stadt bereits gehört.

Sie sprechen das Areal entlang der Berliner Straße an...

Richtig. Die potenzielle Baufläche ist weitgehend erschlossen, Kindergärten und Geschäfte sind in direkter Nähe. Bauplätze könnten umgehend an Bauträger veräußert werden – mit konkreten Vorgaben der Stadt, zu welchen Preisen Teile der Wohnungen in den Verkauf kommen. Oder die Stadt könnte sich Wohnungen zur Belegung sichern. Leider wurde das Projekt im Gemeinderat im Haushalt 2018 gekippt.

Ebenfalls keine Mehrheit konnten Sie mit Ihrem Vorschlag erzielen, den FKK-Bereich des Leobades in Bauland umzuwidmen.

ZUR PERSON

Der Banker Bis zu seinem Ruhestand vor einem guten Jahr galt Ottmar Pfitzenmaier im Altkreis als „Mr. Kreissparkasse“. Als Geschäftsbereichsleiter der Direktion Leonberg war sein Gebiet in weiten Teilen mit dem alten Landkreis identisch. Mehr als 20 Jahre leitete er den Privatkundenbereich. Seine fachlichen Spuren hatte sich Pfitzenmaier als Azubi bei der Volksbank Weil der Stadt verdient. Danach wechselte er zur Landesgirokasse, der heutigen BW-Bank, dann zur Kreissparkasse. Ende 2016 ging er im Alter von 60 Jahren in den Ruhestand.

Der Kommunalpolitiker Ottmar Pfitzenmaier stammt aus einer politischen Familie. Sein Bruder Peter ist im Kreistag, er selbst gehört dem Leonberger Gemeinderat an und holte bei der Kommunalwahl 2014 mit 8321 Stimmen für die SPD das beste Einzelergebnis. Der Partei trat er allerdings erst vor einem Jahr offiziell bei. Seit Oktober ist er Chef der SPD-Fraktion. 50

Die Stadt könnte hier Grundstücke für bis zu zehn Reihenhäuser an junge Leonberger Familien oder Paare abgeben und dabei zum Beispiel statt 600 Euro pro Quadratmeter lediglich 350 Euro verlangen. Dies würde den Interessenten im Jahr rund 2500 Euro Darlehensrate ersparen. Vereinbarungen zum Lärmschutz lassen sich vertraglich treffen. Übrigens hätte sich dadurch auch noch ein nennenswerter Beitrag zur Sanierung des Bades ergeben.

Der neue OB hat eine stadteigene Baugesellschaft ins Gespräch gebracht.

Das wäre viel zu aufwendig und brächte Personalkosten mit sich. Auch eine solche Gesellschaft müsste die Bauleistungen formell ausschreiben. Abgesehen davon würde diese wiederum subventioniertes Bauland benötigen.

Ihre Alternative?

Es gibt genügend geeignete seriöse Partner mit umfangreicher Erfahrung. Voraussetzung ist aber immer, dass die Stadt eigene Grundstücke unter dem aktuellen Marktpreis verkauft.

Wie erklären Sie sich den Widerstand gegen Ihre Vorschläge?

Bewusst unpräzise Formulierungen, die CDU spricht von der „Bebauung des Stadtparks“, die Freien Wähler vom „Verkauf der Liegewiese im Leobad“, sorgen für eine grundsätzliche Ablehnung, die nicht mehr begründet wird.

Die Freien Wähler behaupten, rund 800 Wohneinheiten seien in Leonberg im Bau oder in Planung.

Das stimmt zwar. Aber darunter sind ausschließlich Wohnungen, die zu aktuell hohen Marktpreisen, ja teilweise sogar im Bieterverfahren, verkauft werden. Lediglich auf dem TSG-Areal in der Jahnstraße ist 25 Prozent bezahlbarer Wohnraum vorgesehen. Der Bau des neuen Stadtquartiers auf dem bisherigen Sportgelände ist in den Jahren 2019/2020 vorgesehen.

Was muss Ihrer Meinung nach geschehen? Preiswerter Wohnraum kann nur mit stadteigenen Grundstücken geschaffen werden. Teurer wird es, wenn die Stadt die Grundstücke erst noch erwerben muss. Hierfür sollten wir im Haushalt rund zwei Millionen Euro einplanen. Die können bei Bedarf auch zur „Unterstützung“ von Investoren eingesetzt werden, die damit preiswerteren Wohnraum schaffen wollen.

Das Gespräch führte Thomas K. Slotwinski



Leonberger
Blickwinkel

Leonberg läuft die Zeit davon

Wohnungsnot Statt zu lamentieren, muss der Gemeinderat den Weg für neue Quartiere freimachen: Auch an der Berliner Straße. Von Thomas K. Slotwinski

Die Neujahrsempfänge sind vorbei, in der kommenden Woche geht im Leonberger Rathaus die Gremienarbeit wieder los: Die Ausschüsse und der Gemeinderat tagen, wichtige Weichen werden schon im ersten Halbjahr gestellt. Mit dem Schwung des Anfangs wird Martin Kaufmann genau darauf achten, dass die zentralen Themen nicht so weit zerredet werden, dass ihre Umsetzung sich über Jahre erstreckt – so wie es früher der Fall war. Nicht immer, aber immer wieder.

Auf einige harte Nüsse wird schon sehr lange gedrückt, ohne dass sie bisher geknackt werden konnten. Eine der härtesten ist zweifellos das ungelöste Wohnungsproblem. Hier ist jetzt ein stärkerer Druck erkennbar. Der Oberbürgermeister hat am Altjahrsabend den Bau von Sozialwohnungen klar den Kommunen zugeordnet und diese Haltung beim Neujahrsempfang der Freien Wähler bekräftigt.

Rückendeckung bekommt er hier von seinem Parteifreund Ottmar Pfitzenmaier. Im Interview mit unserer Zeitung zweifelt der Chef der SPD-Fraktion Kaufmanns zweite These allerdings an: Ob eine eigene Wohnbaugesellschaft tatsächlich günstiger zu schnellen Ergebnissen führt, stellt der frühere Banker in Abrede. Pfitzenmaier setzt stattdessen auf Kooperation mit bereits bestehenden kommunalen Siedlungsgesellschaften.

Auch in den anderen Fraktionen hält sich die Begeisterung über eine Art kommunale „Leo-Bau“ in Grenzen. Ein ähnlicher Versuch ist vor vielen Jahren bereits grandios gescheitert. Dringlicher als die Frage, wer denn nun als nicht profitorientierter Investor ins Rennen geht, ist hingegen die Platzproblematik. Denn es ist ja weiß Gott nicht so, als hätte Leonberg Flächen ohne Ende.

Und die rund 800 neuen Wohnungen, mit denen in den nächsten drei Jahren zu rechnen ist, sind in der großen Mehrheit nur auf dem freien Markt zu haben. Der allenthalben herbeigesehnte bezahlbare Wohnraum soll es lediglich zu einem Viertel auf dem jetzigen TSG-Gelände geben. Verkauft ist der Stammsitz des im SV Leonberg/Eltingen aufgegangenen Traditionsvereins bisher noch nicht. Mal schauen, ob die Umsetzung wie geplant in den kommenden zwei Jahren funktioniert.

Vor diesem Hintergrund ist es bemerkenswert, dass CDU und Freie Wähler so vehement wie dauerhaft gegen ein Quartier an der Berliner Straße sind. Wer sich das Gebiet angeschaut hat, weiß dass von einer Stadtpark-Bebauung keine Rede sein kann. Es ist absolute Randlage und liegt brach. Und das Argument, dass es mit der Lobensteiner Straße bereits in direkter Nachbarschaft ein Sozialwohnungs-Viertel gibt, greift nicht wirklich. Denn auch neben dem TSG-Areal gibt es sozialen Wohnungsbau.

Die Frage ist, wie lange sich Leonberg solche zähen Debatten noch leisten kann. Gerade in der Berliner Straße könnte sehr schnell gebaut werden. Die Fläche gehört der Stadt. Lange Verhandlungen fielen weg.

Zitat des Tages

„Für mich ist Youtube Mittel zum Zweck, meinen Traum von Tänzer und Schauspieler zu verwirklichen.“

Yan Pintar, Multi-Talent

Siehe Artikel auf Seite II



Das traditionelle TSG-Turnerheim mit Biergarten muss neuen Häusern weichen. Foto: factum