

Leserbrief zu dem Artikel im OT vom 5.6.2013 „Zensus schrumpft die Stadt“

Die Fähigkeit von Herrn Dr. Jopen sich Zahlen schönzureden ist wirklich phänomenal. Um zu verhindern, dass etwa die neuesten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung gegen seine langfristigen Planungen sprechen könnten, erhebt er kurzerhand Offenburg in den Stand einer Großstadt und vergleicht demzufolge die 3,5% Schrumpfung nicht etwa mit dem Landesdurchschnitt von 2,5% sondern mit den Durchschnitt von 4% von Großstädten und kommt dadurch zu einer positiven Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung, die geringer sei als die der Großstädte. Landläufig und allgemein anerkannt zählt man indes in Deutschland Städte mit 100000 Einwohnern zu den Großstädten. Diese beschönigende Verschiebung der Perspektive kann indes nicht über die Tatsachen hinwegtäuschen, dass im ganzen Bundesgebiet ein hoher Leerstand an Wohnungen existiert, dass besonderes im Osten und im Westen aber auch in vielen Städten, die von ihren Verwaltungen in die Unattraktivität herabgestaltet wurden, ganze Stadtteile entbehrlich werden und Innenstadtlagen durch die Einkaufscenterübersättigung mit 30% Leerständen aufwarten. Beispiele dafür sind etwa Völklingen, Duisburg oder Bautzen, um nur einige Beispiel zu nennen. Seien wir doch ehrlich: Wir befinden uns in einer Immobilienblase und die Preise die derzeit für Immobilien verlangt werden sind so utopisch und irrational (wir sprechen hier z.B. von 2900€ pro Quadratmeter für die Wohnungen des neuen Bürgerhofareals, bei so schlechter Bauqualität, dass man hier noch mit einem juristischen Nachspiel rechnen muss), dass nur von höchster Skrupellosigkeit gesprochen werden kann, wenn Leute zu einem Kauf von Wohnungen veranlaßt werden, die nach dieser Niedrigzinspolitik nur einen Bruchteil dessen wert sind, den sie heute dafür bezahlt haben und Kapazitäten aufgebaut werden, die überhaupt nicht wirklich benötigt werden, sondern dem Hype geschuldet sind.

Stefan Herrmann

# »Eigentlich leicht zu verstehen

*Jopen reagiert auf Leserbrief zu Volkszählung*

**Offenburg** (red/cw). In Offenburg gebe es keine Immobilienblase, antwortet Bürgermeister Christoph Jopen in einer Stellungnahme zum gestrigen Leserbrief von Stefan Herrmann. Außerdem weist er den Vorwurf der »Schönrederei« zurück.

»Die Einwohnerentwicklung von Offenburg (minus 3,5 Prozent) wurde von mir mit derjenigen der größeren Städte in Baden-Württemberg (minus vier Prozent) verglichen«, erläutert Jopen. Das seien 20 Städte über 50000 Einwohner. »Da passt Offenburg rein, der Vergleich stimmt, vielleicht sollte Herr Herrmann mit dem Vorwurf der phänomenalen Schönfärberei etwas vorsichtiger sein«, schreibt Jopen weiter.

Ein weiteres, wichtiges Ergebnis des Zensus sei, dass Offenburg im Vergleich zu anderen Gemeinden und Städten eine besonders niedrige Leerstandsquote bei den Wohnungen habe. Jopen: »Ich hatte das in der Pressekonferenz hervorgehoben.« Dies sei ein untrügliches Zeichen da-

für, dass es in Offenburg eher zu wenig als zu viel Wohnungen gebe. »Wer den Bau von Wohnungen klein halten will, der treibt am Ende die Preise für Mieten und den Kauf von Wohnungen hoch«, betont Jopen.

## **Keine Immobilienblase**

Eine Immobilienblase möge es anderenorts geben, ganz sicher aber nicht in Offenburg. Jopen: »Wir können froh sein, dass mit den rund 300 zusätzlichen Mietwohnungen im Mühlbachareal mittelfristig der Wohnungsmarkt auf der Angebotsseite gestärkt wird.« Wenn man bei einer Nachfrage von 100 Wohnungen 103 anbieten könne, dann böten sich für die Mieter ganz andere Chancen und Mietpreise, als wenn man nur 97 Wohnungen anbieten könne. Das, so der Bürgermeister, sei eigentlich leicht zu verstehen. Jopen abschließend: »Verschiedene Studien sehen übrigens gerade für Offenburg einen massiven Bedarf, Wohnungen bis 2020 zu bauen.«

Stellungnahme zu der Stellungnahme von Herrn Dr. Jopen im Offenburger Tageblatt vom 6.6.2013  
 „Eigentlich leicht zu verstehen“

Wenn Herr Dr. Jopen schon den Anschein geben will, präzise zu sein, dann untersuchen wir doch mal die exakten Zahlen wie sie aus untenstehender Tabelle basierend auf den Daten des Zensus 2011 hervorgehen und leicht nachprüfbar sind:

	Stadt	Einwohnerzahl Zensus 2011	Verlust an Einwohner gegenüber Fortschreibung (Zensus 2011)	Verlust prozentual gegenüber Fortschreibung (Zensus 2011)
1	Konstanz	77796	-6985	-8,24%
2	Mannheim	290117	-23473	-7,49%
3	Freiburg	209628	-14910	-6,64%
4	Tübingen	82511	-5763	-6,53%
5	Heilbronn	116059	-7541	-6,10%
6	Esslingen	86885	-5110	-5,55%
7	Ulm	116761	-6131	-4,99%
8	Pforzheim	114411	-5498	-4,59%
9	Baden-Baden	52314	-2037	-3,75%
10	Stuttgart	585890	-22377	-3,68%
11	Friedrichshafen	56937	-2133	-3,61%
12	Offenburg	57228	-2125	-3,58%
13	Göppingen	55037	-1735	-3,06%
14	Waiblingen	51552	-1490	-2,81%
15	Schwäbisch Gmünd	58105	-1558	-2,61%
16	Reutlingen	109799	-2651	-2,36%
17	Ludwigsburg	86139	-1734	-1,97%
18	Karlsruhe	289173	-5493	-1,86%
19	Villingen-Schwenningen	80123	-722	-0,89%
20	Heidelberg	146751	-1218	-0,82%
21	Aalen	66318	133	0,20%
22	Sindelfingen	60534	165	0,27%
	<b>Durchschnitt</b>			<b>-3,67%</b>

Erstens handelt es sich um 22 Städte mit über 50000 Einwohnern und nicht um 20.

Zweitens würde man den Bevölkerungsverlust von Offenburg bei Rundung von 3,58% auf eine Nachkommastelle nicht auf 3,5% abrunden, sondern auf 3,6% aufrunden.

Drittens beträgt der durchschnittliche Verlust 3,67% und nicht großzügig gerundet 4%. Nach der Rechnung von Herrn Jopen beträgt also die Differenz von Offenburg zum Durchschnitt der Städte über 50000 Einwohnern 0,5%. Nach einer Rechnung, die korrekt auf die gleiche Anzahl von zwei Nachkommastellen gerundet wird, beträgt der Unterschied gerade mal läppische 0,09% unter dem arithmetischen Mittelwert der 22 baden-württembergischen Städte über 50000 Einwohnern. Dieser Verlustwert von Offenburg liegt also derart nah am arithmetischen Mittelwert, dass es abenteuerlich ist, hieraus eine gegenüber dem Durchschnitt positive Entwicklung abzuleiten. Ganz abgesehen davon ist der Vergleich mit Städten über 50000 Einwohner rein willkürlich. Warum nicht ein Vergleich mit den Städten über 40000 oder mit den 103 Städten über 20000 Einwohnern? Fest steht: Je größer der Kreis der Vergleichsstädte gewählt wird, umso ungünstiger fällt er für Offenburg aus. Der einzig akzeptable Vergleich ist also der mit dem Durchschnittswert von Baden-Württemberg. Und hier lassen sich nur zwei Aussagen ableiten: Die Bevölkerungszahl sinkt allgemein deutlich und in Offenburg besonders stark. Und damit auch die Kaufkraft. Umso fragwürdiger ist der Centerbau.

Wie kann ich daher zu einem anderen Schluss kommen, als dass hier beschönigt wird? Dieser Fall legt die Vermutung nahe, dass auch in anderen Bereichen der Finanzen und Planung der Stadt Offenburg beschönigt und verharmlost wird. Herr Dr. Jopen, wie können wir Ihnen noch glauben? (Die Daten des statistischen Bundesamtes finden Sie ab 10.6.2013 auf unserer website: [www.kultur-und-stadtbild-offenburg.de](http://www.kultur-und-stadtbild-offenburg.de).)

Stefan Herrmann, Offenburg