

STUTTGART

STADT,
REGION
& LAND

Wohnen

Bündnis für Wohnen ohne klaren Kompass

Die Teilnehmer vertreten verschiedene Auffassungen etwa bei der Bodenvorratspolitik und der künftigen Einwohnerentwicklung.

Von Jörg Nauke

Das 2016 vom damaligen Oberbürgermeister Fritz Kuhn (Grüne) gegründete Bündnis für Wohnen ist vom Nachfolger Frank Nopper (CDU) mit einer großen Runde in der Liederhalle wiedererweckt worden. Anders als vor fünf Jahren wurden keine verbindlichen Ziele festgelegt, einen Fortschritt gab es dann doch: die Gründung dreier Arbeitsgruppen mit den Themen Baurechtsamt und Stadtplanung, Finanzen und Liegenschaften sowie Soziales, die von Bürgermeistern geleitet werden sollen. Neu neben Peter Pätzold (Planen und Bauen) sowie Thomas Fuhrmann (Finanzen und Beteiligungen) ist die Sozialreferentin Alexandra Sußmann.

Kernthemen des Bündnisses waren die künftige Einwohnerentwicklung und damit die Prognosen für den Wohnungsmarkt und die Bearbeitungszeiten im Baurechtsamt. Der stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins, Alexander Englmann, war in die aus seiner Sicht unzureichend vorbereitete Sitzung „ohne große Erwartungen“ gegangen – und er sah sich bestätigt. Der Mieterverein bedauert, dass keine verbindlichen Ziele beschlossen worden seien. Man habe auch nicht analysiert, warum die Vereinbarungen nicht eingehalten worden seien. Der Mieterverein hätte gerne, dass sich die Stadt beim Land für die Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes starkmacht, damit diese zu Vorzugspreisen Vorkaufsrechte wahrnehmen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern könnte.

Nopper sagt, er habe klargemacht, dass die Stadt das Bündnis nur fortsetzen wolle, „gerne auch in Arbeitsgruppen statt einer Vollversammlung“, wenn das Ergebnis zusätzliche Wohnungen sei und verbindliche Ziele festgelegt würden. Das strebe man für die Sitzung im ersten Quartal an. Nopper will das Bauen im Bestand und die Nachverdichtung mit allen Bündnispartnern forcieren.

Jochen Vogel von der Landesbaugenossenschaft (LBG) sagte, das Treffen sei „eine gute Sache“ gewesen. Ein positiver Austausch sei wichtig für eine gemeinsame Gesprächsbasis. Neue Erkenntnisse habe er nicht erhalten – aber auch keine Belegungsrechte für die rund 2300 Wohnungen seiner Genossenschaft angeboten. Vogel hat vor der Gemeinderatsdebatte über die städti-

sche Bodenvorratspolitik seine ablehnende Haltung zum Erwerb von Erbbaurechten statt eines Kaufs städtischer Grundstücke geäußert. Auch ein reduzierter Erbbauzins sei teurer als ein Erwerb, weil er auf Basis der sehr hohen Verkehrswerte ermittelt werde.

Kritik übte er am Baurechtsamt, das die vielen bestehenden Vorschriften mit eigenen Forderungen – in seinem Fall mit einem Staubminderungskonzept für eine Baustelle – verkompliziere und verteuere. Jürgen Oehlschläger, der für eine Vielzahl von Bau-

genossenschaften spricht, hat eine hohe Erwartungshaltung an das Bündnis, findet die Arbeitsgruppen sinnvoll, um dort festzustellen, wo die Verwaltung stehe. Er hat „größtes Verständnis für den künftigen Umgang der Stadt mit dem knappen Gut Grund und Boden“. Es müsse auch der künftige Bedarf an Wohnungen erörtert werden, und wie man die Wärmewende hinbekomme, ohne das Bauen unnötig zu verteuern.

Ulrich Wecker, Geschäftsführer des Haus- und Grundbesitzervereins, sieht sich einig mit den Genossenschaftsvertretern sowie mit Bettina Klenk vom Verein IWS Immobilienwirtschaft in seiner Kritik an „überlangen Bearbei-

tungszeiten im Baurechtsamt als Dauerbrenner und Flaschenhals“. Der kleine und mittlere Projektentwickler, Bauträger, Makler und Planungsbüro vertretende IWS moniert wie Wecker das Vorhaben der Stadt, künftig verstärkt Vorkaufsrechte wahrnehmen und Grundstücke nur noch an Genossenschaften und die städtische Siedlungstochter SWSG abgeben zu wollen. Die Privaten spielten deshalb im Falle „der Vergesellschaftung von Grund und Boden“ keine Rolle mehr. Wecker erklärte, darüber ärgere sich auch „die Verwaltungsspitze“, ihr seien aber wegen Beschlüssen der „öko-linken Mehrheit im Gemeinderat“ die Hände gebunden. OB Nopper sagte auf Anfrage dazu, die Verwaltung halte die Maßnahmen für sinnvoll und relativierte den anstehenden Gemeinderatsbeschluss: Es stünden aktuell ohnehin kaum städtische Grundstücke zum Verkauf.

Unterschiedliche Auffassungen gibt es in der Runde auch über die künftige Wohnungspolitik. Mit Verweis auf eine Analyse des Statistischen Amtes, die einen überschaubaren Nachholbedarf und für die nächsten Jahre nur noch ein geringes Wachstum prognostiziert, rät Wecker, beim Wohnungsbau etwas den Fuß vom Gas zu nehmen. Der



Foto: Nikolaus Gruenwald

„Die Stadt muss beim Wohnungsbau etwas vom Gaspedal herunter, ohne gleich auf die Bremse treten zu müssen.“

Ulrich Wecker,
Verein Haus + Grund



Über das Ausmaß der Wohnungsnot gibt es im Bündnis für Wohnen verschiedene Auffassungen.
Foto: Lichtgut/Julian Rettig

schon vor Pandemiebeginn negative Wanderungssaldo sollte zu denken geben. Das sei ein Vorbote des Strukturwandels in der Automobilindustrie, die nicht länger als „Wachstumsmagnet“ fungiere.

Noch vor zwei Jahren hatte Haus und Grund allerdings einen dreimal größeren Neubaubedarf als die von Kuhn anvisierten 1800 Wohnungen jährlich gesehen. Jetzt wäre man mit 2000 Einheiten zufrieden. Der Mieterverein betont allerdings: Bei Bevölkerungsprognosen liege das Statistische Amt stets weit daneben. Sich weitgehend vom sozialen Wohnungsbau verabschiedet zu haben, sei jedenfalls die Folge einer vergleichbar fatalen Fehleinschätzung gewesen.

Wie sich die Zahlen nach der Pandemie entwickelten, ist völlig unklar. Zu bedenken gilt, dass sich einige Tausend Studenten abgemeldet hätten und nun zurückkehrten. Al-

lein zwischen August und September stieg die Einwohnerzahl wieder um 413 Personen. Betrachtet man die Zahl der Haushalte, betrug der Rückgang nur etwa 3000 Einheiten, während sich der Negativsaldo bei den Einwohnern auf 6340 belief.

Dass mit Zahlen vorsichtig hantiert werden sollte, unterstreicht der aktuelle, bundesweite F+B-Index, der eine Entspannung der Mieten „auf breiter Front“ im dritten Quartal ermittelt haben will. Für die Stadt Stuttgart wird eine Steigerung der Mieten um 1,6 Prozent genannt – für den Mieterverein ist das kein Anzeichen für einen ausgeglichenen Markt. Und nach einer Wohnung für die unterstellten zwölf Euro pro Quadratmeter zur Neuvermietung muss man im Netz lange suchen. Die meisten Angebote für eine 2,5-Zimmer-Wohnung (teils bescheiden möbliert) liegen eher bei 15 Euro.