

Von Jörg Nauke

In Stuttgart mit seinen 600000 Einwohnern wurden im vergangenen Jahr 1517 neue Wohnungen gebaut. Nach Abzug der abgebrochenen Wohngebäude und solcher, die anders genutzt werden, bleibt ein Zugewinn von 1357 Einheiten – deutlich weniger als die 2000, die OB Frank Nopper (CDU) 2020 im Wahlkampf zugesagt hatte. Damit behalte die Landeshauptstadt unter den deutschen Großstädten die „rote Laterne“, kritisiert der Mietervereinsvorsitzende Rolf Gaßmann und betont: „Wenn die Stadt nicht mehr wachsen will wie andere Metropolen, müsste das der Gemeinderat einmal



Foto: Lichtgut/Julian Rettig

„Wir müssen die Schlagzahl beim Wohnungsbau erhöhen.“

Frank Nopper, OB von Stuttgart

deutlich sagen. Wenn sie wachsen soll, dann muss endlich etwas getan werden.“ Einem Zuwachs von 80 000 Arbeitsplätzen in den vergangenen zehn Jahren stünden 13 000 neue Wohnungen gegenüber. Die Situation dürfte sich in den nächsten Jahren noch verschärfen.

— Welche Bilanz zieht die Stadt für 2021?

1517 neue Wohnungen sind gebaut worden. 203 Wohngebäude wurden dafür errichtet (davon die Hälfte im Geschosswohnungsbau), 447 bestehende ergänzt – und das in einer Stadt mit 300 000 Wohnungen. Damit liegt man zwei Prozent unter dem Ergebnis von 2020. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass 160 Wohnungen – meist, um einen Neubau zu ermöglichen – verschwanden, tatsächlich also nur 1357 Einheiten dem angespannten Markt zugeführt wurden. Dazu zählen auch 32 Wohnheimplätze. Zwischen 2015 und 2017 waren jährlich rund 2130 Wohnungen gebaut worden. 2019 waren es nur 1486, im vergangenen Jahr 1546. Unter Ex-OB-Fritz Kuhn (Grüne) galten 1800 Wohnungen pro Jahr als Zielmarke, sein Nachfolger erhöhte auf 2000. Auch diese Zahl wäre allerdings viel zu gering, um das aufgelaufene Defizit auszugleichen. Die Stadtverwaltung hebt allerdings hervor, dass der Überhang, also genehmigte Wohnungen, mit deren Bau noch nicht begonnen wurde oder die sich noch im Bau befinden, auf 5174 Einheiten gewachsen sei – der Höchstwert seit 2014.

— Wie bewertet OB Nopper die Lage?

Für ihn ist die Zahl von 1517 Neubauwohnungen „ordentlich, aber nicht gut genug, weil sie nicht ausreicht, um den aktuellen Bedarf zu decken“. Hoffung mache aber, dass die Zahl der erteilten Baugenehmigungen mit 1835 „spürbar“, nämlich um 18 Prozent gegenüber dem von der Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 gestiegen“ sei. Damals war aber ein Rückgang um 25 Prozent registriert worden. Einmal mehr stellt er fest: „Wir müssen die Potenziale für den Wohnungsbau stärker nutzen und die Schlagzahl beim Wohnungsbau erhöhen.“

— Was sagt der Mieterverein dazu?

Rolf Gaßmann meint, so töne es seit Jahren von der Rathauspitze, ohne dass Verwaltung und eine Gemeinderatsmehrheit Taten folgen ließen. Die schlechte Bilanz des vergangenen Jahres verwundere ihn angesichts des geringen Engagements der Verantwortlichen nicht. Anders als Nopper behaupte, gehe es nicht nur darum, den aktuellen Bedarf zu decken. Es gelte auch, Versäumnisse



Stadt verfehlt ihr Wohnungsbauziel erneut

So wohnt Stuttgart Die Zahl hat sich 2021 um 1357 Einheiten erhöht. Der Mieterverein Stuttgart wirft Verwaltung und Gemeinderat jahrelanges Versagen vor.

aufzuholen. Er rechnet vor: „Im Schnitt der letzten zehn Jahre beträgt der Nettozuwachs nur etwa 1300 Wohnungen, also 13 000 in zehn Jahren. Laut statistischem Jahrbuch hat die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum aber um 20 000 zugenommen.“ Der 2011 bestehende Wohnungsmangel von 15 000 Wohneinheiten sei damit um weitere 7000 gewachsen. Gaßmann hält es für „ein Armutszeugnis für die Stadt, dass sie seit Jahren von ihrem niedrigen selbst gesteckten Ziel von 1800 Einheiten nur 75 Prozent erreiche.“ Die Bürger stimmen mit dem Umzugswagen ab und ziehen, oft unfreiwillig, in die Region.“ Beim Mieterverein wohne nur noch jeder fünfte Beschäftigte in Stuttgart.

— Ist Noppers Optimismus realistisch?

Rolf Gaßmann teilt ihn jedenfalls nicht, weil er auf der gestiegenen Zahl von Baugeneh-

migungen fußt. Bekanntlich würden zurzeit viele Projekte wegen explodierender Kosten zurückgestellt. Es gibt bereits Wohnungsbauunternehmen, die Käufern Abstandszahlungen in fünfstelliger Höhe anbieten, wenn sie vom Vertrag zurücktreten, damit das Neubauvorhaben geschoben oder beendet werden kann. Die Herstellungs- und Finanzierungskosten sind – bei gleichzeitiger Einstellung von Fördermitteln durch den Bund – in kürzester Zeit derart gestiegen, dass die Gewinnmargen erodieren, Zukunftsplanungen unkalkulierbar geworden sind und selbst begonnene Vorhaben ein wirtschaftliches Risiko darstellen. „Die Situation ist katastrophal“, sagt ein Bauträger aus der Region, der noch vor wenigen Monaten mit einem Dauerlächeln unterwegs war. Beschäftigte in der Branche sorgen sich mangels Aufträge bereits um ihre Arbeitsplätze.

NEUBAUWOHNUNGEN WERDEN KLEINER – UND GÜNSTIGE WERDEN WENIGER

Neubau Die meisten Wohnungen (236) wurden 2021 in Bad Cannstatt erstellt, im Norden waren es 229. In den inneren Stadtbezirken 584. 100 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bezogen. 193 Wohnungen entstanden durch Um- und Ausbauten.

Größenstruktur Neubauwohnungen in Mehrfami-

lienhäusern sind im Schnitt 76 Quadratmeter groß. Der Trend zu kleineren Einheiten setzt sich fort, im Mittel der vergangenen zehn Jahre hatten die neuen Wohnungen 85 Quadratmeter. Etwa ein Drittel sind kleinere Wohnungen mit ein bis zwei Räumen. Fast ein Viertel hat fünf und mehr Räume (inklusive Küche).

Sozialwohnungen Ihre Zahl stieg 2021 um 160 auf 14 434. Für 12 717 liegt das Belegungsrecht bei der Stadt. Nach den Zielen der Bundesregierung müssten jährlich 1000 neue Sozialwohnungen gebaut werden. Tatsächlich kommen weniger hinzu, als Sozialbindungen für einmal gebaute Wohnungen entfallen. *jon*

— Was heißt das für den Wohnungsmarkt?

Die Zurückhaltung privater Bauträger reduziert das Wohnungsangebot weiter. Das und die steigenden Herstellungskosten führen zu höheren Mieten – selbst bei Bauträgern wie der Landesbaugenossenschaft Württemberg (LBG), die wie auch andere Genossenschaften versucht, Ökologie, Ökonomie und soziale Verantwortung in Einklang zu bringen. Die LBG baut gerade in Stuttgart-Bergheim 112 neue Wohnungen und modernisiert 64. Obwohl Vorstandschef Josef Vogel spitz rechnet, sind die Kosten von 42 auf 49 Millionen Euro gestiegen – und nun in kürzester Zeit auf 57 Millionen Euro. Auch er hat deshalb ein geplantes Projekt auf Eis gelegt. Wer 80 Prozent Fremdkapital nun mit drei statt mit unter einem Prozent Zins finanzieren muss, dem fehlt der Spielraum – selbst, wenn er auf eigenem Grundstück bauen könnte. Auf mehr Sozialwohnungen wegen der hohen Zuschüsse des Landes braucht man von dieser Seite nicht zu hoffen – 4000 Euro pro Quadratmeter seien wegen der gedeckelten Mieten nicht darstellbar. Das müsste also die städtische SWSG erledigen, stehen doch in der Notfallkartei 4578 wohnungssuchende Haushalte. Bis zu 2250 neue Sozialwohnungen in den nächsten sechs Jahren prognostiziert der Wohnungsbericht – in den nächsten acht Jahren fallen aber 5259 Einheiten aus der Förderung. Die SWSG sollte bis Ende 2025 rund 2400 Wohnungen bauen lassen. Nun laufe man in fast unkalkulierbare Risiken hinein, hieß es kürzlich.

Kommentar

Eine Bilanz des Versagens

Die Bürger müssen die Fehler in der Wohnungsbaupolitik ausbaden. Die Krise zwingt die Stadt zum Handeln.

Wie gering die Stuttgarter Rathauspitze die Notwendigkeit zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums nach Jahren des Versagens einschätzt, lässt sich am Umgang mit ihren Partnern bemessen, die ihr dabei uneigennützig helfen: Als kürzlich die Landesbaugenossenschaft (LBG) ihr 100-jähriges Bestehen einen Katzensprung von der Bürgermeisterbank entfernt feierte, fand sich im Rathaus niemand, der ein kurzes Grußwort halten wollte. Dabei erstellt die LBG derzeit 176 günstige Wohnungen in Stuttgart – das ist mehr als ein Zehntel dessen, was jährlich in Stuttgart an Neubauten entsteht, wie die kümmerliche Statistik von 2021 belegt.

Die Gleichgültigkeit privaten Bauträgern gegenüber, die Ökologie, Ökonomie und soziale Verantwortung in Einklang bringen, baden freilich nicht die gut situierten Verantwortlichen aus, sondern die fast 5000 Haushalte, die in der Notfallkartei vermerkt sind. Sie hoffen oft jahrelang auf eine bezahlbare Wohnung. Denn in Stuttgart hat man es vielleicht noch nicht bemerkt, aber Unternehmen müssen hier nicht bauen – in der Region werden sie umgarnt. Jedenfalls repräsentierten bei der LBG-Feier diverse Baubürgermeister aus der Metropolregion mit Freude ihre Kommunen.

Frank Nopper (CDU) findet 1357 neue Wohnungen im Jahr 2021 „ordentlich, aber nicht gut genug“. Diese Meinung dürfte er exklusiv haben – immerhin hat er 2000 Einheiten pro Jahr versprochen. Noch rettet ihn, dass er nicht lange genug im Amt ist, um für die Zahlen verantwortlich gemacht werden zu können. Seine prosaischen Hinweise auf eine stärkere Nutzung der „Potenziale für den Wohnungsbau“ und die „Pflicht zur Steigerung der Schlagzahl“ lassen aber darauf schließen, dass er bei der Problemlösung keine große Hilfe sein dürfte. Aber dafür hat er mit Martin Körner nun einen Chefstrategen, dem der Mietwohnungsbau wichtig ist.

Gerade jetzt rutschen aber die Wohnungsunternehmen in die Krise, verschiedene Vorhaben wegen hoher Kosten und Zinsen. Dadurch erhöht sich der Mangel an Wohnraum. Bauträger, die nicht drauflegen wollen, müssten noch höhere Mieten verlangen, winken aber ab, weil sie nicht mehr darstellbar sind. Der Stadt wird nichts anderes übrig bleiben, als die Baulast fast alleine zu stemmen. Jetzt wird sie also wollen müssen.



Von Jörg Nauke