



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Stuttgart

## Pressemitteilung

**Haus & Grund Stuttgart**  
Stuttgarter Haus- und  
Grundbesitzerverein e. V.

Ansprechpartner/-in GF Ulrich Wecker  
Telefon 0711 21048-22  
Telefax 0711 21048-68  
E-Mail [u.wecker@hausundgrund-stuttgart.de](mailto:u.wecker@hausundgrund-stuttgart.de)  
Unser Zeichen 1/kSA  
Datum 15.02.2019

Zur Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt

### **Haus & Grund fordert: Stadt muss auf aktuelle Einwohnerprognose reagieren und neue Wege gehen**

**Vorsitzender Dr. Klaus Lang: SWSG soll eine noch stärkere Rolle spielen**

***„Falsche politische Weichenstellungen sind dafür verantwortlich, dass die Stadt auf zwei zentralen Feldern des Wohnungsmarktes immer noch nicht entscheidend vorankommt: beim Angebot an Sozialmietwohnungen und beim Bau neuer Wohnungen. Es ist nach wie vor völlig unzureichend, was die Stadt hier unternimmt.“ Dies erklärte Dr. Klaus Lang, der Vorsitzende des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzervereins, gerade auch vor dem Hintergrund, der neuesten Prognose der städtischen Statistiker, wonach Stuttgart bis 2030 um 38.000 Personen (+ 6,1 %) auf den historischen Höchststand von 649.000 Einwohner wachsen wird, was für den schon heute angespannten Wohnungsmarkt eine immense Herausforderung bedeutet. Im Vorfeld des Bündnisses für Wohnen, das nach langer Unterbrechung am 22. Februar im Rathaus tagt, verlangt Haus & Grund, dass sich dieses Gremium mit der nun amtlich bestätigten, rasanten Entwicklung befassen müsse.***

Wer bereits bei der Definition der Zielvorgabe versagt, wird schwerlich die Mittel finden, um dem hohen Nachfragedruck am Wohnungsmarkt etwas entgegen zu setzen. So hat Oberbürgermeister Fritz Kuhn bisher 1.800 neue Wohnungen im Jahr als Zielmarke ausgegeben, davon 300 Sozialmietwohnungen. Schon vor der jetzt bekannt gewordenen amtlichen Einwohnerprognose hatte eine Untersuchung von PROGNOSE aus dem Jahr 2017 im Auftrag des Wirtschaftsministeriums

Vorsitzender: Dr. Klaus Lang  
Geschäftsführer: Ulrich Wecker  
USt-IdNr: DE147849711  
Amtsgericht Stuttgart VR 2246

Volksbank Stuttgart eG  
IBAN: DE58 6009 0100 0213 5910 06

T 0711 21048-0  
F 0711 21048-68  
Gerokstraße 3 · 70188 Stuttgart  
[verein@hausundgrund-stuttgart.de](mailto:verein@hausundgrund-stuttgart.de)  
[www.hausundgrund-stuttgart.de](http://www.hausundgrund-stuttgart.de)

und der L-Bank einen jährlichen Bedarf von 3.500 ermittelt. Eine weitere Studie des IW-Instituts (Köln) sieht angesichts des anhaltenden Zuzugs in die prosperierende Landeshauptstadt sogar die Notwendigkeit, über 5.000 neue Einheiten pro Jahr zu erstellen.

Dabei muss man sich klar machen: Stuttgart erreicht nicht einmal die von OB Kuhn vorgegebene Marke. Jedenfalls dann nicht, wenn man aus den offiziellen Zahlen des Statistischen Landesamtes zum Nettozuwachs an Wohnungen die Einheiten für temporäre Systembauten für Flüchtlingsunterkünfte herausnimmt. Dann kommt Stuttgart im Jahr 2016 lediglich auf 1.408 neue Wohnungen, in 2017 auf 1.740.

Noch ernüchternder sind die Zahlen der fertiggestellten **Sozialwohnungen**: Waren es 2015 gerade einmal 38 Einheiten, gefolgt von 46 Wohnungen in 2016. Selbst in 2017 wurden mit 102 Einheiten nur ein Drittel der selbstgesteckten Zahl erreicht – in 2018 sollen es 155 gewesen sein. Dies ist vor dem Hintergrund des zeitgleich schrumpfenden Bestands an Sozialwohnungen besonders eklatant.

So betrug die Zahl der geförderten Wohnungen im Jahr 2001 noch 18.477. Hinzu kamen Belegungsrechte mit Mietpreisbindung für 13.619 Einheiten. Zusammen standen damit zur Jahrtausendwende also noch fast 32.100 vergünstigte Wohnungen für einkommensschwache Mieter zur Verfügung. Im Jahr 2017 waren es zusammen gerade noch 29.611 (14.443 Sozialwohnungen zzgl. 12.468 Belegungsrechte), was innerhalb weniger Jahre ein Rückgang von 16 % bedeutet. Und dies obwohl im gleichen Zeitraum die Bevölkerung von knapp 560.000 Einwohner auf 611.000 angewachsen ist, was die Versorgungslücke noch weiter aufgehen lässt, wie Vereinsgeschäftsführer Wecker verdeutlicht.

Stuttgart versucht das zwar durch den Kauf von Wohnungsbelegungsrechten bei Wohnungsbau-Genossenschaften sowie am freien Markt zu kompensieren. Doch bleibt dies ein Tropfen auf den heißen Stein. Und da auch der Bau von Sozialwohnungen – trotz aller Anstrengung der Beteiligten, die ausdrücklich anerkannt wird – den tatsächlichen Bedarf nie auch nur annähernd decken können wird, und schon gar nicht kurzfristig (Vorlaufzeit ca. 3-4 Jahre), muss nach alternativen Instrumenten gesucht werden.

- I. Vorsitzender Dr. Klaus Lang und Vereinsgeschäftsführer Ulrich Wecker fordern daher ein Umdenken bei der **sozialen Wohnraumversorgung**. So wartet Haus & Grund Stuttgart mit konkreten Vorschlägen auf:
  1. **SWSG soll Wohnungen temporär als Sozialwohnungen nutzen**  
Bei den Sozialmietwohnungen verschenkt die Stadt eine Chance, die offen auf der Hand liegt: Die Schlüsselrolle, die die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft

(SWSG) hier spielen könnte. Die Stadt muss die SWSG – die ansonsten gute Arbeit verrichtet - dazu nutzen, einen erheblichen Anteil der Mietwohnungen, die in ihrem Bestand jedes Jahr durch Fluktuation frei werden, nicht weiter frei zu vermieten, sondern auf Sozialmietniveau zur Verfügung zu stellen. Dies ist der schnellste und effektivste Weg, um die massiv abgeschmolzene Zahl an Sozialwohnungen und Belegungsrechten wieder auf das zwingend gebotene Niveau zu heben.

Die hundertprozentige Tochter der Stadt hat über 18.000 Wohnungen in ihrem Bestand, davon sind aber nur rund 7.000 als Sozialwohnungen genutzt. 11.000 Wohnungen werden etwas unter dem Mietspiegel vergeben und ohne jede Bedürftigkeitsprüfung vermietet. Bei über 600 Wohnungswechseln pro Jahr besteht allein durch natürliche Fluktuation in diesem Segment ohne weiteres die Möglichkeit so frei werdende Wohnungen zu den Konditionen einer Sozialwohnung, also 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins zu vergeben. Durch die so vorgenommene temporäre „Umwidmung“ hat die SWSG ein flexibles Instrument, das sofort eingesetzt werden kann. Angesichts eines Jahresüberschusses von 16 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2017 (ähnlich in den Jahren davor), kann die SWSG den dadurch entstehenden Abmangel von jährlich ca. € 0,5 Mio. ohne weiteres verkraften (600 Whg. à 66 qm, à € 1,08 je qm). Mindestens der gleiche Betrag müsste die Stadt für den Kauf zusätzlicher Belegungsrechte aufwenden.

## 2. **Wiedereinführung Fehlbelegungsabgabe**

Gerade bei knapper werdenden Sozialwohnungen muss zugesehen werden, dass vornehmlich die wirklich Bedürftigen gefördert werden. Schließlich rechnen Experten in den Großstädten mit einer Fehlbelegungsquote von 20 bis 30 Prozent. Vor geraumer Zeit hat das renommierte Institut der deutschen Wirtschaft (IW) erhoben, dass bundesweit sogar 54 Prozent aller Sozialmieter über der Einkommensgrenze liegen und damit Fehlbeleger sind. „Daher muss die Stadtverwaltung nun endlich erheben, wie viele der aktuell gerade noch 14.400 Sozialwohnungen denn überhaupt für einkommensschwächere Personengruppen zur Verfügung stehen“, fordert Vorsitzender Dr. Klaus Lang. Treffen die Vermutungen des Wirtschaftsministeriums und die Zahlen der Experten auch nur annähernd für Stuttgart zu, bedeutet dies, dass zwischen 4.000 und 7.000 Sozialwohnungen mit Fehlbelegern besetzt wären.

Vor diesem Hintergrund verlangt die Hausbesitzerorganisation, die auch in Stuttgart bis 2007 geltende Fehlbelegungsabgabe wieder einzuführen. Die grün-schwarze Landesregierung solle dem hessischen Beispiel folgen, wo seit 2016 jene Mieter einer Sozialwohnung eine Abgabe zu entrichten haben, deren Einkommen die zulässigen Grenzen von 20 % übersteigt, da dann die Bedürftigkeit entfallen ist. „Dafür soll sich die Stadt beim

Land einsetzen“, fordert die Vereinsführung.

Vorsitzender Lang und Geschäftsführer Wecker erinnern an die gleich doppelte Wirkung einer Fehlbelegungsabgabe. Sie schöpft zum einen unberechtigte Mietvergünstigungen ab, indem die ortsüblich Vergleichsmiete verlangt wird. Zum weiteren hilft sie geförderte, jedoch fehlbesetzte Wohnungen frei zu bekommen.

### 3. Einführung Bedürftigkeitsprüfung

Die 11.000 preisungebunden Wohnungen der SWSG, die schätzungsweise 13 % unter der Marktmiete angeboten werden, sollen künftig nur noch an Personen abgegeben werden, deren Bedürftigkeit vorab und dann fortlaufend geprüft wird. Dies gilt zumindest dann, sobald die frei gewordenen Wohnungen nicht mehr als „Sozialwohnungen“ (Ziff.1) genutzt werden müssen. Die Vergünstigung soll dadurch zielgerichtet an Personengruppen gehen, die zwar keinen Wohnberechtigungsschein für eine Sozialwohnung erhalten, dennoch nicht über ausreichend Mittel verfügen, sich am primären Wohnungsmarkt zu versorgen. Die SWSG soll nach Vorgaben der Stadt hierfür einen transparenten Kriterienkatalog erarbeiten. „Es muss sicher gestellt werden, dass die verbilligten Mieten auch wirklich bei den schwächeren Bevölkerungsgruppen ankommen. Nur so kann das stadt-eigene Wohnungsunternehmen seinem sozialen Auftrag umfassen gerecht werden,“ appelliert Vorsitzender Dr. Klaus Lang.

Schließlich erinnert die Vereinsführung: „Wir von Haus & Grund waren übrigens mit die Ersten in der Stadt, die eine Erhöhung der Zahl der Sozialwohnungen gefordert haben: bereits vor vier Jahren, im März 2015.“

- II. Ungeachtet der Diskussion um die Sozialwohnungen muss der **Wohnungsbau** in Erwartung des Bevölkerungswachstums, das in den Jahren 2020 – 2024, also recht zeitnah besonders stark sein wird, insgesamt dringend Fahrt aufnehmen. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da laut PROGNOSE die in den Jahren 2011 bis 2015 aufgebaute Wohnungsbaulücke von 13.100 Einheiten, die die Stadt als Bugwelle weiter vor sich her schiebt, in der Einwohnerprognose unberücksichtigt ist. Soll der Rückstau im Prognosezeitraum abgebaut werden, bedeutet dies den Bau von zusätzlich 1.000 Wohnungen pro Jahr. Die Stadt muss deswegen endlich wegkommen von politisch motivierten Kennziffern hinsichtlich der Zielgrößen für den Neubau von Wohnungen. Eines unabhängigen Gutachtens bedarf es nach Bekanntwerden der Einwohnerprognose nicht mehr. Sie ist in aller Deutlichkeit Auftrag und Verpflichtung genug, vor allem, wenn man bedenkt, dass schon heute eine Übernachfrage am Wohnungsmarkt besteht. Dabei ist längst sichtbar, dass das Instrument der Innenverdichtung allein bei weitem nicht reicht, um den Nachfragedruck am Wohnungsmarkt zu lockern. Haus & Grund fordert die Stadt deshalb auf, endlich den Weg frei zu machen, um auch an den Rädern der

Stadtbezirke sowie in der Fläche behutsame Entwicklungen für Neubauten zu ermöglichen, zusätzlich zur Zeitstufenliste.

Deswegen, so fordert Haus & Grund abschließend, müsse Stadtspitze und der Gemeinderat das Ruder beim Wohnungsneubau sowie der Beschaffung von Sozialwohnungen endlich herumreißen, anstatt nur an Symptomen herumzudoktern.

gez. GF Wecker  
Stuttgart, 15.02.2019