



Pressemitteilung

Haus & Grund Stuttgart
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümergebiet Stuttgart
und Umgebung e.V.

Ansprechpartner/-in **Georg Linsenmann**
Telefon **0711 21048-630**
Telefax **0711 21048-646**
E-Mail **presse@hausundgrund-stuttgart.de**
Unser Zeichen **1/gl**
Datum **26.05. 2023**

Haus & Grund Stuttgart fordert Abbau von Zusatzlasten:

Die Vollbremsung beim Wohnungsbau ist auch hausgemacht

Mit nur noch 775 neu gebauten Wohnungen ist der Wohnungsbau in der Landeshauptstadt im langjährigen Vergleich auf einen neuen Tiefstand gerutscht. Nicht überrascht von dieser Entwicklung ist als Kenner der Marktsituation allerdings die Vereinsführung von Haus & Grund Stuttgart: „Wir sehen eine ungute Gemengelage aus allgemein verschlechterten Rahmenbedingungen und hausgemachten Stuttgarter Faktoren“, erklärt Joachim Rudolf, Vorsitzender des Eigentümervereins. Nun gehe es erst recht darum, „alles dafür zu tun, damit hausgemachte Bauhindernisse beseitigt werden“.

Geschäftsführer Ulrich Wecker macht deutlich, was die aktuell ungute Gemengelage beim Wohnungsbau ausmacht: „Rasch gestiegene Baukosten, hohe Kreditzinsen und Materialknappheit treffen auf eine spürbar nachlassende Nachfrage am Markt und verunsichern mögliche Investoren.“ Zu diesen in relativ kurzer Zeit stark verschlechterten Rahmenbedingungen „kommen zusätzlich unheilvolle Belastungen durch die Auflagen des Stuttgart SIM-Modells hinzu, durch die eine linke Gemeinderatsmehrheit versucht, vermeintliche Planungsgewinne abzuschöpfen, die es aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmendaten im Übrigen gar nicht mehr gibt“, betont Wecker. Und diese hausgemachten Zusatzlasten führten oftmals dazu, dass geplante Vorhaben dann doch nicht realisiert werden: „Das wirkt in einer sowieso angespannten Lage wie ein Todesstoß für die Finanzierung.“

Diese Situation wird nach Einschätzung von Haus & Grund voraussichtlich nicht nur von vorübergehender Dauer sein. Darauf ließen auch rückläufige Kaufpreise für Bestandsbauten schließen. Oder jüngst abgesagte Projekte wie am Stöckach durch die EnBW oder der Stillstand beim Eiermann-Areal. Dazu stellt der Geschäftsführer fest: „Wenn Vorhaben bis dato vornehmlich an fehlendem Bauland und an der Weigerung der Gemeinderatsmehrheit gescheitert sind, solches in

Seite 1 von 2

ausreichendem Maße und auch in städtischen Randgebieten auszuweisen, so scheitern sie jetzt aus wirtschaftlichen Gründen.“ Nun würden sich die Versäumnis aus der Amtszeit von Fritz Kuhn mit damals noch möglicher Expansion des Wohnungsbaus doppelt rächen: „Durch den aufgestauten Mangel und die als Konsequenz der Knappheit deutlich gestiegenen Preise.“

In der Folge würden die Kosten für Grunderwerb und Bau einer Mietwohnung heute schnell bei 6.000 Euro/m² liegen. Rechne man hierauf eine Verzinsung von 4%, bedeute dies eine rechnerisch notwendige Quadratmeter-Miete von 20 Euro. Diese aber lasse sich heute nicht mehr durchsetzen, wobei die Kosten für die Bewirtschaftung und Abschreibung noch nicht eingerechnet seien.

Die linke Mehrheit des Gemeinderates hat sich offenbar selbst ein Bein gestellt

Die falsche Antwort darauf wäre nach Meinung der Vereinsführung nun allerdings der Schluss, dass jetzt die Stadt alles selbst und alleine machen müsse. Zum einen könne die Stadt auch nicht billiger und mit besserer Rendite bauen, zum anderen seien die Planungskapazitäten der Fachämter schon jetzt völlig ausgereizt. Daraus sei, so Vorsitzender Rudolf, nur dieser Schluss möglich: „Wer in der Politik mehr Wohnungen will, muss das dafür nötige Bauland zur Verfügung stellen, zudem die Grunderwerbsteuer gerade für junge Familien senken oder ganz abschaffen, Baustandards und Bürokratie reduzieren und so die daraus resultierenden Kosten zurückschrauben.“

Als weiterer Hemmschuh und nunmehr K.O.-Kriterium für Investitionen in den Wohnungsbau sieht Haus & Grund die kostenträchtigen, das Bauen verteuernde SIM-Auflagen. Es zeige sich nun, dass linke Ideologen sich damit offenbar selbst ein Bein gestellt haben. Angesichts dieser Situation seien Oberbürgermeister und Verwaltungsspitze nurmehr zu bedauern, und die Vereinsführung wünschte sich mit ihnen, dass im Gemeinderat Vernunft statt Ideologie das Sagen hätten.

Abschließend sieht Haus & Grund am Markt aber auch Grund zu einer gewissen Entspannung, da die Bevölkerungszahl nach überwandener Pandemie und trotz bereits seit 15 Monaten dauern-dem Zuzug von Kriegsflüchtlings aus der Ukraine aktuell auf erstaunlich stabil niedrigem Niveau von rund 610.000 Einwohnern verharre. Damit habe der noch unlängst vorhandene Druck am Wohnungsmarkt spürbar nachgelassen. So betrachtet seien die niedrigen Fertigstellungszahlen auch deutlich weniger dramatisch zu beurteilen als dies noch in den Vorjahren geboten war. Schließlich betont die Vereinsführung: „Dennoch muss es das Ziel bleiben, die ins Auge gefassten Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau nun zügig anzugehen.“

Hinweis: Für Rückfragen steht GF Ulrich Wecker unter **0172 741 33 16** gerne zur Verfügung.

Stuttgart, 26.05.2023

gez.:

Joachim Rudolf
Vorsitzender

Ulrich Wecker
Geschäftsführer