

Großbaustelle Molchweg in Stuttgart-Weilimdorf: Die LBG hat mit dem zweiten Bauabschnitt Richtfest gefeiert.

Wo Wohnraum noch ein Sozialgut ist

Die Landesbaugenossenschaft LBG feiert in Weilimdorf erneut Richtfest. Die städtische SWSG hat den Grundstein für 400 Wohnungen gelegt. Im Land bricht der Wohnungsneubau aber ein.

Von Jörg Nauke

Grundsteinlegungen und Richtfeste für größere Mietwohnungsprojekte sind in Baden-Württemberg mittlerweile selten gewordene Anlässe zum Feiern. Gerade erst hat das Statistische Landesamt für 2024 einen Rückgang von 17 Prozent bei den Baufertigstellungen gemeldet – das ist die Hälfte der für erforderlich gehaltenen Menge. Umso erfreulicher erscheint es deshalb für Stuttgart, dass in diesem Monat die städtische Wohnungsbautochter SWSG mit dem Bau von 396 Wohnungen an der Böckinger Straße in Zuffenhausen begonnen hat, und dass die Landesbaugenossenschaft Baden-Württemberg (LBG) in Weilimdorf-Bergheim zum Richtfest für den zweiten Bauabschnitt am Molchweg eingeladen hatte. Die gestiegenen Kosten im Baugewerbe, die Inflation und die hohen Zinsen führen zu einer nun schon einige Jahre anhaltenden Stagnation. Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt gilt seit Langem auch offiziell als „angespannt“.

Viele Belegungsrechte laufen aus

Problematisch ist vor allem die niedrige Zahl an öffentlich geförderten Wohnungen; ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand beträgt lediglich fünf Prozent. Zum Vergleich: 1992 waren es noch 8,5 Prozent gewesen. Durch das Auslaufen von Belegungsbindungen für Wohnungen privater Eigentümer verschlimmert sich die Lage.

Zuletzt bekamen 70 Mieter der Vonovia AG, Deutschlands größtem Wohnungskonzern, diese Mitteilung, verbunden mit einer Mieterhöhung. Ein weiterer Notstand kündigt sich an: bis zum Jahr 2028 laufen 800 Be-

legungsrechte in der Landeshauptstadt aus, und die Vonovia macht keine Anstalten, diese gegen Bezahlung zu verlängern.

Ganz anders agiert die Landesbaugenossenschaft Baden-Württemberg (LBG), die man wie viele andere Unternehmen dieser Art erfinden müsste, gäbe es sie nicht schon seit 1921. Deutschland zählt 2000 Wohnungsbaugenossenschaften mit mehr als zwei Millionen Wohnungen, davon 166 Unternehmen in Baden-Württemberg. Sie stehen für eine nachhaltige und soziale Wohnraumversorgung, da sie nicht gewinnorientiert arbeiten, Einnahmen reinvestieren und ihre Mitglieder in Entscheidungen einbinden.

Der Beweis für die Feststellung von LBG-Chef Josef Vogel, Wohnraum sei ein Sozialgut, kein Wirtschaftsgut, wird im Molchweg geführt, wo die Genossen nicht nur günstig wohnen können, sondern auch ein angenehmes soziales Umfeld geboten bekommen. Die Genossenschaft, die 2300 ihrer 5800 Wohnungen in Stuttgart hat, modernisiert seit acht Jahren ihren rund 60 Jahre alten Gebäudebestand und baut neu auf dem vorhandenen Grundstück. Es wird aufgestockt und an der Stirnseite aufgebaut. Alle Wohnungen sind dank eines Aufzugs barrierefrei.

Insgesamt entstehen 176 Mietwohnungen, davon 112 neu. Der Rest wird modernisiert. Die Tiefgarage und eine Kita sind bereits in Betrieb. Der nun gefeierte zweite Bauabschnitt beinhaltet 38 Mietwohnungen, davon sind 15 öffentlich gefördert. Die LBG kann diese selbst belegen. Der Stadt hat sie sechs Einheiten für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt.

Die SWSG ist in Stuttgart die größte Anbieterin geförderter Wohnungen. Ihr Ziel ist,

mindestens 70 Prozent ihrer mittlerweile mehr als 20000 Einheiten mit Belegungsrechten und mindestens 40 Prozent mit einer Mietpreisbindung zu versehen. Der Gemeinderat hat die SWSG mit einer Kapitalpritze von 200 Millionen Euro in die Lage versetzt, in den Wohnungsbau zu investieren. Das tut sie mit 1400 neuen Einheiten bis 2027. Sie allein kann das Ziel der Rathauspitze, 2000 Einheiten jährlich fertigzustellen, aber nicht stemmen.

Bauüberhang macht Mut

Die Krise am Bau und in der Privatwirtschaft führte dazu, dass seit 2016 die anvisierte Zahl in Stuttgart nicht mehr erreicht wurde. 2023 waren es 1891, davor aber nur 1014 fertiggestellte Wohnungen gewesen. Nur 1162 und 1092 Genehmigungen in den Jahren 2022 und 2023 sowie 979 im vergangenen Jahr lassen keinen Bauboom erwarten. Das gilt auch fürs ganze Land, wie der Mieterbundvorsitzende Rolf Gaßmann feststellt: Die Zahl der Baugenehmigungen (27 000) ist gegenüber dem Vorjahr um 25 Prozent gesunken und lag damit nur noch halb so hoch wie 2021. Damit werde der Mangel anwachsen, so Gaßmann. Er fordert das Land auf, eine eigene Wohnungsbaugesellschaft zu gründen und mehr Mittel für den Wohnungsbau bereitzustellen. 2024 habe der Landesanteil im Wohnraumförderprogramm nur bei 30 Prozent gelegen – nötig wären 50 Prozent, denn regelmäßig ist schon im ersten Halbjahr der Fördertopf leer.

Sowohl die SWSG als auch die Landesbaugenossenschaft weisen im Durchschnitt günstige Mieten aus: 8,16 Euro je Quadratmeter die städtische Tochter, sogar nur 8,06 die LBG über ihren kompletten Bestand in

Stuttgart von 2276 Wohnungen (davon 41 Sozialwohnungen). Bestandsmieter, die in den Jahren des Umbaus am Molchweg allenthalben erlitten haben mit Baulärm und mehrfachen Umzügen, bezahlen sogar nur 6,90 Euro für ihre modernisierte Wohnungen. Der Mietspiegel für Bestandswohnungen weist aktuell 11,15 Euro aus. Die Genossenschaft ruft für Neumitglieder allerdings auch Neubaumieten von im Durchschnitt 14,90 Euro auf. Zum Vergleich: die durchschnittliche Angebotsmiete liegt mittlerweile bei 15,15 Euro.

3,2

Prozent der vom Land zur Verfügung gestellten Mittel haben die Genossenschaften 2024 lediglich in Anspruch genommen.

Die Technische Vorständin Antje Durach verweist auf die gesunkenen Betriebskosten: Fotovoltaik auf dem Dach, eine durchdachte Brauchwassererwärmung und ein Nahwärmenetz spare mehr Energie als ein noch stärker gedämmtes Gebäude. Bei der LBG ist man froh über die Bereitschaft der Bundesregierung zur Technologieoffenheit und hofft gleichzeitig auf eine Erhöhung der Zuschüsse von Bund und Land.

Die Genossenschaft beschränkt sich derzeit vor allem auf die Modernisierung des Bestands. Vom Neubau lässt sie – das Projekt am Molchweg ausgenommen – vorerst die Finger. Damit ist sie nicht alleine. Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Stuttgarter Mietervereins, kritisiert, dass die Genossenschaften 2024 nur 3,2 Prozent der vom Land zur Verfügung gestellten Mittel in Anspruch nahmen.