

## Wohnungsbau in Stuttgart bricht drastisch ein

„Im vergangenen Jahr konnten wieder deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt werden“, heißt es in einer im Juni von der Stadt Stuttgart veröffentlichten Untersuchung des Statistischen Amtes zum Wohnungsbau. Leider stammt die darin enthaltene Zahl von 1.625 zusätzlich entstandenen Wohnungen nicht aus dem letzten Jahr, sondern aus dem Jahr 2023 und beinhaltet zudem Einmaleffekte von in 2023 fertig gewordenen größeren Wohnbauprojekten. So erklären auch die städtischen Statistiker die höheren Fertigstellungen in 2023 damit, dass sie „durch Bauvorhaben gestützt wurden, die bereits vor der Zinswende 2022 begonnen wurden“.

Tatsächlich lag der Nettozuwachs an Wohnungen seit Jahren ein Drittel unter dem von OB Nopper und dem Gemeinderat gesetzten Ziel von 1.800. So wurden (laut Statistischem Jahrbuch der Stadt 2022/23) in den fünf Jahren vor 2023 nur durchschnittlich 1.240 zusätzliche Wohnungen pro Jahr (Neubau minus Abgänge durch Abriss) in Stuttgart erstellt. Zahlen des Statistischen Landesamts weisen für 2024 nur noch 1.023 Fertigstellungen aus. Darin sind die Abgänge von ca. 200 Wohnungen noch nicht berücksichtigt.

Als besonders besorgniserregend sieht der Mieterverein den drastischen **Rückgang der Baugenehmigungen** in den letzten fünf Jahren. So wurden 2023 nur noch 629 Wohnungen zum Bau genehmigt

und 2024 waren es laut Statistischem Landesamt auch nur 724. Der Immobilienbrief Stuttgart berichtete über nur 180 Baugenehmigungen im 3. Quartal 2024. Gegenüber 2019 sei dies ein Rückgang der Genehmigungen um 78 Prozent.

„Auf solch starke Einbrüche bei den Baugenehmigungen werden dramatische Rückgänge bei den Fertigstellungen folgen. Voraussichtlich wird das städtische Wohnungsbauziel von 1.800 Wohnungen pro Jahr in den nächsten Jahren noch nicht einmal zur Hälfte erreicht werden“, warnt Rolf Gaßmann, Mietervereinsvorsitzender in Stuttgart. Gemeinderat und Stadtverwaltung dürfen nicht länger hinnehmen, dass das schon viel zu niedrig gesetzte Wohnbauziel von 1.800 Wohnungen noch weiter unterschritten werde. Gaßmann: „Baubürgermeister Pätzold sollte jetzt ins Laufen kommen und darlegen, wie der im Bund auf den Weg gebrachte Bauturbo auch in Stuttgart die Baugenehmigungen schnellstmöglich wieder ansteigen lassen kann.“

Dazu schlägt der Mieterverein der Stadt vor, zu erheben, welche Bauvorhaben durch die gesetzlichen Erleichterungen beim Lärmschutz künftig genehmigt werden können. Weil Befreiungen von restriktiven Bebauungsplänen nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen erteilt werden können, wird dies Aufstockungen

und Dachgeschossausbauten vereinfachen. Auch darin sieht der Mieterverein ein Potenzial für mehr Baugenehmigungen, welches die Bauverwaltung nutzen muss. Zudem können künftig auch im unbeplanten Innenbereich, also dort, wo Bebauungspläne fehlen und nur die prägende Umgebung den Rahmen setzt, Wohnungsvorhaben über den prägenden Rahmen hinaus näher beieinander oder höher gebaut werden. Zudem sollte der im Gesetz vorgesehene „Bau-Turbo“ nach dem Vorbild der Vorschriften für Flüchtlingsunterkünfte genutzt werden. Dieser erlaubt, von den Vorgaben des Bauplanungsrechts abzuweichen und ermöglicht neben dem Bauen im Bestand die einfachere Nachverdichtung in Wohngebieten.

Stuttgart ist bislang für seine besonders restriktive und langwierige Genehmigungspraxis bekannt, obwohl nach Schätzung des Mietervereins ca. 30.000 Wohnungen fehlen und der Mangel die Mieten in die Höhe treibt. „Angesichts der drastischen Einbrüche beim Wohnungsbau muss das Stuttgarter Bauamt sich auf die kommenden rechtlichen Änderungen für einfachere Baugenehmigungen vorbereiten und sie sich für die dringend benötigte Ankurbelung des Wohnungsbaus zunutze machen“, fordert der Mieterverein. Stuttgart dürfe beim Wohnungsneubau nicht weiter das Schlusslicht unter den deutschen Großstädten sein. ■

## Eigenheimförderung in Baden-Württemberg ist ineffizient und verteilt zu viel Geld an Gutbetuchte

Mit 130 Millionen Euro hat das Land im Jahr 2024 Wohneigentum gefördert – für gerade einmal 1.174 Personen oder Familien. Das geht aus der Antwort der Landesregierung auf einen Antrag hervor, den der SPD-Abgeordnete Jonas Hoffmann gestellt hatte. Der Wohnungsexperte der SPD-Landtagsfraktion kritisiert die gängige Förderpraxis im Land scharf als „Landesförderung für Besserverdiener“.

Laut Hoffmann deuten darauf schon die

bis zu siebenstelligen Gesamtkosten mancher geförderten Vorhaben hin. „Offiziell fördert das Land zwar Wohneigentum nur bei Familien mit einem Einkommen von maximal 87.000 Euro im Jahr. Aber wenn man den Antrag in der Elternzeit oder während einer Teilzeitphase stellt, gilt das niedrigere Einkommen.“ Und auch das Vermögen spiele keine Rolle. Selbst mit einem Millionenerbe könne man die Bedürftigkeitsprüfung als förderfähig bestehen.

Dazu passt es für den SPD-Experten, dass die alle Anträge prüfende L-Bank zwar auch die Berufe der Antragstellenden abfragt, die Landesregierung über die häufigsten Berufe der Eigenheimbauer aber keine Auskunft geben will. Wahrscheinlich würde diese Statistik klar offenbaren, wie oft das Land seine Fördermittel an Besserverdienende ausschüttet.

Hoffmanns Fazit ist klar: „Baden-Württembergs bestehende Eigenheimförde-

rung ist unfair und ermöglicht Mitnahmeeffekte für finanziell gut ausgestattete Bauherren. Das ist eine ungerechte Umverteilung von unten nach oben und zudem hochgradig inef-

fizient. Anstatt die Mittel in den Mietwohnungsbau zu lenken, wo sie den größten Nutzen brächten, verteilt die Landesregierung das Steuergeld auch dorthin, wo die Fördermittel kaum ei-

nen gesellschaftlichen Nutzen bringen. So bezahlt Ministerin Razavi wohlhabenden Bauherren ihr Einfamilienhaus oder ihre teure Wohnung, die auch ohne Fördermittel entstehen würden.“ ■

## Mit gerechterem Steuersystem den Wohnungsbau fördern

Steuersätze und Steuerausnahmen befördern in Deutschland vorrangig den Vermögensaufbau von Beserverdienern und schon Vermögenden. Dagegen profitiert der Neubausektor nur gering von den zahllosen Steuervorteilen. Steuerrechtliche Fehlanreize locken Kapital vor allem in den Kauf und Verkauf von Bestandsimmobilien und erweisen sich als wesentlicher Preistreiber. Sowohl das Ifo Institut als auch das Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) kritisieren in ihren Studien die Wirkung der Steuerlücken für den deutschen Immobilienmarkt. Sie sprechen von Fehlallokation, weil Gelder in falsche Bahnen gelenkt werden. Mit der Besteuerung von Immobilien wird darüber entschieden, wie Vermögen verteilt und verwendet wird. Angesichts einer riesigen Neubaulücke und großer Herausforderungen an staatliche Finanzen ist eine Neuausrichtung des Steuersystems dringend geboten. Auf Initiative von Rolf Gaßmann, Landesvorsitzender des Mieterbunds in Baden-Württemberg, hat der Deutsche Mietertag in Warne-münde Anfang Juli beschlossen, ein steuerpoliti-



sches Konzept zu erarbeiten: Steuerpolitik müsse vorrangig der Förderung des Neubaus von Wohnungen und der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes dienen. Dabei sollte die bisherige Begünstigung von Kapitalgesellschaften, Vermögenden und Beziehern hoher Einkommen weitgehend vermieden werden und die steuerliche Wohnbauförderung sozial gerecht gestaltet werden.

Auf ihre Wirkung überprüft und entsprechend verändert werden sollten zum Beispiel

folgende bislang geltende steuerliche Regelungen:

- Der Wertzuwachs (Spekulationsgewinn) einer Immobilie kann nach zehn Jahren völlig steuerfrei realisiert werden.
- Eine Immobilien-GmbH zahlt auf Erträge aus der Vermietung nur 15 Prozent Körperschaftsteuer, der Kleinvermieter bis zu 45 Prozent Einkommensteuer.
- Großer Immobilienbesitz ab 300 Wohnungen kann völlig befreit von der Erbschaftsteuer auf die Erben

übertragen werden.

- Über Share Deals ist der Verkauf von Immobiliengesellschaften von der Grunderwerbsteuer befreit, wenn eine Person oder Gesellschaft bis zu 90 Prozent Anteile an einer Immobiliengesellschaft erwirbt und diese bis zehn Jahre hält. Dagegen zahlt jeder Normalbürger beim Immobilienkauf fünf Prozent Grunderwerbsteuer.
- Weil der Modernisierungsaufwand der vermieteten Wohnung in zwei Jahren voll steuerlich absetzbar ist, erhält der Eigentümer mit Spitzensteuersatz 48 Prozent seiner Investition vom Finanzamt zurück, der Kleinverdiener in der Regel nur 20 Prozent oder weniger. Wer hat, dem hilft der Staat. Bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes zum Erreichen der Klimaziele werden Bezieher hoher Einkommen bislang nicht nur bevorteilt, sondern erhalten zusätzlich über die Modernisierungsumlage eine Überförderung, denn Mieter bezahlen dem Vermieter jährlich acht Prozent der Modernisierungsinvestition mit bis zu 3 Euro pro m<sup>2</sup>. ■

## Bitte vormerken: Mitgliederversammlung am 14. November

Alle zwei Jahre lädt der Mieterverein Stuttgart zur Mitgliederversammlung ein. Dort berichten Vorstand und Geschäftsführung über die Arbeit des Mie-

tervereins und stellen sich den Fragen der Mitglieder. Zudem gibt es interessante Vorträge und Vorstandswahlen. Die Veranstaltung findet am 14. Novem-

ber um 16.00 Uhr im Haus der Wirtschaft statt. Die offizielle Einladung mit Tagesordnung erfolgt in der Oktoberausgabe der Mieterzeitung. ■