

## Wie viele Wohnungen stehen in Stuttgart leer?



Dieses Wohnhaus in bester Lage im Lauxweg steht seit vielen Jahren leer

In Stuttgart standen 2018 nach Angaben der Landesregierung 6,5 Prozent der Wohnungen leer. Dies geht aus einer Anfrage der Stuttgarter Landtagsabgeordneten Katrin Steinhilb-Joos (SPD) hervor. Bezogen auf den Gesamtbestand von 291.000 wären dies 18.915 Wohnungen. Für den Mieterverein ist dieser nicht für Wohnen genutzte Bestand erschreckend hoch. So sind 2023 nur 850 Wohnungen zusätzlich neu gebaut worden. Damit entspricht der Leerstand einer Neubauleistung in Stuttgart von 20 Jahren.

Weil in Stuttgart seit 2016 ein Zweckentfremdungsverbot gilt, ist Wohnungsleerstand grundsätzlich verboten und wird mit Bußgeld belegt. Nachdem die

zuständige Abteilung im Wohnungsamt in den letzten Jahren personell unterbesetzt war, wurde das Verbot allerdings kaum kontrolliert. Erst auf Druck des Mietervereins wurde die zuständige Fachabteilung personell verstärkt. Laut Angaben der Stadt stehen für die Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots aktuell fünf Sachbearbeiterplanstellen zur Verfügung und eine halbe Planstelle für Geschäftszimmertätigkeiten, die alle besetzt sind. Ein neu eingestellter Sachbearbeiter ist noch in der Einarbeitung.

Insgesamt wurden laut Stadt bislang 2.161 Verfahren eingeleitet, das umfasst sowohl Genehmigungsverfahren (bspw. für Abbrüche bei geplanten Neubauten)

als auch Eingriffsverfahren (z.B. bei Leerstand, Vermietung als Ferienwohnungen oder anderer Zweckentfremdung).

Für rund 178.000 m<sup>2</sup> Wohnraum wurde eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt. Dafür wurden über 383.000 m<sup>2</sup> Ersatzwohnraum und fast 1,5 Millionen Euro Ausgleichszahlungen festgesetzt. Als Ergebnis der Eingriffsverfahren wurden nachweislich mindestens 360 Wohneinheiten aus der Zweckentfremdung für den Wohnungsmarkt zurückgewonnen.

Der Mieterverein fordert seit Jahren ein konsequenteres Vorgehen gegen den skandalösen Leerstand. So hat Mietervereinschef Rolf Gaßmann erst im April das Wohnungsamt erneut angemahnt, etwas gegen drei seit vielen Jahren leer stehende Häuser in Heumaden zu unternehmen. Inzwischen hat die Stadt Stuttgart mitgeteilt, dass sie gegen die betreffenden Eigentümer „Verfahren eingeleitet“ hat.

Wenn Ihnen Wohnungsleerstand bekannt ist, melden Sie diesen bitte an den Vorsitzenden des Mietervereins per Mail an [rgassmann@mieterverein-stuttgart.de](mailto:rgassmann@mieterverein-stuttgart.de). Der Mieterverein wird Ihre Meldung anonym an das zuständige Amt weiterleiten. ■

## Wächst Baden-Württemberg bis 2045 nur um 687.000 Einwohner?

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs soll sich einer neuen Prognose zufolge bis 2045 auf 11,81 Millionen Menschen erhöhen. Davon geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in einer aktuellen Berechnung aus, die im Mai in Bonn vorgestellt wurde. Die Experten rechnen mit einem Zuwachs von rund 686.600 Menschen (+ 6,2 Prozent) im Vergleich zu 2021.

Als Grund nannte das Institut die erwartete Zuwanderung aus dem Ausland. Ohne diese würde die Bevölkerungszahl Deutschlands 2045 bereits deutlich niedriger liegen, da die Zahl der Sterbefälle jene der Geburten übersteigen wird. Weil die geburtenstarken Jahrgän-

ge in den nächsten Jahren in Rente gehen, werden in den wirtschaftsstarken Regionen viele Arbeitsplätze durch Zuwanderung ersetzt werden müssen. Allerdings gibt es dabei große regionale Unterschiede. Während wirtschaftsstärke Großstädte, ihr Umland und viele ländliche Regionen insbesondere in Baden-Württemberg wachsen, geht der Rückgang der Bevölkerung in strukturschwachen Gegenden Deutschlands abseits der Metropolen weiter.

Der Mieterbund hält den prognostizierten Einwohnerzuwachs von nur 32.000 Einwohnern pro Jahr für zu niedrig geschätzt. So ist die Einwohnerzahl von Baden-Württemberg in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich um

70.000 pro Jahr gestiegen und damit um mehr als doppelt so viel, wie die Statistiker vorausberechnen. Allein in den letzten zwei Jahren betrug der Zuwachs 215.000 Einwohner.

„Nicht die Demografie bestimmt die Einwohnerentwicklung in einer Region, sondern der regionale Arbeitsmarkt. Die Menschen ziehen dort hin, wo es Arbeit gibt und dort weg, wo Arbeitsangebote und Verdienst gering sind“, warnt Mietervereinschef Rolf Gaßmann. Er mahnt die verantwortlichen Politiker deshalb, mehr für bezahlbaren Wohnungsbau zu tun. So sind in Stuttgart in den vergangenen acht Jahren 60.000 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden. ■

## Wohnraum durch Umnutzung von Gewerbeflächen

Weil die Coronapandemie die Arbeitswelt nachhaltig verändert hat, sind wegen Home-Office über zwölf Prozent aller Arbeitsplätze an einem durchschnittlichen Tag nicht ausgelastet. Dies stellte kürzlich das Münchener ifo Institut fest. Es hatte 10.000 Unternehmen zur Büronutzung befragt. Zunehmend stehen deshalb auch in Stuttgart Gewerbeimmobilien leer.

Laut ifo Institut sind es in den sieben größten deutschen Städten 5,3 Prozent der Büroflächen, in Stuttgart waren es 2023 laut städtischem Büroflächenbericht bereits 4,3 Prozent und 463.000 m<sup>2</sup>. Könnten da nicht Menschen wohnen? Immerhin fehlen in Stuttgart zurzeit ca. 30.000 Wohnungen.

Auch bei den Kosten des Umbaus schneidet nach Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen der Gewerbeumbau im Vergleich zum Neubau deutlich besser ab. Die Umnutzung sei etwa ein Drittel günstiger, in manchen Fällen koste sie sogar nur die Hälfte. Vor allem ökologische Gründe sprechen aber für die Umnutzung, denn sie nutzt Bestandsflächen und spart Rohstoffe und viel graue Energie. Auch die strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten ist vielerorts nicht mehr zeitgemäß. Es gibt zunehmend Gewerbegebiete, von denen kein störender Lärm oder Geruchsbelästigung mehr ausgehen.

Experten bezeichnen die Umbaumög-

lichkeiten als „schlafenden Riesen“ mit einem Potenzial von deutschlandweit 240.000 möglichen Wohnungen. Das wären fast ein Drittel der über 700.000 in Deutschland fehlenden Wohnungen. Auch Stuttgart hätte die Möglichkeit, diesen Riesen zu wecken und Wohnraum zu schaffen. Laut einer Studie des Immobilienspezialisten Jones Lang Latsalle könnte Stuttgart sogar 50 Prozent seines Wohnungsbedarfs durch Umnutzung von Gewerbeflächen decken. Das wäre dringend nötig, denn 2022 wurden nur 860 zusätzliche Wohnungen errichtet – weit entfernt vom 1.800-Wohnbauziel des Oberbürgermeisters und Gemeinderats.

In einem Brief an den Stuttgarter Baubürgermeister Peter Pätzold (Grüne) machte Mietervereinschef Rolf Gaßmann schon Ende 2023 den Vorschlag, angesichts zunehmender Wohnungsnot solle Stuttgart eine eigene Abteilung „Wohnraumgewinnung durch Umnutzung von Gewerbeimmobilien“ einrichten. Diese könne mögliche Potenziale von Gewerbebauten für die Umnutzung zu Wohngebäuden erfassen und anschließend hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen umsetzen, damit zügig neuer Wohnraum entsteht.

Warum können in ruhigen Zonen der Gewerbegebiete von Weilimdorf oder Möhringen zwar Hotels entstehen oder teure Apartments zur Kurzzeitvermietung – aber Wohnen wird dort nicht er-

laubt? Stuttgart könne von Frankfurt lernen, so Gaßmann, das zeige, wie es anders geht, z.B. mit der Umnutzung von zwei Bürohochhäusern im Gewerbegebiet durch den renommierten Architekten Stefan Forster. Frankfurt hat dazu eine eigene Fachabteilung eingerichtet, die sich nur mit der Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnflächen beschäftigt. Zudem ermöglicht Frankfurt durch großzügige Ausnutzung des Baurechts die Schaffung von dringend benötigten Wohnungen.

Bis heute hat Pätzold weder den Brief des Mietervereins beantwortet, noch den Vorschlag einer „Fachabteilung Wohnraumgewinnung“ aufgegriffen. Im Bündnis für Wohnen persönlich von Gaßmann darauf angesprochen, antwortete Pätzold ausweichend. Das sei baurechtlich schwierig, außerdem gebe es immer wieder Anfragen von Unternehmen nach Gewerbeflächen. Gaßmann kritisiert: „Andere Großstädte nutzen leer stehende Bürobauten für Wohnzwecke, sie schaffen Wohnraum am Fluss auf untergenutztem Hafengelände, wie in Köln, Duisburg und Düsseldorf, und sie überbauen ihre Hauptverkehrsstraßen am Fluss. Das Stuttgarter Rathaus glänzt dagegen durch Ideenlosigkeit und Trägheit. Dabei wird das immer später freiwerdende Gleisgelände von Stuttgart 21 allein Stuttgarts Flächenknappheit beim Wohnungsbau nicht lösen.“ ■

## Wohnen auf Kosten anderer?

Private Bauträger bauen in der Regel teuer. „Reich baut für reich“ lautet das ökonomische Gesetz im Wohnungsneubau. Damit auch bezahlbarer Wohnungsbau entsteht, haben inzwischen viele Städte eine Quote eingeführt. So müssen Bauherren bei neuem Baurecht 30 Prozent der neu entstehenden Wohnungen als Sozialwohnungen erstellen. In Stuttgart nennt sich das SIM (Soziale Innenentwicklung). Erfunden wurde das Modell vor 20 Jahren in München. Unter dem Namen „sozial gerechte Bodenordnung“ errichteten dort Investo-

ren tausende von Sozialwohnungen, die sie freiwillig nicht gebaut hätten.

In Stuttgart wendet sich nun die rechtsradikale AfD gegen das sinnvolle und bewährte Mittel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums: „Normalverdiener dürfen mit ihren höheren Mieten die Mietreduzierung ihrer geringverdienenden Nachbarn finanzieren“, kritisiert die AfD und hetzt: „So wohnt die Großfamilie mit relativ geringem Einkommen auf Kosten der normalen hart arbeitenden Mieter“. Bleibt zu fragen, warum aus Sicht der AfD die Großfamilie nicht

„hart arbeitet“. Offensichtlich begreift die Partei auch nicht den Sinn der sozialen Bodenordnung. Denn diesem Modell geht es darum, beim Investor überzogene Gewinne und einen Teil seines Profits für den Bau bezahlbarer Wohnungen abzuschöpfen. Auch ohne soziale Verpflichtung würde der Mieter der „freien Wohnung“ keinen günstigeren Mietpreis bekommen, denn in der Regel vermietet der Investor die freien Wohnungen zum Marktpreis, also zu dem Preis, den ihm der lokale Wohnungsmarkt ermöglicht. ■