



Generaldebatte

**Wohnen**

[Optionale Passagen – 5 Minuten Redezeit]

[Folie 1 – Titel]

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren.

[Folie 2 – Monopoly]

In der Stadt von Monopoly ist Platz für alle: Von der günstigen Badstraße bis zur herrschaftlichen Schlossallee. Im Nesenbach-Monopoly ist der günstige Teil des Spielbretts leider verschwunden. Reicht das Einkommen gerade mal für die ersten Felder, muss man das Spielbrett leider verlassen.

### [Folie 3 – Wahlplakat]

Bevor ich zu den Vorschlägen der Stadtisten komme, möchte ich etwas Grundsätzliches zur Politik dieser Stadt zum Thema "Wohnen" sagen. Ohne Fingerzeig auf diese oder jene Partei – dafür mit dem Versuch, den Blick der Bürgerschaft Stuttgarts in den Vordergrund zu stellen.

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. Waren es früher Geringverdienende und arme Leute, die ein Problem mit Wohnungssuche und hohen Mieten hatten, so ist diese Misere mittlerweile in der breiten Mittelschicht angekommen. Angestellte, Familien, Beamte, et cetera. Mehr gemeinsame Zielgruppe ist für uns, die wir um Wählerstimmen ringen, nicht möglich. Würde man eine Umfrage starten, ob wir genug tun um beim Thema Wohnen Druck (im wahrsten Sinne des Wortes) aus dem Kessel zu nehmen – das Ergebnis würde womöglich zum Armutszeugnis genau jener Verantwortlichkeit, die dieser Stadtrat trägt. Das kann, darf und sollte es nicht sein.

Auch uns Stadtisten ist bewusst, wie schwierig es ist, dieser Thematik beizukommen. Klar ist, dass sich die Probleme nicht leicht lösen lassen. Der freie Markt treibt Blüten und Bundesgesetze binden Hände. Auch unsere. Der Auftrag an dieses Gremium, diesem Druck auf kommunaler Ebene bestmöglich etwas entgegenzusetzen, bleibt davon allerdings unberührt. Genau das ist unsere Aufgabe, die wir nicht im Klein-Klein verlieren dürfen. Andere Städte sind uns voraus. Höchste Eisenbahn, wirksam zu handeln und die Mittel, die wir haben, einzusetzen.

Zu den konkreten Vorschlägen der Stadtisten:

[Folie 4 – Vorschläge]

- 1) Die Stadt sollte üblicherweise keine eigenen Grundstücke verkaufen, sondern in Erbpacht vergeben – auch im Sinne der Möglichkeit einer zukunftssträchtigen Stadtplanung in ferner Zukunft.
  
- 2) Beispielsweise mit der städtischen Tochter SWSG sollte Stuttgart aktiv für Wohnraum sorgen, den sich „*Otto Normal*“ und „*Anna Durchschnitt*“ noch leisten können ohne für eine warme Mahlzeit zur Vesperkirche pilgern zu müssen.
  
- 3) Baugenossenschaften und auch Baugemeinschaften sollten bevorzugt Zugriff auf (siehe Punkt 1) erbpachtvergebene Grundstücke erhalten.
  
- 4) Stuttgarter sollten die Möglichkeit zum Mietkauf ihrer Wohnung erhalten, analog zu einem Alterssicherungsmodell in Singapur. Dort werden Bewohner im Laufe der Zeit Eigentümer ihrer vier Wände, was Spekulation eindämmt, Preise überschaubar hält und gleichzeitig eine Altersvorsorge darstellt. Via SWSG oder auch städtischer Kreditabsicherung sollte solch ein Modell in der Landeshauptstadt etabliert werden.

5) Eine Milieuschutzsatzung wie in Berlin (zulässig nach §172 BauGB) sollte für spekulationsgefährdete Bezirke erlassen werden. Die Stadt könnte dort bei Grundstücken ein Vorkaufsrecht ausüben, eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum bedürfte einer Genehmigung, gentrifizierende Luxussanierungen könnten verhindert werden.

6) In den Flächennutzungsplänen sollte man an geeigneten Stellen anfangen, bisherige Trennungen von Wohnen bzw. Arbeiten durch entsprechende Gebietsdefinitionen derart aufzuweichen, dass man vermehrt „*Urbane Gebiete*“ ausweist, die eine gemischte Nutzung zulassen bzw. auch da Wohnen ermöglichen, wo dies heute nicht möglich wäre.

Über diese konkreten Forderungen hinaus sehen wir Stadtisten noch einige weitere Aspekte sowie Hebel, an denen angesetzt werden könnte.

Man sollte neue Wohnformen denken: nicht nur die klassischen 1-6-Zimmerwohnungen, sondern z.B. auch größere WGs mit gemeinsamen Aufenthalts- und/oder Kochräumen, Verzahnung von Senioren- und Studentenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen fördern, z.B. in Form von Baugemeinschaften, sowie diverse andere Wohnmodelle.

Bund und Land sollten Bauvorschriften, z.B. hinsichtlich Energie, Brandschutz, Stellplatzvorgaben etc. auf ein realistisches Maß stützen.

Holz als Baustoff sollte vermehrt eingesetzt werden. Holz ist sowohl etwas günstiger, als auch nachhaltiger. Architekt Werner Sobek hat ausgerechnet: jeder Bundesbürger hält derzeit einen Anteil von 490 Tonnen Beton in Deutschland. Dies ist beim Bauen eine Energiefrage und später eine Entsorgungsfrage, denn Häuser gelten größtenteils als Sondermüll.

Wohnen heißt auch, Infrastruktur mitzudenken! Es darf nicht passieren, dass man nachverdichtet oder gar neu erschließt ohne die Verkehrsanbindung mitzudenken bzw. entsprechend auszuweiten.

Stuttgart ist ein Spekulationsmarkt. Ein schlichter Vergleich der Wohnungspreise bei Immoscout zwischen Sigmaringen und Stuttgart zeigt: 2200.- €/m<sup>2</sup> durchschnittlicher Kaufpreis in Sigmaringen versus 5000.- €/m<sup>2</sup> in Stuttgart. Dieser Unterschied von mehr als Faktor 2 rührt nicht nur vom Grundstückspreis her. Bau-, Arbeits- und Materialkosten sind dort vergleichbar zu Stuttgart. Ein nicht unwesentlicher Anteil ist Spekulationsgewinn. Man müsste überlegen, wie man diese reduzieren bzw. abschöpfen kann.

[Folie 5 – Fazit]

Lassen Sie mich schließen mit dem Fazit, was Stuttgart unserer Meinung nach im Hinblick auf **Wohnen** benötigt:

1. Üblicherweise **kein Verkauf** städtischer Grundstücke, stattdessen Vergabe in **Erbpacht**.
2. Stärkung des **städtischen Wohnungsbaus** (SWSG mit bezahlbaren Mieten).
3. Priorität für **Baugenossenschaften** und **Baugemeinschaften** gegenüber Investoren.
4. **Erwerb** mit Eigennutzung als **Altersvorsorge** fördern.
5. Spekulationshemmende Maßnahmen (**Milieuschutzsatzung**) soweit rechtlich möglich.
6. „**Urbane Gebiete**“ in Flächennutzungsplänen ausweisen.

[Folie 6 – Auf gute Nachbarschaft]

Lassen Sie uns dafür sorgen, dass das gesamte Brett des Nesenbach-Monopoly wieder spielbar wird. Auch die günstigen Felder.

In diesem Sinne: auf gute Nachbarschaft.