

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – Soziale Mischung fördern!

Wohnungspolitischer Appell der Projektgruppe Olgäle2012 e. V.

Nicht nur in Stuttgart wird seit Monaten über die Frage gestritten, wie kostengünstiges Wohnen ermöglicht werden kann. Mieten und Immobilienpreise sind in den letzten Jahren massiv gestiegen. In Stuttgart-West werden derzeit durchschnittlich 4.900,- Euro pro qm für Wohnimmobilien verlangt. Neben wachsenden Baukosten sind vor allem die Grundstückspreise als Ursache dieser Entwicklung zu betrachten. Sie machen in den Wohnprojekten auf dem Olgäle-Areal immerhin mehr als 25 % der Gesamtbaukosten aus.

Die für eine soziale Durchmischung notwendige Schaffung von günstigen Mietwohnungen muss gerade in den teuren Innenstadtbezirken von der Stadt bewusst bezuschusst werden. Der Beschluss des Gemeinderats, die Grundstücke für Wohnprojekte zu einem Festpreis zu vergeben ist ein wichtiger Schritt dazu. Allerdings ist es selbst für sozial orientierte Bauträger schwierig, die geforderten günstigeren Mietpreise mit den hohen Grundstücks- und Baukosten zu realisieren. Dies wurde auch in unseren Gesprächen mit der SWSG, der LBS, dem Siedlungswerk, sowie Wohnungsbau-Genossenschaften deutlich.

Der durchschnittliche Preis pro qm für die Grundstücke für Baugemeinschaften auf dem Olgäle-Areal liegt mit 1.509,- Euro um 50 % über den durchschnittlichen Kaufpreisen (von 1.017,- Euro) in Stuttgart¹. Diese hohen Grundstücks-Preise erschweren enorm die Erreichung des Ziels einer sozialen Durchmischung in den Wohnprojekten, die ja auch von der Stadt gewollt ist. Es muss befürchtet werden, dass auf dem Olgäle-Areal kaum Wohnungen mit günstigen Mieten entstehen werden. Dies ist nicht nur ein Problem des Olgäle-Projektes, sondern wird in allen künftig zur Vermarktung anstehenden Projekten ein Thema sein. In der hierzu stattfindenden öffentlichen Debatte wird leider der Aspekt der kommunalen Verantwortung für eine sozial verträgliche Grundstücks- und Wohnungsbaupolitik vernachlässigt.

Dass es auch anders geht, kann man am Beispiel der Stadt Frankfurt am Main illustrieren: Hier wird der Bau von Sozialwohnungen so bezuschusst, dass Mietpreise von 5,50 € pro qm verlangt werden können.²

Die Projektgruppe Olgäle2012 e. V. wendet sich an die politisch Verantwortlichen in dieser Stadt mit der Bitte, eine Grundstücks- und Wohnungsbaupolitik zu verfolgen, die hier dämpfend wirkt und es ermöglicht, dass ein sozial ausgewogenes Wohnugsensemble entstehen kann.

Beschluss der Mitgliederversammlung der Projektgruppe Olgäle2012 e. V. am 23.03.2015

¹ vgl. Statistische Berichte Baden-Württemberg vom 20.02.2015, hrsg. v. Statistischen Landesamt

² vgl. ZDFzoom, 04.03.2015 „Versagt die Mietpreisbremse?“