

STUTTGARTER ZEITUNG

StZPlus Baugenossenschaft gegründet

Wie man in Stuttgart gut und günstig wohnen kann

06.06.2023 - 17:09 Uhr

Gemeinsam27 ist eine Stuttgarter Initiative für bezahlbaren Wohnraum in gemeinschaftlichen Projekten. Nachhaltigkeit ist ebenso ein Satzungsziel wie ein lebenslanges Wohnrecht.

Jörg Nauke

Die Internationale Bauausstellung (IBA) findet zwar erst 2027 ihren Höhepunkt, Wirkung erzeugt sie in Stuttgart aber schon jetzt. Aus einer Arbeitsgruppe von Architekten heraus, die in kurzer Zeit 30 potenzielle Möglichkeiten zur Nachverdichtung im urbanen Raum identifiziert hatte, entstand die Initiative für bezahlbaren Wohnraum durch gemeinschaftliches Bauen und Wohnen mit sozialem Mehrwert in der Stadt. Zuerst als Baugemeinschaft, doch in Form von Privateigentum ließ sich Wohnraum in der teuersten Gegend des Landes nicht bezahlbar realisieren.

Mittlerweile hat ein Dutzend engagierter Bürger die gemeinwohlorientierte Baugenossenschaft Gemeinsam²⁷ gegründet. Sie hat sanierungsbedürftige Gebäude im Visier, das sind manchmal solche von Eigentümern ohne Perspektive. Baulücken und -stümpfe könnten nachhaltig – Stichwort zirkuläres Bauen, Entsiegelung asphaltierter Innenhöfe, Dachbegrünung und Versorgung mit sauberer Energie – für unterschiedlichste Wohnformen bebaut werden.

Nachbarschaft soll profitieren

Für die Nachbarschaft soll kein Nachteil durch die Verdichtung entstehen, sondern ein Mehrwert, etwa durch Hilfsangebote, ein Café oder eine Werkstatt. Angesichts der prekären Lage in Stuttgart und in den Ballungszentren der Region rechnet das Vorstandsmitglied Jens Krimmel mit regem Interesse an der Idee, auf günstigere Art und Weise als bei einem Kauf ein lebenslanges Wohnrecht zu erlangen. „Superbillig“ ist das Projekt auf den ersten Blick zwar nicht, ein Drittel der Wohnungen soll aber öffentlich gefördert sein. Die Suche nach passenden Immobilien hat begonnen.

Wie stark ist der Bedarf?

In den vergangenen 40 Jahren gab es in der Landeshauptstadt noch nie so wenige Wohnungen in Neubauten wie 2022, nämlich nur 775. Gegenüber dem Vorjahr beträgt der Rückgang 41,3 Prozent. Dazu kommen noch Aus-, An- und Umbauten im Bestand, dadurch wurden 2022 zusätzliche 181 Einheiten geschaffen. Das schlägt sich auf die Preise nieder. In Stuttgart bezahlt man für eine Eigentumswohnung im Schnitt 5249 Euro pro Quadratmeter. Für 388000 Euro – das ist der Bundesdurchschnitt für eine 119 Quadratmeterwohnung – bekommt man in Stuttgart lediglich 74 Quadratmeter. Entsprechend hoch ist das Mietniveau. Der Mietspiegelschnitt liegt nun bei 11,04 Euro pro qm. Viele Bürger sehen sich der Gefahr ausgesetzt, dass ihre Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollen.

Was ist Gemeinsam²⁷?

Der Verein wurde im August 2022 gegründet, am 16. Mai fand die Gründungsversammlung der Genossenschaft statt. Nun checkt der Prüfungsverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften die Unterlagen. Er hat auch die Gründer bei der Erstellung der Satzung beraten. Mitte Juli findet die finale Prüfung statt. Die Mitgliedergewinnung erfolgt über Veranstaltungen (Infos unter Kontakt@gemeinsam27.de). Das Potenzial der Genossenschaft speist sich aus der Kompetenz seiner Mitglieder. Das fängt bei der Leitung an: Architekt Krimmel, die Ökonomin Anja Dorsch und der Patentanwalt Stephan Wimmer bilden den ehrenamtlichen Vorstand der auf Wachstum angelegten Genossenschaft. Zwei Projekte habe man bereits in Aussicht und Angebote abgegeben. In den ersten fünf Jahren traut man sich bis zu zehn Gebäude zu. Man wolle möglichst viele Projekte, um den Verwaltungsaufwand zu rechtfertigen, so Krimmel. „Wegen nur acht Gebäuden müsste man keine Genossenschaft gründen.“ Die Experten sind ständig auf der Suche, sie warten nicht, bis die Stadt baureife Grundstücke ausschreibt.

Welche Beträge werden aufgerufen?

Auch sanierungsbedürftige Bestandsgebäude sind meist keine Schnäppchen; Krimmel setzt auch darauf, dass Eigentümer Geschmack an der Genossenschaftsidee finden. Rund 30 Prozent Eigenkapital sollen die Mitglieder aufbringen, 20 Prozent investierende Mitglieder, die nicht an einer Renditemaximierung interessiert sind. Fürs Fremdkapital ist man mit der GLS-Bank im Gespräch. Die Genossen bezahlen für das lebenslange Wohnrecht einmalig zwischen 1100 und 1600 Euro pro qm. Da erscheint das Satzungsziel Genügsamkeit hilfreich, das die notwendige Fläche pro Person auf 30 bis 35 Quadratmeter inklusive Gemeinschaftsflächen begrenzt. Hinzu kommt eine Quadratmetermiete von zwölf bis 14 Euro, die sich aber durch die abnehmende Zinslast für jede einzeln abgerechnete Immobilie reduziert (aber nicht minimiert). Damit ist für Genossen die Angst vor der nächsten Mieterhöhung Geschichte. Der wachsende finanzielle Spielraum dient der Tilgung, der Rücklagenbildung und dem Kauf weiterer Immobilien. Die Genossenschaft wirtschaftet nicht renditeorientiert.

Kann sich das jeder leisten?

Weil das Angebot für „breite Bevölkerungsschichten“ gilt, wird auch ein Sozialfonds gespeist, um Mitglieder finanziell zu entlasten. Ohnehin ist ein Drittel des Bestands für Personen reserviert, die die Voraussetzungen für die Nutzung geförderten Wohnraums erfüllen. Über Anpassungen der Fördermodelle wird man sich austauschen müssen. Vergünstigte Grundstücke werden ja nicht benötigt. Und die öffentliche Hand fordert in der Regel Belegungsrechte für Wohnungen, die Genossenschaft will eher ein Recht auf Fläche einräumen. Warum? Weil die Mitglieder – anders als auf dem privaten Wohnungsmarkt, was allgemein bemängelt wird – flexibel mit ihrem Wohnraum umgehen.

Was bedeutet das konkret?

Gemeinschaftsorientiertes Handeln heißt, mit möglichst wenig eigener Wohnfläche auszukommen, weil etwa Gästezimmer, ein barrierefreies Bad, ein Arbeitszimmer oder ein Partyraum temporär gemietet werden können. Bei steigendem Wohnraumbedarf bemüht sich die Genossenschaft um eine größere Wohnung, reduziert sich die Personenzahl, wird ein Umzug in eine kleinere Einheit empfohlen. Den Bedarf an gemeinschaftlichen Räumen legen die Hausbewohner selbst fest. Es liegt auf der Hand, dass nicht jedes Projekt alle Synergien erzielen kann. Gemein ist allen aber die Förderung alternativer Mobilitätsformen, weshalb eine gute ÖPNV-Anbindung ein Standortkriterium ist. „Wir werden Stellplätze eher begrünen, als welche schaffen“, so Krimmel. Dafür sei der urbane Raum zu wertvoll. Am ehesten werde es Flächen fürs Carsharing geben – oder für ein Genossenschaftsauto. Sein eigenes stelle er dafür gerne zur Verfügung.

Was gemeinschaftliche Wohnprojekte bringen

Synergien

Gemeinschaftliches Wohnen schafft nach Ansicht der Gründer langfristige Sicherheit im Wohnumfeld und im Alltag soziale Synergien. So habe etwa ein alleinstehendes Rentnerpaar die Zeit, die Familien mit Kindern oftmals fehle. Kinderbetreuung, Einkaufsgemeinschaften und gegenseitige Unterstützungsleistungen erleichterten das Leben.

Wohnformen

Unterschiedliche Wohnformen wie Familienwohnen, barrierefreies und inklusives Wohnen oder temporäres Wohnen seien möglich. Clusterwohnungen reduzierten die Individualfläche auf das Notwendigste wie Schlaf-/Rückzugsraum, Kochnische, Duschbad, zugunsten von großen Gemeinschaftsflächen wie Koch-/Essbereich oder ein barrierefreies Bad.

Nachhaltigkeit

Für die Genossenschaft ist Ressourcenbewusstsein, die Suffizienz im Planungs- und Bauprozess ein zentrales Anliegen. Für eine bestmögliche CO₂-Bilanz und um preisbewusst zu bauen und zu sanieren, sollen recycelte Baumaterialien bei Umnutzungen verwendet werden. Man wolle innovative Bauformen und Baustoffe verwenden und graue Energie in Herstellung und Betrieb reduzieren. In Abhängigkeit vom Projekt wird eine Begrünung in Form von kleinräumiger gärtnerischer Nutzung oder Landwirtschaft umgesetzt. Dabei sei auch eine nachhaltige Form der Wasserversorgung entscheidend.