

# Verführerisches Angebot der Bauwirtschaft

In der Region Stuttgart macht die Immobilienwirtschaft einen Vorschlag für günstigere Wohnungen. Dabei sollen Spielräume bei der Genehmigung ausgenutzt werden, um Kosten zu senken. Die Politik ist skeptisch, obwohl ihr ein Geschäft winkt.

ols. STUTTGART, 6. Dezember. Freie Flächen für den Wohnungsbau sind im Großraum Stuttgart ein rares Gut. Vor allem in der baden-württembergischen Landeshauptstadt gibt es nur noch wenig verfügbaren Platz, auf dem neue und vor allem günstige Mietwohnungen entstehen können. Und ergattert ein Investor eines der begehrten Gebiete, entsteht in der Regel dort eher gehobener Wohnraum in Form von Eigentumswohnungen anstatt preiswerter Wohnungen, die vermietet werden. Dies hat die regionale Immobilienwirtschaft auf eine ungewöhnliche Idee gebracht: Ein Quartier oder einen Gebäudekomplex mit günstigen Mietwohnungen auf einem Gelände zu erstellen, das vorher von einem Investor von der Kommune gekauft wird, wie der Vorsitzende des Vorstands der Immobilienwirtschaft (IWS) in Stuttgart, Marc Bosch, erläutert. Die fertiggebauten Wohnungen sollen dann ohne Marge an die Kommune abgegeben werden – in diesem Fall wollen die Initiatoren keinen Gewinn erwirtschaften, sondern beweisen, dass günstiges Bauen möglich ist, wenn die Politik mitspielt.

Ziel wäre es, den Quadratmeter für rund 12,50 Euro zu vermieten. Dies könnte nach einer Untersuchung des Verbandes machbar sein, wenn die beteiligte Stadtverwaltung die vorhandenen Spielräume im Baurecht ausschöpft. „Wenn wir kooperieren, schaffen wir es, den Preis zu drücken“, gibt sich Bosch, der Prokurist bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH bei der gleichnamigen Bausparkasse ist, überzeugt. Denn bei den steigenden Bau- und Bodenpreisen rechnet sich für Projektierer und Entwickler nach den Worten des Verbandsfunktionärs, der die Interessen von 170 Unternehmen vertritt, der Mietwohnungsbau und rund um die Schwabenmetropole erst von einer Kaltmiete von 14,50 Euro je Quadratmeter an.

Als Treiber für steigende Kosten werden oft langwierige Genehmigungsprozesse, teure Auflagen und hohe Steuern genannt. Bosch verweist beispielsweise auf die verschärften Regeln zur Energieeinsparung und die Stellplatzpflicht. „Es ist die Frage, ob wir in Innenstädten einen oder 1,5 Stellplätze pro Wohnung brauchen, oder ob wir nicht mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem Angebot von Carsharing bessere Lösungen hinkriegen.“ Das werde alles sehr restriktiv behandelt, sagt er. Durch Wegfall von Parkplätzen oder eine niedrigere Raum-



Im Rohbau: Wenn die Politik mitspielt, könnte das Bauen billiger werden.

Foto dpa

höhe könne es durchaus zu spürbaren Kosteneinsparungen kommen.

Union und SPD haben im Koalitionsvertrag beschlossen, in der bis 2021 laufenden Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen zu bauen – das wären 375 000 im Jahr. Für 2018 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) aber nur mit 300 000 fertiggestellten Einheiten, für 2019 mit 315 000. Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen kritisiert, dass Bauland in Ballungsgebieten kaum noch erhältlich sei. Nach Angaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) betragen die Preise für Bauflächen in mittleren Lagen etwa in Hamburg 850 Euro je Quadratmeter. In München sind es sogar 2500 Euro. „Kommunale Bodenvorratspolitik und Baulandentwicklungspolitik werden daher immer wichtiger“, sagt eine Verbandsprecherin. Ein Problem für steigende Kosten sind ihrer Meinung nach gleichfalls selbstgesteckte Ansprüche an ein Gebäude. Beispielsweise seien Balkone zweifelsohne kostensteigernd. „Sie werden aber auch derzeit als unverzichtbar für die Vermietung eingeschätzt. Jede Forderung für sich betrachtet ist sicherlich gut begründbar und hinsichtlich der Kosten nicht überprägend, unterschätzt wird dabei leider oft der Kosteneinfluss in der Gesamtschau aller Forderungen.“

Der Verband verwies zugleich darauf, dass es mehr als 20 000 Bauvorschriften in Deutschland gebe. Und: Insgesamt müssten die Unternehmen beim Bau ei-

nes Mehrfamilienhauses heute mit immer längeren Zeiträumen für die einzelnen Planungs- und Bauphasen rechnen. So dauere es im Durchschnitt 35 Monate von der ersten Planung bis zur endgültigen Fertigstellung des Gebäudes. Allein 14 Monate verbräuche hier die Bauplanung und die Zeit vom Bauantrag bis zum Vorliegen der eigentlichen Baugenehmigung. Die Bauwerkskosten im deutschen Wohnungsbau seien trotz vieler Bemühungen in den Jahren 2000 bis 2016 um rund 45 Prozent gestiegen, so der GdW weiter.

In Stuttgart steht man dem Vorschlag der Immobilienwirtschaft für eine Kooperation skeptisch gegenüber. Es stehe dem IWS frei, sich auf Wohnbaugrundstücke zu bewerben, die für den Teilnehmerkreis des Bündnisses für Wohnen ausgeschrieben werden, sagt ein Stadtsprecher. „Entweder direkt oder etwa über die ihm angeschlossenen und im Bündnis für Wohnen vertretenen Bauunternehmen.“ Ob der IWS von der Landeshauptstadt Stuttgart ein Wohnbaugrundstück erhalte, sei also weder ausgeschlossen noch garantiert. Zunächst mal müsse man ein solches Grundstück mit vorhandenem Planrecht in einfacher Lage mit bestimmter Größe finden. Aktuell besitze die Stadt kein solches Grundstück. Einfacher sieht die Stadt eine modellhafte Zusammenarbeit mit Partnern, wenn sie eigene und geeignete Fläche mit einbringen. Anfang 2019 wollen sich die Kommune und der Verband aber einmal treffen, um sich auszutauschen.

Der Immobilienverband unterstreicht sein Vorhaben mit der Notwendigkeit preiswerter Wohnungen mit einer Beispielrechnung. Demnach stehen einer Familie mit einem Haushaltsnettoeinkommen in Höhe von 4400 Euro maximal 1425 Euro für die monatliche Miete zur Verfügung, wie Bosch erläutert. Er will weiter für die Verwirklichung des Modellprojekts werben. Schließlich gibt es in der Region Stuttgart 179 Städte und Gemeinden.

Nach Angaben des GdW variiert die wirtschaftlich notwendige Miete derzeit – je nach lokalem Markt und ob Grundstücke vorhanden sind oder erworben werden müssen – zwischen rund 9 Euro und 14 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Sie liege damit vielerorts fast beim Doppelten von dem, was im Sinne des sozialen Wohnungsbaus als bezahlbar gelte. Die Miethöhe geförderter Wohnungen sei auf etwa 5 bis 6,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt.

**Vier Fragen an:** Philipp Scheuermeyer, KfW Research

## „Unser Bausektor ist nicht aufgebläht“

Über das Ende des Immobilienbooms, Blasengefahren und den Leerstand von morgen

*Neigt sich der schon jetzt überlange deutsche Immobilienaufschwung seinem Ende zu?*

Ich erwarte kein baldiges Ende des Immobilienbooms, denn die Ursachen für die starke Wohnungsnachfrage in den Ballungsregionen werden nicht abrupt verschwinden. Einerseits ist da die Zuwanderung nach Deutschland, von Flüchtlingen, aber mehr noch von Arbeitskräften aus anderen EU-Staaten. Dadurch sollte die Bevölkerung noch etwas wachsen, bis dann im kommenden Jahrzehnt ein Rückgang einsetzt. Es gibt aber noch andere Gründe für den starken Neubaubedarf, wie etwa der Trend zur Bildung von Single-Haushalten und vor allem die Bevölkerungswanderung vom Land in die Städte. Gerade für Doppelverdiener-Haushalte ist die räumliche Nähe zum Arbeitsplatz sehr wichtig; und die konzentrieren sich zunehmend auf bestimmte Ballungsräume. Auch die Akademisierung spielt dafür eine Rolle. Ich weiß nicht, ob die Trends, die zum aktuellen Nachholbedarf führen, den Neubaubedarf langfristig immer weiter befeuern. Aber eine Trendumkehr ist zumindest nicht in Sicht. Allein mit der Beseitigung der heutigen Wohnungspässe ist der Bau noch lange beschäftigt. Schätzungen beziffern den mittelfristigen Neubaubedarf auf etwa 350 000 bis 400 000 Wohnungen im Jahr.

*Falls die Immobilienpreise sinken: Ist dann mit dem Platzen einer Blase zu rechnen?*

Der Anstieg bei den Mieten ist vor allem durch Knappheit begründet. Bei den

Kaufpreisen spielen natürlich auch die niedrigen Zinsen eine Rolle, aber die werden sich nur sehr langsam ändern. In einigen Städten gibt es sicherlich Übertreibungen bei den Immobilienpreisen, eine bundesweite Preisblase sehe ich aber nicht. Der Anstieg der vergangenen Jahre relativiert sich auch, wenn man die verhaltene Preisentwicklung in den zweitausend Jahren beachtet. Während der schwerwiegenden Immobilienblasen in Spanien, Irland oder den Vereinigten Staaten waren die dortigen Preisanstiege außerdem viel stärker als heute in Deutschland. Die Krisen nach den Blasen in diesen Ländern gehen neben einer unsoliden Finanzierung vor allem auf einen aufgeblähten Bausektor zurück. Hierzulande ist das anders. Der Anteil der Wohnungsbauinvestitionen an der Wirtschaftsleistung liegt trotz des Booms nur leicht über dem langjährigen Durchschnitt vergleichbarer Industrieländer. Selbst bei einer Konsolidierung des Bausektors würde außerdem kein massiver Anstieg der Arbeitslosigkeit drohen. Sein Anteil an der Beschäftigung liegt heute unter dem langjährigen Durchschnitt der OECD-Länder und ist nur etwa halb so hoch wie die Spitzenwerte aus Spanien oder Irland.

*Ist unser Finanzsystem auf sinkende Preise ausreichend vorbereitet?*

Trotz hoher Preissteigerungen und niedriger Zinsen ist die Verschuldung der Haushalte in den letzten Jahren kaum gestiegen. Im Verhältnis zum Bruttoinlandsprodukt befindet sich die Verschuldung sogar auf einem Abwärtstrend. Ganz anders als in Spanien, den Vereinigten Sta-

ten und vor allem Irland vor der Krise, wo das Kreditwachstum viel höher lag. Auch bei der Verschuldung von Baurägern und den Kreditvergebendards lassen sich bisher keine bedrohlichen Entwicklungen feststellen. Viele Haushalte haben sich außerdem eine langfristige Finanzierung gesichert und würden daher auch bei steigenden Zinsen nicht in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Die Zinsänderungsrisiken liegen heute vor allem bei den Banken, die diese mit Zinsderivaten besser absichern können als Privathaushalte. Die Bundesbank betont allerdings, dass die Zinsänderungsrisiken bei kleinen und mittelgroßen Banken dennoch hoch sind.

*Wie groß schätzen Sie die Gefahr, dass außerhalb der Großstädte heute der Leerstand von morgen gebaut wird?*

Diese Gefahr ist nicht zu vernachlässigen. Schon jetzt ist eine Spaltung der Wohnungsmärkte zu beobachten, das heißt eine zunehmende Knappheit in vielen Ballungsräumen und Studentenstädten, aber Leerstand in strukturschwachen Regionen. Dieser Trend dürfte nicht abreißen. Das heißt: Wir rücken hierzulande näher zusammen, gerade wenn wir mittelfristig wieder weniger Einwohner werden. Wenn in schrumpfenden Regionen aber neues Bauland ausgewiesen wird, verstärkt sich in unmittelbarer Nachbarschaft langfristig der Leerstand. Mit unbewohnten Ortskernen und zersiedelten Landschaften werden die Kommunen aber nicht attraktiver. Dort, wo ein Bevölkerungsrückgang absehbar ist, sollte man sich daher auf Renovierungen konzentrieren.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Das ist das Haus vom Ni-ko-la-us.  
Und wir rechnen den Wert aus.



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Über Ihren Anruf unter: 0800 - 333 33 09 (Mo. - Fr. 9 - 19 Uhr, Sa. 10 - 15 Uhr) oder Ihre E-Mail an [info@von-poll.com](mailto:info@von-poll.com) freuen wir uns sehr!



BEI KITZBÜHEL

Beindruckendes Tiroler Landhaus

ca. 188 m<sup>2</sup> 4  
ca. 521 m<sup>2</sup> € auf Anfrage  
2017 25 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Luft-/Wasser-Wärmepumpe



MALLORCA/BENDINAT

Imposante Villa

ca. 385 m<sup>2</sup> 6  
ca. 1.600 m<sup>2</sup> € auf Anfrage  
Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.



FRANKFURT AM MAIN

Edles Penthouse

ca. 175 m<sup>2</sup> 4  
€ 1,39 Mio.  
2013 48 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Gas



HAMBURG

Stilvolle Stadtvilla

ca. 315 m<sup>2</sup> 6  
ca. 1.351 m<sup>2</sup> € 2,24 Mio.  
2012 52 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
A Gas



DREIEICH

Familienidomizil mit Flair

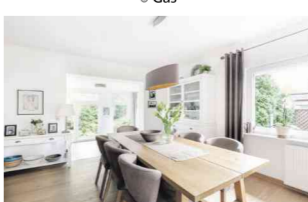
ca. 243 m<sup>2</sup> 7  
ca. 700 m<sup>2</sup> € 1,5 Mio.  
1986 117,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
D Gas



STARBERG

Freistehendes Einfamilienhaus

ca. 220 m<sup>2</sup> 7  
ca. 500 m<sup>2</sup> € 1,295 Mio.  
1986 121,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
D Gas



BEI BERLIN

Großzügiges Wohnen

ca. 121 m<sup>2</sup> 4  
ca. 1.605 m<sup>2</sup> € 695.000  
1990 118,10 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
D Gas



DÜSSELDORF

Elegantes Townhouse

ca. 222 m<sup>2</sup> 5  
ca. 182 m<sup>2</sup> € 1,225 Mio.  
2012 86 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Fernwärme

Wohnfläche Energieverbrauchsausweis Zimmeranzahl Energiebedarfsausweis Grundstück Energieeffizienzklasse Baujahr Energieverbrauch/bedarf hauptsächl. Energieträger € Preis

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)