

Städte lehnen Kooperation mit Baubranche ab

Exklusiv Angebot der Immobilienwirtschaft für günstiges Wohnquartier wird nicht angenommen – Bauträger verärgert

Fast alle Politiker sprechen vom Mangel an günstigen Wohnungen. Doch ein Angebot des Verbands der Immobilienwirtschaft, das genau diesen Mangel beheben wollte, lehnen sämtliche größere Kommunen der Region ab.

VON SVEN HAHN

STUTTGART. Eigentlich ein Angebot, das man nicht ablehnen kann – eigentlich. Doch trotz explodierender Mieten hat – nach Informationen unserer Zeitung – keine namhafte Stadt der Region ein entsprechendes Angebot der Immobilienbranche angenommen. Der IWS (Verband der Immobilienwirtschaft) hatte sämtlichen Kommunen angeboten, ein Quartier mit vergleichsweise günstigen Wohnungen zu bauen, zuvor das Bauland zu Marktpreisen zu kaufen und die fertigen Wohnungen später ohne Marge an die Kommune abzugeben.

„Wir sind über die Reaktionen der Politik enttäuscht und frustriert“, sagt Marc Bosch, der Chef des IWS. Und weiter: „Bezahlbarer Wohnraum ist eine wichtige und gesellschaftliche Aufgabe, was man an den politischen Aktivitäten allerdings nicht erkennen kann“, sagt Bosch weiter.

Die Stadt Stuttgart beispielsweise erklärt: Der Verband und viele seiner Mitglieder seien Teil des sogenannten Bündnisses für Wohnen – einer Runde aus Bauträgern, Mieter- und Eigentümervertretern sowie der Stadtverwaltung. „Daher steht es dem IWS frei, sich auf Baugrundstücke zu bewerben, die für den Teilnehmerkreis der Bündnispartner ausgeschrieben werden“, sagt Stadtsprecher Sven Matis. Matis fügt an: „Eine direkte Zuteilung geht nicht. Das würde den Bündnisgedanken unterlaufen.“

Der Grund für das ungewöhnliche Angebot des IWS: Die Bauunternehmer der Region hatten eine Untersuchung gemacht. Das Ergebnis war erschreckend: Nicht einmal mit einem Nettoeinkommen von 4400 Euro ist es für eine vierköpfige Familie noch möglich, eine neue Wohnung zu mieten. Und angesichts steigender Bau- und Bodenpreise rechnet sich der Bau von Mietwohnungen derzeit für einen Unternehmer erst ab einer Kaltmiete von 14,50 Euro pro Quadratmeter.

Der IWS hatte jedoch eine Bedingung an sein Angebot geknüpft. Die Stadtverwaltungen sollten die vorhandenen Spielräume im Baurecht ausloten. „Wenn wir zusammenarbeiten, schaffen wir es, statt für 14,50 Euro für 12,30 Euro zu vermieten“, behauptet Marc Bosch. Als Kostentreiber hatte der Verband politische Vorgaben ausgemacht – den verpflichtenden Bau von Tiefgaragenstellplätzen, Radstellplätzen, Vorschriften zur Barrierefreiheit oder zur Dachbegrünung sowie die Vorgaben der Energieeinsparverordnung. Zudem hatte der Verband der Vorschlag gemacht, dass mehr neues Bauland ausgewiesen werden müsste.

Doch nicht nur für das Stuttgarter Rathaus scheint das Angebot nicht interessant zu sein. Eva Noller, die Erste Bürgermeisterin von Leinfelden-Echterdingen, erklärt zum Angebot des IWS, die große Wohnungsknappheit dürfe nicht zulasten der Qualität des Städtebaus, der Nachhaltigkeit oder der Architektur gehen. „Die Vorstellungen des IWS ist offensichtlich eine Reduktion der Kosten des Wohnungsbaus durch einfaches Weglassen von Vorschriften, die in den letzten Jahren dazugekommen sind.“ Ihr Eindruck sei, so die Erste Bürgermeisterin weiter, der Vorschlag begrenze sich darauf, drei Schritte zurück zu machen.

Hintergrund

Untersuchung des IWS

- **Einkommen** Der Immobilienverband hat eine Musterrechnung aufgestellt, um die Notwendigkeit des Baus günstiger Wohnungen zu untermauern. Demnach stehen einer Familie mit einem Haushaltsnettoeinkommen von rund 4400 Euro serios gerechnet maximal 1425 Euro für die monatliche Miete zur Verfügung.
- **Baukosten** Anhand der Zahlen der Mitgliederbetriebe hat der Verband zudem errechnet, dass bei aktuellen Grundstückspreisen und Baukosten erst ab einer Kaltmiete von durchschnittlich 14,50 Euro pro Quadratmeter gewinnbringend gebaut und anschließend gewohnt werden kann.
- **Ergebnis** Selbst das überdurchschnittliche Nettoeinkommen von rund 4400 Euro pro Monat reicht nicht mehr aus, um eine neue Vierzimmerwohnung mit 90 Quadratmetern Größe zu mieten oder zu kaufen. Mit diesem Einkommen lassen sich lediglich drei Zimmer mit 75 Quadratmetern anmieten oder finanzieren. (hah)

Interessanter Weise hatte die direkte Antwort der Lokalpolitikerin an den Verband noch einen gänzlich anderen Zungenschlag. Nach Informationen unserer Zeitung hieß es darin: Die Studie des IWS enthalte „tatsächlich einige sehr interessante Vorschläge“.

Aus Leonberg, laut F+B-Mietspiegelindex immerhin eine der teuersten Städte Deutschlands, heißt es: „Der Verband ist nicht direkt auf die Verwaltung zugekommen“, so Oberbürgermeister Martin Kaufmann. Weiter lässt der neue Leonberger OB verlauten: „Wir treiben derzeit unsere städtische Grundstücks politik aktiv voran. Da-



„Bezahlbarer Wohnraum ist eine gesellschaftliche Aufgabe.“

Marc Bosch
Immobilienwirtschaft Stuttgart

bei ist es unser selbstverständliches Ziel, auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“ Wie man in Leonberg „bezahlbaren Wohnraum“ definiert, will der OB jedoch auch auf mehrere Nachfrage nicht beantworten.

Ludwigsburgs Erster Bürgermeister Konrad Seigfried sagt unumwunden: „Wir sehen keine Veranlassung, auf diese Anfrage zurückzukommen.“ Die Stadt sei bereits selbst aktiv geworden. Dazu zähle eine aktive Bodenpolitik, mit der gesichert werden solle, dass neue Bauflächen mit mehr als 3000 Quadratmetern nur dann realisiert werden, wenn sich das Gebiet im Eigentum der Stadt befindet. Gegen diese Politik der Stadt gab es im Übrigen eine Klage aus dem Lager der Bauwirtschaft.

In Esslingen wird an den Mitteln gezweifelt, mit denen der Verband seine Ziele erreichen will. „Es hilft auch nicht, auf Tiefgaragen oder Stellplätze zu verzichten – dann stehen die privaten Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum“, erklärt Roland Karpentier, der Sprecher der Stadt.

Wie tief der Frust der Bauträgersitz, zeigt folgende Aussage von IWS-Chef Bosch: Man könnte den Eindruck gewinnen, dass die Städte der Meinung sind, dass man bei der Lösung des Wohnproblems auf einem guten Weg sei, wenn man auf die kostenlose Beratung durch Experten und Profis verzichten kann.



Bauen ist teuer – Immobilienverband will nun an den Standards schrauben. Foto: Lichtgut/Piechowski

Kommentar

Präzedenzfall

Städte haben Angst davor, sich an einem Pilotprojekt messen zu lassen

VON SVEN HAHN

Was hätte die Immobilienlobby davon, einer Kommune ein Quartier mit günstigen Wohnungen hinzustellen, an dem sie mutmaßlich wenig bis nichts verdienen würde? Die Antwort ist einfach: Sie würde einen Präzedenzfall schaffen, an dem sich die Politik fortan messen lassen müsste.

Das Baurecht macht Vorgaben, bietet aber auch Spielräume. Dabei ist es für die zuständigen Ämter immer einfacher, grundsätzlich auf das Einhalten aller Normen zu pochen, als deren Sinnhaftigkeit im Einzelfall zu prüfen.

Mehr noch: Die überwiegende Mehrheit der einzelnen Vorschriften ergibt für sich allein betrachtet durchaus Sinn – begründet und gedämmte Dächer sind in Zeiten des Klimawandels wunderbar. Wohnungen,

die mit Rollstuhl oder Rollator genutzt werden können, sind angesichts einer alternden Gesellschaft mehr als sinnvoll. Fahrradabstellplätze angesichts verstopfter Straßen und dicker Luft eine tolle Idee und verpflichtende Abstell- und Kellerräume prima, wenn die Wohnfläche kostbarer und damit in vielen Fällen kleiner wird. Doch in Summe sorgen all diese gut gemeinten Vorschriften und Gesetze auch dafür, dass das Bauen immer teurer wird.

Würde man nun hergehen und die eine oder andere Vorschrift hier und da auflockern, wäre einem Verhandlungsmarathon bei jedem Bauprojekt Tür und Tor geöffnet. Getreu dem Motto: „Der Kollege musste auch keine Radstellplätze bauen. Warum soll ich dann welche einplanen?“

Dabei könnte ein derartiges Pilotprojekt auch der Beginn einer besseren Zusammenarbeit zwischen privaten Bauherren und Politik sein, denn ganz ohne Hilfe aus der Wirtschaft werden die Rathäuser der Region die Wohnungsnot nicht lindern können.

sven.hahn@stuttgarter-nachrichten.de