

## STUTT GART

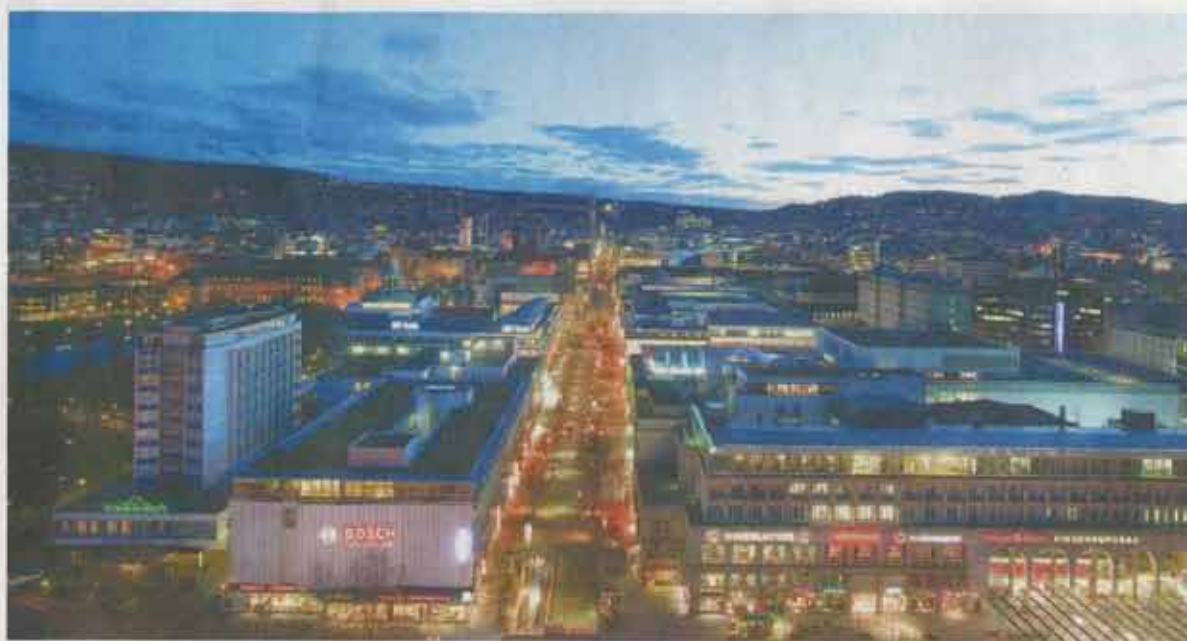
# Wohnungsbau: Proteste gegen Quotenlösung

Um das Angebot an innerstädtischen Wohnungen zu verbessern, plant die Landeshauptstadt die Einführung einer Wohnraumquote bei Bauprojekten mit neuem Planungsrecht. Die Gegner befürchten, dass damit potenzielle Investoren abgeschreckt werden.

Berlin, Frankfurt, München und viele weitere Städte haben sie bereits: die verpflichtende Quote zur Schaffung von Wohnraum und geförderten Wohnungen auch bei gewerblichen Projekten. Im März soll der Gemeinderat über eine zweijährige Testphase für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) entscheiden, das eine Arbeitsgruppe unter der Federführung des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung entworfen hat. Ziel ist, bei Bauvorhaben in der Innenstadt und den Stadtteilzentren 20% der Flächen für Wohnungen zu reservieren. Ab 20 Wohneinheiten sollen wiederum 20% zugunsten des geförderten Wohnungsbaus verwandt werden. Die Bauherren haben dabei die Wahl zwischen drei Förderprogrammen: Sozialmietwohnungen, Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und Wohneinheiten im preiswerten Wohnsegment.

## Mehr Wohnraum in der City für Normalbürger

Baugrund für Wohnungen ist aufgrund der topografischen Lage Stuttgarts knapp. SIM soll für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in der Landeshauptstadt sorgen. Durch eine gezielte Investitionslenkung will man mehr familiengerechten und preiswerten Wohnraum schaffen. Bei Bürobauten soll konsequent ein 20%iger Wohnungsanteil eingeplant werden. Die wichtigsten Vorgaben dafür lauten: „SIM gilt stadtweit ab einer Baugrundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup>, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird und wenn mindestens ein Drittel der Grundstückswertsteigerung als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten verbleibt.“ Die Gemeinderatsfraktionen von SPD und Grünen haben mittlerweile einen erfolgversprechenden gemeinsamen Antrag eingebracht, um die



Mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell will die Stadt soziale Verantwortung und Investoreninteressen unter einen Hut bringen.

Bild: Stuttgart Marketing

Vorgaben des Referats für Städtebau klarer festzuschreiben und die Flexibilität der Investoren zu fördern. Demnach wird die Wohnbauquote von 20% den Investoren erlassen, wenn sie im Radius von einem Kilometer eine Wohnbauquote von 30% erfüllen. Eine monetäre Ablösemöglichkeit soll nicht eingeräumt werden, denn es fehle nicht an Geld, sondern an Flächen. Die 4,4 Mio. Euro im Wohnungsbauprogramm der Stadt könnten daher gar nicht ausgegeben werden, so der Grünen-Fraktionschef Werner Wölfl.

An der städtischen Beschlussvorlage gibt es Kritik von verschiedenen Seiten. So hat das Referat von Finanzbürgermeister Michael Föll (CDU) das unter der Ägide von Baubürgermeister Matthias Hahn (SPD) vorgelegte Konzept „aus grundsätzlichen Erwägungen“ nicht mitgetragen. Man fürchtet um die „Dynamik der Stadtentwicklung“ und sieht für die Gesamtwirkung „langfristig negative Folgen“. Ablehnend äußerte sich

auch der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) mit Sitz in Stuttgart. 16 der rund 300 Mitgliedsunternehmen haben ihren Sitz in Stuttgart. Mit SIM, so fürchten sie, werden sich die Kauf- und vor allem die Mietpreise erhöhen, weil die Stadt Planungsgewinne abschöpfen will. Problematisch sieht man in den Reihen des vbw auch „die angedachte Mischung von hochpreisigem und gefördertem Wohnungsbau“.

## Investoren drohen mit Rückzug aus der Landeshauptstadt

In dieser Frage zeigt der vbw Einigkeit mit dem Branchenverband Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS). Im Immobilienbrief Stuttgart kritisiert er die mangelnde Flexibilität des Stuttgarter Modells gegenüber dem von anderen Großstädten. Neben anderen Standortnachteilen liege ein Stuttgarter Handicap bei der Spitzenmiete von 17,50

Euro/m<sup>2</sup> für Büros. In Frankfurt würde der Wert bei 33 Euro/m<sup>2</sup> liegen, in München bei 29 Euro/m<sup>2</sup> und in Berlin bei 20,50 Euro/m<sup>2</sup>.

Vor diesem Hintergrund dürften den Investoren nicht noch höhere Lasten auferlegt werden. Bei einer Umfrage des Immobilienbriefs hätten „große Investoren unmissverständlich erklärt, dass sie Stuttgart den Rücken kehren, wenn SIM kommt“. Hinterfragt wird in der Branche auch die Aufgabe des städtischen Wohnungsunternehmens SWSG. Nur 45,6% des Geschäftsvolumens macht der soziale Wohnungsbau aus, der restliche Teil ist freie Bauträgerstätigkeit und führe zu einer Wettbewerbsverzerrung. So meint nicht nur Michael Barth vom gleichnamigen Immobilienmanagement-Unternehmen aus Stuttgart, dass „zuerst die Verwaltung für ihre Pflichterfüllung sorgen sollte, bevor sie an die freien Bauträger mit Maximalforderungen herangeht“. Unklar ist für ihn auch die angekündigte Festsetzung

der Grundstückswerterhöhungen. Die dürften nicht dazu führen, dass die Stadt über neue Ideen auch neue Einnahmequellen erfinde. Schon bisher sei Stuttgart für seine restriktive Baugenehmigungspolitik bekannt.

Entspannt reagiert der Salzburger Investor Franz Fürst, der gerade für 150 Mio. Euro das Stadtquartier am Killesberg neu gestaltet, auf die städtischen Pläne und sieht darin die Chance für mehr Gleichbehandlung. „SIM muss für ein Bauprojekt kein Fremdkörper sein, wenn bei der Projektplanung die Maßgaben auf dem Tisch liegen. Bei 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind 2.000 m<sup>2</sup> für sozialen Wohnungsbau durchaus möglich“. Außerdem sei Stuttgart „im Moment eine der interessantesten Städte Deutschlands“. (dl)

## MEINUNG

### zu „Wohnungsbau: Proteste gegen Quote“

*Willst du einen Teich trockenlegen, darfst du nicht die Frösche fragen, lautet ein altes Sprichwort. Viele Investoren fühlen sich durch SIM wie „Kühe vor der Schlachtbank“, glaubt man dem Immobilienbrief Stuttgart. Der IWS hat eine klare Kampfansage gegen die städtischen Pläne zur Festsetzung einer Wohnungsquote bei Büroneubauten abgegeben. Dass ausgerechnet der vbw ins selbe Horn bläst, darf schon veruudern, haben sich doch seine Mitglieder die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum auf die Fahnen geschrieben. Dabei greift SIM nur bei neuem Planungsrecht und damit nur bei ca. 30% der infrage kommenden Flächen. Dazu gehören die weiteren Baufelder von Stuttgart 21 oder der Neckarpark. Baubürgermeister Matthias Hahn setzt auf Dialog und meint damit, der Entwurf werde im Gemeinderat auf ein praktikables Maß gestutzt. Bodenkonstanz sind die kritischen Spitzen gegenüber der SWSG und der Hinweis auf ihren satzungsgemäßen Auftrag. Der SWSG-Aufsichtsrat ist nur mit Gemeinderäten besetzt, die könnten ja mal nachfragen. (dl)*

*Ihre Meinung interessiert uns. Schreiben Sie an [leserbrief@immobilien-zeitung.de](mailto:leserbrief@immobilien-zeitung.de).*