

SIM – kommt jetzt die Quote?

Bald 20 Prozent Wohnungen in allen Bauprojekten – Immobilienwirtschaft wehrt sich – Entscheidung am 24. März

Kurz vor der Landtagswahl, am 24. März, stimmt der Stuttgarter Gemeinderat über das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) ab. Das hätte weitreichende Konsequenzen für die gesamte Immobilienwirtschaft, denn dann gilt bei neuen Bauprojekten: bei 20 Prozent der Geschossfläche muss geförderter Wohnungsbau zur Anwendung kommen.

„Wir wollen wieder eine ausgewogene Mischung zwischen Wohnen, Gewerbe und Büroräumen erreichen“, formulieren Grüne und SPD ihre SIM-Ziele. Deshalb soll bei allen künftigen Bauvorhaben in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren eine Wohnbauquote von 20 Prozent verbindlich festgeschrieben werden. Vorbild ist das Münchner Konzept der „sozialgerechten Bo-

dennutzung“. „Zudem verliert Stuttgart jährlich 450 Sozialwohnungen. Ich beobachte eine schleichende soziale Entmischung der Wohngebiete, wo nur noch teure Eigentumswohnungen gebaut werden. Da sehe ich in Stuttgart Handlungsbedarf“, so Roswitha Blind, Fraktionsvorsitzende der SPD-Gemeinderatsfraktion. 2010 hatte Stuttgart 16 500 Sozialwohnungen, 1987 waren es noch

33 500. Auch Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mietervereins, befürchtet, dass ohne SIM keine einzige zusätzliche Sozialmietwohnung entstehen würde. Insgesamt rechnet Roswitha Blind durch SIM mit ca. 100 neuen geförderten Wohnungen in Stuttgart im Jahr. „Das ist nicht viel, aber mir geht es um eine bessere soziale Durchmischung.“

Werner Wölflé, Fraktionsvorsitzender der Grünen im Gemeinderat: „Wir werden mit unseren Forderungen nicht härter, sondern flexibler gegenüber der Immobilienwirtschaft.“

SPD und Grüne möchten mit SIM auch das von der Stadt geförderte Wohnen – Sozialmietwohnungen, preiswertes Wohneigentum für Familien und Mietwohnungen für mittlere Einkommen – voranbringen und mehr günstigen Wohnraum schaffen. Ablösemöglichkeiten in Geld sollen grundsätzlich nicht zulässig sein. Die Förderprogramme Preiswertes Wohneigentum, Mietwohnungen für mittlere Einkommen und Sozialmietwohnungen kommen mit je einem Drittel zur Anwendung.



Baggerbiss in Stuttgart ab sofort nach SIM-Richtlinien? Ziel: Wohngebiete sollen sich nicht immer weiter sozial entmischen.
Foto: arc/Bergmann

dann kann man SIM lassen“, so Wölflé. Roswitha Blind findet, dass SIM jetzt für künftige Investoren Planungssicherheit schaffe und für mehr Flexibilität sorge.

„Es geht mir um eine bessere soziale Durchmischung“

Die Immobilienwirtschaft reagiert nicht begeistert auf den neuen SIM-Entwurf: „SIM ist Planwirtschaft“, kritisiert Wolfram Sandner vom IWS. Man sei leider im Vorfeld nicht mit eingebunden worden. Sandner

sieht die Konkurrenzfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Stuttgart in Gefahr – SIM habe eine abschreckende Wirkung auf Investoren – und lehnt die einseitige Belastung der Immobilienwirtschaft zur Erreichung der SIM-Ziele ab.

Die Versorgung von einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum sei eine öffentliche Aufgabe. Die Stadt habe es in der Vergangenheit versäumt, städtische Grundstücke für die Schaffung bezahlbaren Wohn-

raums zu nutzen, sondern teuer an Privatinvestoren verkauft, kritisiert die IWS. Zudem seien viele Standorte in Stuttgart fürs Wohnen schlicht ungeeignet, zum Beispiel an Verkehrsstraßen. Zudem führe die Wohnquote zur Verteuerung des Projekts und damit der Mieten.

„Wir fordern weitestmögliche Flexibilität bei der Erfüllung der Wohnbauverpflichtung: Diese muss generell auch auf einem Drittgrundstück erfüllbar oder idealerweise ablösbar sein. Mit Ablösezahlungen könnte die Stadt dann auf geeigneten anderen Flächen Wohnraum schaffen. Der IWS will keine „Ghettoisierung“, aber auch keine künstliche Durchmischung von Wohnquartieren um jeden Preis“, so Sandler. Peter Brenner, Vorstandsvorsitzender des IWS, fasst zusammen: „Wohnbauquote bei Büroprojekten macht keinen Sinn. Der Markt soll es entscheiden. Wir brauchen SIM nicht als Regulierungsinstrument!“ Der IWS hofft jetzt auf einen Meinungswandel einzelner Gemeinderatsmitglieder.

VON CHRISTIAN GÜNTHER

Was ist SIM?

SIM ist das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell und gilt stadtweit bei neuem Planrecht, wenn es am 24. März im Gemeinderat mehrheitlich verabschiedet wird. Erklärtes Ziel von SIM ist eine gleichwertige Mischung der verschiedenen Wohnbauprogramme. SIM gilt nur für Projekte mit neuem Baurecht, nicht für bestehende Bebauungspläne. In circa 60 Prozent der Genehmigungsanträge greift SIM

überhaupt nicht. Für die Gültigkeit der Quote für den geförderten Wohnungsbau ist eine Mindestgrundstücksgröße nicht erforderlich. Bei hinreichender Bodenwertsteigerung sieht SIM vor, dass jeder Grundstückseigentümer auf 20 Prozent der neu zu schaffenden Geschossfläche geförderten Wohnungsbau erstellt. Diese Wohnbauförderquote von 20 Prozent kann mit besonderer Begründung am Standort des Vorhabens erlassen wer-

den, wenn in räumlicher Nähe (innerhalb eines Radius von maximal 1000 Metern) eine Ersatzmaßnahme erfolgt, auf die dann 30 Prozent der Geschossfläche übertragen werden. Ablösemöglichkeiten in Geld sollen grundsätzlich nicht zulässig sein. Die Förderprogramme Preiswertes Wohneigentum, Mietwohnungen für mittlere Einkommen und Sozialmietwohnungen kommen mit je einem Drittel zur Anwendung.

Immobilienkäufer muss zahlen

Die Maklercourtage beim Immobilienverkauf kann mittlerweile über 10 000 Euro betragen. Der Lohn des Vermittlers bemisst sich nämlich – prozentual – nach dem Kaufpreis. Je höher dieser ist, desto mehr verdient der Makler mit seiner Tätigkeit. Um einen offenbar kühl kalkulierenden Immobilienkäufer und dessen Streit um das höchste deutsche Zivilgericht unter dem Aktenzeichen 3 ZR 296/00. Der BGH entschied, dass der Erwerber in jedem Fall einen „angemessenen Betrag“ als Maklerlohn überweisen müsse. Dabei könne man sich an den örtlichen Sätzen der Immobilienvermittler im regionalen Umfeld orientieren. Es sei allerdings nicht ausgeschlossen, dass der Makler tatsächlich weniger erhalte, als er ursprünglich vom Käuferinteressenten verlangt hatte. (OVb)

und sein Vermittler nicht über die Höhe der Maklercourtage einigen. Schließlich stellte sich der Käufer stur und wollte gar kein Geld mehr für die Vermittlerdienste zahlen. Zu Unrecht, urteilte das höchste deutsche Zivilgericht unter dem Aktenzeichen 3 ZR 296/00. Der BGH entschied, dass der Erwerber in jedem Fall einen „angemessenen Betrag“ als Maklerlohn überweisen müsse. Dabei könne man sich an den örtlichen Sätzen der Immobilienvermittler im regionalen Umfeld orientieren. Es sei allerdings nicht ausgeschlossen, dass der Makler tatsächlich weniger erhalte, als er ursprünglich vom Käuferinteressenten verlangt hatte. (OVb)

SIM – hinter der harmlosen Abkürzung verbirgt sich das „Stuttgarter Innenentwicklungsmodell“. Mit großen Konsequenzen für die Stadtgesellschaft: Denn künftig wird der Immobilienwirtschaft ein Anteil von 20 Prozent geförderter Wohnungen aufgezogen. Planwirtschaft gegen Kapitalismus. Die Stadt hat es jahrelang versäumt, ausreichend bezahlbaren, weil geförderten Wohnraum zu schaffen. Die Zeche soll jetzt die private Immobilienwirtschaft zahlen.

VON CHRISTIAN GÜNTHER

Seit mehr als einem Jahr

wird Stuttgart mit rot-grüner Mehrheit regiert, jetzt merkt man's auch! „Das ist Planwirtschaft.“ Die Immobilienwirtschaft schreit Zeter und Mordio gegen SIM. Planwirtschaft? Richtig, ein Merkmal des Kommunismus, wie wir schon in der Schule lernten. Da ging es um Fünfjahrespläne im DDR- und Sowjet-System.

Wenn der Gemeinderat am 24. März – ein paar Tage vor der Wahl – mehrheitlich SIM zustimmt, dann sieht die Immobilienwirtschaft schwarz. „Hier möchten wohl Parteien vor der Landtagswahl ein Signal setzen“, vermuten Immobilienvertreter. Demokratisch sei das nicht, mit dem fertigen Papier konfron-

KOMMENTAR ZU „SIM“



tiert zu werden, ohne vorher mit einbezogen worden zu sein, giftet ein IWS-Sprecher gegen den Zwang, künftig 20 Prozent Wohnungen und vielleicht sogar einen kleinen Anteil Sozialwohnungen bauen zu müssen. Zu Recht kritisiert er Grünen-Fraktionschef Werner Wölflé, der als Stuttgart-21-Gegner ja genau das Vorsetzen geschaffener Tatsachen immer wieder

ins Feld führt, wenn es gegen Stuttgart 21 geht. Kann es sein, dass man im rot-grünen Lager gar nicht wollte, dass die Immobilienwirtschaft bei SIM mitsprechen darf. Flexibilität für Investoren? „Dann kann man es gleich sein lassen“, findet Wölflé. Sollte eine Stadt ihre Gestaltungsmöglichkeiten nicht voll ausschöpfen, indem sie z. B. strenge Planungsvorgaben macht? Eine gute soziale Durchmischung tut allen Stuttgartern gut, findet nicht nur Rot-Grün. Trotzdem hätte auch in der Vergangenheit Stuttgart selbst viel deutlicher für die Schaffung von sozial verträglichem, bezahlbarem Wohnraum sorgen müssen. Da

wurde so manches Filetgrundstück mit größtem Profit verkauft und anschließend auf städtischem Grund teure Eigentumswohnungen gebaut und eben kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Rüge, Rüge, liebe Stadtpolitiker. Jetzt soll also die Immobilienwirtschaft für sozial verträglichem Wohnraum sorgen. Aus Sicht der Stadt eine geniale Lösung. Kommunismus gegen Kapitalismus. Ganz so krass formuliert ist es vielleicht ein bisschen übertrieben, aber wer Rot-Grün wollte, hat jetzt eben Rot-Grün. Wer's gut findet, sieht sich bestätigt, wer's schlecht findet, ebenfalls. Die Landtagswahlen werden jedenfalls spannend...