

---

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 43/11 vom 27.10.2011

[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

### PROJEKTENTWICKLUNG

# Jetzt wird sozial gebaut!

**Weniger Zuckerbrot, mehr Peitsche: Um den Schwund an Sozialwohnungen zu stoppen, macht Stuttgart Investoren seit kurzem Auflagen. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) ist derzeit wohl das umstrittenste, aber nicht das einzige wohnungspolitische Zwangspaket. Manch andere klamme Kommune will ebenfalls den sozialen Wohnungsbau ankurbeln. Schwere Zeiten für Investoren? Wo ist mit Anreizen, wo mit Auflagen zu rechnen?**

„Zeter und Mordio“ habe die Baubranche geschrien, sogar als „Marterwerkzeug aus der sozialistischen Folterkammer“ sei das Modell bezeichnet worden. Der das sagt, ist kein Stadtvater Stuttgarts, sondern Münchens Oberbürgermeister Christian Ude, und er erinnert da an die Anfänge des 1994 vom Stadtrat beschlossenen Regelwerks Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN). Die Stadtkasse war damals leer, München laut Ude schlichtweg nicht mehr in der Lage, die Folgekosten neuer Bauprojekte zu tragen. Also nahm man Investoren, die von einer Werterhöhung ihrer privaten Grundstücke durch neues Baurecht profitierten, an die Kandare: Sie können seither mindestens ein Drittel des Planungsgewinns einstecken; bis zu zwei Drittel jedoch darf die Stadt für Grünflächen, Straßen, Kindergärten und sozialen Wohnungsbau abschöpfen. Zudem entsteht mit diesem Geld günstiger Wohnraum: 30% der neuen Wohnbauflächen sind für geförderte Einheiten vorzusehen.

Auch andere Wachstumsstädte versuchen mittlerweile, ihr aufgrund endender Preisbindungsfristen und mauen Neubaus stark geschrumpftes Kontingent an geförderten Wohnungen zu erhöhen und der sozialen Entmischung in zentralen Lagen entgegenzuwirken. Wie, das untersucht derzeit das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fürs Bundesbauministerium mit Blick auf München, Hamburg, Köln, Frankfurt und Ingolstadt. Wohnraum für Einkommensschwache sei ein „hochpolitisches Thema“, sagt Projektmitarbeiter David Tantow. Es gehe ums Geld – um die Höhe von Wohngeld und Unterkunftskosten für Hartz-IV-Empfänger, um soziale Wohnraumförderung und darum, die raren Mittel so effektiv wie möglich einzusetzen. Allein mit Auflagen beim Verkauf kommunalen Grunds, zinsverbilligten Darlehen, höheren Fördermieten und verkürzten Bindungsfristen, kurz: in erster Linie mit Anreizen für den Neubau geförderter Wohnungen komme man jedoch nicht weit, gibt das BBSR die

Einschätzung von Städten wieder. „Deshalb wird auch Neues erprobt“, sagt Tantow.

Stuttgarts Stadtväter setzen auf mehr Zwang bei privaten Grundstücken. Mit dem im Frühjahr beschlossenen, auf SoBoN basierenden Modell geben sie im Zuge neuer bodenwertsteigernder Bebauungspläne für Grundstücke in zentralen Lagen Wohnquoten auch bei Gewerbeprojekten vor. Die Baubranche reagierte aufgebracht, bezeichnete SIM als überzogen. „Sollen Wohnungen in Büroimmobilien entstehen, schreckt das Investoren“, meint Wolfram Sandner, Partner in der Kanzlei GSK Stockmann + Kollegen und Sprachrohr des Lobbyverbands IWS Immobilienwirtschaft.

SIM sieht unter anderem folgendes vor: Bei Wohnungsneubauprojekten sollen mindestens 20% der Fläche für den geförderten Wohnungsbau abgezweigt werden. Das ist nicht neu; Frankfurt, Heidelberg und Freiburg haben Sander zufolge ebenfalls derartige Wohnquoten für private Grundstücke. In Hamburg wurde kürzlich eine vereinbart, Köln ist noch am Machen.

Stuttgart geht jedoch weiter: Die Stadt will Sozialwohnungen auch in Büros sehen. Im Zuge neuer Innenstadtbebauung, gleich welcher Größe und Nutzungsart, müssen auf 20% der Geschossfläche Wohnungen entstehen – darunter mindestens ein Fünftel geförderte. Die erste geförderte Einheit ist zu bauen, wenn mindestens 450 m<sup>2</sup> für den Wohnungsbau ausgewiesen werden, die erste Sozialwohnung ist Pflicht ab 1.350 m<sup>2</sup>.

„Wir brauchen geförderte Wohnungen, und wir wollen eine belebte und sozial gemischte Innenstadt“, sagt Stuttgarts Bürgermeister Matthias Hahn. Die Zahl der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein wird steigen, vermutet er, das Wohnungskontingent jedoch weiter von derzeit 19.000 Einheiten auf etwa 14.000 in 2018 sinken. SIM könnte im nächsten Jahr um die 100 geförderte Wohnungen bringen, längerfristig 300. Eine Wohnquote sei in Stuttgart bereits üblich, sagt er: „Neu ist nun, dass sie grundsätzlich, nicht mehr per Einzelfallentscheidung angesetzt wird. Und neu ist auch, dass geförderte Einheiten zu bauen sind.“

### „Auflagen sind Schikane“

Nun sind auch Wohnquoten bei Büros nichts Neues mehr. München will ein Viertel bis ein Drittel der Gesamtfläche in Wohnungen und davon wiederum 30% in Sozialwohnungen angelegt sehen. Frankfurt verlangt Sandner zufolge eine Wohnquote von 30%, Sozialwohnungen aber seien kein Muss. In beiden Städten könne jedoch ein reiner Bürobau ver-

wirklich und mit den Wohnungen auf andere Standorte ausgewichen werden. In Stuttgart dagegen, und das bestätigt Hahn, soll die Wohnquote nur in Ausnahmefällen an einem anderen Standort im Umkreis von 1 km erfüllt werden können – dann aber von 20% auf 30% steigen. Keine andere Kommune habe solch starre Auflagen, kritisiert Sandner.

Ein paar Wohnungen in Bürohäuser eingestreut, drücken auf die Rendite und bremsen die Vermarktung, so die Kritik. Bei Sozialwohnungen, heißt es hinter vorgehaltener Hand, werde das Geschäft noch schwerer.

Auch Lutz Wentlandt, Landesgeschäftsführer Baden-Württemberg beim BFW Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, sieht in der Mischung ein Problem: „Reine Gewerbeerwickler können mit Wohnungen nichts anfangen – noch dazu, wenn sie nicht verkauft, sondern vermietet werden sollen. Welcher Investor will zum Wohnungsbestandhalter werden?“ Die Anzahl der durch SIM entstehenden neuen Einheiten, gerade Sozialwohnungen, sei im „Promillebereich“. Daher bezeichnet er die Auflagen als Feigenblatt gegenüber den Bürgern, um zu zeigen, es werde etwas gegen Gentrifizierung und für sozial Schwache getan. „SIM ist eher eine Schikane für diejenigen, die noch bauen.“

Entwickler halten sich mit offener Kritik zurück. „Sicher sind uns Eingriffe ein Dorn im Auge“, heißt es aus dem Haus eines bundesweit tätigen. „Aber wir sagen das nur im Rathaus – sonst werfen uns Politiker vor, hinter ihrem Rücken Stimmung zu machen, und in der Öffentlichkeit heißt es: die geldgierigen Investoren.“ Lobbyist Sandner wird deutlicher: Kommunen sollten auf eigenem Grund und mit städtischen Gesellschaften bauen. „Private Investoren in die Pflicht zu nehmen, muss absolut nachrangig sein.“

Hartmut Glück, Leiter Real Estate Germany bei Carlyle, gibt sich recht offen für Auflagen. Ein Problem hat aber auch er mit einem Wohn-Büro-Mix. Kein Endinvestor und damit auch kein Entwickler wolle eine Mischung – weder nach Nutzungsart, noch innerhalb einer Nutzergruppe. „Da müsste der Standort so gut sein, dass sie die Nachteile in Kauf nehmen. Oder: Alle wachstumsstarken Städte machen die gleichen Auflagen. Andernfalls aber wird ausgewichen.“ Carlyle fällt mit seinem in Bau befindlichen Büroprojekt Citygate nicht unter SIM.

## 20 Projekte auf SIM geprüft

Wären die Auflagen ein Grund gewesen, es nicht zu verwirklichen? „Womöglich“, sagt er vorsichtig und bleibt bei der Erklärung im Allgemeinen: Ein Entwickler strebe in der Regel 10% bis 15% Gewinnmarge an. Werden die infolge höherer Auflagen geschmälert, wette er auf höhere Mieten und baut, oder er lässt die Finger von Projekt. Dass er die Margen übers Verhandeln günstigerer Grundstückspreise erzielen kann, daran glaubt Glück nicht. Zahlen dazu, inwieweit Auflagen die Rendite schmälern könnten, sind kaum zu bekommen. Der IWS hat am Beispiel eines 5.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks, auf dem eine viergeschossige Büroimmobilie entstehen soll, errechnet, dass dessen Marktwert um 15% fällt, wenn nur die 20% Wohnquote zu erfüllen ist; etwa 60% nach unten geht es, wenn SIM voll mit der Sozialwohnungsquote greift. „Ich denke nicht, dass das durch höhere Büromieten eins zu eins reinzuholen ist“, sagt Sandner. In Stuttgart sei, anders als in München, Hamburg oder Frankfurt, keine große Nachfrage von außen zu erwarten. „Umgezogen wird vor allem innerhalb der Stadt, und das treibt nicht unbedingt die Mieten.“

Nun steht SIM, und Baubürgermeister Matthias Hahn sagt: „Auch wenn Sozialwohnungen in ein Bürogebäude müssen – der Gemeinderat hat SIM beschlossen und wir müssen es jetzt probieren.“ Allerdings räumt er ein: „Wir werden nicht in jedes Gebäude Wohnungen reindrücken.“ Bislang hatte die Stadt 20 Fälle zu prüfen. Bei fünf oder sechs davon wird SIM wohl voll greifen, bei einigen weiteren ist es aufgrund nur geringer Wertsteigerung infolge der neuen Bebauungspläne zu modifizieren. „Dann gibt es eben nur zwei oder drei Sozialwohnungen.“ SIM soll nach zwei Jahren evaluiert und dann womöglich angepasst werden.

In München scheint SoBoN akzeptiert. Differenzen gebe es noch bei der Frage um den Wertzuwachs, der durch neues Baurecht geschaffen wird, sagt Alexander Hofmann, Geschäftsführer der Baywobau und Vizepräsident des BFW Bayern. „Das Modell funktioniert aber nur, weil es für alle gilt und Wohnungen aus Projekten herausgenommen und gesondert gebaut werden können.“ So gibt die Baywobau Grundstücke für geförderte Einheiten ab. Unter den Käufern ist die Wohnungsgesellschaft GBW, die ausschließlich Gefördertes errichtet. GBW-Chef Ernst Holland sieht für Bestandhalter darin gar einen Vorteil: „Aufgrund der geringeren Grundstückspreise kommen wir auf eine Rendite von 4% bis 5%. Im frei finanzierten Markt wären das keine 3%. Zudem verjüngen wir den Bestand.“ Anderswo findet ein Umdenken statt: Auch die Bayerische Hausbau verkaufte Flächen für geförderte Wohnungen bislang weiter. Derzeit erwägt sie jedoch, die Einheiten selbst zu realisieren.

## Besser keine Auflagen

Auch andere Kommunen wollen Grundstückseigentümer und Entwickler stärker in die Pflicht nehmen. Hamburg scheint es geschickter anzustellen. Während Stuttgart vorgeworfen wird, über die Immobilienwirtschaft hinweg entschieden zu haben, arbeitete die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) eng mit der Wohnungswirtschaft, darunter dem BFW Nord, zusammen. Heraus kam ein Mitte Oktober unterzeichnetes Bündnis für Wohnen, das den Neubau von jährlich mindestens 2.000 Einheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen vorsieht. Insgesamt sollen 6.000 neue pro Jahr entstehen. Wie wirksam es ist, auf Freiwilligkeit zu setzen, muss sich herausstellen.

Auch in Köln soll der geförderte Wohnungsbau auf privatem Grund angekurbelt werden, aber viel mehr als ein Anfang 2010 vom Rat verabschiedetes Handlungskonzept, das 25% geförderte Einheiten bei Wohnungsneubauten vorsieht, steht noch nicht – es gibt zu viele Vorbehalte gegen einen verbindlichen Gesamtbeschluss.

Werden mehr Kommunen Stuttgart und München mit ihren Auflagen für private Grundstücke folgen oder wird eher auf freundlich-verbindliches wie in Hamburg und flexibles wie in Frankfurt gesetzt? Sun Jensch, Geschäftsführerin des BFW Nord, ist überzeugt, dass es nur mit flexiblen und mit der Branche abgestimmten Modellen geht. München ist für sie eine Ausnahme. „Die Märkte laufen derzeit extrem gut, und da mag Zwang funktionieren. In schlechteren Zeiten aber ist er ein Hindernis.“

Auch für BBSR-Projektleiter Tantow sind eine Voraussetzung dafür, mit Zwang Ziele zu erreichen, Wohnungsmärkte mit starkem Nachfrageüberhang. Mit Blick auf Köln weiß er: „Da gibt es schon große Zweifel.“ (cr)