



Die Landes-Bau-Genossenschaft plant an der Friedhofstraße im Norden ein Zehnfamilienhaus anstelle der beiden ehemaligen Gärtnerhäuser (Bildmitte).

Foto: Lichtgut/Leif Piechowski

Stuttgart ist vielen Bauherren zu teuer

Immobilien Wegen der hohen Bodenpreise meiden Investoren die Stadt. Die Verwaltung will nun gegensteuern - und Interessenten eigene Grundstücke günstiger überlassen, wenn ihr Baukonzept überzeugend ist. *Von Sven Hahn*

Neue Wohnungen in Stuttgart zu bauen und diese anschließend günstig zu vermieten, das ist zurzeit nicht möglich. Zu diesem Schluss kommt die überwiegende Mehrheit der Bauträger - egal, ob es sich um ehemals gemeinnützige Genossenschaften oder um private Investoren handelt. Als einer der Hauptgründe werden die hohen Grundstückspreise in der Stadt genannt. Um dieser Entwicklung zu begegnen, wird die Verwaltung am Dienstag die Vorlage für einen Grundsatzbeschluss in den Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats einbringen. Demnach soll der Preis beim Verkauf städtischer Flächen künftig nur noch eine untergeordnete Rolle spielen.

„Wir wollen in unseren Neubauten bei der Miete unter zehn Euro pro Quadratmeter bleiben“, erklärt Josef Vogel, der Geschäftsführende Vorstand der Landes-Bau-Genossenschaft (LBG). Für den Erstbezug einer neu gebauten Wohnung sei das für Stuttgarter Verhältnisse günstig. „Wir sind bei unseren Projekten auch mit einer für unsere Branche geringen Rendite von ein bis drei Prozent zufrieden“, fügt Vogel an. Doch der LBG-Vorstand sagt auch: „Wenn wir das Grundstück für ein Bauprojekt in Stuttgart erst noch kaufen müssten, könnten wir die Wohnungen im Anschluss nicht für zehn Euro je Quadratmeter vermieten.“

Die neuesten Zahlen zum Grundstücksmarkt für das Jahr 2014 legt der Gutachterausschuss, ein ehrenamtlich besetztes und unabhängiges Gremien, am Dienstag vor. Im Jahr 2013 sind laut dem Ausschuss zum Beispiel für Geschosswohnungsbaugrundstücke je nach Lage und Zustand zwischen 580 und 1680 Euro je Quadratmeter gezahlt worden (Siehe „Tendenz steigend“).

Die LBG hat rund 5500 Wohnungen in ihrem Bestand - 2500 davon in Stuttgart. Die durchschnittliche Miete der LBG-Wohnungen in der Stadt liegt bei 6,32 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: eine Wohnung mit einer Fläche von 30 bis 40 Quadratmetern kostet laut aktuellem

Mietspiegel derzeit 9,85 Euro pro Quadratmeter - dabei handelt es sich jedoch nicht um die Kategorie Neubau.

Die LBG hat aktuell zehn Neubauprojekte geplant. Nur zwei davon werden auf der Markung der Landeshauptstadt realisiert - ein Zehnfamilienhaus an der Friedhofstraße im Stuttgarter Norden und ein 14-Familien-Haus in Degerloch. „Die Rahmenbedingungen außerhalb sind einfacher“, erklärt Vogel. Baugenehmigungen zu erhalten, bezeichnet er mit Blick auf die Bearbeitungszeiten der Stuttgarter Ämter als Hürdenlauf. „Im Umland gibt es weniger städtische Auflagen“, ergänzt Mathias Friko, ebenfalls Geschäftsführender Vorstand der LBG. Mit der Kritik an ihrer Meinung nach ausufernden Bauvorschriften beziehen sich die beiden etwa auf zusätzliche Energiesparverordnungen oder die Pflicht, eine konkrete Anzahl an Rad- und Auto-Abstellplätzen bereitstellen zu müssen. „Warum sind diese Vorgaben überall verbindlich, wenn wir in Stuttgart so wenig Platz haben?“, fragt Friko.

Für die LBG-Vorstände steht fest: „Für 7,50 Euro pro Quadratmeter Miete kann kein Mensch in Stuttgart bauen, selbst dann nicht, wenn ihm das Grundstück schon gehört.“ Auch die derzeitige Förderung von Land und Stadt etwa für Sozialwohnungen helfe nicht. „Ich glaube kaum, dass sich private Investoren freiwillig im sozialen oder geförderten Wohnungsbau in Stuttgart engagieren werden“, sagt Friko.

Die LBG ist mit ihrer Kritik nicht allein. „Uns geht es darum, dass die Prozesse bei

den Ämtern vereinfacht werden“, sagte der Vorsitzende des Verbands der Immobilienwirtschaft (IWS), Peter Brenner, im vergangenen Jahr, als es um das „Bündnis für Wohnen“ ging, einen Runden Tisch aus Immobilienwirtschaft, Mieter- und Eigentümervertretern sowie der Verwaltung. Oft bekomme man von verschiedenen Ämtern unterschiedliche Antworten auf dieselbe Frage, sagte Brenner. Auch die steigenden Baukosten beklagt der Verband der Immobilienwirtschaft: „Wenn das Bauen so teuer ist, ist es nicht möglich, für 7,50 Euro zu vermieten“, sagte der IWS-Chef.

Thomas Wolf, der Sprecher der ehemals gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen in Stuttgart, erklärt auf Anfrage: „Wir sehen bei den heutigen Kosten für Neubauten, den kostenintensiven gesetzlichen Auflagen und den Stuttgarter Grundstückspreisen ein erhebliches Problem, Neubauwohnungen für 7,50 Euro bis 8,50 Euro pro Quadratmeter zu vermieten.“

Auch diejenigen, die aktuell im Neubau besonders aktiv sind, schließen sich der Kritik an. „Würden wir erst heute anfangen zu bauen, müssten wir deutlich höhere Mieten nehmen“, erklärt Christian Reißing, der Leiter des Geschäftsbereichs Wohnen bei der Gesellschaft für Woh-

nungs- und Gewerbebau. Die GWG bringt am Seepark in Möhringen und am Europaplatz am Fasanenhof aktuell rund 700 neue Mietwohnungen an den Markt.

Die Stadtverwaltung hat die Bodenpreise inzwischen offenbar als Problem erkannt.

Deshalb soll der Gemeinderat im März einen Grundsatzbeschluss fassen. Beim Verkauf städtischer Grundstücke soll künftig stärker als bisher auf das Konzept des Investors und weniger auf den gebotenen Preis geachtet werden. Das geht aus einer Ratsvorlage hervor, die am Dienstag in den Umwelt- und Technik-Ausschuss des Gemeinderats eingebracht werden soll. Demnach soll das Konzept künftig zu 70 Prozent entscheidend sein, wer den Zuschlag bekommt, der Preis soll nur noch zu 30 Prozent berücksichtigt werden. Die Stadt rechnet in diesem Zusammenhang mit Minder-

einnahmen von rund einem Viertel des möglichen Erlöses im Vergleich zu einem regulären Verkauf der Grundstücke nach bisheriger Praxis.

Die von Oberbürgermeister Fritz Kuhn (Grüne) vor mehr als einem Jahr angekündigten Konzeptvergabem werden der Vorlage zufolge beim Neckarpark in Bad Cannstatt, beim Schoch-Areal in Feuerbach und beim Bürgerhospital im Stuttgarter Norden angewendet. Neben Vorgaben zum Anteil des geförderten Wohnungsbaus sollen Aspekte wie Barrierefreiheit, innovative Energieversorgung und eine effiziente Flächengestaltung als Kriterien für die Qualität eines Konzepts herangezogen werden.

Die Gemeinderatsfraktionen von CDU und SPD haben vor wenigen Tagen mit einem gemeinsamen Antrag bereits ihre grundlegende Zustimmung zum Vorstoß der Verwaltung signalisiert.



Foto: Lichtgut/Achim Zweygarth

„Würden wir erst heute anfangen, müssten wir deutlich höhere Mieten nehmen.“

Christian Reißing, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau GWG

TENDENZ STEIGEND

Gremium Der „Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart“ ist mit Fachleuten aus der Immobilienwirtschaft besetzt und erstellt jedes Jahr ehrenamtlich und unabhängig den Grundstücksmarktbe-

richt. Den nächsten Bericht legt der Vorsitzende des Ausschusses am Dienstag vor.

Preise 2013 reichte zum Beispiel die Spanne für unbebaute Baugrundstücke mit überwiegend zweigeschossigem

Wohnungsbau von 468 bis 1766 Euro je Quadratmeter. Egal, ob Mieten, Baukosten oder Baulandpreise in Stuttgart: der Gutachterausschuss stellt seit vielen Jahren nur eine Tendenz fest, und die zeigt nach oben. loj