



In Hamburg baute auf Initiative des Senats ein Investor in Neugraben-Fischbek schlichere Wohnhäuser, ohne Aufzüge, teilweise ohne Keller – und ohne Zuschüsse der öffentlichen Hand. Die Miete beträgt acht Euro pro Quadratmeter; in Stuttgart bezahlt man für Neubauten das Doppelte. Foto: Martin Kunze

## Hamburger Niedrigmieten als Vorbild?

**Bodenwert** Die Grundstücke im Rosensteinviertel könnten verliehen werden. SPD-Chef Körner fordert ein Modellprojekt. Von Jörg Nauke

Die für das erste Wohnungsbauprojekt im Cannstatter Neckarpark verantwortlichen Bürgermeister Peter Pätzold (Grüne/Bau und Umwelt) und Thomas Fuhrmann (CDU/Finanzen) haben auf den Ausstieg der Landesbaugenossenschaft Württemberg (LBG) reagiert: „Die Bebauung läuft wie geplant fort“, teilten sie nach einem Bericht unserer Zeitung mit; die Baugenossenschaften Gartenstadt Luginsland, Bad Cannstatt und Münster werden nun zu dritt bis zum Jahr 2023 in zwei Gebäuden 104 Wohnungen erstellen.

Ein Kritikpunkt waren die drastisch gestiegenen Baukosten; dafür zumindest mit ursächlich ist laut LBG der hohe Grundstückspreis. Die Stadt hat ihn wegen des hohen Anteils von Sozialwohnungen und Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher allerdings bereits von 2100 auf 1100 Euro pro Quadratmeter gesenkt. Damit liegt der Verkehrswert in einem vergleichsweise unattraktiven Gebiet zwischen Stadion und Cannstatter Wasen aber ebenso hoch wie in gewachsenen Stadtteilen. Die Mieten für die etwa 30 bis 40 nicht geförderten Einheiten, die die Genossenschaften frei an ihre Mitglieder vergeben können, müssten wohl 14 bis 16

„Bauen im Erbbaurecht ist teuer und schafft kein bezahlbares Wohnen.“

Josef Vogel,  
LBG-Vorstand

Euro pro Quadratmeter betragen. Das ist viel mehr, als sie ihren Mitgliedern heute in Neubauten zumuten. Die Bestandsmieten liegen weit darunter.

Die Diskussion über steigende Grundstückskosten zeige, dass es richtig sei, sich Gedanken über den Umgang mit dieser Entwicklung zu machen, so Pätzold. Er verweist auf die Möglichkeit, etwa beim Rosensteinviertel Erbbaurechte zu setzen. „Bauen im Erbbaurecht ist in vielen Städten einfach teuer und schafft kein bezahlbares Wohnen“, sagt hingegen LBG-Vorstand Josef Vogel. Das sei nur durch den Verzicht auf einen Teil des Gewinns möglich. Er lasse in seinen Wirtschaftlichkeitsberechnungen manchmal die Grundstückskosten außen vor und setze für gekaufte Wohnbauflächen lange Amortisationszeiten von bis zu 70 Jahren an.

Der SPD-Fraktionschef und OB-Kandidat Martin Körner schlägt nun ein Pilotprojekt vor, mit dem neue Mietwohnungen für nur zehn Euro pro Quadratmeter ohne Belegungsbindung auf städtischen Grundstücken entstehen können. „Aus meiner Sicht sollte die Stadt ein solches Projekt für die IBA 2027 anmelden“, so Körner. Die Detailkonditionen möglicher

### VOR- UND NACHTEILE DES ERBBAURECHTS

**Prinzip** Bei einem Erbbaurecht darf auf einem Grundstück auf eine bestimmte Zeit gegen Zinszahlung ein Gebäude errichtet werden. Das muss nach Ablauf der vereinbarten Zeit nicht entfernt werden; der Erbbauberechtig-

te erhält eine Vergütung für den Gebäudewert.

**Nachteile** Erbbaurechte sind häufig an den Verkehrswert der Grundstücke gekoppelt. Die Mieten sind mit einer Wertsicherungsklausel

versehen. Das wirkt sich mieterhöhend aus. Bei einer Beleihung drohen zusätzliche Sicherheiten und höhere Zinsen. Bei abnehmender Restlaufzeit wird es schwieriger, Kredite für die Modernisierungen zu erhalten. jon

Erbbau- oder Kaufverträge (Bindungsdauer der Mieten, Laufzeit) sollten im Bündnis für Wohnen vereinbart werden.

Der Grundgedanke sei ein Ausschreibungsverfahren, bei dem der Grundstückspreis nicht vorgegeben wird, sondern die Miete. Die Bewerber würden aufgefordert, auf dieser Grundlage Angebote abzugeben, die ein Baukonzept und einen Grundstückspreis oder einen leistbaren Erbbauzins beinhalten. Die Angebote wären geringer als der Verkehrswert oder der übliche Erbpachtzins.

Der OB-Kandidat verweist auf zwei erfolgreiche Modellprojekte zum „8-Euro-Wohnungsbau“ in Hamburg. Dort hat die Behörde für Bauentwicklung und Wohnen zwei Grundstücke mit 42 sowie 145 Wohnungen samt Kita und Gewerbeflächen im Rahmen von Modellausschreibungen an Investoren veräußert, die die fertiggestellten und bezogenen kostengünstigen Projekte als durchaus rentabel bezeichnen – und das ohne öffentliche Zuschüsse. Lediglich die Annahme von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau waren zulässig. Die Mieten können frühestens im

vierten Jahr nach Bezug um bis zu 30 Cent pro Quadratmeter alle zwei Jahre erhöht werden. Die wohnungspolitischen und städtebaulichen Kriterien sind weniger streng. Gefordert ist allerdings mindestens der Energiestandard KfW 55. Diesen fordert das Land Baden-Württemberg für alle neuen zu fördernden Vorhaben.

Die Investoren waren nicht verpflichtet, Stellplätze zur Verfügung zu stellen – getan haben sie es dennoch. Die Gebäude sind in Holzrahmenbauweise erstellt. Man setzt auf einfache Tragwerksstrukturen, vermeidet Versätze, verzichtet auf Aufzüge, teilweise auf Keller, und vereinheitlicht Fensterformate.

Ein ähnliches Projekt hat der Verband Immobilienwirtschaft Stuttgart 2018 vorgestellt. Erhielte er von der Stadt ein Grundstück zu Marktkonditionen, wolle er nachweisen, dass man so bauen könne, dass eine Miete von 12,30 Euro pro Quadratmeter auskömmlich wäre. Die Stadt müsse dafür ihre „planungsrechtlichen Ermessensspielräume voll ausschöpfen“. Zwei Jahre später hat sich der Betrag allerdings schon erhöht.