

## „Man muss neue Wege beschreiten“

**WOHNUNGSBAU I** Drei Investoren über die Möglichkeit, in Darmstadt mehr Räumlichkeiten für geringere Einkommen zu schaffen

**DARMSTADT.** Darmstadt braucht dringend viel mehr Wohnungen, nach Zielsetzung der Stadtregierung 10 000 zusätzliche bis zum Jahr 2020. Da sind neben der städtischen Wohnungsgesellschaft vor allem private Bauinvestoren gefragt. Halten sie dieses Ziel für machbar, welche Hürden sehen sie dabei und wie begegnen sie dem jüngst beschlossenen Vorhaben, sie auch beim Bau von Wohnungen für mittlere und geringe Einkommen stärker in die Pflicht zu nehmen? Das ECHO hat drei von ihnen dazu befragt.

**Die Stadtregierung hat das Ziel ausgegeben, dass bis 2020 in Darmstadt 10 000 neue Wohnungen entstehen sollen. Ist das aus Ihrer Sicht machbar?**

Moog: Das größte Problem ist die Flächenknappheit, deswegen ist dieses Vorhaben ambitioniert. Da müssen diverse Stellschrauben richtig stehen. Da geht es um Fragen der Erschließung, des Baurechts oder der Genehmigungsschnelligkeit. Aber viele Probleme, mit denen wir kämpfen, kommen aus Bundesgesetzen. Die kann ein Oberbürgermeister nicht lösen.

Karakaya: Eine starke Einschränkung ist die Seveso-Richtlinie. Wenn es da zu einer

### INTERVIEW

Lockerung kommen würde, könnten wir im Radius von Evonik oder Merck Flächen erschließen.

Jöckel: Das Problem ist die zunehmende Enge für die Bürger. Wir sind an der Grenze der Verdichtung, da wird man 10 000 Wohnungen nicht schaffen ohne einen großen Wurf. Man sollte über Neubaugebiete entlang des östlichen und südlichen Stadtrands ab der B26 über Trautheim, Traisa bis hinunter zur Jefferson-Siedlung nachdenken. Da könnte man neu bauen, für 30 000 Menschen in den nächsten 30 Jahren.

**Den Bessunger Forst bebauen, dürfte nicht jedem gefallen.**

Moog: Es gibt auch einige Flächen in der Stadt wie etwa den Messplatz, wo einmal im Jahr ein Riesenrad steht und man sich fragt, wieso werden solche schönen Flächen nicht entwickelt. Wir müssen das Angebot erhöhen. Nur so haben wir die Chance, mit den Preisen runterzukommen. Das geht nur durch neue Flächen und Nachverdichtung.



Fotos: Andreas Keim

Der gebürtige Darmstädter **Altay Karakaya** (43) ist Geschäftsführer der Projektentwicklungsgesellschaft Tara GmbH. Der studierte Bauingenieur sowie Wirtschaftsingenieur gehört mit seinen beiden Brüdern derzeit zu den aktiven Nachverdichtern in Darmstadt, Projekte sind unter anderem Verdichtungen im Haardring und Aufstockungen in der Schepp Allee sowie Mehrfamilienhäuser in der Klappacher Straße oder an der Ecke Nieder-Ramstädter- und Heinrichstraße.



Der Betriebswirt und Immobilienökonom **Nicolas Moog** (33) ist Partner der Darmstädter Investorengruppe Biskupek Scheinert Moog (BSM). Neben Darmstädter Wohnungsbauprojekten aus jüngerer Zeit, wie die Anlage am Washingtonplatz, realisiert BSM mit ihrer Wohnungsbaugesellschaft Citraum, an der auch Jöckel beteiligt ist, Projekte in Heidelberg und Frankfurt. Im Darmstädter Verlagsviertel entwickelt man aktuell das Wohn- und Geschäftsquartier „Berliner Carree“.



**Peter Jöckel** (53) ist studierter Bauingenieur und leitet mit seinem Bruder Mathias die Jöckel Projektentwicklung GmbH. Die Gesellschaft hat diverse Mehrfamilienhäuser in Bessungen, dem Martinsviertel oder dem Verlagsviertel errichtet und sich in den jüngeren Jahren stärker nach Frankfurt orientiert.

**Bei Verdichtung im Bestand stoßen Bauträger immer wieder auf Anwohnerprotest. Ist das eine Bremse?**

Karakaya: Natürlich. Wir haben bei der Schepp-Allee gezeigt, wie man auf engstem Raum neue Wohnungen schaffen kann, aber da müssen alle mitspielen. Hier werden nur die Belange der Mieter gesehen, ohne zu berücksichtigen, dass Bauen immer mit Unannehmlichkeiten verbunden ist. Man muss das Gesamtziel betrachten und Gesetze auch mal den Realitäten des Bauens anpassen. Wir müssen in die Baulücken gehen, die Altbausubstanz aufstocken und sollten uns nicht nur an der viergeschossigen Bauweise orientieren.

**Auch in Darmstadt ist nun geplant, über städtebauliche Verträge mit Bauinvestoren einen Wohnungsanteil für niedrige oder mittlere Einkommen von 45 Prozent festzuschreiben. Wie begegnen Sie diesem Vorhaben?**

Karakaya: Das geht nur, wenn die Stadt Grundstücke bereit stellt zu einem erschwinglichen Preis. Im Prinzip ist es Public Private Partnership: Die Stadt muss das Grundstück liefern, sich den Bauträger suchen und sagen, bitte baue mir zu diesem Preis Wohnungen.

Moog: Uns ist bewusst, dass es in dieser aktuellen Marktlage auch von Investorensseite einen Beitrag geben muss. Beim Berliner Carree haben wir uns mit der Stadt geeinigt, auch sozialen Wohnungsbau zu errichten. Aber es kann nicht sein, wenn sich das bei einem Projekt nicht rechnet, das trotzdem grundsätzlich zu fordern. Es ist auch die Frage, was gibt es für Fördertöpfe. Das ist im Moment sehr intransparent.

**Also ist aus Ihrer Sicht Wohnungsbau für geringe und mittlere Einkommen nur mit öffentlicher Subventionierung realisierbar?**

Moog: Absolut. Wir sind Marktteilnehmer und wollen Geld verdienen. Es ist eine sozialpolitische Aufgabe, bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Wenn der Stadt das etwas wert ist, muss sie dafür im Haushalt einen Etat zur Verfügung stellen. Es könnte bei manchen Vergaben auch so aussehen, dass man sagt, wenn ihr das Grundstück umsonst bekommt, was könnt ihr uns dann für eine Miete anbieten.

Karakaya: Man muss neue Wege beschreiten. Es bringt nichts, wenn die Stadt Grundstücke auslobt und einfach an die Meistbietenden verkauft, wie beim EAD-Gelände. Wo bleibt da das Interesse der Stadt, wenn sie an einen fremden Bauträger unser Meißner Porzellan verkauft?

Moog: Sie können nicht städtische Grundstücke im Bieterverfahren möglichst teuer verkaufen, um mehr in die Stadtkasse zu spülen, und sich dann über hohe Preise wundern. Das EAD-Gelände ist ein Beispiel, wie es absolut nicht laufen sollte: Wie lange das schon ungenutzt ist und wie lange dieser Verkaufsprozess gedauert hat. Hätten wir schon vor Jahren dort Wohnungen an den Markt gebracht, hätte das auch den Mietmarkt in Bessungen entspannt.

**Wie sieht Ihre Prognose für die Wohnraumentwicklung in Darmstadt aus?**

Karakaya: Wenn wir das Ziel mit den 10 000 Wohnungen erreichen wollen, erwarten wir Entgegenkommen der Stadtplanung. Was wir in der Klappacher Straße erlebt haben, ist nicht nachvollziehbar: Die Genehmigung von nur zwölf Wohnungen auf einem fast 3500 Quadratmeter großen Grundstück hätte deutlich weniger dürrtig ausfallen können.

**Bleibt Darmstadt dennoch ein attraktives Feld für Sie?**

Karakaya: Ich bin hier geboren und aufgewachsen, ich möchte hier weiter Wohnungen bauen. Aber man geht den Weg des geringsten Widerstands, deshalb schließen wir nicht mehr aus, Projekte in der Peripherie zu realisieren. Mittelfristig halten wir auch ein Ausweichen nach Frankfurt für möglich.

Jöckel: Wir sind schon nach Frankfurt ausgewichen, Frankfurt ist zum Teil einfacher. Lockerungen in der Höhe oder bei der Stellplatzsatzung, das sind alles Dinge, da kann man mit der Stadtplanung in bestimmten „urbanen Gebieten“ verhandeln. Diesen Spielraum gibt es in Darmstadt nicht.

Moog: Wir genießen den Markt in Darmstadt, weil er kerngesund und spannend ist. Aber er ist eng, das stellt uns alle vor Herausforderungen. Da sind feste Vorgaben zugunsten eines sozialen Wohnungsbaus nicht der richtige Weg.

Das Interview führte Alexandra Welsch.

## Die anderen Städte machen es vor

**WOHNUNGSBAU II** Frankfurt, Mainz und Wiesbaden wollen mit gezielten Maßnahmen Unterkünfte zu vertretbaren Mieten schaffen

Von Alexandra Welsch

**DARMSTADT/RHEIN-MAIN.** Das Stadtparlament hat jüngst beschlossen, bei Wohnbauprojekten privater Bauinvestoren über städtebauliche Verträge eine Quote von 25 Prozent für sozialen Wohnungsbau sowie 20 Prozent für mittlere Einkommen festzuschreiben. Ansonsten nimmt die Stadt Steuerungsinstrumente aus dem Baugesetzbuch zur Schaffung günstigen Wohnraums bislang eher nicht wahr.

Es gibt seit 2013 eine Vereinbarung mit der Bauverein AG, pro Jahr 100 Sozialwohnungen zu schaffen oder zu sichern. Seither wurden laut Sozialdezernentin Barbara Akdeniz 378 Wohnungen in die Bindung genommen. Die Kosten beliefen sich auf gut 10 000 Euro, was zu etwa zwei Dritteln über Gewinnausschüt-

tungen der Bauverein AG und zu einem Drittel über den städtischen Haushalt finanziert worden sei. In der Lincoln-Siedlung sollen 25 Prozent Sozialwohnungen und weitere 20 Prozent für mittlere Einkommen entstehen.

Eine ECHO-Umfrage unter benachbarten Großstädten im Rhein-Main-Gebiet zeigt, dass andere Städte da schon weiter sind. „Wenn wir neues Planungsrecht erarbeiten, also bestehende Bebauungspläne verändern oder neue aufstellen, dann fordern wir regelhaft, dass 30 Prozent der Fläche als geförderter Wohnraum entsteht“, heißt es aus Frankfurt. Beschlossen wurde das 2014. Davon sollen die Hälfte Sozialwohnungen sein und die übrigen auf den Mittelstand abzielen. Diese Quote werde über städtebauliche Verträge mit den Investoren festgelegt.

„Wir stellen fest, dass sie hierzu bereit sind – teilweise nach anfänglicher Skepsis – und es für sie auch wirtschaftlich darstellbar ist.“

Insgesamt gebe Frankfurt für Wohnungsbauförderung pro Jahr 45 Millionen Euro aus, plus fünf Millionen Euro für den Erwerb von Belegrechten für Sozialwohnungen. Seit Mitte 2016

greife man zudem zu dem Instrument, als Stadt ein Vorkaufsrecht geltend zu machen, um bei der Veräußerung von Privatgrundstücken sozialen Milieuschutz zu betreiben.

In Mainz wendet die Stadt das Instrument des kommunalen Vorkaufsrechts zur Erwerb privater Grundstücke für Wohnungsbauprojekte bislang nicht an.

Doch wird seit 2014 im Rahmen einer „Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung“ bei jedem Neubaugebiet geprüft, ob mittels einer flexiblen Quotierung der Neubau von gefördertem Wohnraum sichergestellt werden kann. „Aufgrund der Marktlage werden von uns momentan grundsätzlich 25 Prozent geförderte Wohnungen durch die Festschreibung in städtebauliche Verträge verhandelt und erwartet.“

Auch Wiesbaden nimmt ein kommunales Vorkaufsrecht bislang nicht wahr, wie es auf Anfrage heißt. Doch werde seit 2011 bei Wohnungsprojekten, die Bebauungspläne oder B-Plan-Änderungen benötigen, von Bauinvestoren ein Anteil von 15 Prozent bezahlbarem Wohnraum gefordert und über entsprechende Verträge festgeschrieben. Die Stadtregierung habe jüngst das

Ziel ausgegeben, von 1200 neu zu bauenden Wohnungen 400 Sozialwohnungen zu realisieren. Bei Vorhaben ab 60 Wohnungen müsse dieser Anteil mindestens 22 Prozent betragen, bei stadtnahen Gesellschaften mindestens 30 Prozent.

Die Schaffung preisgünstigen Wohnraums solle darüber hinaus über ein Drei-Säulen-Modell erreicht werden: Pro Jahr werden 100 Sozialwohnungen geschaffen, weitere 100 Wohnungen sollen pro Jahr im mittleren Preissegment entstehen, zudem werden auslaufende Belegungsbindungen um zehn Jahre verlängert. Für die Umsetzung dieses Modells werden jährlich acht Millionen Euro im Haushalt in einem „WoBau-Fonds“ bereitgestellt, in den außerdem 20 Prozent des Erlöses städtischer Grundstücksverkäufe fließen.



Bei der Schaffung günstigen Wohnraums sind andere Städte in der Region weiter als Darmstadt. Archivfoto: dpa