



Anna Florl

Schnäppchenjagd am Wohnungsmarkt?!

Wenn Supermärkte Wohnungen bauen



Wohnungsmangel und bezahlbarer Wohnraum sind vor allem in städtischen Gebieten ein viel diskutiertes, andauerndes und stets aktuelles Thema. Regularien wie die Mietpreisbremse, finanzielle Förderungen und damit einhergehend zahlreiche Baugenehmigungen für Wohnungen und Wohngebäude versuchen, dem Engpass entgegenzuwirken. Expandierende Einzelhandelsunternehmen konkurrieren mit neu entstehenden Wohngebäuden um die kaum noch vorhandenen oder geeigneten Freiflächen oder Baulücken in der urbanen Dichte. Hinzu kommen hohe Bodenpreise und extreme Standortkonkurrenzen in der Einzelhandelsbranche, so dass neue Konzepte, kreative Ideen und umsetzbare Lösungen erforderlich werden.

Im Jahr 2016 wurde deutschlandweit der Neubau von 323.311 Wohnungen genehmigt und für die Errichtung neuer Wohngebäude rund 82 Mrd. Euro veranschlagt. Vergleicht man die Zahlen aus 2012 (216.594 WE, ca. 58 Mrd. Euro) mit denen von 2016, wird ersichtlich, was für einen hohen Stellenwert der Wohnungsneubau in Deutschland hat (Destatis 2017). Wohnungsneubau heißt aber auch, das Wohnumfeld stadtplanerisch so zu entwickeln, dass Versorgung und Bedarfe der Bevölkerung abgesichert und gedeckt sind. Dabei sind die regionalen Rahmenbedingungen in den Städten sehr unterschiedlich. Was heißt das nun für die Konkurrenz zwischen Einzelhandels- und Wohnnutzungen?

Potenziale von multifunktionalen Geschäftsgebäuden

Der Richtwert für den Flächenbedarf eines Discounters liegt bei ca. 700 m² Verkaufsfläche, bei einem Vollsortimenter bei ca. 1.200 m², abhängig von der Anzahl der Beschäftigten und dem Einzugsgebiet. Da jedoch Discounter immer mehr Warenvielfalt anbieten, steigen deren Verkaufsflächenbedarfe stetig an. Durch Kundenparkplätze und eingeschossige Bauweise verliert die Stadt oft wichtige (Wohn-)Baulandressourcen. Sie muss jedoch gleichzeitig die wohnungsnahe Grund- und Nahversorgung gewährleisten und stärken. Eine 2016 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin durchgeführte Untersuchung zeigt Potenziale, Herausforderungen und praktische Umsetzungen von mehrgeschossiger Aufsatzbebauung bei eingeschossigen Nichtwohnkomplexen, um daraus multifunktionale Geschäftsgebäude (mit Wohneinheiten) zu generieren und sogenannte Hausdachbaulücken zu schließen. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass es allein in Berlin ca. 330 Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemarkte gibt, die mehrgeschossig überbaubar wären und somit Potenzial für ca. 14.000 bis ca. 36.000 neue Wohneinheiten

bieten würden (SenStadt 2016, S. 8). Um- und Neubauten nach diesem Konzept gibt es bereits, manche in direkter Zusammenarbeit und Absprache mit der Senatsverwaltung. Gerade hier spielt die Kooperation zwischen den Immobilienbesitzern (bzw. dem Einzelhandelsunternehmen) und den Verwaltungen der Stadt eine wichtige Rolle, da neben einer Aufwertung der direkten Nachbarschaft auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll.

Supermärkte als Wohnungsvermieter

Aktuell treten besonders Lidl, Aldi Nord und Aldi Süd als Vermieter auf. Der Lebensmitteldiscounter Lidl fungiert überregional und deutschlandweit nicht nur als Vermieter, sondern auch als Immobilien- und Grundstücksverkäufer. Zum Portfolio des Unternehmens gehört neben der Vermietung von Büro- oder Praxisräumen mittlerweile auch die Vermietung von Wohnungen, wobei hier speziell auf zwei Städte eingegangen werden soll: Berlin und Tegernsee bei München.

In Berlin wurde 2012 in der Bornholmer Straße 65 im Stadtbezirk Prenzlauer Berg ein Lidl-Markt mit acht darüberliegenden Wohneinheiten fertiggestellt. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, im Durchschnitt 100 m² groß, verfügen über einen gehobenen Standard (Einbauküche und Parkettfußböden, Zentralheizung, Atrium und Dachterrasse) und sind über einen Seiteneingang separat erreichbar. Die Wohnungen wurden im Fertigstellungsjahr für bezirksübliche 12,- Euro/m² Kaltmiete auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten. So bezahlt man bspw. für eine 115 m² große Wohnung zwischen 1.600,- und 1.700,- Euro Warmmiete (Wiedemeier 2012). Die Wohnungen sind nicht Bestandteil des sozialen Wohnungsmarktes.

Anders verhält es sich bei dem Bauprojekt in der Stadt Tegernsee 50 Kilometer südlich von München. Hier hatte Lidl 2011 die Auflage von der Stadt erhalten, die geplante Marktfläche mit



einem sozialen Wohnungsbau zu koppeln und die Wohneinheiten zum Teil zu einem Preis von ca. 7,- Euro/m² anzubieten. Laut dem Regionalreport vom Immobilienverband Deutschland (IVD) lag der Quadratmeterpreis für einen Neubau weit unter der örtlichen Durchschnittsmiete für Wohnungen im Bestand (Durchschnitt 10,- Euro/m²) oder im Neubau (Durchschnitt 12,- Euro/m²) (IVD 2011). Lidl sprach vor allem junge Familien mit ein bis zwei Kindern an, die keine Sozialwohnung bekamen, sich jedoch auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung leisten konnten. So entstanden, in einem extra Wohngebäude hinter der Filiale, 19 Wohnungen und über der Filiale ein zweites Stockwerk mit Büroräumen (Tegernseer Stimme 2011).



Abb. 1: Rissener Landstraße 252 in Hamburg (Quelle: Krause 2017)

Interessanterweise hatte Lidl jedoch immense Probleme, die Räumlichkeiten über der Filiale zu vermieten, sodass die Stadt Tegernsee zumindest teilweise einer gewerblichen Umnutzung zustimmte. Die 19 Wohnungen waren hingegen sofort nach Fertigstellung vermietet, ein Teil davon wurde auf dem freien Wohnungsmarkt für etwas mehr als 12,- Euro/m² angeboten.

Aldi-Wohnen in Hamburg...

Der Lebensmitteldiscounter Aldi ist bekanntlich in Aldi Nord und Aldi Süd zu unterscheiden. Aldi Nord konzentriert sich derzeit als Bauherr und Vermieter in Hamburg. Sowohl in den Stadtteilen Rissen als auch in Lokstedt sollen über einer geplanten Verkaufsfläche Wohnungen entstehen. Der Bauplan in Rissen (Rissener Landstraße 252) ähnelt der Bauweise von Lidl in der Bornholmer Straße 65 in Berlin: aufgesetzte Geschosse, modernes Design, begrünte Dachflächen, Terrassen und Balkone sowie ein separater Zugang (vgl. Abb. 1). Es sollen 14 neue Wohneinheiten entstehen, wovon vier für die angrenzende Feuerwehrwache geplant sind. Der Bebauungsplan sieht Wohnungen für dieses Areal allerdings nicht vor. Deshalb bleibt abzuwarten, ob der Bau genehmigt wird, da hier diverse Befreiun-

gen vom Bezirk erforderlich sind. Darüber hinaus bildet sich bei den angrenzenden Anwohnern und Geschäftsleuten vermehrt Widerstand gegen die Einzelhandelsnutzung, da neben einem Kaufkraftverlust bei den umliegenden Geschäften ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in und um Rissen erwartet wird. Aldi Nord stellt dem ein (im Voraus erstelltes) Vertäglichkeitsgutachten entgegen, welches sogar einen Synergieeffekt für das Rissener Zentrum erwartet. Bedenken der Anwohner, zu denen u.a. Lärm und Parkplätze, die zu dicht an den Grundstücken liegen, gehören, begegnet das Unternehmen mit einem geplanten 6 Meter breiten Grünstreifen und einer vertikal bepflanzten Lärmschutzwand (Krause 2017).

Im Stadtteil Lokstedt (Osterfeldstraße 39) plant Aldi Nord den Abriss einer bereits bestehenden Filiale sowie den Rückbau einer Tankstelle, um auf dem gesamten Grundstück eine neue Verkaufsfläche mit 18 Wohneinheiten zu bauen. Abgeschlossene Bauvorhaben sind in dem Bezirk Altona Nord (Holstenstraße 156) und im Stadtteil Ottensen (Bahnenfelder Straße 188) zu finden. Hier ist Aldi Nord bereits Vermieter von insgesamt 58 Wohnungen.

...und in Tübingen

Aldi Süd hat in der Universitätsstadt Tübingen (Wohlboldstraße 7, Derendingen) ein Konzept, welches eine gänzlich andere Klientel anspricht: Es entstanden 43

vollmöblierte, voll ausgestattete Studentenwohnungen zwischen 28 m² und 53 m² für ca. 500,- Euro bis ca. 900,- Euro inkl. Nebenkosten, Hausmeisterservice, Co-Working-Spaces etc. (vgl. Abb. 2) (Aldi Süd 2017). Somit ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 17,- Euro, der jedoch schwer mit dem regionalen Mietpreis vergleichbar ist, da es sich um ein Inklusiv-



Abb. 2: Tü³ in Tübingen (Quelle: Aldi Süd 2017)



sivpaket handelt. Der Mietpreis für Bestandswohnungen in Tübingen Derendingen liegt durchschnittlich bei 10,- Euro/m² (Immowelt AG 2017). Im Untergeschoss des „Tü³“ genannten Projekts befindet sich ein Drogeriemarkt, direkt gegenüber die Verkaufsfläche von Aldi Süd. Ganz freiwillig entstanden diese Apartments jedoch nicht: Die Stadt stand einem reinen eingeschossigen Bau anfangs kritisch gegenüber, begrüßte jedoch einen mehrgeschossigen Bau für Büro- und Wohnräume mit eingegliedertem Drogeriemarkt. Um die angrenzende Verkaufsfläche genehmigt zu bekommen, ging Aldi Süd auf die Wünsche ein. Alle genannten Discounter haben eine Gemeinsamkeit: Medienberichten zufolge wird mit Informationen (auch auf direkte Nachfrage) sehr sparsam umgegangen. Es wird immer betont, dass das Kerngeschäft der Lebensmittelverkauf sei. Außer bei dem „Tü³“-Projekt findet man keine direkte Internetpräsenz der anderen Wohnprojekte.

Weitere Projekte

Anders sieht es bei der Immobiliertochter Trei Real Estate der Unternehmensgruppe Tengelmann aus. Sie wirbt auf der eigenen Internetseite damit, dass der Bereich Wohnen verstärkt ausgebaut werden soll (Trei Real Estate 2017). Zu einem der ersten Projekte zählt das „Quartillion“ in Köln-Ehrenfeld (vgl. Abb. 3). Dieses wurde im März 2017 nach nur 15 Monaten Bauzeit eröffnet und ist ab April 2017 bezugsfrei. Es entstanden 153 vollmöblierte, designorientierte Studentenwohnungen, welche zwischen 18 m² und 32 m² groß sind und monatlich zwischen 410,- Euro und 660,- Euro inkl. Nebenkosten und Internetkosten (eine Nebenkostenabrechnung gibt es nicht) (Quartillion



Abb. 3: Quartillion in Köln Ehrenfeld (Quelle: Trei Real Estate 2017)

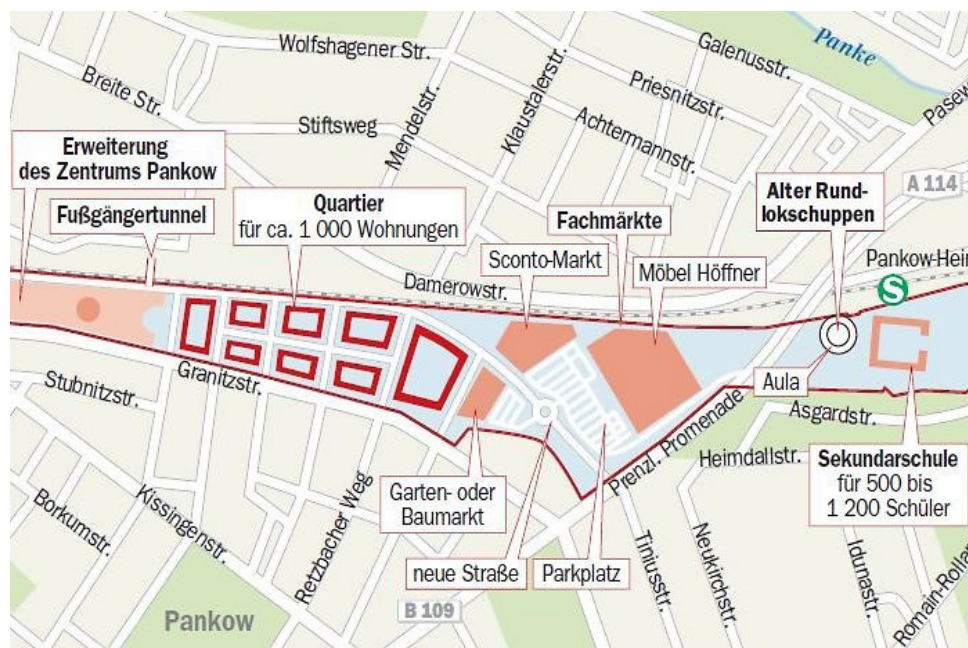


Abb. 4: Neues Quartier „Pankower Tor“ in Berlin (Quelle: Strauß 2017)

2017). Da sich die Trei Real Estate jedoch nicht nur auf Studentenwohnungen spezialisieren möchte und über 300 Mio. Euro in der Projektpipeline hat, gibt es bereits u.a. in Berlin weitere Wohnprojekte, deren Baustart noch im Jahr 2017 erfolgen soll (Trei Real Estate 2017). Zwei Areale befinden sich im Bezirk Prenzlauer Berg, wo 246 und 187 Wohneinheiten entstehen sollen, die zwischen 30 m² und 110 m² Wohnfläche bieten. Diese sollen den Bedürfnissen von Single- und Familienwohnungen im mittleren Preissegment gerecht werden (Ochs 2017). Weitere Areale in Berlin werden bereits geplant.

Somit ist die Tengelmann-Tochter klar auf den Neubau von Wohngebäuden fokussiert, ohne eigene Verkaufsflächen zu generieren. Sie finanziert sich durch den Mutterkonzern, zu dem 77 Beteiligungen (u.a. die Bau- und Heimwerkermärkte OBI, der Textil- und Nonfood-Discounter KiK, die Tengelmann E-Commerce GmbH und Emil Capital Partners) gehören, die zusammen einen Umsatz von ca. 27 Mrd. Euro erwirtschaften (Tengelmann Warenhandelsgesellschaft KG 2017).

In einem wesentlich größeren Umfang plant die Krieger Grundstück GmbH (kurz KGG) ein Projekt in Berlin-Pankow. Hier wurde ein 40 ha großes, brachliegendes Grundstück der Deutschen Bahn von KGG aufgekauft. In dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände plant selbige für 500 Mio. Euro ein komplett neues Quartier – „Pankower Tor“ genannt – mit mindestens 1.000 Wohneinheiten, zwei Schulen für ca. 1.400 Schüler, ein neues Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 30.000 m² sowie Möbelfachmärkte wie Möbel Höffner und Sconto, die zum Kriegerkonzern gehören (vgl. Abb. 4). Um das Quartier in seiner Vielfalt und Größe an den Verkehr anzubinden, sollen neue Infrastrukturen erstellt werden. Dazu wären neben einem Ausbau der Straßenbahnlinie auch ein neues Rad- und Wegekonzept sowie Erneuerungen an



bestehenden Brücken und der Neubau eines Fußgängertunnels notwendig (KGG 2011).

Das Grundstück wurde vor knapp sieben Jahren gekauft, seitdem steht die KGG in ständiger Verhandlung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und dem Bezirksamt Pankow, um bedarfsgerechte Lösungen zu finden und entwickelte Projektpläne entsprechend anzupassen. Kurz vor der Wahl zum Abgeordnetenhaus von Berlin 2016 waren die Verhandlungspakete vertrags- und unterschriftsreif. Die Verträge wurden jedoch aus Rücksicht auf eine mögliche neue Koalition nicht unterschrieben, um diese nicht vor vollendete Tatsachen zu stellen. Nun muss sich die aktuelle rot-rot-grüne Koalition mit dem Projekt neu befassen. Sie hat ebenfalls die Möglichkeit, Änderungswünsche zu äußern. Somit verschiebt sich der Baubeginn des „Pankower Tors“ auf unbestimmte Zeit. Da der Bezirk Pankow derzeit der schnellstwachsende Bezirk Berlins ist, unterstützen die örtlichen Einzelhändler das Projekt zur Zentrumserweiterung, da sich auf dem Gelände des „Pankower Tors“ ein vernünftiger Kompromiss abzeichnen würde.

Partnerschaftliche Potenziale

Anhand dieser Beispiele zeigt sich: Einzelhandelsunternehmen stoßen in den angespannten Wohnungsmarkt vor – teils als Kompromisslösung, teils absolut gewollt und forciert – in unterschiedlichen finanziellen und planerischen Dimensionen. Bisher profitieren weitestgehend sowohl Stadt, Einzelhändler bzw. Supermärkte als auch die Stadtgesellschaft von den entstandenen und noch entstehenden Wohnungen. Es zeigt gleichzeitig, dass Einzelhändler und Stadtverwaltungen miteinander kooperieren wollen, um zu einem beidseitig positiven Ergebnis zu kommen. Das Potenzial von Einzelhandelsflächen, die für eine überlegende Wohnbebauung geeignet wären, ist sehr hoch, setzt man das Ergebnis der anfangs genannten Untersuchung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin in Relation zum restlichen Bundesgebiet (bis zu 36.000 neue Wohneinheiten allein in Berlin, vgl. SenStadt 2016, S. 8). Die beschriebenen Kooperationen zwischen der Stadt und Einzelhandelsunternehmen können vor allem in verdichteten Räumen einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes leisten. Sie sichern gleichzeitig die Grundversorgung der Nachbarschaft, korrigieren womöglich städtebauliche Fehlentwicklungen und reparieren stadträumliche Zusammenhänge. Es bedarf jedoch Verhandlungsgeschick, Geduld und ein gegenseitiges Interesse und „Aufeinander zugehen“ zwischen den Akteuren der Stadtplanung, der Immobilienwirtschaft und der (Einzel-)Handelsunternehmen, da, sollte dieses Potenzial genutzt werden, kostspielige Baumaßnahmen, teilweise neue Verkehrskonzepte oder Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären. Hier sind wirtschaftliche und intelligente Lösungen unabdingbar und gefragt.

Anna Florl, Dipl.-Geogr.

Wiss. Sacharbeiterin beim vhw e.V., Berlin

Quellen:

Aldi Süd (2017): Tü³. Online verfügbar unter: <https://www.tue3.de/galerie/>, Stand: März 2017

Destatis (2017): Baugenehmigungen im Hochbau Deutschland. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/Bauen/Bautaetigkeit/Tabellen/Baugenehmigungen.html;jsessionid=E844AF20319D975C5AC7A5D2F880F607.cae3>, Stand: April 2017

Ochs, Jutta (2017): Einzelhandel baut Wohnungen, meist nicht ganz freiwillig. Online verfügbar unter: <http://m.immobilien-zeitung.de/140505/einzelhandel-baut-wohnungen-meist-nicht-ganz-freiwillig>, Stand: April 2017

Immowelt AG (2017): Mietspiegel in Tübingen-Derendingen. Online verfügbar unter: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/tuebingen-derendingen/mietspiegel>, Stand: April 2017

IVD-Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH (2011): Wohn-Preisspiegel 2010/2011. Berlin

Krause, Katy (2017): Warum Aldi in den Elbvororten Wohnungen baut. Online verfügbar unter: <http://www.abendblatt.de/hamburg/elbvororte/article209681277/Aldi-steigt-in-den-Hamburger-Wohnungsmarkt-ein.html>, Stand: März 2017

Krieger Grundstück GmbH 2011 (KGG): Pankower Tor – Das Projekt. Online verfügbar unter: <http://pankower-tor.de/vorwort.html>, Stand: März 2017

Quartillion (2017): Quartillion Appartements – Eintreten, einquartieren, wohlfühlen! Online verfügbar unter: <https://www.quartillion.de/koeln/apartments/>, Stand: April 2017

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016 (SenStadt): Multifunktionale Geschäftsgebäude. Einzelhandel in urbaner Mischung und Dichte. Online verfügbar unter:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/zentren/geschaeftsgebaeude_online-broschuere_2016.pdf, Stand: März 2017

Strauß, Stefan (2016): Güterbahnhof Pankow: Kurz vor dem Ziel stoppt das Großprojekt Pankower Tor. Online verfügbar unter: <http://www.berliner-zeitung.de/berlin/gueterbahnhof-pankow-kurz-vor-dem-ziel-stoppt-das-grossprojekt-pankower-tor-24685178>, Stand: März 2017

Tegernseer Stimme (2011): Lidl-Wohnungen in Tegernsee: Wie hoch sind die Preise auf dem freien Wohnungsmarkt? Online verfügbar unter: <http://tegernseerstimme.de/lidl-wohnungen-in-tegernsee-wie-hoch-sind-die-preise-auf-dem-freien-wohnungsmarkt/12387.html>, Stand: April 2017

Tengelmann Warenhandelsgesellschaft KG (2017): Familienunternehmen seit 149 Jahren. Online verfügbar unter: <http://tengelmann.de/unternehmen.html>, Stand: April 2017

Trei Real Estate (2017): Quartillion. Online verfügbar unter: <http://www.treirealestate.com/>, Stand: April 2017

Wiedemeier, Juliane (2012): Über den Dächern von Lidl. Online verfügbar unter: <http://www.prenzlauerberg-nachrichten.de/2012/01/17/ueber-den-daechern-von-lidl/>, Stand: März 2017