

30. Juli 2015

Der Zwölf-Millionen-Euro-Irrtum

Die städtische Wohnbaugesellschaft Stadtbau hat Probleme, ihre Reihenhäuser in Günterstal zu verkaufen – wird nun vermietet?.



Am Ortsausgang von Günterstal Richtung Schauinsland stehen die exklusiven Reihenhäuser der Stadtbau in vier Reihen. Foto: Michael Bamberger

Das städtische Wohnbauunternehmen Stadtbau hat trotz guter Bilanzen ein dickes Problem: Seit rund anderthalb Jahren bietet das Unternehmen 15 Reihenhäuser am Ortsausgang von Günterstal an, die für zwölf Millionen Euro errichtet wurden. Erst ein einziges ist verkauft. Kein Wunder: Stolze 800 000 Euro kosten die Häuser – pro Stück.

Die "Stadthäuser Schauinsland" in der Swetlana-Geier-Straße sind vom Feinsten: 175 Quadratmeter Wohnfläche, exklusive Ausstattung, großer Garten, Carport, Pelletheizung, Photovoltaikanlage. Doch kaufen will die Reihenhäuser kaum jemand: Gerade mal ein Haus ist bezogen, die anderen werden schon länger angeboten – bisher vergeblich. Das liegt höchstwahrscheinlich auch am Preis von rund 800 000 Euro pro Stück – offensichtlich ist das nicht zu vermarkten.

Seinen Anfang nahm der Zwölf-Millionen-Euro-Irrtum mit dem städtischen Bebauungsplan aus dem Jahr 2008. Dort wurde, sagt die Stadtbau, eine Grundstücksgröße von mindestens 343 Quadratmetern und eine Hausbreite von zehn Metern vorgegeben. Zum Vergleich: In der Regel sind Reihenhäuser etwa 6,50 Meter breit. So ergab sich eine Wohnfläche von 175 Quadratmetern. Dazu kommen noch die anteiligen Grundstückspreise für die Käufer von rund 1150 Euro pro Quadratmeter – bei 343 Quadratmetern sind allein das knapp 395 000 Euro, also etwa 50 Prozent des Verkaufspreises.

"Sowas würden wir wohl nicht mehr machen", sagt Stadtbau-Geschäftsführer Ralf Klausmann heute. Oberbürgermeister Dieter Salomon erinnert sich: "Die Grundstücke sind ungünstig geschnitten. Niemand wollte sie bebauen, deshalb hat man sie der Stadtbau gegeben." Die, sagt Klausmann, habe damals ihre Bedenken vorgebracht, dass die Vermarktung schwierig werden könnte, sei aber angewiesen worden, so zu bauen. Stimmt, sagt auch Bürgermeister Otto Neideck: Die Stadtverwaltung habe die Bedenken im Bauausschuss vorgetragen. Dieser jedoch habe an den Plänen des Stadtplanungsamtes festgehalten.

Wohnraum für junge Familien?

Allerdings hatte der Bau- und Umlegungsausschuss am 3. November 2009 auch die Wünsche einer Bürgerinformation zur Kenntnis genommen, dass in Günterstal möglichst flächensparend bezahlbarer Wohnraum für junge Familien gebaut werden solle. In der Drucksache für den Gemeinderat am 27. Juli 2010 heißt es dann: "Die Anregungen wurden in die Planungen übernommen und eine Variante mit Reihenhäusern entwickelt, die flächensparendes Bauen ermöglicht." Daraus wurden die extrabreiten "Stadthäuser Schauinsland".

"Wir als Laien im Bauausschuss können das nicht aus den Plänen herauslesen", sagt Grünen-Stadtrat Eckart Friebis. "Dass sich die Stadtbau mit ihren Bedenken nicht durchsetzt, ist aber auch eine Frage des Standings", findet Stadtbau-Aufsichtsrätin Irene Vogel (Unabhängige Listen). "Die Stiftungsverwaltung zum Beispiel verwehrt sich städtischen Aufträgen, die ihr nicht gut tun."

Und nun? Wenn die restlichen 14 Stadthäuser nicht bis Jahresende verkauft werden, kündigte Klausmann an, werden sie vermietet. Erfahrungsgemäß würden Mieter das Objekt nach einiger Zeit selbst erwerben. Wird vielleicht auf lange Sicht billiger: Als Nettokaltmiete hält die Stadtbau 2500 Euro im Monat für realistisch.