http://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.reihenhaeuser-in-freiburg-guenterstal-fehlkalkulation-beim-haeuserbau.b7f79511-27ff-475a-84e4-f50248822e4c.html

Reihenhäuser in Freiburg-Günterstal
Fehlkalkulation beim Häuserbau

Von Heinz Siebold
06. September 2015 - 14:16 Uhr

Im Freiburger Stadtteil Günterstal stehen Reihenhäuser leer, weil sie nicht verkauft werden können – es scheint, als seien die Objekte am Bedarf vorbei gebaut worden. Obendrein sind sie ziemlich teuer.

175 Quadratmeter Wohnfläche für 800 000 Euro – ein stolzer Preis.*Foto: Siebold*

Freiburg - In Freiburg ist Wohnraum knapp und teuer und die Makler behaupten gerne salopp, dass man noch die letzte Hundehütte vermietet und verkauft bekommt. Das kann nicht sein, denn 14 neue Reihenhäuser im Stadtteil Günterstal stehen leer, die stadteigene Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) bekommt sie nicht verkauft. An der Qualität kann es nicht liegen, die Häuser sind hochwertig ausgestattet, inklusive Holzpelletheizung, Fotovoltaikanlage, Garten und Carport. Auch die Lage ist nicht schlecht, nur wenige Kilometer von der Innenstadt, eine Straßenbahn endet in der Nähe. Nur die gut frequentierte Straße zum „Schauinsland“ könnte ein störender Standortfaktor sein, aber es gibt lautere Straßen an denen Häuser stehen.

Vielleicht ist es auch der Preis: Gut 800 000 Euro kostet ein solches Haus in Günterstal mit 175 Quadratmeter Wohnfläche und 343 Quadratmetern Grundstücksanteil. Allein der kostet 1150 Euro pro Quadratmeter, also 394 450 Euro und damit die Hälfte des Gesamtpreises. Anderthalb Jahre nach Vermarktungsbeginn ist erst ein Haus verkauft, für ein zweites gibt es eine Zusage. Jetzt will die Stadtbau Mieter gewinnen – für 2500 Euro Nettokaltmiete. In der Hoffnung, dass aus Mietern auch Eigentümer werden könnten. Ob das besser läuft, wird sich zeigen.

Für den Bau der Häuser wurde Fichtenwald abgeholzt

Was ist schief gelaufen, dass im angesagten Freiburg Häuser für 12 Millionen Euro als Ladenhüter leer stehen? Aufsehen erregt hatte das Bauvorhaben am Rande des vornehmen Stadtteils, weil für die Bauplätze zum Missfallen von Forstwirten im Jahr 2011 ein zu Forschungszwecken über Jahrzehnte angelegter Fichtenwald abgeholzt wurde. „In der Abwägung zwischen dem Bedarf an dringend benötigtem Wohnbauland und dem wissenschaftliche Interesse überwiegt die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ schrieb das Stadtplanungsamt in eine Vorlage, die ohne Widerspruch durch den Gemeinderat ging. Doch einen Bauträger fand die Stadt nicht, so dass die eigene Stadtbau einspringen musste. Einen Preisnachlass bekam sie nicht.

„Man hat das der FSB schon ein bissle aufgedrückt“, räumt der Grünen-Stadtrat Eckart Friebis ein. Die Stadtbau war nicht begeistert, denn es war klar, dass die Grundstücke zu groß waren, was den Kaufpreis in die Höhe treiben würde. „So was würden wir wohl nicht mehr machen“, sagte der FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann unlängst. „Dass man ohne Not seine Häuser jetzt auch noch schlecht redet“, findet Gemeinderat Friebis allerdings „höchst unprofessionell.“ Es gebe nun mal Projekte, die nicht so gut gingen wie andere, da müsse man halt geduldig sein und sich in der Vermarktung etwas einfallen lassen.

Die drohende Kostenfalle blieb in der Bauphase unbemerkt

Die FSB prüft nun auch, ob etwas am Preis machbar sei. „Es sind Häuser für eine begrenzte Zielgruppe“, erläutert FSB-Sprecher René Derjung. Vorwiegend junge Familien, deren Finanzkraft für innerstädtisches Wohnen nicht ausreicht. Besserverdienende ziehen eher nicht in Reihenhäuser, ihr Budget verkraftet die exorbitanten Preise für Wohnungen oder Häuser in der Kernstadt. „Das ist nicht gut gelaufen, aber da müssen wir uns alle an der Nase fassen“, sagt SPD-Stadtrat Walter Krögner.

Wie Friebis ist auch Krögner Mitglied des FSB-Aufsichtsrats, dessen Vorsitzender ist OB Dieter Salomon (Grüne). Keiner hat auf dem langen Weg zwischen Bebauungsplan und Baugenehmigung auf die drohende Kostenfalle hingewiesen. Friebis – ebenfalls FSB-Aufsichtsrat – möchte, dass die mit der Planung betrauten städtischen Ämter künftig „Gesichtspunkte der Wirtschaftlichkeit und der Vermarktung früher und besser berücksichtigen.“

Dass es möglich gewesen wäre, die Häuser insgesamt preiswerter zu gestalten, hat ein anderer Bauherr auf der anderen Straßenseite des neuen Viertels demonstriert. Gezahlt hat der Bauträger den gleichen Grundstückspreis, aber gegen den Widerstand des Stadtplanungsamtes und dann mit Zustimmung des Baurechtsamtes haben der Architekt Hans-Rudolf Kirchner und der Projektentwickler Allmarketing die vier Häuser geteilt und eine kleinere Wohnfläche von 130 Quadratmetern zu Preisen zwischen 450 000 und 505 000 Euro angeboten. „Alles ist längst verkauft, die Leute wohnen dort“, sagt Christel Katsikopoulos von Allmarketing. Und das Geheimnis? „Wir haben eine gute Lösung im Verhältnis von Flächen und Kosten gefunden“, sagt sie.