Sozialer Wohnungsbau ist Luxus

Rückzug Im Neckarpark kostet der Quadratmeter Grund und Boden bereits bis zu 2500 Euro. Die Landesbaugenossenschaft macht nicht mehr mit. *Von Jörg Nauke*

Die Münchner Dibag hat die Grundstücke an der Ecke Daimler-/Mercedesstraße für ihre Bürogebäude 2012 aus heutiger Sicht zum Schnäppchenpreis erworben. Illustration: Dibag

Der Baufortschritt auf dem 20 Hektar großen Areal des früheren Cannstatter Güterbahnhofes ist nicht zu übersehen. Seit Jahresbeginn wird nun auch das Sportbad gebaut, es soll im Juli 2022 eingeweiht werden. Bereits Ende 2019 sollte mit der Errichtung von zwei Gebäuden mit Sozialwohnungen, solchen für mittlere Einkommensbezieher und frei finanzierten durch vier Baugenossenschaften, begonnen werden. Jetzt dauert es drei Jahre länger. Ein Wohngebiet an der Bahnlinie ist auch in Planung.

Gründe für die geringe Zahl an Neubauten in Stuttgart sind der Mangel an Flächen sowie die stark gestiegenen Grundstückspreise. Der Gemeinderat will mit aktiver Bodenvorratspolitik dagegen ankämpfen. Er rät der Stadt, an private Bauträger keine Grundstücke zu verkaufen.

Das hören Baugenossenschaften nicht gerne. Grundstücke nur im Erbbauverfahren für 99 Jahre zu erhalten ist für sie unattraktiv. Hohe Zinsen über die gesamte Laufzeit, geringere Beleihung und das Risiko des Heimfalls sind ihre Gegenargumente.

Im Neckarpark werden nicht alle günstig leben. Es gibt beim Projekt im Quartier Q5 etwa 40 Sozialwohnungen mit Mieten von etwa sieben bis acht Euro und solche für neun bis zu 10,50 Euro für Personen mit mittleren Einkommen. Für die übrigen 30 bis 40 frei finanzierten Wohnungen müssten wohl – für Baugenossenschaften unüblich – zwischen 14 und 16 Euro verlangt werden, soll es kein Zuschussgeschäft werden. Denn das Bauen im Neckarpark ist teuer, mehr als 5000 Euro pro Quadratmeter sind veranschlagt. Ursächlich seien im grünen Vorzeigegebiet neben den Baupreissteigerungen infolge von Planverzögerungen der geforderte hohe energetische Standard, aber auch der Grundstückspreis von rund 1100 Euro pro Quadratmeter. In deutlich attraktiveren Stadtteilen ist der Grund und Boden für geförderten Wohnungsbau nur halb so teuer. „Günstige Mieten, ein hoher Grundstückspreis sowie hohe energetische Anforderungen passen einfach nicht zusammen“, sagt Peter Hasmann, Vorstand der Baugenossenschaft Bad Cannstatt.

Dabei hat die Stadt auch im Neckarpark Rabatt gewährt, denn der Verkehrswert liegt bei 2100 Euro. Die Baugenossenschaften aus Bad Cannstatt, Luginsland und Münster würden sich nicht gegen einen niedrigeren Preis wehren. Eine Kommune ist zwar angehalten, sorgsam mit ihrem Vermögen umzugehen und nicht unter dem Verkehrswert zu verkaufen – selbst wenn sie die Grundstücke wie im Neckarpark zum Schnäppchenpreis erworben hat. Ausnahmsweise ist das aber zulässig, sofern es der Erfüllung städtischer Aufgaben dient. Die Stadt stellt Zuschüsse in Aussicht, damit „die Ausgangsmiete von den Haushalten noch zu stemmen ist“.

Foto: privat

„Das Projekt ist für uns aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr abbildbar.“

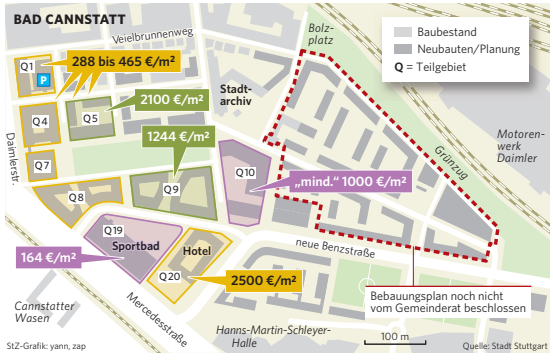
Josef Vogel, Landesbaugenossenschaft

Die Grundstückspreise im Neckarpark sind seit dem Erwerb vor 20 Jahren für 200 Euro pro Quadratmeter explodiert. 2012 verkaufte die Stadt der Dibag Industriebau AG ein 3374 Quadratmeter großes Flurstück an der Daimler-/Reichenbachstraße für 1,567 Millionen Euro. Das sind 487 Euro pro Quadratmeter, gewährt wurde dem „Erstinvestor“ zudem ein 9,5-prozentiger Bonus, so dass nur 465 Euro angesetzt wurden. Für benachbarte Grundstücke von 13 172 Quadratmetern für 4,2144 Millionen Euro bezahlten die Bayern sogar nur 288 Euro pro Quadratmeter.

Der Neckarpark als Goldgrube: Ein Bürogebäude mit 20 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche auf zwei dieser Grundstücke erwarb die Volksbank 2016 für 70 Millionen Euro. Der Spekulationsgewinn lässt sich aus anderen Verkaufsbeschlüssen des Gemeinderats ableiten: 2500 Euro pro Quadratmeter, insgesamt 21 Millionen Euro, haben die Bieter Merz Objektbau sowie Fay Projekt Nr. 120 im Jahr 2018 für 8428 Quadratmeter bezahlt, um dort ein Hotel und Büros zu erstellen.

Die Landesbaugenossenschaft Württemberg (LBG) ist kurz vor dem Notartermin aus dem Quartett für die Wohnbebauung ausgestiegen. „Das war ein Schock“, sagt der Cannstatter Vorstand, der den LBG-Part übernimmt. „Kein großes Problem“, meint Michael Rosenberg-Pohl aus Münster, auch wenn es neuerlichen Verzug bedeutet. Trotz des verringerten Kaufpreises könne man bezahlbaren Wohnraum „nur noch auf dem Papier garantieren“, erklärte LBG-Vorstand Josef Vogel. Aus wirtschaftlicher Sicht sei das Projekt nach einer Verzögerung von drei Jahren und den damit einhergehenden Preiserhöhungen in der Bauindustrie „nicht mehr abbildbar“. Die Stadt „akzeptiert die Entscheidung“, die Begründungen der LBG teile sie aber nicht – so die Befürchtung, die obersten zwei Geschosse könnten nicht bezogen werden, wenn die lärmabschirmende Bebauung nicht hergestellt sei. Das Sportbad werde rechtzeitig fertig, verspricht die Stadt, die nun auch einen einfacheren Architektenwettbewerb zugesagt hat und auch eine abgespeckte Stellplatzlösung für sicher erachtet.

DEUTLICHE STEIGERUNG DER GRUNDSTÜCKSPREISE IM NECKARPARK



ROSENSTEINVIERTEL NOCH TEURER ALS DER NECKARPARK

Forderung „Auf städtischen Grundstücken müssen Wohnungen gebaut werden, die sich Normalverdiener auch noch leisten können“, sagt SPD-Fraktionschef und OB-Kandidat Martin Körner. Dabei denkt er nicht nur an die Projekte im Neckarpark, sondern auch an das von der Bahn für 360 Euro pro Quadratmeter erworbene Gebiet hinter dem Hauptbahnhof.

Blaupause Im Rosensteinviertel, als dessen „Blaupause“ der Neckarpark hinsichtlich klimafreundlicher Bauweise und attraktiver Mieten für alle Bevölkerungskreise bezeichnet wird, drohen noch höhere Grundstückspreise, beeinflusst durch das benachbarte Banken- und Hotelviertel, wo die Verkehrswerte heute bei 5000 Euro/m² liegen. Mit einem 50-Prozent-Bonus der Stadt wie im Neckarpark komme man nicht weit, weiß Körner. *jon*