

Ist die Vision von 7,50 Euro je Quadratmeter unrealistisch?

Ab 2021 sollen an der Hafenstraße Wohnungen für 1000 Greifswalder entstehen. In 20 Prozent der Wohnungen darf die Kaltmiete maximal 7,50 Euro je Quadratmeter betragen. Ist das machbar? Die OZ hat den Faktencheck gemacht.

Greifswald

Beim neuen Wohngebiet an der Hafenstraße geht die Stadt komplett neue Wege. Die Berliner Projektentwicklungsfirma UTB hat ein Jahr Zeit, das Areal in einem Guss zu entwickeln. Die Visionen von günstigen Mieten und modernen Wohnformen sind anspruchsvoll. Sie rufen auch Skeptiker auf den Plan. Die OSTSEE-ZEITUNG unterzieht Kritik, Befürchtungen und Visionen dem Faktencheck:

Es ist total unrealistisch 7,50 Euro pro Quadratmeter bei einem Neubau zu erzielen.

Korrekt, sagt UTB-Chef Thomas Bestgen: „7,50 Euro kalt pro Quadratmeter rechnen sich nur durch eine Mischfinanzierung.“ Heißt: Die Bauherren, die Mieten von 7,50 Euro anbieten werden, bekommen ihr Grundstück günstiger als jene, die im gleichen Wohngebiet Eigentum zur Selbstnutzung bauen. Je niedriger der Kaufpreis ist, desto niedriger sind auch die Gesamtbaukosten. Geplant ist es, 60 Prozent der Wohnflächen an sozial orientierte Träger wie die Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald (WVG), die Wohnungsgenossenschaft Greifswald (WGG) und den Pommerschen Diakonieverein zu geben. Diese können dann einen Teil der Flächen besonders billig erwerben. Im Umkehrschluss bedeutet das jedoch auch, dass eine Familie, die sich im Wohngebiet eine Eigentumswohnung bauen möchte, mehr bezahlt, als die Fläche eigentlich wert ist und damit die günstigen Mieten finanziert.

Im Wohngebiet sollen Kaltmieten von 5,50 Euro realisiert werden.

Der Vertrag zwischen Stadt und UTB sieht vor, dass 20 Prozent der Wohnungen in der Spanne zwischen 5,50 Euro und 7,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden müssen. 5,50 Euro können jedoch nur realisiert werden, wenn es auch ab 2021 wieder ein Förderprogramm zum sozialen Wohnungsbau gibt, wie in diesem Jahr. Die aktuellen Bedingungen versprechen eine finanzielle Unterstützung, wenn für zehn Jahre ein Mietpreis

von 5,50 Euro kalt je Quadratmeter garantiert wird. Sollte es in vier bis fünf Jahren keine Fördermöglichkeiten geben, darf die Kaltmiete bei maximal 7,50 Euro pro Quadratmeter liegen.

In eine Wohnung mit 7,50 Euro kalt pro Quadratmeter können auch Besserverdienende einziehen.

Stimmt. Es gibt kein Instrument, mit dem reguliert werden kann, wer in diese Wohnungen einzieht. Das ist lediglich bei den staatlichen subventionierten Wohnungen für 5,50 Euro kalt pro Quadratmeter möglich. Diese werden nur an Besitzer eines Wohnberechtigungsscheines vergeben.

Das Originelle an der UTB-Planung ist nicht die Mischfinanzierung, sondern der unkonventionelle Ansatz.

„Unsere Art, ein Projekt zu entwickeln, ist ungewöhnlich“, sagt UTB-Chef Bestgen. „Wir können aber nicht zaubern, wir bauen nur anders.“ Ganzheitliches Entwickeln, Synergieeffekte nutzen und Vernetzen sind dabei die Kernelemente für Bestgen. Ein Beispiel: Wenn jeder nur an die Parkplätze vor seiner eigenen Haustür denkt, gibt es wenig Spielraum. Wenn man die Parkplätze für 500 Wohnungen jedoch zusammennimmt, entstehen ganz neue Möglichkeiten, sagt Bestgen. Ein ähnlicher Spareffekt kann durch Wohnungsgrößen erzielt werden. „Für eine Familie ist wichtig, was sie insgesamt pro Monat an Miete bezahlt. Wir nehmen diesen Betrag und rechnen zurück, was wir dafür bauen können“, erklärt der UTB-Chef. Am Ende dieses Prozesses steht womöglich eine 75 Quadratmeter große Wohnung, obwohl die Familie zunächst 85 gewollt hat. „Dass sich unsere Projekte auf keinen Fall rechnen können, habe ich schon zig mal gehört“, sagt Bestgen gelassen. Mittlerweile sei die Firma 22 Jahre am Markt und habe genug Wohnprojekte umgesetzt, die das Gegenteil beweisen.

Das Grundstück hätte nicht ohne Ausschreibung vergeben werden dürfen.

„Die Stadt vergibt Grundstücke öfter ohne vorherige öffentliche Ausschreibung“, sagt der Baudezernent Winfried Kremer. Er verweist auf die benachbarten Flächen, die an die Firma Avila verkauft worden sind. Damals hatte die Fraktion der Grünen den Verkauf ohne Ausschreibung kritisiert, erinnert OB Stefan Fassbinder (Grüne), damals Grünen-Fraktionschef. Diesmal hat es keine Kritik seiner Partei gegeben. „Die Bürgerschaft hätte auch Nein sagen können oder eine öffentliche Ausschreibung fordern“, sagt Fassbinder. Im aktuellen Fall handelt es sich jedoch nicht um einen Verkauf an die UTB, sondern um eine Anhandgabe. Heißt: Für die UTB wird das Grundstück ein Jahr lang reserviert. In diesem Zeitraum kann die Firma das Areal entwickeln. Sollte es ihr nicht gelingen, die vertraglich geregelten Forderungen der Stadt zu erfüllen, fällt das Grundstück automatisch an die Stadt zurück. Ansonsten erwirbt sie es automatisch.

Die Stadt hätte deutlich mehr Geld beim Verkauf des Filetgrundstückes erzielen können.

Nein. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet. Damit ist der Kaufpreis von vorneherein auf den Verkehrswert festgelegt. Ein Bieterverfahren, das das Areal dem Höchstbietenden zugespielt hätte, wäre demnach ausgeschlossen gewesen. Der Verkehrswert wird aktuell in einem Gutachten ermittelt.

Privatstraßen in einem Wohngebiet sind extrem ungewöhnlich, die Kosten für den Käufer steigen dadurch.

Tatsächlich sind alle Straßen im Wohngebiet als Privatstraßen geplant. Das gibt es in Greifswald bislang nicht. Grund für die Privatstraßen sind vergaberechtliche Gründe, wie Baudezernent Kremer sagt. Andernfalls hätte das Areal nicht als Ganzes an eine Firma gegeben werden können. „Verkehrsstraßen können später aber auch wieder an die Stadt übertragen werden“, erklärt Bestgen. Dass der Käufer höhere Kosten hat, weil er die Erschließung zahlen muss, glaubt er nicht. „Der Kaufpreis für ein unerschlossenes Grundstück ist ja deutlich niedriger.“

Auf dem Spielplatz im Wohngebiet voller Privatflächen darf niemand spielen, der dort nicht wohnt.

„Das Wohngebiet soll nicht umzäunt werden, sondern so öffentlich wie möglich sein“, sagt Bestgen. Er könne sich vorstellen, dass auf dem Privatgrundstück ein Spielplatz für die Öffentlichkeit entsteht. „Statt viele kleine Spielplätze zu bauen, könnte ein großer entstehen. Das ist deutlich günstiger“, sagt Bestgen. Zusätzlich könne die Stadt als Kooperationspartner gewonnen werden, die sich möglicherweise später auch um den Unterhalt der Spielgeräte kümmert.

Katharina Degrassi