

Wohnen in Ulm

Bauträger wollen für teures Wohnen nicht verantwortlich sein

Die Verantwortung für Sozialwohnungen liege verstärkt bei öffentlichen Trägern, sagt Volker Munk. (Symbolbild)
© Foto: Daniel Reinhardt/dpa



Volker Munk beklagt falsche Rechenmodelle.
© Foto: Lars Schwerdtfeger



Ulm / Frank König und Chirin Kolb 24.03.2019

Volker Munk wehrt sich gegen Vorwürfe von Stadträten. Die Verantwortung für Sozialwohnungen liege verstärkt bei öffentlichen Trägern.

Bei den Ulmer Bauträgern hat sich einiger Ärger aufgestaut, weil sie im **Kommunalwahlkampf** zum beliebten Angriffsziel von Stadträten aller Fraktionen geworden sind. Tenor: **Die Bauträger sollen für günstigere Wohnungen** sorgen, CDU-Stadtrat **Bertram Holz** schlägt sogar eine Obergrenze von 3500 Euro je Quadratmeter für 30 Prozent der Eigentumswohnungen vor.

Für **Volker Munk**, der mit Kollegen auch exakte Berechnungen zum neuen Baugebiet Safranberg erstellt hat, ist das **schierer Populismus in Unkenntnis der Fakten auf dem Wohnbaumarkt**. Der Inhaber der gleichnamigen Makler- und Bauträgerfirma hat sich am Safranberg für ein Baufeld mit acht Häusern interessiert, hält das Projekt aber wirtschaftlich für nicht darstellbar. Allein der Grundstücksanteil pro Quadratmeter der neuen Wohnungen würde demnach bei 1200 Euro liegen. Die reinen Baukosten betragen 2500 Euro. Darauf addieren sich etliche Positionen wie für Architekten/Ingenieure mit 500 Euro und eine angepeilte Risiko- und Gewinnmarge von zehn Prozent.

So beträgt der **Quadratmeterpreis am Safranberg 5200 Euro**. Nun kommt der Clou: Um die quotierten Sozialwohnungen bei der Vermietung durch Kapitalanleger rentabel zu machen, müssen sie heruntersubventioniert werden: von den anderen Käufern, die dadurch 1080 Euro pro Quadratmeter mehr zahlen.

Unterschiedliche Interessen

Munk hält es daher für vorrangig, dass kommunale, aber auch genossenschaftliche Unternehmen stärker in den geförderten Wohnbau einsteigen. **„Für den sozialen Wohnungsbau sind zunächst die Länder und Kommunen zuständig.“** Denn sie sind mit ihren Wohngesellschaften nach dieser Argumentation meist nicht am Verkauf, sondern an der Vermietung der Wohnungen interessiert. Daher müssen sie gegenüber Käufern auch nicht neueste Standards vertraglich garantieren. Für die Bauträger gehe es dagegen um einen schnellen Verkauf, um ihre Bankkredite zu refinanzieren. Daher seien im Prinzip auch Bauträger an günstigen Wohnungen interessiert: weil sie rascher einen Käufer finden.

Solange es aber für Kapitalanleger keine Bankzinsen gibt und Baustandards ständig steigen, werde der Bauboom mit entsprechender Preisspirale anhalten.

Munk wehrt sich auch vehement gegen das von den Grünen gespielte Thema, man **halte sich auf dem Gummi-Welz-Areal nicht an die Sozialquote** (siehe Infokasten). Er hat das Grundstück in der Weststadt mit den „vereinigten Hüttenwerken“ nach seinen Worten 2010 in einer Zeit gekauft, in der es auch die Stadt nicht haben wollte. Nun müsse er auch beim dazugekauften früheren Areal des Autohauses Seitz etwa ein Drittel der Flächen der Stadt für öffentliche Wege und Plätze „schenken“. **Er hält es in diesem Kontext für unfair, dass der fehlgeschlagene Erwerb des Magirus-Brandschutz-Geländes an der Einsteinstraße durch die Stadt nie zur Sprache kommt.** Aus dem Areal an der Blau haben private Investoren einen Gewerbehof gemacht. Munk betont dagegen, er habe die lukrative Vermietung bei Gummi Welz beendet, um exakt im von der Kommune gewünschten Zeitplan zu bleiben. Baubeginn soll im Herbst sein, Fertigstellung nach zwei Phasen 2024.

Auch an einem anderen Beispiel macht Munk deutlich, wie sehr sich die Zeiten auf dem Wohnmarkt geändert haben. Beim Bau der Hörz-Lofts kostete das Areal 250 Euro pro Quadratmeter, der Verkaufspreis lag bei 2200 Euro pro Quadratmeter. Bei einem Gebrauchtverkauf bringen die Lofts nun bis zu 3800 Euro.