



**Freiburgs Neubaugebiete –
mit eingebauter Verdrängung?**

*„Die massive Umwandlung von preiswerten Wohnungen in Komfort- und Eigentumswohnungen in ganzen Quartieren... führt zur **Verdrängung finanzschwacher Haushalte.***



*Um negativen Entmischungssituationen entgegen zu wirken, ist ... erforderlich..., dass am Freiburger Wohnungsmarkt **ausreichend Wohnungen, vor allem preiswerte geförderte Wohnungen...** zur Verfügung stehen...*

*Voraussetzung für den **dringend benötigten Wohnungsneubau** ist die zügige Bereitstellung geeigneter Flächen im gesamten Stadtgebiet...“*

Handlungsprogramm Wohnen – Interfraktioneller Antrag vom 18.10.2011

Teil A Kommunales Handlungsprogramm Wohnen – Nebenwirkungen und Alternativen

1. Neubaugebiete- eine Chance?

2. Nebenwirkungen

Umzugsketten und Dosenöffner

Neubau als Begründung für

Verdrängung im Altbaubestand

3. Alternativen

Ist sozialer Mietwohnungsbau möglich ohne Verkäufe/Privatisierungen im eigenen Altbaubestand, bzw. ohne Aufhebung von Sozialbindungen? – Drei Beispiele.





**Grether Ost
GmbH
Freiburg**

Das Generationen übergreifende Wohnprojekt mit Wohngruppe für demente Menschen



**Woge und Arche
Im Sonnenhof
W.A.S. GmbH
Lise-Meitner-Str. 4
Freiburg - Vauban**



SWR2 Tandem

Schluss mit der Spekulation

Sendung vom Mittwoch, 14.11. | 10.05 Uhr | SWR2

Eine Baugemeinschaft in Berlin

Von Martina Groß



Im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg werden die letzten Baulücken geschlossen. Als die Autorin Martina Groß von dem Bau eines neuen Hauses direkt gegenüber ihrer Wohnung erfuhr, war sie gar nicht begeistert. Dann lernte sie ihre neuen Nachbarn in spe und deren Hausprojekt näher kennen: 20 Menschen, die zusammen leben wollen. Mit Hilfe des Freiburger Mietshäuser-Syndikats haben sie ein Grundstück gekauft, auf dem seit Sommer 2011 ihr Haus entsteht. Ein kleines Stück Prenzlauer Berg, das dem Markt und der Spekulation entzogen ist.

**Malmöer Str. 29
Berlin
Prenzlauer Berg**



nachhaltig

sozial

zukunftsfähig

bezahlbar

menschewürdig

Kommunales
Handlungsprogramm
Wohnen

Teil B Unser Aktionsprogramm

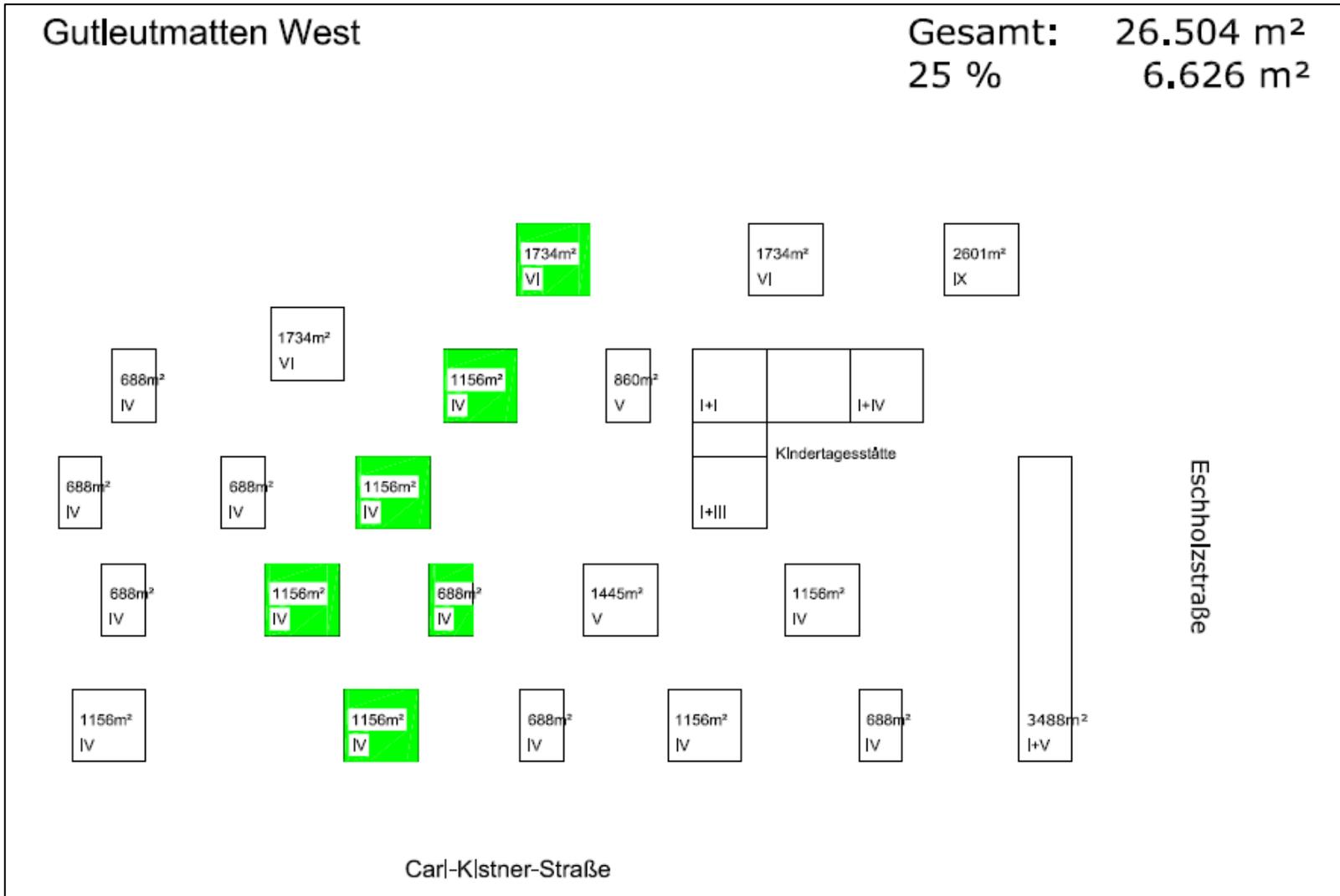
Visionen/Forderungen für die neuen Baugebiete:

1. Mindestanteil 25 % der Wohnflächen

2. Bezahlbare Mietwohnungen: Miete nicht über 6-7 €/m² (kalt)
ohne dafür andere soziale Mietwohnungsbestände
zu privatisieren/verkaufen oder an den Mietspiegel anzupassen

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen
das heißt ohne nach 15 Jahren „aus der Bindung zu fallen“

1. Mindestanteil 25 % der Wohnflächen



2. Bezahlbare Mietwohnungen: Miete nicht über 6-7 €/m² (kalt) ohne dafür andere soziale Mietwohnungsbestände zu privatisieren/verkaufen oder an den Mietspiegel anzupassen

Beispiele Grether Ost und Sonnenhof, Freiburg | Malmöer Str. 29 Berlin

Freiburger Stadtbau am 11.4.2012 an SPD-Fraktion bezüglich Abriss **ECA-Siedlung**

*„Im Folgenden möchten wir am Beispiel des Bauprojekts Berliner Allee deutlich machen, **dass der Neubau von zeitgemäßem, energetisch optimalen Wohnraum nicht mit massiven Mietanpassungen einhergehen muss**: Eine vergleichbare Bauweise unterstellt, ist...von einer **Mietspiegelmiete in Höhe von ca. 9 €/m²** auszugehen. Gemäß den Vorgaben der Förderprogramme reduziert sich dieser Betrag um 3 €/m², so dass von einem **Vermietungspreis von ca. 6 Euro/m²** zu rechnen wäre.“*

Woher das Eigenkapital bei der Stadtbau nehmen?

- Gewinne von 3-5 Mio. € jährlich nicht ausschütten
- Hohe stille Reserven in der Bilanz, Eigenkapitalquote 50 %, deshalb:
Beleihen der entschuldeten Bestände, billiges Bankgeld unter 3 % Zins

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

- **das heißt ohne nach 15 Jahren „aus der Bindung zu fallen“**

Wie geht das?

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

- **Vertragliche Vereinbarung reicht nicht**, da zeitlich begrenzt/kündbar.
- **Dauerhafte institutionelle Verankerung** notwendig bei Wohnungsbaugesellschaft.

Wie geht das?

Hamburger Verband junger Wohnungsgenossenschaften fordert:

*„Da (die Stadt) auch in Zukunft ein großes Segment preiswerter Wohnungen benötigt, sollen **Grundstücke nur an langfristige Bestandshalter** vergeben werden...“*

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

- **Vertragliche Vereinbarung reicht nicht**, da zeitlich begrenzt/kündbar.
- **Dauerhafte institutionelle Verankerung** notwendig bei Wohnungsbaugesellschaft.

Wie geht das?

Hamburger Verband junger Wohnungsgenossenschaften fordert:

*„Da (die Stadt) auch in Zukunft ein großes Segment preiswerter Wohnungen benötigt, sollen **Grundstücke nur an langfristige Bestandshalter** vergeben werden...“*

*„...(deren) **Gesellschaftszweck** wie bei **Genossenschaften** und **städtischen Unternehmen** die **langfristige Bestandssicherung garantiert.**“*

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

Akteure im Mietwohnungsbau

Wohnungsunternehmen

- a) **Private Investoren** (Rendite orientiert)
- b) **Großgenossenschaften**
- c) **Kleingenossenschaften** (inklusive Syndikatsprojekte)
- d) **Freiburger Stadtbau GmbH**

Nicht zu vergessen:

- **Wohnungssuchende**
- **Mieterinnen und Mieter** (zahlen letztlich alles)
- **(Wohnungs-)politische Initiativen, Unterstützer/innen**

- e) **Quartiersgenossenschaften – eine Ideenskizze**

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

a) Private Investoren

„Aufgrund der hohen am Markt erzielbaren Mieten und der geringen Darlehenszinsen besteht ein sehr geringes Interesse privater Investoren an der Schaffung geförderter Mietwohnungen.“

Seite 31,

FSB-Handlungsprogramm



3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

b) Großgenossenschaften

Satzung Bauverein Breisgau eG

§ 2 Zweck und Gegenstand

(1) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften...

... kann bebaute und unbebaute Grundstücke erwerben..., **veräußern**...



Soziale Zwecksetzung fehlt völlig – gestrichen Anfang der 90er Jahre.

Mythos Genossenschaften?

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

c) Kleingenossenschaften



Satzung Genova eG

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine **sozial und ökologisch verantwortbare Wohnungsversorgung.**

(2) Die Genossenschaft kann Grundstücke und Gebäude ... bewirtschaften, errichten, erwerben..., **soweit sich diese in dem Stadtteil Vauban befinden...**

Stadtteil bezogen, soziale Wohnungsversorgung

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

c) Kleingenossenschaften

mit Beteiligung des Mietshäuser Syndikats

Satzung Collage GmbH

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Grundbesitz an Haus und Grundstück Haslacher Str. 88 in 79115 Freiburg, **zur sozialgebundenen Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation.**

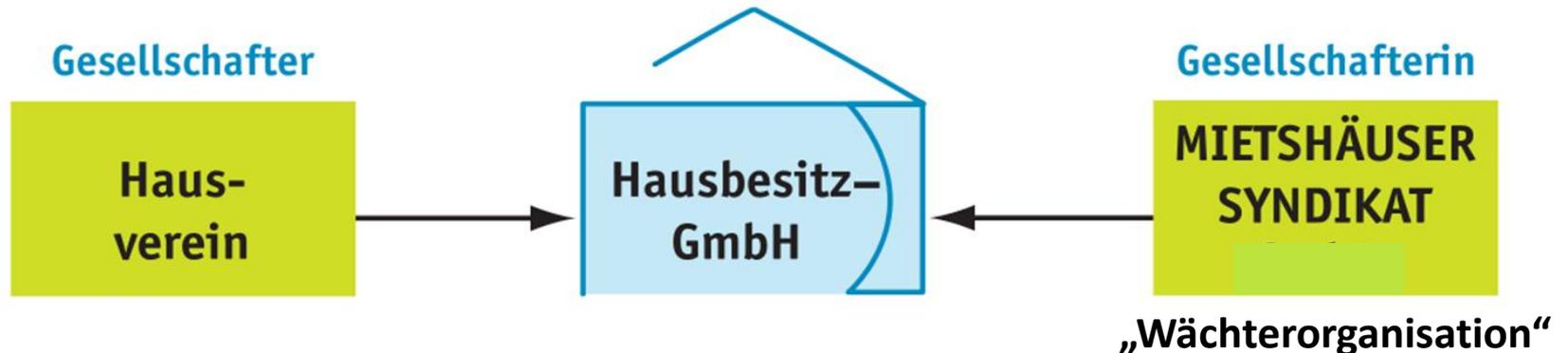


Projektbezogen, sozial gebundene Vermietung, Selbstorganisation

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

c) Kleingenossenschaften: Syndikatsmodell

- Eigentumstitel liegt nicht unmittelbar beim Hausverein
- Externe „Wächterorganisation“, unabhängig vom Hausverein
- Vetorecht gegen Hausverkäufe und Satzungsänderungen



3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

d) Freiburger Stadtbau GmbH

Versuch einer Satzungsänderung 26.9.2012 | Anlage 4 zur DRUCKSACHE G-12/206

Die Gesellschaft und ihre Organe sind bei der Erledigung ihrer Aufgaben den beteiligungsübergreifenden Zielen der Stadt Freiburg verpflichtet, ~~wie sie in den Beteiligungsberichten vom Dezember 96 und Dezember 98 (s. Anlage 1 als Auszug) niedergelegt sind. Sie verfolgen in allen Geschäftsbereichen der Gesellschaft aktiv~~

- ~~-die Schaffung und Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen~~
- ~~-die Zurverfügungstellung von preiswertem Wohnraum im Stadtgebiet von Freiburg sowie die Wohnversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsteile, alleinerziehender Eltern, Arbeitsloser, Obdachloser und Jugendlicher~~
- ~~- die Förderung des Umweltschutzes, insbesondere durch Schonung natürlicher Ressourcen, Verwendung gesundheitsverträglicher Baumaterialien und Energieeinsparung.~~

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

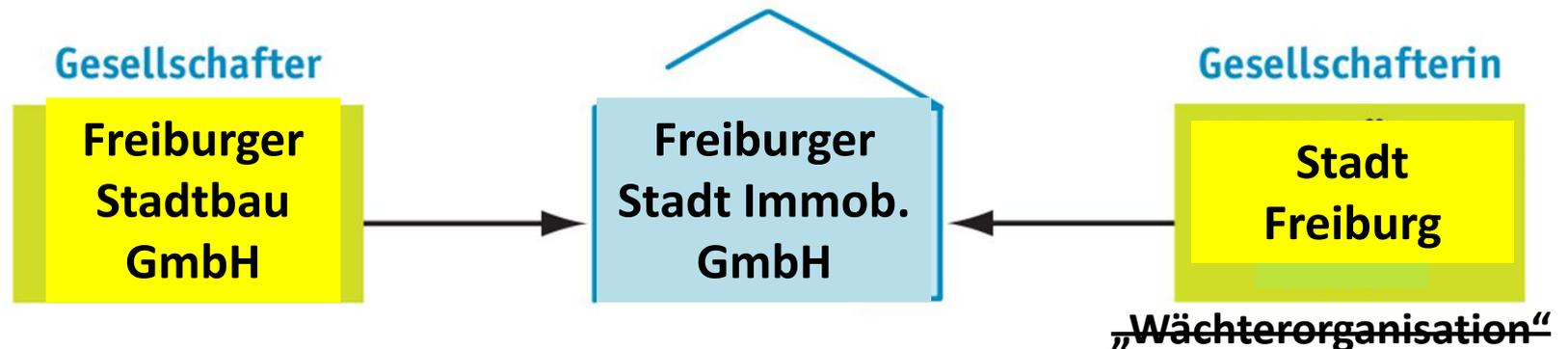
e) Quartiersgenossenschaften – eine Ideenskizze

**Stadtbau-Tochter FSI „Freiburger Stadt Immobilien GmbH“
übernimmt 800 städtische Wohnungen.**

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

e) Quartiersgenossenschaften – eine Ideenskizze

Stadtbau-Tochter FSI „Freiburger Stadt Immobilien GmbH“
übernimmt 800 städtische Wohnungen.



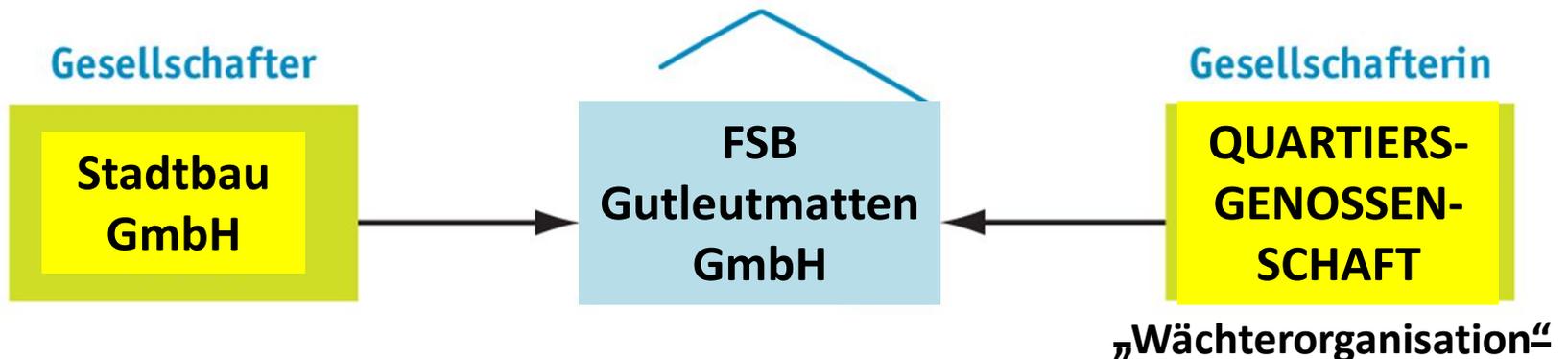
3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

e) Quartiersgenossenschaften – eine Ideenskizze

Stadtbau-Tochter „FSB Gutleutmatten GmbH“

errichtet dauerhaft sozial gebundene Mietwohnungen.

Mit dabei ist die „Quartiersgenossenschaft Gutleutmatten“ – als „Wächterorganisation“



3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

e) Quartiersgenossenschaften – eine Ideenskizze

Mitgliedschaft:

- Wohnungssuchende
- Mieterinnen und Mieter
- (Wohnungs-)politische Initiativen, Unterstützer/innen

Auch für Altbauquartiere denkbar,

z.B. Metzgergrün, Gartenstadt, ECA-Siedlung

**QUARTIERS-
GENOSSEN-
SCHAFT**

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

e) Quartiersgenossenschaften – eine Ideenskizze

Ziele:

- Mindestanteil bezahlbarer Mietwohnungen im Quartier
- Dauerhafte Sozialbindung: Kein „aus der Bindung fallen“ nach 15 Jahren
- Keine Verdrängung der Haushalte mit niedrigem Einkommen
- Partizipation der Mieter/innen und engagierter Bürger/innen, Transparenz
- Beteiligung an Stadtbau, Klein-/Großgenossenschaften als „Wächterorganisation“
- Quartiers- und Projektbezogenheit
- Kooperation mit anderen Quartiersgenossenschaften
- Kapital sammeln und einbringen

**QUARTIERS-
GENOSSEN-
SCHAFT**

3. Dauerhafte Sozialbindung, für zukünftige Generationen

e) Quartiersgenossenschaften – eine Ideenskizze

Ziele:

- Mindestanteil bezahlbarer Mietwohnungen im Quartier
- Dauerhafte Sozialbindung: Kein „aus der Bindung fallen“ nach 15 Jahren
- Keine Verdrängung der Haushalte mit niedrigem Einkommen
- Partizipation der Mieter/innen und engagierter Bürger/innen; Transparenz
- Beteiligung an Stadtbau, Klein-/Großgenossenschaften als „Wächterorganisation“
- Quartiers- und Projektbezogenheit
- Kooperation mit anderen Quartiersgenossenschaften
- Kapital sammeln und einbringen

**QUARTIERS-
GENOSSEN-
SCHAFT**

BAUVEREIN „Wem gehört die Stadt?“