

**Veranstaltung am 30. November 2012**  
**Freiburgs neue Baugebiete**  
**Stefan Rost**

Es geht heute nicht direkt um die Altbaugebiete, wie die anderen Male, sondern um die Neubaugebiete. Ich werde aber noch zeigen, dass Alt- und Neubaugebiete eng miteinander verknüpft sind. Ein Stück weit setze ich dabei unser Flugblatt voraus, das wir als Einladung verteilt haben. Ich will es nicht vorlesen, sondern mich im wesentlichen darauf beziehen. Einige Sachen daraus werde ich erwähnen.

Unser Punkt ist, dass wir für Neubaugebiete die Gründung von Quartiers-Genossenschaften vorschlagen, die dann nicht nur die Funktion haben, dass die Bürger sich mal so unverbindlich zusammensetzen können sondern die ganz spezielle Aufgaben haben sollen. Das werde ich dann noch erklären.

**Folie 1**

Freiburgs Neubaugebiete - mit eingebauter Verdrängung?

Das ist natürlich ein polemischer Titel. Das Logo soll die Häuser symbolisieren, die aus der Bindung fallen und ich werde einen kurzen Überblick über die Probleme geben, die mit den Neubaugebieten entstehen. Das ist der Teil A.

Im zweiten Teil werde ich ausführlicher unsere Ideen skizzieren, was man anders machen könnte. Das Ganze ist aufgehängt am sog. „Handlungsprogramm Wohnen“. Dieses Programm wird erarbeitet aufgrund eines interfraktionellen Antrags vom Oktober 2011.

Wenn man sich das Programm in der derzeitigen Fassung durchliest, dann merkt man, wenn man die unwesentlichen Sachen raus streicht, geht es um die *„massive Umwandlung von preiswertem Wohnraum und dass das zur Verdrängung finanz-schwacher Haushalte führt.“*

Dann geht die Vorlage direkt weiter und sagt: *um dem entgegen zu wirken muss es preiswerte, geförderte Wohnungen geben: deswegen Neubau.*

Kein Wort in der Argumentation geht darauf ein, dass man in den Altbaugebieten etwas machen könnte, so wie das der interfraktionelle Antrag noch fordert.

Die Verwaltung prüft alle Vorschläge die in diesem Antrag gemacht wurden nur halbherzig.

Z. B. war darin der Vorschlag einer Erhaltungssatzung für die Altbaugebiete z. B. für das Gebiet, auf dem Bild

**Folie 2**

Das ist das Gebiet „Westlich der Merzhauser Straße“. Die Südwestdeutsche Bauunion hat dort die ehemaligen „Franzosen-Wohnungen“ aufgekauft, die jetzt alle privatisiert werden. Wo, im Grunde genommen, die Mieter, die seither da drin waren, eigentlich nur eine Platzhalter-Funktion hatten bis das gesamte Viertel jetzt umgewandelt wird.

In allen Veröffentlichungen liest man plötzlich nur noch über die Neubaugebiete, diese Altbaugebiete werden völlig ausgeklammert. Sie sind aber eng miteinander verknüpft.

**Folie 3**

Die Neubaugebiete sind natürlich nichts schlechtes. Jeder Altbau hat einmal als Neubau angefangen und Neubaugebiete sind die Altbaugebiete von morgen. Das ist ein Zyklus und es ist auf jeden Fall prima, dass es in Zukunft auch neue Wohnungen geben wird. Es sollen ja namentlich „bezahlbare Wohnungen“ entstehen. Das finden wir erst mal ganz gut.

Die zweite positive Geschichte ist die, die wir in unserem Flugblatt angesprochen haben. Die Neubaugebiete bieten die Chance, hier die Weichen einmal anders zu stellen. Nicht wie bisher, wo durch Fördermechanismen, die Verdrängung schon nach 10 oder 15 Jahren einsetzt, und dann die Wohnungen einfach aus der Bindung fallen, wie wir das im Vauban jetzt schon seit ein paar Jahren sehen. Im Vauban ist das bereits der Fall, beispielsweise bei den LBBW-Wohnungen, wo die Mieter damit konfrontiert werden, dass andere ihre Wohnungen kaufen und dann evtl. Eigenbedarf

anmelden. Auch kommt es vor, dass Wohnungen neu vermietet werden. Dann gibt es Mietsteigerungen auf bis zu 12-13 €/m<sup>2</sup>.

Das waren ehemals staatliche Wohnungen der Landesbank Baden Württemberg, die im Frühjahr 2012 von der grün-roten Landesregierung im Paket an ein Augsburger Immobilienunternehmen verkauft wurden.

Die positive Seite der Neubaugebiete hat allerdings starke Nebenwirkungen, und zwar: Es werden Umzugsketten in Gang gesetzt. Wohnungen die zum Teil sogar als sozialer Wohnungsbau gebaut wurden, fallen nach 10-15 Jahren wieder aus der Bindung. Dann braucht man wieder neue Baugebiete um die Leute dort unter zu bringen und so geht das eigentlich immer weiter fort.

Polemisch könnte man formulieren: Der Soziale Wohnungsbau, der immer groß vor sich her getragen wird, hat im Grunde genommen eine Dosenöffner-Funktion für Neubaugebiete und das ist eigentlich die tragische Nebenwirkung.

Aber, gerade das geschieht nicht unbeabsichtigt: Der Neubau dient als Begründung für Verdrängung im Altbaubestand.

Das Beispiel, hier auf dem Demo-Plakat: Das ist das Haus des letzten Mieters in der Johann-Sebastian-Bach-Straße. Dort hatten wir von der Baugruppe „Wem gehört die Stadt“ ebenfalls ein Alternativkonzept gemacht. Dort wohnt noch ein letzter Mieter, der vor kurzem vor Gericht gegangen ist und wo vom Gericht gerade festgestellt wurde, dass es sehr wohl andere Möglichkeiten gegeben hätte. Dort wird in den Vorlagen für den Abriss und den Neubau ausführlich stets begründet, dass das Geld was angeblich zusätzlich eingenommen wird, dafür gebraucht wird, um in den Neubaugebieten den Wohnungsbau zu finanzieren.

Also noch mal: man reist das eine ab, um wo anders neuen Wohnungsbau zu finanzieren, der fällt dann wieder aus der Bindung. Das ist ein Karussell, was sich immer weiter dreht.

Das zweite Beispiel ist die Gartenstadt. Da wird in verschiedenen Vorlagen gesagt: „*Um neue Baugebiete bauen zu können, müssen wir verkaufen. Wir brauchen die Privatisierung des sog. Streubesitzes...*“, und das ist in der Gartenstadt ja gleich ein ganzer Stadtteil.

Dann stellt sich natürlich die Frage: Gibt es überhaupt Alternativen?

Insbesondere die Stadtbau sagt: „*Ohne die Privatisierung im Altbaubestand können wir überhaupt nicht neu bauen*“ und: „*Wir müssen die Sozialbindung vertragsgemäß nach 15 Jahren auslaufen lassen, dann die Mieten anheben oder privatisieren, weil,*“ so argumentiert der Herr Klausmann: „*Wenn wir dieses Geld nicht kriegen, können wir das nicht finanzieren*“. In diesem Zusammenhang redet er übrigens immer von „entgangenen Gewinnen“. Auf so eine Begrifflichkeit muss man erst mal kommen, dahinter kann man gut seine Haltung zu diesem Thema erkennen.

Nun also zur Frage: Geht es denn überhaupt anders?

Natürlich geht es anders! Es gibt viele Beispiele. Weil ich kein Bildmaterial habe und nicht so lange recherchiert hab', habe ich mich auf Beispiele beschränkt, die ich selber kenne oder mit denen ich zu tun hab.

#### **Folie 4**

Das ist einmal der Neubau von Grether Ost. Das ist natürlich kein neuer Neubau, der ist schon ein paar Jahre alt, ich weiß nicht mehr genau wie viele aber so etwa 10 Jahre ca. Wir haben dort Mieten von ungefähr 6 €/m<sup>2</sup>.

#### **Folie 5**

Dann das zweite Beispiel, ebenfalls aus Freiburg, hier im Vauban. Das ist der Sonnenhof. Wie Grether Ost ein Projekt im Mietshäuser Syndikat. Es ist die WAS GmbH (Woge und Arche im Sonnenhof GmbH). Dort haben die auch Mieten um die 6 €/m<sup>2</sup>. Das Projekt ist jünger, so 6-7 Jahre alt. Man kann aber sagen: „das ist lange her, das kriegt man eigentlich nicht mehr hin“. Das sind alles Kleingewerkschaften, zwar in der Rechtsform der GmbH, aber doch Kleingewerkschaften.

Sie haben neu gebaut, ohne dass die einen Altbaubestand hatten, wo sie erst den MieterInnen erklären müssen: "Wir müssen jetzt erst mal das Haus abreißen und verkaufen, damit wir das bauen können".

Offenbar ist das möglich, allerdings wahrscheinlich nur für Leute, die nicht Wirtschaftswissenschaften studiert haben.

### **Folie 6**

Jetzt ein aktuelles Beispiel, wieder aus dem Mietshäuser Syndikat. Das Projekt ist in Berlin. Wir haben auch dort ein paar Projekte, insgesamt gibt es 65 Projekte im ganzen Bundesgebiet. Und dieses Projekt hier ist jetzt gerade fertig gestellt worden in Berlin, Prenzlauer Berg, links auf der Folie kann man den Hof sehen. Das Bild ist aus der Homepage vom SWR 2, die haben eine Sendung zu dem Projekt gemacht. Die Gruppe hat dort einen Neubau hingestellt und in einem Artikel vom Berliner Tagesspiegel sagt der Bausenator Gothe: „*Irre, einen so billigen Neubau gibt es in ganz Berlin nicht*“. Die Zahlen dort dann in drei Jahren 7,20 €/m<sup>2</sup> und davor sind die Mieten noch bei 6 €/m<sup>2</sup>.

„*Da gibt es natürlich besondere Bedingungen*“. Ja, das kann man dazu immer sagen.

Aber auch: prinzipiell ist es nicht unmöglich solche Projekte hinzukriegen.

So

### **Folie 7**

Der Klausmann kommt. Ehe der Klausmann kommt mit seinem Sack voller Satzbausteinen. Die Schriftstücke der Stadtbau sind voll mit solchen Satzbausteinen wie: „menschwürdig, bezahlbar, zukunftsfähig, sozial nachhaltig... auf der Rolle, man sieht's nicht genau, da steht „Kommunales Handlungsprogramm Wohnen“.

Aber, ehe der Klausmann kommt, und der bringt sicher auch einige Neubauten mit, und das sind dann die handfesteren Sachen, wollen wir uns angucken:

Was kann man in den Neubaugebieten machen und selber Ideen entwickeln, um nicht dieses ganze Geschäft dem Klausmann zu überlassen.

### **Folie 8**

So und jetzt sind wir schon beim Teil B.

Wir fordern einen Mindestanteil von 25 % der Wohnflächen für sozialen Mietwohnungsbau.

Woher kommt diese Zahl?

Die 25 % sind nicht gewürfelt und das ist ausdrücklich ein Mindestanteil.

Seit 2009 gibt es die sog. „Baulandpolitischen Grundsätze“ der Stadt Freiburg. Darin wird vorgegeben: Wenn Flächen neu bebaut werden, dann sollen mindestens 30 % von diesen Flächen mit gefördertem Wohnraum bebaut werden. Gefördert bedeutet aber: Mietwohnraum und Eigentumsmaßnahmen, zusammengenommen. Bisher war es so, daß das ganz viel, weit überwiegend, Eigentumsmaßnahmen waren. Das hat die neue grün-rote Landesregierung umgestellt. Die Förderung wurde dahingehend umgestellt, dass künftig 4/5 Mietwohnungsbau und nur noch 1/5 Eigentumswohnungen gefördert werden sollen. Wenn man jetzt 4/5 von 30% nimmt, dann kommt man auf 24 %.

### **Folie 9**

Wir haben uns erlaubt großzügig auf 25 % auf zu runden.

Das wäre unsere Mindestforderung an Miet-Wohnflächen am Beispiel Gutleutmatten West.

### **Folie 10**

Bezahlbare Mietwohnungen! Uns schwebt eine Miethöhe, nicht über 6-7 €/m<sup>2</sup> vor. Das kann, wie gesagt, durchaus möglich sein, man muss darauf achten, dass dafür nicht andere Mietwohnungsbestände aufgegeben werden.

Und, witziger Weise macht das auch die Stadtbau. Und zwar bei der ECA-Siedlung. Das ist die Siedlung zwischen der Polizei-Akademie und dem Bauhaus, die ebenfalls abgerissen werden soll.

Die MieterInnen haben kurz vor Weihnachten 2011 erfahren, dass die Siedlung 2016 abgerissen werden soll. Auf eine Anfrage der SPD-Fraktion schreibt Herr Klausmann: „*Im Folgenden möchten*

wir am Beispiel des Bauprojekts Berliner Allee deutlich machen, dass der Neubau von zeitgemäßem, energetisch optimalem Wohnraum nicht mit massiven Mietanpassungen einhergehen muss. Eine vergleichbare Bauweise, wie in dem Bauvorhaben Berliner Allee unterstellt, ist bei einer Wohnungsgröße von einer Mietspiegelmiets in Höhe von 9 €/m<sup>2</sup> auszugehen. Gemäß der Vorgaben der Förderprogramme reduziert sich das um 3 €/m<sup>2</sup>, so dass mit einem Vermietungspreis von 6 €/m<sup>2</sup> zu rechnen wäre“.

Das schreibt er um die Leute zu beruhigen. Man weiß aus den Berechnungen dass da vorausgesetzt wird, dass man wo anders wieder Häuser verkauft.

Muss man aber nicht!

Ich will das hier jetzt nicht ausführen weil das den Rahmen des Abends sprengt, wie die Stadtbau auf andere Weise Eigenkapital in Neubauten stecken kann. Sie könnte z. B. die Gewinnausschüttung umlenken, die ja an die Stadt Freiburg geht, indem ihr die Grundstücke abgekauft werden. Das sind jährlich 4-5 Mio €. Dann kann man feststellen, wenn man die Bilanzen anguckt und sich ein bisschen auskennt: Die haben eine Eigenkapital-Quote von 50% etwa, also unheimlich viel. Die haben ganz viele stille Reserven. Die könnten den Altbaubestand beleihen. Ganz viele dieser Altbaubestände sind entschuldet. Die Banken geben gerade ganz billige Kredite. Daher könnte man derzeit locker Kapital an Land ziehen, mit Zinsen von unter 3 %. Man müsste es halt wollen. Wenn man das nicht will, dann geht das nicht und dann sagt man: „Tja, wir haben leider kein Eigenkapital, wir müssen die alten Hütten verkaufen.“

Weiter führe ich das hier nicht aus, denn wir wollen uns auf den Weg machen, in den Neubaugebieten Wohnraum zu fordern. Neuen Mietwohnraum, der preisgünstig ist und der gerade nicht dadurch erkaufte wird, dass man im Altbaubestand erst mal Tabula Rasa macht.

#### **Folie 11**

Nun zum Hauptteil und zwar stellt sich die Frage:

Wie macht man denn eigentlich, eine dauerhafte Sozialbindung?

Das sagt sich so einfach: „Die Sozialbindung soll möglichst für immer gelten“. Es ist aber gar nicht einfach das umzusetzen. Der soziale Wohnungsbau hat normalerweise Verträge über 15 Jahre. Auf dem Rieselfeld gab es ganz viele Verträge, die nur über zehn Jahre gingen. Das waren dann oft Leute, die sich eine Wohnung gekauft haben. Die haben die Wohnung 10 Jahre an Sozialwohnungs-Berechtigte vermietet und konnten danach Eigenbedarf geltend machen und selber einziehen. Dort hat man also noch viel kürzere Bindungsfristen gehabt. Das ist die übliche vertragliche Regelung anhand der Fördermittel.

Richtig dauerhaft ist das nicht und es stellt sich die Frage: Wie geht das?

Um uns nicht alles selber aus den Fingern zu saugen, informieren wir uns natürlich auch immer, was sonst so im Ländle oder in der Republik läuft und wir haben auch Verbindungen in andere Städte über das Mietshäuser Syndikat.

#### **Folie 12**

Da gibt es z. B. in Hamburg den Verband Junger Wohnungsgenossenschaften: Der Verband fordert: „Da die Stadt auch in Zukunft ein großes Segment preiswerter Wohnungen benötigt, sollen Grundstücke grundsätzlich nur an langfristige Bestandshalter vergeben werden,“

Also genau das, was wir eigentlich auch wollen: Die Grundstücke nur an Gesellschaften, die das ganze nicht als Spekulationsobjekt nehmen, sondern die den Bestand halten.

Dazu kann man immer sagen: prima!

#### **Folie 13**

Jetzt geht der Satz aber weiter und da steht dann: „deren Gesellschaftszweck, wie bei Genossenschaften und städtischen Unternehmen die langfristige Bestandssicherung garantiert.“

Huch, das mag ja aus Hamburger Sicht noch so sein. In Freiburg haben wir leider andere Erfahrungen gemacht und zwar bei allen diesen Akteuren. Das nämlich der soziale Gesellschaftszweck in der Satzung alleine nicht ausreicht, egal ob Genossenschaft oder städtisches Unternehmen. Also, wir in Freiburg, hatten den drohenden Stadtbau-Verkauf und bei den

Genossenschaften, da ist leider auch der Lack etwas abgekratzt worden.  
Darauf komme ich jetzt im Einzelnen.

#### **Folie 14**

Schauen wir uns mal an, wer im sozialen Mietwohnungsbau tätig ist.

Das sind einmal private Investoren, die sind renditeorientiert: Giesingers, Allgeiers, Sauers, Unmüssigs, Kleiner, Stuckerts usw. usf.

Dann die Großgenossenschaften: der Bauverein Breisgau, die Heimbau, die Familienheim.

Dann gibt es Kleingenossenschaften, die kennt man meist gar nicht, das ist z. B.: Die Genova auf dem Vauban oder es gibt eine neue, auch auf dem Vauban, sie heißt Vaubanaise.

Und, wir zählen eigentlich Mietshäuser Syndikats Projekte auch dazu, obwohl die eine GmbH als Rechtsform haben. Sie haben aber alle ebenfalls die selbe Ausrichtung, nach den genossenschaftlichen Zielsetzungen.

Und dann gibt es natürlich die Freiburger Stadtbau GmbH.

Wenn man so nach Akteuren guckt, vergisst man beim Blick über die Wohnungsunternehmen noch die anderen Akteure: Das sind die Wohnungssuchenden die sich auf die Socken machen eine Wohnung zu kriegen. Dann die Mieterinnen und Mieter die ja letztlich alles zahlen. Denn die Investoren sind ja nur die Platzhalter mit ihrem Kapital was sie leihen. Dann gibt es auch noch wohnungspolitische Initiativen, UnterstützerInnen, andere Personen. Da zählen wir von der Baugruppe „Wem gehört die Stadt?“ uns dazu. Wir heißen jetzt seit einer Woche übrigens „Bauverein Wem gehört die Stadt?“. Das ist doch ein hübscher Name.

Was wir als weiteren Akteur skizzieren wollen, das ist eine Quartiers-Genossenschaft oder überhaupt: die Idee von Quartiers-Genossenschaften.

#### **Folie 15**

Wir kommen zum ersten Akteur, die Wohnungsbauunternehmen, die können wir gleich abhaken und für die nächste Zeit vergessen. Da steht im FSB Handlungsprogramm: „Aufgrund der hohen am Markt erzielbaren Mieten und der geringen Darlehenszinsen, besteht ein sehr geringes Interesse privater Investoren an der Schaffung geförderter Mietwohnungen.“

Das Objekt auf dem Bild ist das Briellmann-Areal. Damit brauchen wir uns also gar nicht mehr beschäftigen, wie man die irgendwie binden kann. Das wäre rein theoretischer Quatsch..

#### **Folie 16**

Jetzt kommen die Großgenossenschaften. Das ist hier der Bauverein Breisgau. Die anderen haben wir mal beiseite gelassen. Wenn man sich jetzt anguckt, was die Hamburger geschrieben haben: *„deren Gesellschaftszweck der die Bestandssicherung garantiert“* und jetzt gucken wir beim Bauverein nach und da steht: *„Zweck und Gegenstand: Die Genossenschaft kann Bauten, in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten erwerben und bewirtschaften und sie kann bebaute und unbebaute Grundstücke erwerben, veräußern.“*

Das ist alles was da drin steht.

Das ist also ein ganz normales Immobilienunternehmen. Eine Erfahrung, die jetzt z. B. die Mieter am Klinik-Eck in der Hugstetter Straße machen. Das Objekt dort soll ebenfalls abgerissen werden.

Die haben sich auch die Satzung angeguckt und haben feststellen müssen, dass über so ein Bauvorhaben dann nicht mal mehr die Vertreterversammlung entscheidet, sondern allein der Vorstand in Eigenverantwortung und zwar ganz allein und dass er überhaupt nicht gebunden ist.

Eine soziale Zielsetzung fehlt völlig. Vermutlich wurde die Satzung Anfang der 90er Jahre entrümpelt und die soziale Zielsetzung rausgeworfen, im Zuge der Aufhebung des Gemeinnützigkeits-Rechts, damit sie eben „zeitgemäß“ agieren können.

Man kann also feststellen: Es gibt einen Mythos Genossenschaften.

#### **Folie 17**

Jetzt gibt es natürlich auch noch Kleingenossenschaften. Zuvor wurde schon mal die Genova genannt. Die Genova, so klein sind die nun auch wieder nicht, die haben zwei relativ große Häuser-Karrees im Vauban.

Da sieht die Satzung schon anders aus. Das sind engagierte Leute gewesen, die das vor nicht allzu langer Zeit gegründet haben. Das sind keine Manager. Und da steht dann eben: *„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mietglieder vorrangig durch eine sozial und ökologisch verantwortbare Wohnungsversorgung.“* Immerhin steht das drin. Das ist schon mal Welten von der Satzung des Bauvereins entfernt. Weiter steht da: *„dass die Grundstücke erwerben, soweit sich diese im Stadtteil Vauban befinden.“*, Das ist Stadtteil bezogen und das ist wie wir finden eine wichtige Sache. Man weiß dann z. B ganz genau, um welche Häuser es sich handelt. Man kann dann nicht einfach so umgesetzt werden. Oder, wie beim Beispiel Bauverein, dass gesagt wird: *„wir bringen dich unter“*. Aber die Leute werden verstreut in neue Wohnungen, die vom Bauverein bereit gehalten werden. Da werden ganze Nachbarschaften zerschlagen und hier bei der Genova ist das Objekt- und Stadtteil-bezogen. Das ist eine gute Sache.

### **Folie 18**

Hier haben wir jetzt noch eine Kleingenossenschaft nach dem Syndikats-Modell. Das Projekt ist in Haslach, die Collage GmbH, in der Haslacher Str. 88. Dort gibt es 4-5 Wohnungen. In der Satzung steht, was bei allen Syndikats-Projekten drin steht: *„Zur sozialgebundenen Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation.“*

Es wird immer genau das Haus bezeichnet, worum es sich dreht.

Das ist schon mal eine wichtige Grundlage, damit man überhaupt mal einhaken kann, für den Fall, dass die Geschäftsführung irgendwann einfach auf so Idee kommt das Haus zu veräußern wie der Bauverein.

Die Älteren erinnern sich vielleicht noch an den Fall der Gebau Süd. Die ist vor 15 oder 20 Jahren in Konkurs gegangen. Das war einmal die größte Wohnungsbaugenossenschaft Südbadens. Die haben so richtig das große Immobilien-Rad gedreht. Der Vorstand ist dann wegen Veruntreuung auch für fünf Jahre ohne Bewährung in den Knast gegangen.

So kann es auch bei Genossenschaften gehen. Auch beim Mietshäuser Syndikat muss man immer dazu sagen: *„Wir sind nicht die besseren Menschen“*. Wichtig ist, die Rechtsform so zu gestalten, dass gewisse Sachen garantiert sind.

Mit dem Syndikats-Modell haben wir eine Rechtsform entwickelt, damit so eine Satzung nicht einfach geändert werden kann und das Haus nicht verkauft werden kann.

Es ist auch nicht unsere Erfindung sondern wir haben die Idee aus einer Dissertation über verschiedene Rechtsformen von Alternativen Betrieben aus den 80er Jahren. In der Doktorarbeit untersuchte Matthias Neuling das und sagt, dass jede Satzung immer geändert werden kann, mit einer entsprechenden Mehrheit.

### **Folie 19**

Da hilft eigentlich nur Folgendes: Eine externe Organisation als Wächter-Organisation, die in Grundlagenfragen ein Veto-Recht hat. Das ist das Prinzip des Mietshäuser Syndikats.

So bestimmen die MieterInnen die im Haus wohnen nicht alleine darüber was mit dem Haus passiert, sondern zusätzliche eine eigene Organisation, die möglichst auch weg ist von dem Hausverein also nicht identisch mit dem Hausverein. Sie soll ein Vetorecht haben für den Fall, dass die Leute aus dem Hauverein einfach auf die Idee kommen, die goldenen Backsteine zu heben, also die Wertsteigerung für sich ein zu streichen. Dagegen kann die Wächter-Organisation einschreiten.

### **Folie 20**

Als letztes haben wir die Freiburger Stadtbau. Bei der hat sich's ja herumgesprochen, dass die schönsten Satzungsbestimmungen den Wohnungsbestand nicht vor Totalverkauf schützen.

Im Jahr 2006 wäre das ohne den Bürgerentscheid passiert.

Erst recht schützt die Satzung nicht, gegen eine scheinweise Weiterveräußerung der Immobilien (Salamitaktik). Und schon gar nicht, schützt die Satzung, vor der Aufhebung der Sozialbindung und Mietanpassungen an den Mietspiegel.

Die Satzung schützt also nicht. Es scheint aber immer noch nicht zu reichen.

Ende September 2012 gab es einen Anlass. Da wurde die FSI, die Freiburger Stadt-Immobilien

GmbH & CoKG gegründet. Diese Gesellschaft soll die stadteigenen Immobilien übernehmen. Aus Anlass dieser Gründung sollte die Satzung der Stadtbau GmbH ebenfalls überarbeitet werden. Es wurde die Beteiligung an der FSI eingefügt, die gesamte Satzung wurde durchgegendert. Es wurde die Ergänzung „-innen“ hinter jedes Wort gesetzt, also auch Aufsichtsrätinnen usw. und damit sie „zeitgemäß“ ist, wurden, wie wir hier in rot und durchgestrichen sehen können, alle sozialen Zweckbestimmungen raus gestrichen, einfach so. Das hat die Verwaltung als Vorlage halt mal so gemacht, in der Drucksache G-12/2006, ohne irgend eine öffentliche Debatte. Da steht dann eben: *„Schaffung und Sicherung von Ausbildungsplätzen, zur Verfügung Stellung von preiswertem Wohnraum, die Wohnversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsteile, Alleinerziehender Eltern, Arbeitsloser, Obdachloser, Jugendlicher, die Förderung des Umweltschutzes, die Schonung natürlicher Ressourcen usw.“*

Das hier ist aus dem Original-Papier der Verwaltung. Wer die Rechtschreibprogramme kennt: So sieht das aus, wenn man in einem Dokument Änderungen einfügt. Das Papier hier ist dann schon, nach ein paar Tagen, aus dem Verkehr gezogen worden. Der OB und die Verwaltung haben doch noch gemerkt, dass das nicht geht, dass das einfach zu viel ist. Sie haben es dann aus dem Verkehr gezogen und wenn es aber die enorme Aufmerksamkeit nicht gegeben hätte wie seit dem Stadtbau-Verkauf nicht mehr, dann hätte so etwas durchgehen können, genauso wie beim Bauverein. Beim Bauverein, da hat das ja wahrscheinlich auch niemand mitgekriegt, dass die Satzung geändert wurde so vor ungefähr 20 Jahren.

#### **Folie 21**

Wir kommen zurück zu unserem Vorschlag, nachdem wir alle Akteure einmal beleuchtet haben. Wer käme in Frage für den sozialen Wohnungsbau in den Neubaugebieten?

Es wird jedenfalls nicht einfach werden. Trotzdem haben wir versucht unsere Idee auszuführen. Unter der Überschrift: „Quartiers-Genossenschaften eine Ideenskizze“ hatten wir eine Idee:

Die Stadtbau kauft die benannten 800 städtischen Wohnungen nicht direkt. Sondern sie hat eine eigene Tochtergesellschaft dafür gegründet. Der Hintergrund dafür ist die Steuerersparnis und zwar Grunderwerbssteuer. Nur so nebenbei, der Staat spart Steuern wo es nur geht.

Ach, wenn das so einfach ist. Dann könnte man doch auch eine andere Tochtergesellschaft gründen. Wir haben uns die FSI, die Feiburger Stadt-Immobilien mal genauer angeguckt. Und:

#### **Folie 22**

Da fällt einem eine gewisse Ähnlichkeit auf, mit diesem Syndikats-Modell. Das ist sicher unbeabsichtigt. Das ist also eine Gesellschaft, die Freiburger Stadt-Immobilien GmbH. Der Gesellschaft gehören dann diese 800 Wohnungen. Ein Gesellschafter ist die Freiburger Stadtbau diesmal, das ist also die Tochter. Die Freiburger Stadtbau führt auch die Geschäfte und die zweite Gesellschafterin ist die Stadt Freiburg, die ihre 800 Wohnungen dort eingebracht hat.

So ein Bild regt an zum Nachdenken.

Da kann man fragen.

Wenn es aus Steuerersparnis-Gründen sinnvoll ist, dann könnte man das auch für andere wichtige Gründe machen, eine Tochtergesellschaft gründen z. B. für die dauerhafte Bindung von Sozialwohnungen.

Z. B. in den Gutleutmatten oder auf dem Rieselfeld-Nord. Das sähe dann folgendermaßen aus:

#### **Folie 23**

Das Schaubild braucht man kaum verändern, nur die Schildchen ein bisschen: Eine neue Stadtbau-Tochter, die Gutleutmatten GmbH, errichtet dauerhaft gebundenen Mietwohnraum auf den Gutleutmatten, mit dabei ist die Quartiersgenossenschaft Gutleutmatten als zweite Gesellschafterin und als Wächter-Organisation.

Das wäre unser Vorschlag, unsere Idee, utopisch erst mal aber vielleicht auch visionär.

Ziel dieses Konstruktes ist, einen sozialen Satzungszweck zu fassen und dann auch dauerhaft einzuhalten.

#### **Folie 24**

Was ist die Quartiers-Genossenschaft? Das ist erst einmal nur ein Arbeitstitel, eine wage Idee. Wer könnte Mitglied werden?

Wohnungssuchende auf jeden Fall, die Interesse an Wohnungen auf den Gutleutmatten haben. Mieterinnen und Mieter, wenn es die Häuser dann mal gibt, und auch Unterstützerinnen, wohnungspolitische Initiativen. Die können natürlich auch Mitglied werden in so einer Genossenschaft. Die Konstruktion wäre auch denkbar für die Altbaugebiete wie z. B. das Viertel im Metzgergrün, die Gartenstadt oder die ECA-Siedlung. Das wäre doch hübsch, wenn es dort lauter solche Quartiers-Genossenschaften gäbe.

Zur Rechtsform noch mal. Wir haben es Quartiers-Genossenschaft genannt. Es ist gar nicht festgelegt, was das dann ganz genau für eine Rechtsform hat. Es könnte eine Genossenschaft sein, wir sind auch gar nicht gegen Genossenschaften, nur: manche Sachen gehen nicht so gut mit Genossenschaften. Wir tendieren dann eher zu einer Konstruktion mit Verein und GmbH. Das ist eine Frage die später noch geklärt werden kann, dann, wenn die Idee gezündet hat und in die Gänge gekommen ist. Im Katalog der Rechtsformen gibt es genügend Möglichkeiten etwas zu kombinieren, was dem gewünschten Zweck entspricht.

### **Folie 25**

Die Ziele der Quartiers-Genossenschaft wären:

Einen Mindestanteil an preisgebundenen Mietwohnungen im Quartier zu propagieren.

Lobby zu sein und zu versuchen die Idee politisch durchzusetzen.

Sie hat also durchaus auch eine politische Funktion, diese Quartiers-Genossenschaft, als Sprachrohr für diese Bemühungen.

Ganz klar: Eine dauerhafte Sozialbindung der Mietwohnungen, sie sollen nicht nach 15 Jahren aus der Bindung fallen, damit es später keine Verdrängung von Haushalten mit niedrigem Einkommen gibt, wie jetzt im Vauban oder auf dem Rieselfeld.

Die Quartiers-Genossenschaft kann sich an der Stadtbau beteiligen ist aber gar nicht mal darauf beschränkt. Sie könnte auch Geld sammeln oder Gesellschafter werden bei Klein- oder Groß-Genossenschaften oder eben als Wächter-Organisation, je nachdem wie sich das entwickelt.

Sie ist also gar nicht so eng ausgerichtet.

Wichtig ist aber, dass sie Quartiers- oder Projektbezogen ist. Sie soll nicht so ein riesen Klumpatsch werden wie die Stadtbau.

Wenn man bei der Stadtbau irgend einer Rechnung hinterher hakt, dann sagt die Maria Viethen von den Grünen: „ja das mag ja alles richtig sein, aber ich versteh's nicht und die Stadtbau ist ein rechnerisches Gesamtkunstwerk. Da kommt dann irgendwo und irgendwann ein Gewinn raus...“

Niemand blickt das genau, wie die Rechenflüsse sind und deswegen fänden wir so eine eigene Quartiers-Gesellschaft, z. B. der Stadtbau, für das Quartier Gutleutmatten gut. Man könnte dann kontrollieren, ob Gewinne abgeschöpft werden und wie die Geldflüsse sind. Derzeit kann das keiner kontrollieren, wie das bei der Stadtbau genau läuft.

Man könnte dann natürlich auch noch mit anderen Quartiers-Genossenschaften, so es denn welche gibt, zusammen arbeiten und man kann auch Kapital sammeln und einbringen. Das ist alles offen.

### **Folie 25**

Die neuen Baugebiete bieten durchaus eine Chance.

Die Neuen Baugebiet sind die Altbaugebiete von morgen und die Debatten darum müssen verknüpft werden.

Wer bei uns mitmachen will:

Wir treffen uns jeden Freitag um 18 Uhr im Syndikats-Büro, Adlerstr. 12, 79098 Freiburg

Homepage: <http://www.wemgehoertdiestadt.org>,

eMail: [baugruppe@wemgehoertdiestadt.org](mailto:baugruppe@wemgehoertdiestadt.org)