

Das Dreißig-Häuser-Projekt in Dietenbach

Entgegen anders lautenden Gerüchten wollen wir nicht das ganze Baugebiet Dietenbach bebauen.

☐ Aber 30 Hausprojekte wären super. Mit 500 Mietwohnungen, die bezahlbar sind und unverkäuflich, nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats. Die Nachfrage ist riesig.

☐ Die 50-Prozent-Quote ist für uns kein Hindernis: Wir planen 70 % Anteil geförderte Mietwohnungen.

☐ Die Miete liegt nach Fördervorschrift 33 % unterm Mietspiegel (derzeit bei ca. 7,00 €/m² kalt).

30 Häuser mit 500 Wohnungen, das ist keine kleine Aufgabe. Warum den Job nicht den Profi-Unternehmen aus der Bauwirtschaft überlassen?

→ **Wir wollen Mietwohnungen dem Markt entziehen und als Gemeingüter (Commons) sichern.**

„Ein Stadtteil gegen die Wohnungsnot“

titelt die Stadt Freiburg auf ihrer Homepage zum Planverfahren Dietenbach. Einen Stadtteil gegen die Wohnungsnot wollen wir auch - aber einen der dies auf Dauer bleibt und der nicht wieder Verdrängung und Wohnungsnot produziert – wenn früher oder später die Sozialwohnungen „aus der Bindung fallen“ und als teure Eigentumswohnungen auf den Markt kommen.

Deshalb staunten wir nicht schlecht, als am 18. Februar von der Stadtverwaltung folgende Grafik präsentiert wurde, im Rahmen der Veranstaltung zum Baugebiet Dietenbach mit dem Titel

„Ein neuer Stadtteil entsteht – von guten Beispielen lernen: Rieselfeld, Vauban...“



Testentwurf Dietenbach

Gebäudenutzungen		
	Ziel	Aktuell
Sozialer Mietwohnungsbau	ca. 50 %	ca. 5 %
Freifinanzierter Mietwohnungsbau	ca. 25-30 %	ca. 20 %
Wohnungs- und Hauseigentum	ca. 20-25 %	ca. 75 %

Stadt Freiburg, Projektgruppe Rieselfeld

Die nebenstehende amtliche Grafik zeigt klar, dass nach gut 20 Jahren im Rieselfeld alle Sozialwohnungen bis auf einen kleinen Rest „aus der Bindung gefallen“ sind und offensichtlich als Eigentumswohnungen gehandelt werden.

Ein gutes Beispiel? In der Tat ist das Rieselfeld ein gutes Beispiel - wie der neue Stadtteil Dietenbach nicht gebaut werden sollte, jedenfalls was den rapiden Schwund an Sozialwohnungen betrifft. Zusammen mit Vauban und Herdern gehört es zu den drei Stadtteilen mit den teuersten Mieten Freiburgs. Wenn wir wirklich einen Stadtteil gegen die Wohnungsnot wollen, sollten wir uns nach anderen Beispielen umschaun und die Bebauung des Dietenbachgeländes nicht den traditionellen Bauträgern und Investoren überlassen, sondern setzen auf die Gründung zahlreicher (klein-)genossenschaftlicher Mietshausprojekte.

Gutleutmatten

Trotz kritischer Punkte (saftige Bodenpreise, teure Tiefgaragenstellplätze für jede Sozialwohnung, Fernwärmepflicht mit bundesweit höchsten Preisen usw.) gibt es im aktuellen Baugebiet Gutleutmatten einige beispielhafte neue Rahmenbedingungen, wenn auch mit einigen Webfehlern, die bauwilligen Mieterinitiativen und anderen nicht auf hohe Kapitalrenditen ausgerichteten sozialen Wohnungsunternehmen sehr entgegen kommen.

- ❖ Besondere Vergabekriterien der Stadt bei einer Reihe von Grundstücken eröffnen gute Chancen für genossenschaftliche Mietshausprojekte: Die Bindungsfrist der geförderten Mietwohnungen kann bis zu 55 Jahre(!) verlängert werden, dafür gibt es je Jahr und Wohnung Bonuspunkte in der Wertung.

- ❖ Einmalig günstige Baudarlehen bietet das Förderprogramm für Mietwohnungsbau des Landes Ba-Wü: Kreditbetrag 2.400 € je m² Wohnfläche zu 0,00 % Zins auf 25 Jahre fest. Ohne diese Mittel gäbe es keine Chance, bei den exorbitant teuren Bau- und Grundstückskosten auch nur einen einzigen Neubau mit bezahlbaren Mietwohnungen zu errichten.

Das Beispiel 3HäuserProjekt

So konnten sich bei den Ausschreibungen in Gutleutmatten 3 Projektinitiativen aus dem Verbund des Mietshäuser Syndikats auf Grundstücke bewerben und den Zuschlag erhalten. Sie bauen knapp 50 Mietwohnungen, das sind rund 10 % der 500 geplanten Wohnungen von Gutleutmatten. Der erste Spatenstich ist erfolgt.

Ein wichtiges Fundament der Mietshausprojekte ist, dass keine Mietpartei Eigenkapital aufbringen muss: Zahlreiche „Kleininvestoren“ stellen mit ihren Direktkrediten das notwendige Eigenkapital für Projekte zur Verfügung, die auch für zukünftige Generationen von Mieter_innen Bestand haben werden.



Teilansicht | www.3haeuserprojekt.org

Die Verwirklichung dieses guten Beispiels werden wir begleiten, die guten und schlechten Erfahrungen vermitteln, und die vielen Fragen hinsichtlich der Planung, Finanzierung, Förderprogramme, Kapitalaufbringung und Organisationsfragen klären.

Bewerben und Mietshausprojekte gründen

Wir als Bauverein „Wem gehört die Stadt?“ wollen gar nicht selber bauen. In Kooperation mit dem Mietshäuser Syndikat unterstützen wir, dass sich Wohnungssuchende zusammen finden und Projektinitiativen bilden. Diese können sich bei den Grundstücksausschreibungen der Stadt bewerben und bei Zuschlag neue Mietshausprojekte gründen, planen und bauen. Wenn wir die Zahlen vom 3Häuserprojekt und Gutleutmatten hochrechnen auf das neue Baugebiet Dietenbach mit 5.000 geplanten Wohnungen, dann ergeben die zehnfachen Zahlen: 500 Wohnungen in etwa 30 Hausprojekten.

Mietshäuser als Gemeingüter („Commons“)

Auch auf Gutleutmatten werden früher oder später alle Mietwohnungen aus der Sozialbindung fallen, wenn die Vertragszeit mit der Landeskreditbank abgelaufen ist. Nicht anders beim 3Häuserprojekt, aber dort ist eigentumsrechtlich verankert:

- ❖ **Der Hausverein der Mietparteien hat ein unkündbares Vetorecht gegen Wohnungsverkäufe und andere Methoden der Immobilienverwertung.**

So werden die Mietwohnungen dauerhaft dem Immobilienmarkt entzogen und als Gemeingüter („Commons“) gesichert. Diese Möglichkeit ist nicht auf die Projekte des Mietshäuser Syndikats beschränkt. Wie Beispiele in norddeutschen Städten zeigen, kann sie auch auf Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen wie die Stadtbau übertragen werden (Stichwort „Huckepackprojekte“).



Mietshausprojekte gründen –

in den neuen Baugebieten und anderswo
Infoveranstaltung 14. Juni 20 Uhr
 Quartierstreff Haslach | Melancthonweg 9

JOUR FIXE des Mietshäuser Syndikats Freiburg
zum Kennen lernen und Fragen stellen rund um Hausprojektideen

für interessierte Gruppen, Familien, Einzelmenschen
Jeden 4. Dienstag im Monat 20.30 Uhr
 Adlerstr. 12 Grethergelände Syndikatsbüro