

Infoveranstaltung Montag, 15. Dez. 20.00 Uhr

Quartiersladen Ferdinand-Weiß-Str. 117

Landeskreditbank und Soziale Mietwohnungsförderung in Baden-Württemberg:

Keine Förderkredite für neu gegründete Miethausprojekte – nur noch für „etablierte Wohnungsunternehmen“?

Mit dieser unglaublichen Botschaft von der Landeskreditbank („L-Bank“) Karlsruhe wendet sich das 3HäuserProjekt mit Brief vom 18.11.2014 an die Stadt Freiburg, den Gemeinderat, die Landtagsabgeordneten und jetzt auch an die Öffentlichkeit:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Neideck,
...

einen erstaunlichen Bescheid erhielt eine Abordnung des 3HäuserProjekts aus Freiburg, die am 14. November zur L-Bank nach Karlsruhe gefahren war, um die Kreditanfrage für den Bau von insgesamt **28 geförderte Mietwohnungen im Neubaugebiet Gutleutmatten** zu erläutern und Fragen zu beantworten.

Wir erfuhren, dass Unternehmensneugründungen wie unsere Lamakat GmbH, Luftschloss GmbH und schwereLos GmbH „**nicht die geringste Bonität**“ hätten, um Kredite von der L-Bank zu erhalten. Die **Mietwohnraumförderung des Landes** sei nicht für Projekte wie die unseren gedacht, sondern auf „**etablierte Wohnbauunternehmen**“ mit entsprechend **großem Altbaubestand und Kapitalkraft ausgerichtet**; beispielsweise auf Unternehmen wie die Freiburger Stadtbau, die auch über die notwendige Bonität verfüge.

Denn banktechnisch sei nunmehr ein „**Rating**“ unserer Projekt-GmbHs vorgeschrieben, das bei einer Neugründung eine glatte „Null“ ergebe; und zwar unabhängig davon, dass wir 25% Eigenkapital der Investitionssumme nachweisen können, die das Landeswohnungsbauprogramm als Förderbedingung vorschreibt.

Angesprochen auf die Gewährung von Förderkrediten der L-Bank für die **damaligen Neugründungen der Freiburger Miethausprojekte Grether (Ost & West) GmbH, SUSI GmbH, Grün8 GmbH und W.A.S. GmbH (Woge & Arche im Sonnenhof/Vauban)** wurde eingeräumt, dass das anders gewesen sei und sich nun geändert habe.

Auf unsere Frage, wo und wann die geänderten Bonitätsbedingungen für das aktuelle Förderprogramm veröffentlicht worden seien, denn **in der Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnungsbau-**

programm gebe es keine derartige Regelung, erhielten wir statt einer Antwort den Hinweis, die L-Bank müsse halt das, was das Wirtschaftsministerium vorgebe, banktechnisch umsetzen.

Tipp der Banker: Als mögliche Lösung für das Problem der fehlenden Bonität neu gegründeter Projekt-GmbHs käme eine **Bürgschaft der Stadt Freiburg** in Frage, da sollten wir doch mal anfragen.

Im weiteren Verlauf des Gesprächs stellte sich heraus, dass die vielgepriesene **Mietwohnraumförderung des Landes offenbar an einem schwerwiegenden Konstruktionsfehler leidet**: Weil die Förderkredite zu sehr günstigen Null Prozent Zins angeboten werden, ist eine Miete von mindestens 33 % unter Mietspiegelniveau Bedingung, in unserem Fall etwa 7 €/m². Wenn wir aber damit kalkulieren, sinkt der Beleihungswert der Immobilie, der sich nach dem sog. Ertragswertverfahren errechnet, unter das erforderliche Niveau. Zudem ergäbe ein **Rechenverfahren, das die EU wegen unerlaubter Subventionen vorschreibt**, aufgrund der Null Prozent Kreditzinsen eine unzulässig hohe Eigenkapitalverzinsung von 5%. Zulässig sind aktuell nur 2,7%; wenn wir aber damit kalkulieren, sinkt die Miete weiter auf 5 €/m² und der Beleihungswert auf eine indiskutable Größe.

Zur Auflösung des offensichtlichen Widerspruchs, den die Banker bereitwillig einräumten, machten sie den **Vorschlag, den Anteil der geförderten Mietwohnungen (bisher 70 %) oder deren Flächen drastisch zu verkleinern**; und beim entsprechend vergrößerten Anteil der frei finanzierten Wohnungen **zusätzlich die Miete über Mietspiegelniveau bei 12-14 €/m² anzusetzen; oder aber ganz auf die Förderkredite zu verzichten**.

Jetzt, da wir von der Geisterfahrt nach Karlsruhe zur L-Bank wohlbehalten zurückgekehrt sind, haben wir nachgedacht und stellen fest: **Mit Be-**

schluss des Gemeinderates vom 25.3.2014 haben unsere drei Projekte den Zuschlag für ihre Baugrundstücke auf Gutleutmatten erhalten. In der Bewerbung haben wir uns entsprechend der Ausschreibung verpflichtet, den verlangten Anteil geförderter Mietwohnungen mit einer **Sozialbindungsdauer von 55 Jahren** zu errichten und dafür Förderkredite des Landeswohnungsbauprogramms in Anspruch zu nehmen.

Weder aus den Ausschreibungsunterlagen noch dem Landeswohnungsbauprogramm ist ersichtlich, dass die L-Bank zusätzliche Anforderungen an Neugründungen stellt oder eine städtische Bürgerschaft verlangt, bzw. die Förderkredite etablierten großen Wohnungsunternehmen vorbehalten sind. Es gab auch keine Hinweise aus der Stadtverwaltung, ebenso wenig auf die banktechnische Widerspruchlichkeit der Mietwohnraumförderung.

Da wir parallel mit der Sparkasse über die Finanzierung der frei finanzierten Wohnungen und der

Kindertagesstätte verhandeln, die **Planungen durch unsere Architekten weiter laufen** und die Stadt selbst einen engen Zeitrahmen gesetzt hat, bitten wir die Stadtverwaltung dringend um einen kurzfristigen Gesprächstermin, um die Unstimmigkeiten auszuräumen.

Ein Verzicht auf die zinslosen Förderkredite der L-Bank ist nicht möglich, da nur so angesichts der hohen Bau- und Grundstückskosten sowie der ökologischen Standards bezahlbare Mietwohnungen errichtet werden können. Das ist nach wie vor unser Ziel, inklusive einer **dauerhaften Sozialbindung auch für zukünftige Generationen:** Beim 3HäuserProjekt und auch bei weiteren genossenschaftlichen Mietshausprojekten in Freiburgs neuen Baugebieten, deren Gründung wir im Verbund des **Mietshäuser Syndikats** unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen, 3HäuserProjekt

Soweit der Brief des 3Häuserprojektes an die Stadt Freiburg.

Immerhin erklärte Finanzbürgermeister Neideck im Hauptausschusses des Gemeinderates am 1. Dezember, dass die Stadt beim Land intervenieren werde, da ansonsten die städtebaulichen Ziele in Gutleutmatten und anderen neuen Baugebieten konterkariert würden. Denn Ziel sei es, Baugrundstücke für geförderten Wohnraum nicht nur an große Bauträger zu vergeben, sondern auch an kleine Hausprojekte und Genossenschaften. Die Stadtverwaltung werde das Gespräch auf Landesebene suchen und zunächst ein Schreiben an das Finanz- und Wirtschaftsministerium senden. Ebenso werde ein Gespräch mit dem 3HäuserProjekt geführt werden.

Wir vom Bauverein „Wem gehört die Stadt?“ unterstützen die Forderung des 3Häuserprojektes an das Land Baden-Württemberg und seine Landeskreditbank, diese Förderkredite auch und gerade an neu gegründete Miethausprojekte weiter zu geben. Sollte es zur (EU-weiten?) Banken-Regel werden, dass diese Kredite nur noch etablierten Wohnungsunternehmen mit entsprechendem Altbaubestand, Kapitalkraft und „Bonität“ gewährt werden, beträfe das alle MieterInnen-Initiativen, die in genossenschaftlicher Form ein einzelnes Miethausprojekt bauen wollen – in Freiburgs neuen Baugebieten, im Land Baden-Württemberg und darüber hinaus. Aufgrund der extrem teuren Bau- und Bodenkosten gäbe es ohne die Förderkredite in Zukunft keine genossenschaftlichen Neubauprojekte mit bezahlbaren Mietwohnungen.

Damit das nicht so kommt und auch die Planungen für das 3HäuserProjekt weiter geführt werden können, bitte wir Sie/euch mit vielen kleinen Direktkrediten an das 3HäuserProjekt beizutragen:

Sind wir ein (L-Bank-) Risiko? Nö!
1000 x 1000 € Kleinkredite fürs 3HäuserProjekt !

Info: www.3haeuserprojekt.org
BAUVEREIN „Wem gehört die Stadt?“