



Das Dreißig-Häuser Projekt: 10, 20, 30 Hausprojekte oder mehr in Freiburgs neuen Baugebieten, das ist unser Ziel; mit hunderten von Mietwohnungen, die sozial, bezahlbar, unverkäuflich sind, die wir dauerhaft dem Immobilienmarkt entziehen wollen, mit dem Modell des **Mietshäuser Syndikats**. Im Dietenbach, aber auch schon vorher in den kleineren Baugebieten wie z. B. Stühlinger-West oder Zinklern in Lehen, denn dort sollen insgesamt tausende von neuen Wohnungen gebaut werden.

Wir wollen die einzigartige historische Chance nutzen, die sich in den kommenden Jahren für die Gründung neuer Mietshausprojekte bietet, deshalb:

Wir bewerben uns auf *alle* Baugrundstücke, die die Stadt in neuen Baugebieten ausschreibt und die für Mietshausprojekte geeignet sind.

Wie stehen die Chancen, den Zuschlag für eine große Zahl von Baugrundstücken zu bekommen? Wie können wir uns gegen die Konkurrenz kapitalstarker Bauträger und Investoren behaupten?

Wir bieten mehr – aber nicht mehr Geld/Kaufpreis.

Wir bieten maximale Bindungsfristen: *55 Jahre* und länger!

So wie bereits beim Vergabeverfahren in Gutleutmatten. Dort hat das 3HäuserProjekt durch Bonuspunkte für die Verlängerung der Bindungsfristen den Zuschlag für zwei der drei Grundstücke erhalten. Die Mindestbindungsfrist für die geförderten Mietwohnungen betrug 25 Jahre, die bis zu 55 Jahren verlängert werden konnte. Zudem konnte der Anteil der geförderten Mietwohnungen von mindestens 50% auf 70% erhöht werden.

Da der Kaufpreis durch den gutachterlichen Verkehrswert gedeckelt war, ging es beim Wettbewerb nicht darum, welcher Investor den höchsten Kaufpreis bietet, sondern welches Unternehmen sich zur längsten Bindungsdauer verpflichtet.

Mit diesem Vergabeverfahren können die negativen städtebaulichen Entwicklungen wie im Rieselfeld vermieden werden: Dort ist der Anteil der geförderten Mietwohnungen von geplanten 50% nach 20 Jahren auf unter 5% gefallen, während der Anteil der Eigentumswohnungen von geplanten 25% auf 75% angestiegen ist (siehe Grafik rechts).

Der gleiche Verdrängungsprozess wie im Rieselfeld hat auch im Vauban stattgefunden. Beide ehemaligen Neubauquartiere haben mittlerweile die teuersten Mieten Freiburgs, so hoch wie in Herdern.

	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

Vergabe nach Bonuspunkten für verlängerte Bindungsfristen

Wir schlagen deshalb die Aufnahme eines Vergabeverfahrens mit Bonuspunkten für verlängerte Sozialbindungsfristen in die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg vor. So werden die Planungsvorgaben für die zukünftigen Baugebiete schon jetzt klar gestellt und die 50%-Quoten-Regelung wird ergänzt. Es reicht nicht aus, wie im Kommentar der BZ vom 5. März zu fordern: „Stadtteil Dietenbach: Bezahlbar muss es werden“. Ergänzt werden muss: „...und es muss bezahlbar bleiben“.

Ein Vergabeverfahren mit Bonuspunkten für längere Sozialbindungsfristen begünstigt zwar faktisch genossenschaftliche Unternehmen, die per Satzung und Unternehmenszweck sowieso auf den dauerhaften Erhalt des bezahlbaren Mietshausbestandes ausgerichtet sind. Trotzdem schließt das Verfahren „normale“ Investoren keineswegs aus. Das ist für die rechtliche Betrachtung wichtig. Denn auch diese Unternehmen können sich bewerben und mit der Verlängerung der Bindungsfristen punkten.

Unsere Strategie, sich auf alle geeigneten Grundstücke zu bewerben, hätte obendrein einen sehr angenehmen Nebeneffekt: Auch die „normalen“ Investoren müssen mithalten und viel längere Bindungsfristen anbieten, wenn sie denn Grundstücke erwerben wollen. Wenn wir dann den Zuschlag nicht bekommen sollten, bliebe immer noch die maximale Bindungsfrist für den Investor bestehen, der den Zuschlag bekommt – quasi wie bei einer Versteigerung. Ein schöner Trostpreis für die Wohnungssuchenden kommen der Jahrzehnte.

Eine neue Baugenossenschaftsbewegung

Um die historische Chance zu nutzen und möglichst viele Initiativen an den Start zu bringen, wollen wir ein Bau- und Informationsbüro einrichten. Neben der politischen Überzeugungsarbeit des Bauvereins „Wem gehört die Stadt?“ wollen wir unsere Erfahrungen und Kenntnisse, die wir beim 3HäuserProjekt im Neubaugebiet Gutleutmatten gewonnen haben, weiter vermitteln und bei der Verwirklichung neuer Bauprojekte im erforderlichen Umfang Hilfestellung leisten.

Wie schon beim 3HäuserProjekt ist uns ein wichtiges Anliegen, Projekte mit auf den Weg zu bringen, die eine weiter gehende soziale Verantwortung übernehmen und auch offen sind für Menschen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt: Zum Beispiel Flüchtlinge, Obdachlose, Kranke oder einfach Wohnungssuchende aus der Notfallkartei.

Denn nur ein geringer Teil der Wohnungssuchenden ist mit den Möglichkeiten der Selbstorganisation vertraut, kennt Wohnprojekte aus eigener Anschauung oder hat gar eigene Projekterfahrungen. Wie viele Wohnungssuchende trauen es sich zu, Gleichgesinnte zu suchen und gemeinsam eine Projektinitiative zu gründen? Die sich dann auf ein Baugrundstück bewirbt, eine GmbH gründet, Eigenkapital und Bankkredite besorgt, Planungs- und Gruppenprozesse durchläuft, das Grundstück kauft und die Bauarbeiten begleitet?

Für diese Bildungs- und Vermittlungsarbeit brauchen wir eure Unterstützung: Zum einen durch die Verbreitung dieser Ideen und Konzepte, zum anderen durch Mithilfe und Beteiligung. Und auch durch Geld: Spenden und laufende Beiträge, um für eine Anlaufphase von 2–3 Jahren einige (geringfügig entlohnte) Stellen als organisatorische Basis einzurichten, da der Berg von Aufgaben nur zum Teil ehrenamtlich bewältigt werden kann. [Spendenkonto IBAN DE41 4306 0967 7900 7044 00 GLS Bank]

Wir hoffen, euch bei unseren zukünftigen Veranstaltungen zu Projekten, Baugebieten und zur Wohnungspolitik begrüßen zu können. Oder bei Workshops und Beratungen unseres gemeinnützigen Bildungsvereins „Wem gehört die Stadt?“, den wir derzeit gründen. Oder als Newsletter-AbonnentIn oder SpenderIn. Und hoffentlich bald beim ersten Spatenstich des ersten Mietshausprojektes in den neuen Baugebieten. Wo? Im Stühlinger-West, Im Zinklern, in Zähringen Nord usw. Oder im Dietenbach.

Die Aktiven vom BAUVEREIN „Wem gehört die Stadt?“



Erster Spatenstich Projekt Lamakat Juni 2016