

Freiburgs neue Baugebiete: Wege aus dem Mietenwahnsinn

100 Hausprojekte. Oder mehr.

Klingt utopisch. Aber das ist unser Ziel: 100 Hausprojekte, mit 1.500 Mietwohnungen, die bezahlbar sind und vor allem: die bezahlbar bleiben auch nach Ende der Sozialbindung. Das wäre ein Anteil von 20 % der rund 7.500 Wohnungen, deren Bau die Stadt in den nächsten 10-20 Jahren plant und für die die Grundstücke ausgeschrieben werden. Ein dicker Brocken!

Aber: 1.500 Mietwohnungen, die mit dem Modell des **Mietshäuser Syndikats** dem Immobilienmarkt entzogen werden und zukünftigen Generationen von MieterInnen als Gemeingüter („Commons“) dauerhaft erhalten bleiben, sind den Einsatz wert. – Utopisch?

Seit Jahren erklärten die ExpertInnen aus Stadtverwaltung und Immobilienwirtschaft den **Beschluss des Gemeinderates zur 50-Prozent-Quote** auch als utopisch, allen voran der Oberbürgermeister: „Wie soll ich einen privaten Investor dazu bringen, geförderten Mietwohnungsbau zu machen, wo der sich doch nicht rentiert?“ (BZ 21.5.15).

Denn damit hatte niemand gerechnet: Im Vergabeverfahren des kleinen Baugebiets Kronenmühlbach in Haslach haben ganz normale, renditeorientierte Bauträger erstaunliche Angebote gemacht und so den Zuschlag erhalten:

100 % geförderte Mietwohnungen mit max. Bindungsfrist von 60 Jahren!

Was die Stadtverwaltung verwundert kommentiert:

„Das Ausschreibungsergebnis hat neben der konkreten Grundstücksvergabe auch wegen des breiten Bewerberfeldes und des daraus ersichtlich werdenden Interesses an der Realisierung auch von sehr langfristigen Vorhaben im geförderten Mietwohnungsbau durch unterschiedlich strukturierte Anbieter hohen Erkenntniswert.“ (ALW 24.11.2017)

Denn anders als eingeschätzt ist in Freiburg die Nachfrage nach Baugrundstücken so groß, dass Investoren auf der Suche nach Kapitalanlage-möglichkeiten in „Betongold“ überall zugreifen und sogar Bedingungen wie 60 Jahre Bindungsfrist und 100 % geförderten Mietwohnungsbau als attraktiv und rentabel beurteilen. Damit könnten in Neubaugebieten negative Entwicklungen, wie sie im Rieselfeld und Vauban deutlich geworden sind, um Jahrzehnte hinausgeschoben werden.



Denn wie die amtliche Grafik zeigt, ist im Rieselfeld der Anteil der geförderten Mietwohnungen von geplanten 50 % etwa 20 Jahre später auf 5 % gefallen, während der Anteil der Eigentumswohnungen von geplanten 25 % auf 75 % angestiegen ist! Der gleiche Verdrängungsprozess hat auch im Vauban stattgefunden. Beide ehemaligen Neubaugebiete

haben aktuell die teuersten Mieten Freiburgs, so hoch wie im Nobelstadtteil Herdern.

60 Jahre Sozialbindungsdauer ist (k)eine lange Zeit.

Genauso lang ist es her, als die ersten Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus in der alten BRD aufgelegt wurden. Jetzt schon sind die riesigen Wohnungsbestände vergangener Jahrzehnte bis auf Reste „aus der Bindung gefallen“ und mit Ursache der heutigen Probleme. Auch in Freiburgs neuen Baugebieten wird früher oder später mit allen Sozialwohnungen dasselbe passieren.

Wir halten es nicht für vertretbar, wieder dieselben Fehler zu machen und damit die Probleme den künftigen Generationen aufzubürden, die den Folgen der Raubbauökonomie schon genug gefordert sein werden.

Deshalb fordern wir – neben dem Segment für privateigentumsorientierte Baugemeinschaften - ein Segment von mindestens 30 % der Baugrundstücke für genossenschaftliche Mietshausprojekte, die von ihrer Eigentumsstruktur, insbesondere durch Einbeziehung der MieterInnen, auf dauerhaften Erhalt des Bestandes angelegt sind: Nachhaltigkeit!



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

Bewerben wir uns auf alle Baugrundstücke, welche die Stadt in den neuen Baugebieten ausschreibt und die für Miethausprojekte geeignet sind!

Und die Chancen stehen nicht schlecht, wie das Vergabeverfahren im Baugebiet Gutleutmatten in Freiburg-Haslach gezeigt hat: Das 3Häuserprojekt errichtet rund 50 Mietwohnungen, das sind rund 10 % der geplanten 500 Wohnungen im Quartier.

Um möglichst viele Menschen und Initiativen an den Start zu bringen, richten wir ein **Bau- und Bildungsbüro** ein. Neben der wohnungspolitischen Arbeit des Bauvereins „**Wem gehört die Stadt?**“ wollen wir unsere Erfahrungen und Kenntnisse, die wir beim 3HäuserProjekt in Gutleutmatten gewonnen haben, weiter vermitteln und bei der Verwirklichung neuer Bauprojekte im erforderlichen Umfang Hilfestellung leisten.

Denn nur ein geringer Teil der Wohnungssuchenden ist mit den Möglichkeiten von 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? Welche 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.

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?*“. Oder als Newsletter-AbonnentIn oder SpenderIn.

Und hoffentlich bald beim ersten Spatenstich neuer Miethausprojektes in Freiburgs neuen Baugebieten. Wo? Im Stühlinger-West, in Zähringen Nord... Oder im Dietenbach. - Wobei wir als Teil des Mietshäuser Syndikats nach wie vor Initiativen von MieterInnen in ihrem Kampf gegen Verdrängung aus Altbauten und bei der Gründung neuer Miethausprojekte unterstützen.



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.

Bildungsverein „Wem gehört die Stadt“ e.V.
Adlerstr. 12, 79098 Freiburg
buero@wemgehortediastadt.org

Der Verein ist als gemeinnützig anerkannt, die Spende ist steuerlich abzugsfähig. Bitte geben Sie uns Ihre Adresse an (gerne per E-Mail), damit wir Ihnen bei Bedarf für das Kalenderjahr eine Spendenbescheinigung zusenden können.

Ich möchte den Bildungsverein „Wem gehört die Stadt?“ e.V. mit einer regelmäßigen, gelegentlichen oder einmaligen Spende unterstützen, die ich auf das Konto Volksbank Freiburg einzahle:

IBAN DE86 6809 0000 0040 5406 01

.....
Name/Vorname ggf. Organisation

.....
ggf. AnsprechpartnerIn

.....
Straße/Hausnummer

.....
Postleitzahl/Ort

.....
Telefon E-Mail

www.wemgehortediastadt.org