

## Offener Brief

Ostern 2018

An die Stadt Freiburg  
Herrn Oberbürgermeister Dr. Salomon  
Rathausplatz  
79098 Freiburg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Stadtverwaltung hatte es gut versteckt, das Ei. Passend zu Ostern haben wir es gefunden:

Die **25-Prozent-Quote geförderter Mietwohnungsbau** für Dietenbach!

Entdeckt haben wir das dicke Ei in der Anlage 19 (!) der 44-seitigen Gemeinderatsdrucksache zur „Wohnraumsituation in Freiburg – Analysen, aktueller Bericht, Maßnahmen“ (G-17/230), die Sie am 20.11.2017 der Presse vorgestellt haben, mit der kraftvollen Einleitung:

„Wir tun seit Jahren alles, was in unserer Macht steht, um Freiburgs Bürgerinnen und Bürger mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.“

Gesucht hatten wir eigentlich die 50-Prozent-Quote bzw. die Stellungnahme der Verwaltung dazu, da diese immerhin aktuell gültiger Beschluss des Gemeinderates ist: doch kein Wort davon in der umfangreichen Drucksache samt Anlagen. Stattdessen finden wir im mageren 15-zeiligen Absatz zum Thema „Neuer Stadtteil Dietenbach“ (Seite 11) den vagen Hinweis, dass der „bedarfsgerechte Anteil an gefördertem Wohnraum“ in der GRAG, der „gemeinderätlichen Arbeitsgruppe“, bereits vor einem guten Jahr diskutiert wurde, und

„...von externen Experten, u.a. Prof. Harlander, dem empirica-Institut und dem Fachbeirat Dietenbach...diesbezügliche Vorschläge erarbeitet (wurden). Favorisiert wurde dabei ein 3-Säulen-Modell, das neben dem freifinanzierten und dem geförderten Wohnraum auch mietpreisgedämpften Wohnraum enthält (Anlage 19).“

### 1. Das dicke Ei

Dort in Anlage 19 („Stellungnahmen zum Thema mietpreisgedämpfter Wohnraum für das Projekt Dietenbach“) entdecken wir das dicke Ei, auf Seite 17 in einer Vortragsfolie von Prof. Harlander (Architektur- und Wohnsoziologe Uni Stuttgart), eingebettet in das sogenannte 3-Säulen-Modell: die neue 25-Prozent-Quote geförderter Mietwohnungsbau für Dietenbach, die jetzt offenbar „favorisiert wird“. Ein Text mit Begründung ist nicht vorhanden. Wir zitieren (Hervorhebung von uns):

<b>Sozialer Mietwohnungsbau</b>	<b>25 %</b>
Gebundener Mietwohnungsbau	10 %
Eigentumsförderung	<u>15 %</u>
Förderung gesamt	50 %
Freifinanzierter Miet- u. Eigentumswohnungsbau	50 % (Zitat Ende)

Oho, 25 Prozent geförderter Mietwohnungsbau für Dietenbach? Da sind wir doch mächtig gespannt, wie der Herr Professor den „bedarfsgerechten Anteil“ ermittelt hat. Wo sind die Rechnungen und Unterlagen? Wie verliefen die Diskussionen hinter den verschlossenen Türen der nicht-öffentlich tagenden gemeinderätlichen Arbeitsgruppe?

Laut der aktuellen Studie des Pestel-Instituts „Das Baujahr 2018 im Fakten-Check“ vom Februar 2018 haben in den Großstädten mittlerweile 35 % bis 50 % der Haushalte aufgrund ihres Einkommens Anrecht auf eine geförderte Mietwohnung. Aber ausgerechnet in Boomtown Freiburg soll das anders sein und eine Quote von 25 % geförderten Mietwohnungen „bedarfsgerecht“? In einer Stadt, die Spitze ist bei den Wohnkosten, aber (zusammen mit Mannheim) landesweites Schlusslicht bei den durchschnittlichen Haushaltseinkommen?

### **Wie wurde der „bedarfsgerechte Anteil geförderter Wohnungsbau“ ermittelt?**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, wir bitten Sie um eine nachprüfbare Beantwortung dieser Frage und um eine entsprechende Ergänzung bzw. Korrektur der Drucksache G-17/230.

## **2. „Von guten Beispielen lernen“**

Interessanterweise ist zu Beginn der Bebauung des benachbarten Stadtteils Rieselfeld Anfang der 1990er Jahre tatsächlich auch eine 50-Prozent-Quote geförderter Mietwohnungsbau geplant worden (also noch vor Ihrer Amtszeit, Herr Oberbürgermeister). Das offenbarte uns ein Vortrag, der im Rahmen der städtischen Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung Dietenbach am 18.2.2016 im Bürgerhaus in Zähringen stattfand, mit dem Titel: „Ein neuer Stadtteil entsteht – von guten Beispielen lernen“. Als eines der drei „guten Beispiele“ wurde vom ehemaligen Leiter der Projektgruppe Rieselfeld die Entwicklung des Neubaustadtteils präsentiert, unter anderem diese Tabelle:

#### Gebäudenutzungen

	<b>Ziel</b>	<b>Aktuell</b>
<b>Sozialer Mietwohnungsbau</b>	<b>ca. 50 %</b>	ca. 5 %
Freifinanzierter Mietwohnungsbau	ca. 25-30 %	ca. 20 %
Wohnungs- und Hauseigentum	ca. 20-25 %	ca. 75 %

So erstaunlich der rapide Schwund der geförderten Mietwohnungen und die Zunahme der Eigentumswohnungen ist, so erstaunlich ist auch die Tatsache, dass damals eine 50-Prozent-Quote geförderter Mietwohnungsbau für notwendig erachtet wurde: offenbar als „bedarfsgerechter Anteil“. Heute, im Zeitalter des Neoliberalismus, empfehlen Experten, die die Stadtverwaltung ausgewählt hat, einen gerade mal ein halb so großen Anteil von 25 % geförderten Mietwohnungsbau als „bedarfsgerecht“! Und das beim derzeitigen Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen, der sich seit Jahren verschärft, insbesondere für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen. - Oder hat sich der Professor nur verrechnet?

Warum will die Stadtverwaltung in der Frage der Quote entgegen ihrer Ankündigung nicht „vom guten Beispiel“ Rieselfeld lernen und es beim Beschluss des Gemeinderates von 50 % geförderter Mietwohnungsbau belassen? Man könnte meinen, dass die höheren Quoten für geförderten Mietwohnungsbau, die zunächst in Aussicht gestellt (und dann wie auch im „guten Beispiel Rieselfeld“ nur zum kleinen Teil umgesetzt) werden, die Funktion eines „Dosenöffners“ für hochpreisiges Bauen auf der grünen Wiese haben.

### 3. Noch ein dickes Ei: Die Empirica-Studie

Es geht auch noch krasser: Nur eine Quote von maximal 10-15 % geförderten Mietwohnungsbau fordert der Experte Dr. Braun, Verfasser der Stellungnahme des Empirica-Instituts („Auswirkungen von zu hohen Förderquoten im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus“), indem er das 25%-Segment für geförderte Wohnungen noch in Miet- und Eigentumswohnungen aufteilt. Da bleiben dann gerademal üppige 10-15% Anteil geförderter Mietwohnungsbau:

„...empfiehlt empirica eine maximal 25%-Quote für den sozialen Wohnungsbau (Miet- **und** Eigentumswohnungen) kombiniert mit einer 20%-Quote für den ‚gedämpften‘ Mietwohnungsbau.“ (Anlage 19, Seite 4; Hervorhebung durch uns)

Denn, so die These von Empirica und ihre Begründung:

**„Eine Quote von 50% im geförderten Mietwohnungsbau entzieht dem Stadtteil die untere Mittelschicht.“**

„Wohnungsbauinvestoren verzichten nicht auf Renditen, auch nicht als Folge städtebaulicher Verträge. Deswegen führen Auflagen wie...eine Mindestquote geförderter Wohnungen dazu, dass die frei errichteten Wohnungen umso höherwertig geplant und umso teurer vermarktet werden.“

Wir als nicht ausgewiesene Wohnungsbauexperten haben uns erlaubt, selbst nachzudenken. Ergebnis: Dieser These und ihrer Begründung liegt ein Denkfehler zugrunde.

Es ist richtig: Wohnungsbauinvestoren verzichten nicht auf Renditen (jedenfalls nicht freiwillig). Aber wenn das so ist, warum sollten sie im Falle fehlender Auflagen und Mindestquoten nicht bei *allen* Wohnungen maximale Rendite erzielen wollen? Und *sämtliche* Wohnungen eines Gebäudes höherwertig bauen und so teuer vermieten, wie es der Markt hergibt?

3

Nach der Empirica-Theorie müssten auf den völlig quotenfreien Baugrundstücken des boomenden Neubauviertels Güterbahnhof-Nord deutlich günstigere, frei finanzierte Mietwohnungen zu finden sein als zum Beispiel im quotenbelasteten Neubauviertel Gutleutmatten. Das ist aber nicht der Fall und kann *empirisch* nachgeprüft werden: Die Mieten der frei finanzierten Wohnungen liegen hier im Schnitt nicht höher als die marktüblichen 15-16 €/m<sup>2</sup> wie am Güterbahnhof und sind hier wie dort kaum erschwinglich für die „untere Mittelschicht“ des Doktor Braun von Empirica.

Aber anders als von der Empirica-Studie suggeriert, können auch sogenannte Mittelschicht-Haushalte (Feuerwehrfrau, Krankenpfleger, Busfahrerin) in geförderten Mietwohnungen ziehen, denn die Einkommensgrenzen liegen in Baden Württemberg wesentlich höher als in anderen Bundesländern:

1-2 Personen 47.600 € | 3 Pers. 56.600 € | 4 Pers. 65.600 € | 5 Pers. 74.600 € pro Jahr

### 4. Das Überraschungs-Ei

An einer Stelle (Seite 4 unten) bietet die Empirica-Studie noch einen verblüffend offenen Einblick in die Denke der Immobilienbranche, aus der sich eine ebenso verblüffende Schlussfolgerung ziehen lässt:

„Je schärfer die Qualitätsspreizung innerhalb eines Gebäudes oder Quartiers, desto eher werden Vermieter darauf achten, an Haushalte am oberen Ende der erlaubten Einkommensgrenzen zu vermieten. Mit dieser Strategie minimieren sie das Mietausfallwagnis und das spezielle Risiko sozialer Konflikte.“

Wenn aber Investoren nicht auf Renditen verzichten, wie Dr. Braun anfangs richtig konstatierte, warum sollten sie nicht *immer* an Haushalte am oberen Ende der erlaubten Einkommensgrenzen vermieten, um die Risiken für ihre Rendite zu minimieren? Also:

**Nicht die 50%-Quote geförderter Mietwohnungsbau entzieht dem Stadtteil die untere Mittelschicht, sondern das Geschäftsmodell der Investoren: Gewinnmaximierung.**

Fazit: Grundstücken für den Mietwohnungsbau sollten vorrangig an Unternehmen mit Trägerkonzepten vergeben werden, bei denen das Interesse der Mietparteien an dauerhaft bezahlbaren Mietwohnungen im Fokus steht, nicht die Gewinnmaximierung: (Klein-) Genossenschaften und vergleichbaren Formen (z.B. Mietshäuser Syndikat) oder andere gemeinwohlorientierte Unternehmen.

Mit einem Offenen Brief vom 17.4.2017, der auch der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat zugegangen ist, haben wir vom BAUVEREIN „Wem gehört die Stadt?“ auf diese Zusammenhänge und den zugrunde liegenden Denkfehler in der Empirica-Studie hingewiesen - offenbar ohne Erfolg. Deshalb muss die Gemeinderatsdrucksache G-17/230 um einen Hinweis auf die fehlerhaften Schlussfolgerungen in der Expertise ergänzt werden, einschließlich einer sachlichen, durch Fakten belegten Darstellung.

## 5. Bürgerbeteiligung

In der Pressemitteilung vom 20.11.2017 haben Sie und Ihre Bürgermeisterkollegen die Drucksache G-17/230 „Wohnungssituation in Freiburg“ als „umfassende Analyse und Maßnahmen“ vorgestellt. Wäre auf 44 Seiten und 21 Anlagen nicht noch ein wenig Platz gewesen für den folgenden, nicht ganz unwichtigen Beitrag?

4

Der stammt nicht von uns, sondern aus der Broschüre des Amtes für Projektentwicklung und Stadterneuerung/Projektgruppe Dietenbach „Ein neuer Stadtteil entsteht – Ergebnisse des Bürgerdialogs zum neuen Stadtteil Dietenbach“ (Stand 7.3.2017), die beim Bürgerforum „Städtebaulicher Wettbewerb - Neuer Stadtteil Dietenbach“ am 1.3.2018 ausgelegt wurde.

### „Geförderter Mietwohnungsbau

Bezahlbarer Wohnraum war eines der wichtigsten Themen im Bürgerdialog. Hier bestand die Sorge, dass der Wohnungsmarkt dies nicht regeln kann, sondern viel mehr eine Steuerung von Seiten der öffentlichen Hand erforderlich wird. **In allen öffentlichen Veranstaltungen verwiesen Teilnehmende deshalb auf die Bedeutung des vom Gemeinderat beschlossenen Anteils von 50 Prozent gefördertem Mietwohnungsbau an allen neu gebauten Wohnungen.** Für diesen sollten lange Bindungsfristen gelten.“  
(Hervorhebung von uns)

## 6. Verdrängung Im Altbaubestand und die Neubaugebiete

Weitgehend ausgespart in der Drucksache wird das Thema der Verdrängung in den Altbauquartieren, trotz anhaltender öffentlicher Debatte:

„...Mieten und Immobilienpreise klettern rasant. Familien fliehen ins Umland, Durchschnittsverdiener geben einen Großteil fürs Wohnen aus, Besserverdiener verdrängen Geringverdiener. Auf diese soziale Frage blieb die Verwaltung lange eine Antwort schuldig. Es war der Gemeinderat, der im November 2011 von der Rathauspitze ein „Handlungsprogramm Wohnen“ einforderte...“ (BZ 24.2.2018)

Zwar stellt die Presseerklärung zur Drucksache einen Bezug zwischen dem Handlungsprogramm Wohnen und dem neuen Stadtteil Dietenbach her:

„Das Kommunale Handlungsprogramm Wohnen, das der Gemeinderat dann 2013 beschloss, sieht zudem ein Bündel konkreter Maßnahmen vor. Dazu zählen ein neuer Stadtteil mit mittlerweile 6.000 Wohneinheiten,...“

Aber weder in der Drucksache und erst recht nicht die Ausführungen der externen Experten in Anlage 19 zur Frage, welche Quote geförderter Mietwohnungsbau für Dietenbach als „bedarfsgerecht“ anzusehen sei, geht auf Verdrängungsprozesse als einen wesentlichen Grund für die Ausweisung neuer Baugebiete ein. Genau diesen Zusammenhang thematisierte aber der interfraktionelle Antrag vom 18.10.2011 zum Handlungsprogramm Wohnen:

„Die massive Umwandlung von preiswerten Wohnungen in Komfort- und Eigentumswohnungen in ganzen Quartieren... führt zur Verdrängung finanzschwacher Haushalte...“

Um negativen Entmischungssituationen entgegen zu wirken, ist ... erforderlich, dass am Freiburger Wohnungsmarkt ausreichend Wohnungen, vor allem preiswerte geförderte Wohnungen... zur Verfügung stehen...“

Voraussetzung für den dringend benötigten Wohnungsneubau ist die zügige Bereitstellung geeigneter Flächen im gesamten Stadtgebiet...“

**Wo, wenn nicht in Dietenbach und den anderen neuen Baugebieten sollen die vielen Wohnungssuchenden etwas Bezahlbares finden, die in den anderen Alt- und Neubauvierteln Freiburgs verdrängt worden sind?**

Wo, wenn nicht hier kann ein zusätzlicher Anteil von geförderten Mietwohnungen gebaut werden, und zwar als Ausgleich für die große Zahl von ehemals bezahlbaren Mietwohnungen, die in anderen Stadtteilen Freiburgs weggefallen sind (und laufend wegfallen)? Durch

- **Auslaufen der Sozialbindung bei geförderten Mietwohnungen**

z.B. im Rieselfeld, und Vauban und sonst im Stadtgebiet

- **Umwandlung in Eigentumswohnungen,**

verbunden mit „Herausmodernisieren“, Eigenbedarfskündigungen oder drastischen Mieterhöhungen durch Käufer bzw. Kapitalanleger, z.B. westlich der Merzhauser Straße (ehemalige LBBW-Landes- und Bundesimmobilien, damals verwaltet von der FSB).

**Der Wohnungsbedarf in Freiburg ist sicher in allen Preissegmenten stark angestiegen; weit überproportional aber durch Verdrängungsprozesse im bezahlbaren Mietwohnungssegment, auf das Menschen mit geringen bis mittleren Einkommen angewiesen sind.**

Deshalb halten wir als Kompensation für Verdrängungen ein Anteilsverhältnis von gefördertem Mietwohnungsbau an der Gesamtwohnfläche von Dietenbach für erforderlich, das genau umgekehrt ist wie das „favorisierte“ 3-Säulen-Modell der externen Experten und der Projektgruppe Dietenbach:

Geförderter Mietwohnungsbau	<b>50 %</b>
gebundener Mietwohnungsbau	<b><u>15 %</u></b>

Bezahlbarer Mietwohnraum gesamt **65 %** für untere und mittlere Einkommen.

Dann verbleiben 35 % Anteil Wohnungen für mittlere und obere Einkommen, gegliedert z.B. in 15 % Anteil geförderte Eigentumswohnungen und 20 % Anteil frei finanzierte Miet- oder Eigentumswohnungen. Und selbst dieser Anteil ist eigentlich zu viel, weil im Laufe der Jahre die Sozialbindungen im geförderten Wohnungsbau auslaufen werden. Es ist ein kühner Gedanke:

Müsste nicht von Anfang an eine Milieuschutzsatzung verabschiedet werden, um Verdrängungsprozessen wie im Rieselfeld entgegen zu wirken?

Auf jeden Fall sind (wie schon unter Punkt 4 angesprochen) bei der Vergabe von Grundstücken für den Mietwohnungsbau vorrangig Unternehmen zu berücksichtigen, die von ihrer Eigentumsstruktur her, insbesondere durch Einbeziehung der MieterInnen, auf dauerhaften Erhalt des Bestandes angelegt sind.

## **7. „Von guten Beispielen lernen“ – Teil 2**

Mit einer bedarfsgerechten Quote für den geförderten Mietwohnungsbau in Dietenbach werden nicht die Verdrängungsprobleme im Altbaubestand gelöst. Wir empfehlen der Stadtverwaltung, ihr eigenes Motto für den neuen Stadtteil Dietenbach „Von guten Beispielen lernen“ auch im Altbaubestand ernst zu nehmen: München, Hamburg und Berlin wenden zunehmend soziale Erhaltungssatzungen an, auch mit Ausübung von Vorkaufsrechten, wie z.B. aus der angehängte Pressemitteilung hervorgeht.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, wir wünschen Ihnen erholsame Osterfeiertage und bitten Sie danach um die Aufklärung der Rätsel um das „favorisierte 3-Säulen-Modell“ des Fachbeirates Dietenbach und der externen Experten.

Mit freundlichen Grüßen

Bauverein „Wem gehört die Stadt?“  
Im Auftrag

Stefan Rost                      Helma Haselberger

Anhang: Pressemitteilung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

# Pressemitteilung



**Bezirksamt  
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin**

Pressestelle  
Frankfurter Allee 35/37, 10247 Berlin  
Telefon: (030) 90298 - 2843  
E-Mail: [presse@ba-fk.berlin.de](mailto:presse@ba-fk.berlin.de)



Nr. 188/2017  
Berlin, 5. Dezember 2017

## **Vorkaufsfall Zossener Straße in Kooperation mit Stiftung und Mietergemeinschaft rechtskräftig**

Das im März 2017 ausgeübte Vorkaufsrecht am Grundstück Zossener Straße 48 ist durch Rücknahme der Klagen von Käufer und Verkäufern rechtskräftig geworden. Damit geht das Haus in das Eigentum der Stiftung Nord-Süd-Brücken über. Im Gebäude befinden sich 17 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Das Haus wird in Zukunft im Erbbaurecht durch eine GmbH aus Mietergemeinschaft und Mietshäuser-Syndikat bewirtschaftet.

Baustadtrat Florian Schmidt erklärt: „Diese Konstellation hat es im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht in Friedrichshain-Kreuzberg noch nicht gegeben. Wir hoffen, dass in Zukunft weitere Mietergemeinschaften diesem Beispiel folgen werden. Derzeit erarbeitet eine Arbeitsgemeinschaft in Auftrag des Bezirksamtes und in Kooperation mit stadtpolitischen Initiativen ein Konzept zur Unterstützung von Hausgemeinschaften, die ihre Häuser in eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung zu überführen.“

Von zehn ausgeübten Vorkaufsrechten sind damit insgesamt sieben rechtskräftig.

Insgesamt hat der Bezirk bisher bei zehn Häusern das Vorkaufsrecht ausgeübt und elf Abwendungsvereinbarungen mit privaten Investoren abgeschlossen. Aktuell wird das Vorkaufsrecht für ein Haus in der Friedrichshainer Straßmannstraße geprüft.

„Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts haben wir das Haus dem aufgeheizten Immobilienmarkt entzogen, um eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zu vermeiden. Die Mieter\*innen können aufatmen. Unser Ziel ist es, die durchmischte Struktur der Wohnbevölkerung im von Gentrifizierung betroffenen Friedrichshain-Kreuzberg zu erhalten.“, erklärt Baustadtrat Florian Schmidt.

### **Ansprechpartnerin**

Sara Lühmann  
Pressesprecherin