

## Kommunale Neubaugebiete – die Chance für eine Siedlungsbewegung genossenschaftlicher Mietshausprojekte nutzen

Beispiel: 3HäuserProjekt in Freiburg-Gutleutmatten

Referent\_innen: Stefan Rost, Helma Haselberger; beide aktiv im Mietshäuser Syndikat Freiburg und in der wohnungspolitischen Initiative: Bauverein „Wem gehört die Stadt?“, Freiburg

### Das 30-Häuser-Projekt in FR-Dietenbach

Entgegen anders lautenden Gerüchten wollen wir nicht das ganze Baugebiet Dietenbach in Freiburg bebauen. Geplant sind immerhin 5000 Wohnungen.

- Aber 30 Hausprojekte wären super. Mit 500 Mietwohnungen, die bezahlbar sind und unverkäuflich, nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats, auf jeden Fall aber genossenschaftlich organisiert. Die Nachfrage ist riesig.
- Die Freiburger 50-Prozent-Quote geförderter Mietwohnungen auf neuen Bauflächen ist für uns kein Hindernis, im Gegenteil: Wir planen 70 %.
- Die Miete liegt nach Fördervorschrift 33 % unterm Mietspiegel (derzeit bei ca. 7,00 €/m<sup>2</sup> 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 dauerhaft als Gemeingüter (Commons) sichern: Sozial, bezahlbar, unverkäuflich.

BAUVEREIN „Wem gehört die Stadt?“ - Siedlungsinitiative für die neuen Baugebiete

16.9.2016

### Kommunale Neubaugebiete – die Chance für eine Siedlungsbewegung genossenschaftlicher Mietshausprojekte nutzen

Beispiel: 3HäuserProjekt in Freiburg-Gutleutmatten

Geplant:

### Das 30-Häuser-Projekt in FR-Dietenbach

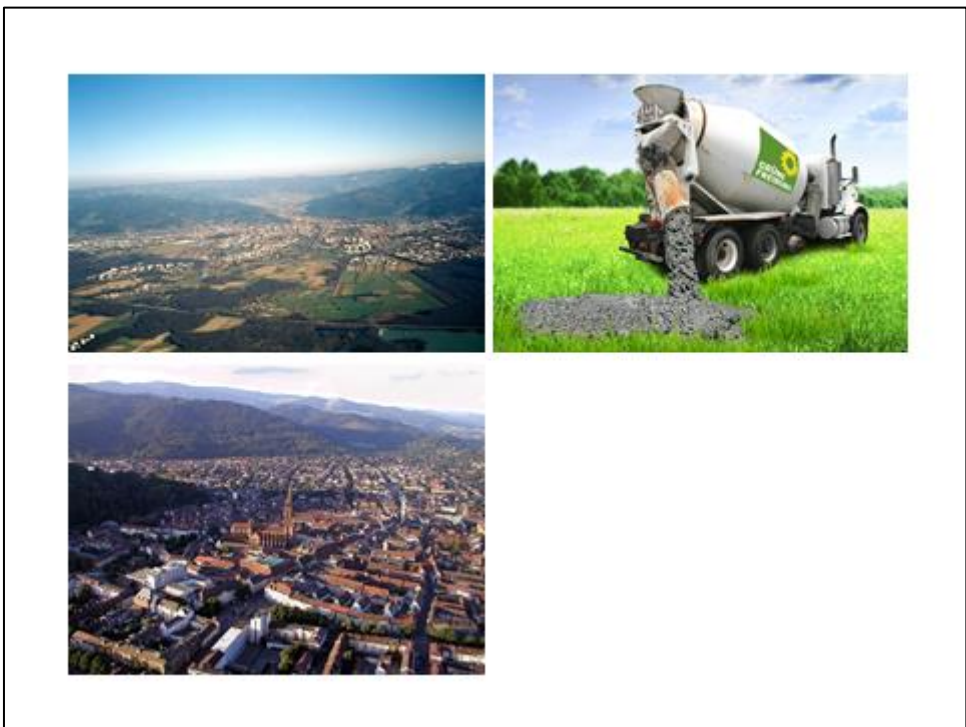


BAUVEREIN „Wem gehört die Stadt?“ - Siedlungsinitiative für die neuen Baugebiete

16.9.2016



Bauen auf der grünen Wiese gibt natürlich Konflikte:  
polemisches Wahlplakat gegen die Grün-schwarze Koalition in Freiburg



Durch Nachverdichtung und Aufstockung. Was auch nicht konfliktfrei ist.



Aber warum müssen immer wieder naturnahen Flächen zugebaut werden?  
 Das sähe dann etwa so aus:



Es gibt natürlich auch eine Bürgerbeteiligung zum neuen Stadtteil Dietenbach:

Es gibt natürlich auch eine Bürgerbeteiligung zum neuen Stadtteil Dietenbach:





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 produ-  
ziert

wenn früher oder später die Sozialwohnungen „aus der Bindung fallen“  
und als teure Eigentumswohnungen auf den Markt kommen.



Am oberen Bildrand sehen wir den direkt benachbarten Stadtteil Rieselfeld:  
Auch ein Neubaugebiet, dessen Bebauung jetzt aber abgeschlossen ist.



Die amtliche Grafik zeigt:  
 nach gut 20 Jahren sind im Rieselfeld alle Sozialwohnungen bis auf einen kleinen Rest „aus der Bindung gefallen“.  
 Und sie werden offensichtlich als Eigentumswohnungen gehandelt.



Das Rieselfeld gehört aktuell zu den drei Stadtteilen mit den teuersten Mieten in Freiburg.  
 Wenn wir wirklich einen Stadtteil gegen die Wohnungsnot wollen,  
 sollten wir uns nach anderen Beispielen umschaun.  
 Wir wollen die Bebauung des Dietenbachgeländes nicht den traditionellen Bauträgern und Investoren überlassen,  
 sondern auf die Gründung zahlreicher (klein-)genossenschaftlicher Mietshausprojekte setzen;  
 und die Chance für eine Siedlungsbewegung nutzen.



#### 4 Gute Gründe für genossenschaftliche Neubauprojekte – auch in den neuen Baugebieten!

1. Es gibt kaum Altbauten zum preisgünstig nutzen und ausbauen.



Diese Altbauten konnten in vergangenen Jahrzehnten als Syndikatsprojekte erworben werden.  
Das ist seit einer Reihe von Jahren kaum noch möglich:

1. Es gibt kaum Altbauten zum preisgünstig nutzen und ausbauen.  
**Wenn es sie gibt, sind fest in der Hand von Bauträgern und Investoren, die sie als teure Eigentumswohnungen vermarkten.**  
**Oder die Altbauten sind völlig überteuert und nicht bezahlbar.**

Das sind Freiburger Beispiele für gelungene Bestandserweiterungen. Nur:

#### Mehr Wohnraum und Wohnungen

##### durch Aufstocken + Umbau anl. Energiesanierung

ll. Scheffelstr. 35 (Dachausbau), Lorettstr. (Aufstockung, Hinterhausbüro-Ausbau, Mitte, Buggingenstr. 50 (Aufstockung + kleinere Wohnungen/Balkonausbau), re.: Basenstr. +Lorettstr. (Dachausbau/Aufstockung) , Fotos © G. Löser 2010-2013



Werden nach Umbau und Modernisierung als Eigentumswohnungen vermarktet



2. In den neuen Baugebieten besteht eine echte Chance für genossenschaftliche Miethausprojekte, Grundstücke zu erwerben:



2. In den neuen Baugebieten besteht eine echte Chance für genossenschaftliche Miethausprojekte, Grundstücke zu erwerben:

- Vergabe durch die Stadt bzw. Gemeinderat
- Preise hoch, aber gedeckelt: keine Vergabe nach Höchstgebot
- Bonuspunkte für Projekte mit verlängerter Sozialbindung je Wohnung und Jahr: in FR-Gutleutmatten bis zu 55 Jahre möglich!





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.

**3 HäuserProjekt Gutleutmatten**

Insgesamt 50 Wohnungen  
Entspricht 10 % Anteil am Baugebiet

**Gemeinsam für  
bezahlbares Wohnen**

**4 gute Gründe für genossenschaftliche Neubauprojekte  
– auch in den neuen Baugebieten!**

3. Es gibt supergünstige Fördermittel für den Neubau von Sozialwohnungen
- Förderkredit 2.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zinslos für 25 Jahre fest
  - Reduziert die Mietbelastung um rund 4,00 €/m<sup>2</sup>: 6,70 € statt 10,70 €
  - (Für Bestandsimmobilien gibt es keine entsprechend günstigen Kredite)

Lamakät GmbH



Luftschloss GmbH



schwereLos GmbH





Je 2 mal



1. LUFTSCHLOSS GmbH

2. LAMAKAT GmbH

rund 50 Wohnungen, kl. Teil für Menschen mit Fluchthintergrund u. mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt; und 1 Kita  
14,6 Mio € Gesamtkosten

3. SCHWERELOS GmbH

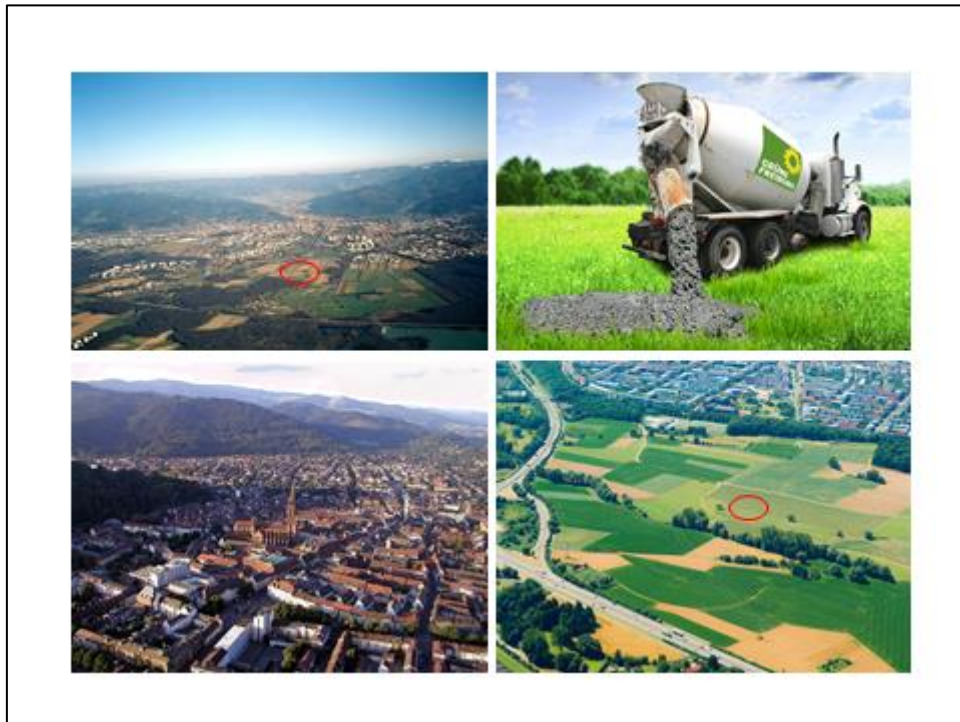


schwereLos GmbH



**4 gute Gründe für genossenschaftliche Neubauprojekte  
– auch in den neuen Baugebieten!**

4. Auch nach Ablauf der Sozialbindungsfristen sind die Wohnungen sozial, bezahlbar und unverkäuflich – sie sind Gemeingüter (Commons).



Wie kann das umgesetzt werden unter den Marktbedingungen einer Stadt, die vor genau 10 Jahren ihre kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit 10.000 Wohnungen an Fortress und Consorten verkaufen wollte – aber durch Bürgerentscheid gehindert wurde?

### **Mietshäuser als Gemeingüter (Commons)**

1. Auch auf Gutleutmatten (und in zukünftigen Baugebieten) gilt:  
**Alle Mietwohnungen fallen aus der Sozialbindung nach Ablauf der Vertragszeit mit der Landeskreditbank.**

2. Nicht anders ist es 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.

3. Diese Möglichkeit ist nicht beschränkt auf Projekte des Mietsh. Syndikats.  
Sie kann auf **Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen** übertragen werden: Stichwort „**Huckepackprojekte**“ in einigen Städten.



**Bauflächen sind keine nachwachsenden Rohstoffe**



Wenn schon naturnahe Flächen bebaut werden mit dem Argument bezahlbare Wohnungen zu schaffen, Sollten hier die Weichen so gestellt werden, dass die MieterInnen nicht nach 10 oder 20 Jahren wieder verdrängt werden.

## **Das 30-Häuser-Projekt in FR-Dietenbach**

Entgegen anders lautenden Gerüchten wollen wir nicht das ganze Baugebiet Dietenbach in Freiburg bebauen. Geplant sind immerhin 5000 Wohnungen.

- Aber 30 Hausprojekte wären super. Mit 500 Mietwohnungen, die bezahlbar sind und unverkäuflich, nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats, auf jeden Fall aber genossenschaftlich organisiert. Die Nachfrage ist riesig.
- Die Freiburger 50-Prozent-Quote geförderter Mietwohnungen auf neuen Bauflächen ist für uns kein Hindernis, im Gegenteil: Wir planen 70 %.
- Die Miete liegt nach Fördervorschrift 33 % unterm Mietspiegel (derzeit bei ca. 7,00 €/m<sup>2</sup> 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 dauerhaft als Gemeingüter (Commons) sichern: Sozial, bezahlbar, unverkäuflich.**

BAUVEREIN „Wem gehört die Stadt?“ - Siedlungsinitiative für die neuen Baugebiete

16.9.2016

Vielen Dank!