



## Freiburg – Stadt für Alle?!

### FSB saniert städtischen Haushalt anstatt Wohnungen

Noch 2006 wollte die Mehrheit im Gemeinderat die Freiburger Stadtbau (FSB) komplett verkaufen. Nach dem ablehnenden Bürgerentscheid war dies für 3 Jahre nicht möglich, aber aus der Not hat die Stadt offenbar eine Tugend gemacht. Und so scheint die FSB seither eine neue Funktion zu erfüllen, indem sie zu einer Art „Schweizer Taschenmesser“ für Finanzprobleme der Stadt geworden ist. Mit den Mieteinnahmen der FSB werden nämlich immer wieder Finanzlücken im städtischen Haushalt überbrückt und gestopft. Wenn die FSB Investitionsprojekte der Stadt übernimmt, bedeutet das, dass mit den Mieten der FSB-(Sozial)-MieterInnen allgemeine Aufgaben der Stadt finanziert werden. Solidarprinzip mal anders! Diese Umverteilung von unten nach oben, die vollkommen am Sozialauftrag der FSB (oder dem, was davon noch übrig geblieben ist) vorbeigeht, wollen wir im Folgenden an einigen Beispielen darstellen.

### MieterInnen der FSB finanzieren ein Kunstdepot

Anfang Mai wurde das städtische Kunstdepot in Hochdorf fertiggestellt. Bauherrin war die FSB, die Kosten beliefen sich auf 6,3 Mio. €. Das Gebäude steht auf einem städtischen Erbbaugrundstück\* und wird von der Stadt, der Stiftungsverwaltung\* und der Erzdiözese genutzt und gemietet. Nutzer des Kunstdepots sind somit nicht die FSB, noch deren MieterInnen, sondern Stadt und Kirche. Dies ist ein Beispiel dafür, dass ein Projekt von gesamtstädtischem Interesse, das damit eigentlich durch den Gemeinderat, also durch Alle, finanziert werden sollte, den MieterInnen der FSB auferlegt wird. Denn das Kapital der FSB beruht hauptsächlich auf den Mieteinnahmen.

Diese Art von Deals werden gemacht, während gleichzeitig die Stadtbau ihre Mieten erhöht und den sog. „Streubesitz“\* verkauft – mit der Begründung, sie brauche die... |weiter auf S. 2

### RECHT-AUF-STADT-NETZWERK-TREFFEN

Jeden **2. Freitag im Monat um 20 Uhr** im Syndikats-Büro auf dem Grethergelände (Adlerstr. 12). Das nächste Treffen findet am **13. Juli** statt. Alle Interessierten sind herzlich eingeladen!

[www.rechtaufstadt-freiburg.de](http://www.rechtaufstadt-freiburg.de)

### TERMINE

- 03.07. Gemeinderatssitzung | 16.15 Uhr
- 13.07. „Recht auf Stadt“ - Treffen | 20 Uhr
- 18.07. „Die Zerteilung der Gartenstadt oder Die wundersame Wertverdoppelung, 3G - Gartenstadt, Gutleutmatten, Gentrifizierung“ | Melanchthonweg 9b | 20 Uhr

### GLOSSAR

#### Sickereffekte

Die Erwartung, dass ein "Bauen auf Teufel komm raus" zu einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes führt, basiert auf dem Glauben an so genannte Sickereffekte. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubau Umzugsketten auslöst. Bezieht demnach ein Haushalt eine neue (in der Regel höherwertige) Wohnung, wird seine bisherige Wohnung frei und kann nun von einer anderen Mietpartei übernommen werden, welche über ein niedrigeres Einkommen verfügt. Diese macht wiederum eine Wohnung frei, die bezogen werden kann, so dass eine ganze Kette von Umzügen ausgelöst wird. Soweit die Theorie. Empirische Untersuchungen haben gezeigt, dass Sickereffekte in der Realität nur in einem geringen Maße vorzufinden sind. Wenn überhaupt Umzugsketten auftreten, brechen diese relativ frühzeitig wieder ab. Grund hierfür ist die Aufspaltung des Wohnungsmarktes in Teilmärkte, etwa für Eigentumswohnungen, hochpreisige oder günstige Mietwohnungen, Sozialwohnungen. Die Teilmärkte sind in sich weitgehend geschlossen, ein Wechsel der NachfragerInnen zwischen den Märkten ist verhältnismäßig selten. Zudem führt die obligatorische Erhöhung der Miete bei Neuvermietungen dazu, dass ein Umzug für viele Menschen aus finanziellen Gründen gar nicht in Frage kommt.

zusätzlichen Einnahmen für die Sanierung von Wohnungen. Eine solche Argumentation mutet angesichts eines Investitionsvolumen von über 6 Mio. €, das allein für ein Kunstdepot aufgebracht werden kann, geradezu zynisch an.

Ist es nicht der Auftrag der FSB, das Menschenrecht und Grundbedürfnis nach Wohnen zu sichern, und nicht den städtischen Haushalt zu entlasten? Auch wenn OB Salomon in der BZ (16.11.2010) meint: "Für uns ist das die sehr viel attraktivere Variante" – wohl aber nicht für die auf preiswerten Wohnraum angewiesenen MieterInnen.

### **Kein Einzelfall, ...**

Weitere dieser Deals lassen sich finden. So sprang die FSB bei der gescheiterten Vermarktung des städtischen Grundstückes am Eingang der Vauban ein und baut nun einen riesigen Gebäudekomplex mit Hotel für geplante 12 Mio. Euro (BZ 16.09.2010).

In den letzten Jahren wurden auch immer wieder Grundstücke der Stadt an die FSB verkauft. Auch hier ist genauer hin zuschauen, ob es sich evtl. um eine „verdeckte Gewinnabführung“ handelt. So stellte die Fraktionsgemeinschaft Unabhängige Listen im Oktober 2011 einen Antrag an das Regierungspräsidium auf Überprüfung eines 4 Mio. Euro Grundstücksverkaufs von Stadt an FSB.

Und das jüngste Beispiel soll am 3. Juli im Gemeinderat verabschiedet werden. Hierbei handelt es sich um den beabsichtigten Verkauf der fast 946 Liegenschaftswohnungen (ALW\*) an die FSB. Auch hier ist davon auszugehen, dass die MieterInnen durch Mieterhöhungen und unterlassene Instandhaltung und Sanierung diesen Deal bezahlen werden.

### **Müsste es nicht so sein wie im ÖPNV und in der Kultur?**

Die Bedürfnisse nach Mobilität und Kultur kosten Geld und werden von der Allgemeinheit mit getragen und bezuschusst. Im Gegensatz hierzu erhält die FSB jedoch keine Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt – im Gegenteil, die Stadtbau soll sogar Gewinne erwirtschaften und bezuschusst vielmehr den städtischen Haushalt, wie an obigen Beispielen gesehen werden kann. Wohnen sollte jedoch ebenso wie ÖPNV und Kultur den Stellenwert eines unabdingbaren Grundbedürfnisses haben. Das würde bedeuten, dass sich die Allgemeinheit solidarisch zeigt mit den Menschen, die sich das Menschenrecht auf Wohnraum nicht leisten können – und nicht andersherum.

\* **Stadtpolitik von A-Z** zu finden auf [www.rechtaufstadt-freiburg.de](http://www.rechtaufstadt-freiburg.de)

## **STADT-FÜR-ALLE-NACHRICHTEN** (Rückblick auf 15. Mai bis 15. Juni)

### **MIETRECHT-ÄNDERUNGEN**

Die Bundesregierung hat am 23. Mai das Mietrechtsänderungsgesetz auf den Weg gebracht. Das Gesetz bedeutet laut ersten Analysen vor allem eine Stärkung der VermieterInnen. So soll bspw. bei energetischen Modernisierungen für bis zu drei Monate keine Mietminderung mehr möglich sein und die Begründungsanforderungen für Modernisierungsmaßnahmen werden gesenkt. Auch fristlose Kündigungen und Räumungen sollen in einigen Punkten erleichtert werden; u.a. um gegen das Schreckgespenst „Mietnomaden“ vorzugehen. Was an diesem medial verbreiteten Problem von Mietprellern tatsächlich dran ist, lässt sich bisher aber wissenschaftlich-statistisch nicht belegen. Das Mietrechtsänderungsgesetz wird nun als nächste Instanz in die parlamentarische Lesung gehen. (RaS)

### **GUTLEUTMATTEN – BAUKONZEPT VORGESTELLT, VERMARKTUNG AB ENDE DES JAHRES**

Freiburgs neuestes „Vorzeigebaugebiet“ (BZ) am Haslacher Ende der Escholzstraße, wo sich früher Kleingärten befanden, soll eine Mischung aus konventionellen Investorenprojekten, gefördertem Wohnungsbau, aber möglicherweise auch genossenschaftlichen und anderen alternativen Wohnformen werden. Auf einer Bürgerversammlung Ende Mai interessierten sich die Anwohner jedoch vor allem für den befürchteten Durchgangsverkehr durch die Gartenstadt. 1300 Menschen sollen auf der 6 Hektar großen Fläche wohnen können. Die Fläche liegt bereits seit 2010 brach; Baubeginn soll jedoch frühestens 2014 sein. (BZ)

### **MIETERINNEN-VERSAMMLUNGEN ZUM GEPLANTEN VERKAUF DER ALW-WOHNUNGEN**

Zu den Plänen der Stadt Freiburg, 946 Liegenschaftswohnungen an die FSB zu verkaufen, fanden mehrere MieterInnen-Versammlungen u.a. durch WiM organisiert statt. Die MieterInnen wendeten sich anschließend an den Gemeinderat als Eigentümerin und forderten: Wohnungen müssen unter kommunaler Kontrolle bleiben, keine automatischen Erhöhungen der Miete an den Mietspiegel, kein Abriss aufgrund vernachlässigter Instandhaltung, Instandhaltungstau abbauen ohne Mieterhöhungen, wirklich warmmietenneutrale Sanierungen und mehr Mitbestimmungsrechte. Am 3.7. wird der Gemeinderat über die Verkaufspläne abstimmen. (RaS)

→ weitere Nachrichten auf S. 3

## J.-S.-BACH-STR. ABGERISSEN

Hedern. Nur ein einziger letzter Bewohner ist übrig geblieben. Er wehrt sich juristisch gegen eine Räumungsklage und beruft sich auf die Sozialklausel. Solange das Verfahren andauert, kann er in seiner Wohnung noch bleiben; dies jedoch inmitten einer Baustelle, wo sich zuvor die Nachbarhäuser anreihen und fast 100 Wohnungen zu günstigen Mietpreisen für vorwiegend RenterInnen boten. Trotz Protesten (s. Foto) und alternativen Sanierungsvorschlägen der Baugruppe „Wem gehört die Stadt“ setzte die Stadtbau die Abrisspläne nun durch und wird neue, wenige aber dafür teurere, Wohnungen bauen lassen. (RaS; RDL.de)

## SAMjBASTA! DARF TROMMELN

Die Trommelgruppe SamjBasta! hat sich vor Gericht erfolgreich gegen die Einschränkungen der Demonstrationsfreiheit von Polizei und Freiburger Ordnungsamt zur Wehr gesetzt. Es darf nun wieder getrommelt werden! (www.sambasta.de)

## GREEN CITY BEKOMMT STADTAUTOBAHN

Wie Ende Mai bekannt wurde, hat die Planungsgruppe im Regierungspräsidium mit der Umetikettierung des B 31-Zubringers zur Autobahn nun einen Weg gefunden, einen Vollanschluss an den geplanten Stadttunnel auf Höhe der Ganterbrauerei zu realisieren. Durch die Einstufung als Autobahn wird zudem der Bund in die Finanzierung miteinbezogen. Das Ganze wird jedoch nur geschehen, wenn

der Stadttunnel tatsächlich gebaut wird. Vertreter aus Stadt und Gemeinderat zeigten sich zunächst begeistert. KritikerInnen gaben hingegen zu bedenken, dass eine Autobahn ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärmbelastungen statt -entlastungen bedeuten könnte und zudem als Dammbruch für den stückweisen Bau einer Schwarzwald-Autobahn zu sehen sei. (RaS)

## Recht auf Stadt



## ENERGIEARMUT – STROMRECHNUNGEN ALS ZWEITE MIETE

Viele Menschen können sich die steigenden Strompreise (20% seit 2008) nicht mehr leisten. Nach einer Schätzungen zufolge soll 600.000 Verbrauchern 2010 der Strom abgestellt worden sein. Besonders betroffen von diesem Problem sind Hartz-IV-EmpfängerInnen, denn im Gegensatz zu Miete und Heizkosten muss

der Strom aus dem Regelsatz getragen werden – und ist dafür viel zu niedrig berechnet und nicht im gleichen Maß wie die Strompreise gestiegen. Diese Problematik wurde nun von Sozialverbänden wie Mieterbund und Paritätischem Wohlfahrtsverband untersucht und kritisiert.

## UNMÜSSIGS „WEST-ARKADEN“ FEIERN RICHTFEST

Mooswald. Weniger als 12 Monate nach der Grundsteinlegung stehen auf dem ehemaligen Brielmann-Gelände an der Berliner Allee die Rohbauten. Am 21. Mai wurde Richtfest gefeiert und im Herbst 2012 sollen bereits die ersten Geschäfte einziehen, im Frühjahr 2013 die ersten Wohnungen bezugsfertig sein. Das 3 Hektar große Areal wird von Freiburgs fleißigstem Investor Peter Unmüssig als Einkaufszentrum mit Wohnanlagen entwickelt. Im Juni 2011 hatte der Gemeinderat den Bebauungsplänen zugestimmt – trotz aller Bedenken und Bauchweh. Kritisiert werden vor allem die hohe Baudichte. Für die Unterbringung einer unterirdischen Schießanlage des Waffengeschäfts Frankonia wurde aus der Tiefgarage ein Parkhaus, die Spielplätze mussten auf die Dächer ausweichen. Auch der Einzelhandel sieht das Einkaufszentrum als Bedrohung. Auf Freiburgs größter Baustelle wird 6 Tage die Woche gearbeitet, die Bauarbeiter sind dafür in Containern auf dem Gelände untergebracht. Nach Fertigstellung wird Unmüssig die Immobilie an ein Hamburger Fondshaus verkaufen. (RaS)



Die besetzte Johann-Sebastian-Bach-Straße im November 2011 – mittlerweile abgerissen (s.o.) Foto: AG Freiburg