



Freiburg – Stadt für Alle?!

Mietkosten in Freiburg – was heißt sozial gerechtes Wohnen?

Ein Dach über dem Kopf zu haben ist eines der zentralen Grundbedürfnisse des Menschen und rangiert von der Dringlichkeit her nicht weit nach dem Bedürfnis nach ausreichender Ernährung. Während es in Deutschland allein mehrere hunderttausend von Obdachlosigkeit betroffene Menschen gibt, ist jedoch auch die Situation derjenigen nicht unbedingt problemfrei, die eine Wohnung zur Miete gefunden haben. Die Kosten einer Wohnung (Miete und Nebenkosten, v.a. Energiekosten), sind vielfach eine hohe Belastung für das Haushaltsbudget, selbst für Menschen mit durchschnittlichem Einkommen.

In Deutschland leben über die Hälfte aller Menschen, die in einer Wohnung wohnen, zur Miete. Für den „Normal“-verdiener und –wohner fällt damit jeden Monat eine (mehr oder weniger hohe) Summe an, die allein für die Wohnung gezahlt werden muss. Freiburg stellt dabei eine Stadt dar, in der die Bürger_innen einen sehr hohen Anteil des monatlichen Einkommens für die Miete bezahlen müssen. Laut einer Studie des Immobilienverband Deutschland (ivd) aus dem Jahr 2008 zahlen Freiburger Mieter_innen im Durchschnitt ca. 44% des monatlich zur Verfügung stehenden Nettoeinkommens für die Kaltmiete ihrer Wohnung. Diese Zahl gewinnt insbesondere im Vergleich mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert von ca. 23% ihre eigentliche Dramatik. Der extrem hohe Wert für Freiburg setzt sich dabei einerseits aus den sehr hohen Mietkosten in der Stadt und andererseits aus den – trotz niedriger Arbeitslosigkeit insgesamt – relativ geringen Durchschnittseinkommen der Menschen in Freiburg zusammen (Freiburg stellt beim Medianeinkommen im Vergleich der Städte in Baden-Württemberg das Schlusslicht dar).

Mietpreise von mehreren hundert Euro im Monat stellen eine sehr unterschiedlich hohe Belastung für den jeweiligen Haushalt dar. Prinzipiell gilt, dass Menschen, bzw. Familien mit niedrigem Einkommen verhältnismäßig deutlich mehr für das Wohnen ausgeben, als solche mit hohem Einkommen. Der Stadtsoziologe Andrej Holm bringt diese Ungleichheit mit dem Satz „Reiche wohnen wo sie wollen, Arme wo sie müssen“ auf den Punkt. Selbst aus den Zahlen, die die Stadt Freiburg veröffentlicht, lässt sich... → weiter auf Seite 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 **10. August** statt. Alle Interessierten sind herzlich eingeladen!

www.rechtaufstadt-freiburg.de

TERMINE

- 25.09. & 16. 10. Gemeinderatssitzungen | jeweils 16.15 Uhr
- 10.08. & 14.09. & 12. 10. „Recht auf Stadt“ - Treffen | immer 20 Uhr
- 25. Oktober Veranstaltung zum Thema *Commons* von Baugruppe „Wem gehört die Stadt?“
- 10.11. Demonstration des Recht-auf-Stadt-Netzwerkes | 13 Uhr | achtet auf aktuelle Infos!

GLOSSAR

Sozialauftrag:

Sozialmieter zahlen Marktmieten!?

Die Freiburger Stadtbau (FSB) „(...) *verfolg[t] in allen Geschäftsbereichen die Zurverfügungstellung von preiswertem Wohnraum im Stadtgebiet Freiburg, sowie die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsteile, alleinerziehender Eltern, Arbeitsloser, Obdachloser und Jugendlicher*“. Diese an sich lobenswerten Ziele, die in der Satzung der FSB zu lesen sind, werden jedoch ständig durch politische Beschlüsse des Gemeinderates seit den 1990er Jahre in ihr Gegenteil verkehrt. So wird seit Jahrzehnten immer wieder argumentativ erneuert, dass die Mieten der im städtischen Besitz befindlichen Wohnungen an die marktüblichen Mieten „heranzuführen“ seien. Dabei verweist der Gemeinderat auf die Gemeindeprüfungsanstalt* des Landes BaWü, die 1993 die Stadt Freiburg zu diesem Vorgehen verpflichtet hätte. Dieses Argument dient aber letztendlich nur dazu die eigene politische Verantwortung zu verschleiern: Die GPA selbst stellte im Juli 2012 richtig, dass keine verpflichtende Anweisung an die Stadt Freiburg erfolgt sei. Somit kann der Gemeinderat – sofern der politische Wille da ist – diese Entscheidung auch wieder aufheben.

* **Stadtpolitik von A-Z** auf www.rechtaufstadt-freiburg.de

klar ablesen, dass Menschen, mit einem niedrigen Haushalts-Nettoeinkommen einen überwiegenden Teil ihrer zur Verfügung stehenden Mittel für die Wohnung ausgeben. So bleibt zur Erfüllung anderer Bedürfnisse, wie Teilhabe am kulturellen und sozialen Leben, Mobilität und politische Partizipation nur noch wenig übrig.

Es stellt sich die Frage, ob es dem Anspruch einer sozial gerechten Gesellschaft entspricht, wenn Menschen über das notwendige Erfüllen ihrer Grundbedürfnisse hinaus kaum finanzielle Möglichkeiten zur freien Verfügung haben. Sicher, Wohnungen zu bauen und Instand zu halten kostet Geld und Arbeit. Dennoch kann es nicht sein, dass der sehr beanspruchte Wohnungsmarkt in Freiburg zu Preisen führt, die nichts mehr mit dem Gebrauchswert* der Wohnungen zu tun haben.

Selbst die Partei „Die Grünen“ – in Freiburg nicht unbedingt für eine sozialverträgliche Politik bekannt – forderte auf ihrer Bundesdelegiertenkonferenz 2010 (in Freiburg) 25-30% Mietbelastung (Anteil der Miete am Einkommen) als Höchstgrenze anzusehen (und zwar *nach* energetischen Sanierungen). Schon 2008 forderte die

Freiburger Initiative „Wohnen-ist-Menschenrecht“ 25% Miete (inklusive Nebenkosten) als Obergrenze politisch durchzusetzen.

Das Netzwerk „Recht-auf-Stadt“ knüpft an diese Forderung an: es kann nicht sein, dass Menschen für das Erfüllen ihrer Grundbedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt ausgenommen werden! Kommunalpolitisch müssen wir uns dafür einsetzen, dass Wohnraum bezahlbar wird und jede_r die oder der eine Wohnung sucht auch eine bezahlbare finden kann. Dafür müssen wir u.a. politischen Druck auf den Gemeinderat und lokale Wohnungsunternehmen ausüben, um für einen Erhalt und Ausbau sozialverträglichen Wohnraum in Freiburg zu sorgen – bzw. diesen in selbstverwalteten Projekten zu schaffen (wie z.B. das Miethäuser Syndikat). In einer weitergehenden Perspektive muss es das Ziel sein, Wohnen als Grundbedürfnis und nicht als Ware gesellschaftlich zu verankern. Eine sozial gerechte Versorgung für alle und jede_n wird erst dann möglich, wenn die Bedürfnisse und nicht die Profite Maßstab von Politik und Ökonomie sind!

Bezahlbarer Wohnraum ist die halbe Miete!

* Stadtpolitik von A-Z zu finden auf www.rechtaufstadt-freiburg.de

STADT-FÜR-ALLE-NACHRICHTEN (Rückblick auf 15. Juni bis 15. Juli)

Freiburg hat 50 Einkommensmillionäre - Lohnschere in der BRD wird größer

Das statistische Landesamt hat am 9. Juli bekanntgegeben, dass im Jahr 2007 in Freiburg 50 Einkommensmillionäre versteuert wurden. Angesichts des Wohnsitz der beiden Krauss-Maffei-Wegmann-Eigner Rüdiger und Volkmar Braunbehrens und ihres aus Panzerdeals erworbenen Einkommens (www.25000-euro.de) kann davon ausgegangen werden, dass die Namen von zwei der Millionäre bekannt sind. Währenddessen zeigen neue Zahlen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD), dass die Lohnschere von Viel- und Niedrigverdienern in Deutschland weiter auseinander driftet. Die Ungleichheit bei den Einkommen nahm trotz niedriger Arbeitslosigkeit zu; die OECD führt dies auf Mini-Jobs, Zeitarbeit und zurückgegangene Tarifbindungen zurück.

Gemeinderat beschließt Verkauf der ALW-Wohnungen

In der Gemeinderatssitzung vom 03. Juli setzte die grün-schwarze Mehrheit den Verkauf der 946 Wohnungen des städtischen Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW) an die Freiburger Stadtbau durch. OB Salomon sprach

hierbei von einer "Transaktion innerhalb des Konzerns Stadt". Der Verkauf bringt einen Erlös von 53 Mio. €, wird aber auch den Verzicht auf einen jährlichen Mieteinnahmenüberschuss von knapp 1,8 Mio. € im städtischen Haushalt bedeuten. Im Vorfeld hatte "Wohnen ist Menschenrecht" zu mehreren MieterInnenversammlungen aufgerufen. Diese verfass-

Recht auf Stadt



ten einen Offenen Brief an die Stadt mit ihren Forderungen (u.a. keine automatische Anpassung an den Mietspiegel, kein Abriss wg. vernachlässigter Instandhaltung, mehr Mitbestimmungsrechte). Insbesondere die mangelnde Instandhaltung der Wohnungen wird bemängelt. Die FSB tätigt diesen Häuserdeal im Übrigen komplett kreditfinanziert.

Gagfah-Mieter handeln Vergleich aus - „Runder Tisch“ plant Gutachten und Sanierungskonzepte

Eine Familie aus den 146 Wohnungen des Immobilienunternehmens Gagfah in Weingarten hatte sich gerichtlich gegen den mangelhaften Zustand ihrer Wohnung zur Wehr gesetzt. Nun wurde ein Vergleich ausgehandelt. Die Gagfah reparierte einige der zugigen Fenster; die Mieter heben dafür die Mietminderung auf. Aber auch über diesen einen Fall hinaus gibt es immer wieder Beschwerden über die fehlende Instandhaltung und Sanierung von Gagfah-Wohnungen. Bis 2005 hatten die Weingartener Wohnungen der Stadtbau gehört. Eine MieterInnen-Versammlung forderte in einem Offenen Brief an die FSB den Rückkauf der Wohnungen. Mitte Juli fand unter Ausschluss der Öffentlichkeit eine erste Sitzung eines „Runden Tisches“ statt, an dem auch die Gagfah teilnahm. Ziele sind nun neue Gutachten und Sanierungskonzepte. Im September gibt es eine zweite Sitzung des Runden Tisches.

→ weitere Nachrichten auf S. 3

SeniorInnen besetzen Clubhaus in Berlin

Im Berliner Bezirk Pankow hält seit dem 29. Juni eine Gruppe von RenterInnen eine Villa in der Stillen Straße besetzt. Das Haus wird seit 14 Jahren von verschiedenen Seniorengruppen mit etwa 200 Besuchern pro Woche als sozialer Treffpunkt genutzt. Aus Sparzwängen soll es nun geschlossen werden. Doch dagegen wehren sich die NutzerInnen; sie halten das Argument für vorgeschoben. Nachdem Gespräche und Demonstrationen nichts ausrichten konnten, campieren sechs BesetzerInnen in der Villa. Täglich kommen an die 40 HelferInnen und auch über die Nachbarschaft hinaus findet sich viel Unterstützung und Sympathie. Wie es weitergehen wird, ist noch unklar - räumen lassen wolle man allerdings nicht, sagt die rot-grüne Bezirksverwaltung.

15 Jahre Amortisierungszeit bei Sanierungen unrentabel - 70 ALW-Wohnungen betroffen

Laut Finanzbürgermeister Neideck lohnt sich die Sanierung von Wohnungen nicht, wenn die dabei anfallenden Kosten erst nach 15 oder mehr Jahren durch Mieteinnahmen abgeglichen werden könnten. Betreffende Wohnungen wer-

den in Kategorie 4 (Sanierung wirtschaftlich nicht lohnend) eingestuft. Sanierungsfähigkeit wird hier durch einen kurzen Renditezeitraum bestimmt. Bedenkt man die Gebrauchsdauer von Immobilien sind 15 Jahre relativ wenig. Wie durch von Radio Dreyeckland veröffentlichte Dokumente bekannt wurde, sind davon auch 70 der ALW-Wohnungen betroffen, die die Stadt an die FSB übertragen wird (s.o.), u.a. in der Knopfhäuslesiedlung am Alten Messplatz und in Mooswald. Diese sind daher von Abriss bedroht. Eine Liste der Einstufung der ALW-Wohnungen findet sich auf ww.rdl.de.

Soziale Verdrängung durch energetische Sanierungen - 100.000 mussten Wohnung verlassen

Dies berichtete das ARD-Magazin "Report Mainz" am 3. Juli und bezieht sich dabei auf bisher unveröffentlichte Zahlen des Deutschen Mieterbundes DMB. Demnach können sich wegen der Umlage von energetischen Modernisierungen auf die Monatsmiete, bspw. bei Wärmedämmungen, immer mehr MieterInnen ihre Wohnungen nicht mehr leisten. Von dieser sozialen Auswirkung ökologischer Maßnahmen sind insbesondere Hartz-IV-EmpfängerInnen betroffen, wenn nach einer Modernisierung ihre Miete die Be-

darfsobergrenze übersteigt und dann ein Zwangsumzug droht. Laut DMB traf dies 2011 auf 40.000 Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften zu. Bundesbauminister Ramsauer (CSU) sieht hier jedoch keinen Handlungsbedarf, das Mietrecht sei "sozial ausgewogen". (www.swr.de)

Unhaltbare Zustände in Landwasser – BV sucht Hilfe bei Stadt

In Landwasser befinden sich vier Hochhäuser in unhaltbaren Zuständen: Wassereintrich, Kabelbrand und herabstürzende Betonteile an den Fassaden. Der Bürgerverein (BV) klagt die Nutzung der Gebäude als Spekulationsobjekte an. In den letzten drei Jahren hat der Besitzer dreimal gewechselt, derzeit gehören sie einer Asset Management GmbH aus Nauen. Der BV Landwasser hatte bereits im Mai bei einem Freiburger Fachgespräch im Historischen Kaufhaus auf diese unzumutbaren Verhältnisse hingewiesen. Nun wandte er sich in einem Brief an Gemeinderat und Baubürgermeister Haag und ersucht Hilfe. Über eine Antwort von Seiten der Stadt war bei Redaktionsschluss bisher nichts bekannt.



Leerstand: Vor einem Jahr am 16. Juli wurde die Goethestraße 2 besetzt und geräumt - sie steht weiterhin leer.