



Jan. 2013
Nr. 7

Freiburg – Stadt für Alle?!

Wohnungsmarktbericht, Wohnungsmarkt-analyse und Mietspiegel

Gleich drei Erhebungen sind aktuell in der Freiburger Mietdebatte unterwegs.

Zuerst kam der Wohnungsmarktbericht der Bundesregierung, sie attestierte Freiburg eine Mietsteigerung von 8,1 % und somit Platz drei im bundesweiten Mietsteigerungswahnsinn. Weitere Zahlen aus dem Bericht: Die durchschnittliche Mietbelastung liegt bei 25 % des Netto-Einkommens; sage und schreibe 5,43€/m² ist der Bundesdurchschnitt bei der Kaltmiete, dort geht es in Freiburg erst los (oder wird gerade, weil nicht „zeitgemäß“, abgerissen)!

Dann die nächste Studie: die vom Runden Tisch, die sie nun zum dritten Mal durchgeführt haben. Die erste führte zu einem Bundessozialgerichtsurteil, welches die Stadt Freiburg zwang, ihre Praxis der Mietobergrenzen zu überdenken und deutlich zu erhöhen (was aber immer noch nicht ausreicht). Zu den Ergebnissen: Zum letzten Jahr ergibt sich eine Mietsteigerung um 9,3 %, solche Lohnsteigerungen wären wünschenswert! Die meisten Wohnungen befinden sich um die 10 Euro/m². Haslach, der Gentrifizierungsstadtteil, legt mit 21,9 % am stärksten zu (Littenweiler 19,9 %; Stühlinger 10,7 %).

Diese beiden Studien kommen zu relativ ähnlichen Ergebnissen, nun aber der Miet(erhöhung)spiegel.

Im neuen Mietspiegel, der ab dem neuen Jahr gültig ist, kommt die Stadt zu Mietsteigerungen der Basismiete von 3,3 %. Wie kommt es dazu?

Die Stadt hat ein hohes Interesse daran, dass der Basismietsatz relativ niedrig ist. Denn der Basismietsatz des Mietspiegels ist die Berechnungsgrundlage für die Mietobergrenze, also jenen Betrag, der Hartz IV - BezieherInnen für ihre Miete maximal gezahlt wird.

Der Trick, so der Eindruck: die Basismiete tief ansetzen und dafür fast ausschließlich Kriterien für Zuschläge im Mietspiegel definieren - und schon sieht es so aus, als ob die Mieten gar nicht so stark gestiegen seien. So sind viele der mietsenkenden Kriterien aus dem letzten Mietspiegel nicht mehr vorhanden. Das teuerste Beispiel ist der Abschlag für Hochhäuser, der machte beim letzten -23 % aus. 2013 müssen MieterInnen nun einen Aufschlag von 6 % für ihre „Unverbaute Fernsicht oder direkter Blick auf besondere historische Bauten.“ aus den Hochhäusern in Weingartens zahlen (29% mehr!!!!). Wir wussten es

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 **11. Januar** statt. Alle Interessierten sind herzlich eingeladen!

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

TERMINE

- 11.01. „Recht auf Stadt“ - Treffen | 20 Uhr
- 29.01. Gemeinderatssitzungen | jeweils 16.15 Uhr

Immer wieder aktuelle Termine:

www.rechtaufstadt-freiburg.de

GLOSSAR: Mietpreisüberhöhung

Liegt eine Miete um mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, wird dies als Mietpreisüberhöhung bezeichnet. Ein Vermieter begeht eine Ordnungswidrigkeit, wenn er eine überhöhte Miete fordert und dabei eine Mangellage ausnutzt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn nur ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen vorhanden ist und der Wohnungssuchende praktisch keine Alternative hat. Die überhöhte Miete ist dann unzulässig. Ein wesentliches Problem liegt allerdings darin, dass der Mieter in einem zivilrechtlichen Streit das Ausnutzen einer Mangellage beim Abschluss des Mietvertrages beweisen muss – was häufig kaum möglich ist. Bleiben die MieterInnen also am Ende die Dummen? Nicht unbedingt. Einige Städte, etwa Frankfurt, gehen auf Grundlage des Wirtschaftsstrafgesetzes aktiv gegen Mietpreisüberhöhungen vor. MieterInnen können sich dort an das Wohnungsamt wenden, wenn sie den Verdacht haben, eine überhöhte Miete zu zahlen. Stellt sich nach einer Überprüfung heraus, dass tatsächlich eine Mietpreisüberhöhung vorliegt, wird versucht, den Vermieter zur Senkung der Miete zu bewegen. Häufig mit Erfolg. Zeigt er sich nicht einsichtig, kann ein Bußgeld verhängt und die Erstattung der überzahlten Miete angeordnet werden. Eine vergleichbare Anlaufstelle für MieterInnen würde sicher auch der Stadt Freiburg gut zu Gesicht stehen. Im Rahmen des aktuell diskutierten Handlungsprogramms Wohnen sollten hierfür die organisatorischen und personellen Voraussetzungen bei der Stadtverwaltung geschaffen werden.

schon immer, die Hanglagen Herderns mit freiem Blick sind nicht vergleichbar mit der Aussicht aus den Hochhäusern Weingartens.

STADT-FÜR-ALLE-NACHRICHTEN (Rückblick vom 15. November bis 15. Dezember)

FSB MIETERINNEN SANIEREN HAUSHALT

Erneut lässt sich der Gemeinderat den städtischen Haushalt durch die MieterInnen der FSB mit einer „Sondersteuer“ von 3,8 Millionen sanieren. Pünktlich zum Jahresabschluss wird durch Grundstückdeals Kapital der FSB an die Stadt überwiesen. Dieses Geld wird eigentlich dringend für die Instandsetzung der Wohnungen und das Stabilisieren der Mieten benötigt.

FSB MIETERINNEN VERZINSEN VORZÜGLICH

Während die Zinsen überall im Keller sind, wird das Eigenkapital der FSB mit 4% durch die MieterInnen selbst nochmals verzinst. Dies bedeutet, dass sie einen Teil ihrer bezahlten Mieten, die dann zum Eigenkapital der FSB werden, nochmals mit 4% über höhere Mieten vergüten dürfen.

Durch den Wegfall der Eigenkapitalverzinsung könnten viele Instandsetzungen und Sanierungen kostengünstiger durchgeführt werden.

ZWANGSRÄUMUNG: 62 JÄHRIGE STÜRZT SICH IN DEN TOD

In Spanien hat sich erneut ein Mensch wegen einer Zwangsräumung in den Tod gestürzt. Eine 62 jährige Frau sprang bei der Zwangsräumung aus dem Fenster ihrer Wohnung in den Tod. Die zynische Ankündigung als Antwort auf massive Proteste in Spanien, bei Zwangsräumungen künftig „soziale Härten“ zu beachten scheint hier keine Anwendung gefunden zu haben. Welche Zwangsräumung keine „soziale Härte“ darstellt, bleibt ein Geheimnis der Bürokratie.

GROSSPROJEKT FREIBURG

SC-Stadion, Eis-Stadion, Verwaltungskonzentration, Platz der Alten Synagoge, Stassenbahnprojekte,... all diese Projekte sollen in der Niedrigzinsphase gebaut werden. Wehe, wenn die Finanzierung doch teurer wird als gedacht und die Bau- und Immobilienblase platzt... Aber bis dahin ist Baupräsident Sänger in der BZ zuversichtlich und zufrieden, dass die Baukonjunktur am laufen bleibt: "Wir haben einen hohen Altbaubestand, da ist noch viel Potenzial". Wir nennen das Gentrifizierung!

ARMUTS-/REICHTUMSBERICHT UND WOHNEN

Selbst nach den Manipulationen durch die Regierung, durch die unliebsame Tatsachen entfernt und Beschönigungen

eingefügt wurden: Der aktuelle AR-Bericht zeigt, dass immer mehr Geld für die Miete drauf geht!

So zeigen die Zahlen, hier die „Überbelastung“ (mehr als 40% des Einkommens für Miete) stark zugenommen hat. Vor allem finanzschwache Haushalte zahlen immer mehr Geld für die Wohnung.

Der Rassismus in der Gesellschaft spiegelt sich auch hier: Menschen mit Migrationshintergrund Zahlen im Schnitt 30 Cent/m² mehr.



WOHNUNGSLOSIGKEIT IM AR-BERICHT

Die BAG Wohnungslosenhilfe attestiert dem Armuts-/Reichtumsbericht „eine unvollständige und zum Teil irreführende Darstellung von Wohnungslosigkeit [...], in der] wesentlichen Bereiche der sozialen Ausgrenzung wohnungsloser Menschen [...] nicht dargestellt“ werden. Schätzungen zufolge (offizielle Zahlen gibt es nicht) stieg die Zahl der Wohnungslosen um 10% (2008-2010), und bis 2015 wird eine weitere Steigerung von 10-15% erwartet.

Gemeinsam mit der Armutskonferenz wurde der alternative Bericht „Die im Schatten sieht man nicht“ veröffentlicht.

WOHNEN ZUM HANDYTARIF

Die EU hat nun zum wiederholten Male Maximalgrenzen für Telefentarife in der EU festgelegt, um die Preise zu senken. Ob beim Grundbedürfnis Wohnen Maximal-Mieten festgeschrieben werden, oder wie beim Grundrecht auf Bildung ein kostenfreier Zugang ermöglicht werden soll, bleibt wohl Gegenstand sozialer Kämpfe.

WEINGARTEN WEST – SCHEINDEMOKRATIE!

„Warum wurden wir befragt, wenn die Stadtbau ohnehin tut, was sie will?“ so ein Mieter in der BZ. Was war passiert? Die MieterInnen wurden gefragt, ob und welche Form der Sanierung sie in ihren Häusern in der Sulzburger Straße haben wollen. 70 % sprachen sich gegen eine Vollsanierung aus, weil sie bereits jetzt mehr als die Hälfte ihres Einkommen für die Miete zahlen und befürchten, sich anschließend die Wohnung in Weingarten nicht mehr leisten zu können. Umfrage gemacht, Vollsanierung kommt! Der FSB und den Gemeinderäten im Aufsichtsrat der FSB ist das Votum der MieterInnen egal. Aber Hauptsache mal ein bisschen „BürgerInnen-Beteiligung“ gespielt.

SELBSTVERWALTETES KUCA SOLL WEICHEN

Mit dem Bebauungsplan für das Bahnhofs-Areal in Littenweiler hat der Gemeinderat den Weg geebnet, um das selbstverwaltete KuCa der Studierenden der PH abzureißen. Ein Ersatzobjekt zu finden sei nicht Aufgabe der Stadt. KuCa bleibt!

VERDRÄNGUNG AUS DER INNENSTADT

Jura-Studierende und ihr Dekanat haben sich mit einem Brief an die Stadt gewandt, um die Verdrängung der Menschen vor dem KG II (Platz der Alten Synagoge) voranzutreiben. So wollen sie die Vorzüge einer Uni in der Stadtmitte genießen, die als störend empfundenen Menschen jedoch nicht haben. Dies ist wohl einer der letzten Akte am Platz der Alten Synagoge vor der geplanten Umgestaltung 2014 und steht in einer langen Reihe von Verdrängungen in der gesamten Innenstadt.

GRÜN-ROTE ABSCHIEBUNG IN DIE KÄLTE UND DISKRIMINIERUNG

Am 11. Dezember wurden 129 Menschen vom Baden-Airpark in die Kälte und Diskriminierung abgeschoben. Nicht einmal ein Winter-Abschiebestopp ist mit Grün-Rot zu machen. Immerhin besuchte Gernot Erler (SPD) Flüchtlingskinder am Nikolaustag in einem Freiburger Lager, um mit ihnen zu singen, bevor sie über kurz oder lang wohl abgeschoben werden. Übrigens: Als sozialen Akt hat Grün-Rot beschlossen, Familien mit Kinder nicht vor Weihnachten abzuschieben, sondern im Januar, ...da ist es ja bekanntlich viel wärmer!