



## Es braucht keine privaten Investoren für den Wohnungsbau

„Wie soll ich einen privaten Investor dazu bringen, geförderten Mietwohnungsbau zu machen, wo der sich doch nicht rentiert?“

Diese Frage stellt Oberbürgermeister Salomon, und mit ihm die Badische Zeitung immer wieder. Die einfache Antwort des Bauvereins Wem gehört die Stadt aus dem Miethäusersyndikat lautet:

„Wenn sich kein privater Investor findet – dann muss die Stadt oder Stadtbau die notwendigen 50% Sozialmietwohnungen eben selber bauen!“

### Ist es überhaupt sinnvoll und wünschenswert, dass private Investoren die Sozialmietwohnungen bauen?

Das Ergebnis der Bautätigkeit privater Bauträger und Investoren lässt sich in Vauban und Rieselfeld besichtigen. Von planerisch vorgegebenen 50% an Sozialem Mietwohnungsbau sind nach 20 Jahren gerade mal 5% übriggeblieben. Der Anteil der Eigentumswohnungen hingegen ist von vorgegebenen 25% auf 75% angestiegen. Vauban und Rieselfeld sind laut Mietspiegel zusammen mit Herdern die teuersten Stadtteile.

### Private Investoren gibt es zur Genüge...

Anders als der OB wider besseres Wissen suggeriert, ist es nicht das Problem, Investoren zu finden. Im aktuellen Baugebiet Gutleutmatten sind 40% für Investoren und Bauträger reserviert. Und in diesem Segment für Investoren gibt es bereits eine 50%-Quote, wenn man geförderte Mietwohnungen und sogenannte gebundenen Mietwohnungen, die etwas kürzere Bindungsfristen und geringere Mietabschläge haben, zusammenrechnet.

Im Schnitt haben sich acht Investoren auf je ein Baugrundstück beworben.

Das Problem ist also nicht, dass sich niemand findet, der bauen will. Das Problem sind die Geschäftsmodelle der Investoren.

Das privatwirtschaftliche Geschäftsmodell beruht auf den Verkaufserlösen, wenn nach Ablauf der Bindungsfristen die Wohnungen zu Marktbedingungen verkauft werden können. Die Wohnungen gehen dann entweder an klassische Kapitalanleger aus aller Welt, das sind Fondsgesellschaften oder auch nur reiche Privatpersonen. Oder an selbstnutzende Wohnungseigentümer mit entsprechendem Kapitalpolster.

In beiden Fällen werden die bisherigen Sozialmieter verdrängt: Entweder durch maximal mögliche Mieterhöhungen, oder durch Eigenbedarfskündigung.

Bei diesem Geschäftsmodell der privaten Investoren stellt sich doch wirklich die Frage:

Soll die Stadt ausgerechnet diesen Investoren den Sozialen Wohnungsbau in die Hände legen, die kühn den Ausverkauf der letzten Bauflächen an Kapitalanleger kalkulieren?

- Nein! Deshalb:

Vergabe der Flächen in den neuen Baugebieten nur an Bauträger, die aufgrund ihrer Zielsetzung und Eigentumsverfassung bezahlbare und unverkäufliche Wohnungen gewährleisten!

Utopisch ist das nicht: In Gutleutmatten gibt es neben den privaten Investoren auch eine zweite, genossenschaftlich ausgerichtete Gruppe von Investoren, deren Zweck es ist, die Wohnungen bezahlbar und dauerhaft im Bestand zu halten. Zusammen mit dem Bauprojekt der Oekogeno Genossenschaft hat das Mietshäuser-Syndikat einen Anteil von immerhin 33 % am Segment für Investoren im Baugebiet Gutleutmatten.

### Wenn die FSB keine Sozialwohnungen baut, braucht es eine neue Stadtbau!

Wenn sich in den neuen Baugebieten aber tatsächlich nicht genügend genossenschaftlich ausgerichtete Investoren finden lassen, muss diese Flächen die Freiburger Stadtbau mit Sozialmietwohnungen bebauen, für die ebenfalls Dauerhaftigkeit nachzuweisen ist – das lehrt schon der gescheiterte Stadtbau-Verkauf.

Wenn die Stadtbau dazu nicht in der Lage ist oder ihre Kapazitäten nicht ausreichen, muss sie umstrukturiert werden - oder eine zweite Stadtbau gegründet werden, die diese Kriterien von vornherein erfüllt.

#### „RECHT-AUF-STADT“-NETZWERK-TREFFEN

Jeden 2. Freitag im Monat um 20.30 Uhr. Alle Interessierten sind herzlich eingeladen! [www.rechtaufstadt-freiburg.de](http://www.rechtaufstadt-freiburg.de)

#### „RECHT-AUF-STADT“-NEWSLETTER

Mit unserem RaS-Newsletter informieren wir 2-3 mal im Monat über „Recht auf Stadt“ Themen. Wer Infos will, einfach Email an [info@rechtaufstadt-freiburg.de](mailto:info@rechtaufstadt-freiburg.de)

#### TERMINE:

- 09.12. 20.30 Uhr | *Recht auf Stadt – Netzwerktreffen* | Mietshäuser-Syndikatsbüro, Adlerstr. 12



## **[FR] GRÜNE HETZEN WEITER GEGEN SOZIALWOHNUNGSBAU**

Eine Äußerung von Sozialbürgermeister Kirchbach (SPD) reichte aus, um die Freiburger Grünen in Person von Eckart Friebis zornig die Agenda gegen bezahlbaren Wohnraum in der Reichen-Stadt abspielen zu lassen. Kirchbach meinte, im neuen Stadtteil Dietenbach solle es sozial zugehen. Geplant seien 50 % geförderter Wohnungsbau. Angetrieben durch das bestellte empirica-Gutachten, das empfahl, lediglich maximal 25 % geförderten sozialen Wohnungsbau in Dietenbach zu bauen, forderte er Kirchbach in einem Brief auf, als offizieller Vertreter der Stadtverwaltung Freiburg, künftig von öffentlichen Statements in Richtung mehr günstigen Wohnraums abzusehen. Grundlage für seine Argumentation ist der sogenannte Sickereffekt, also der Irrglaube, dass ein paar Krümmel auch bei den Ärmern ankommen, wenn man im höheren Preissegment baut. Und natürlich kommt auch Friebis nicht ohne das Grünen-Mantra aus, sozialer Wohnungsbau sei defizitär. Das Mietshäusersyndikat beweist nicht zuletzt auf Gutleutmatten, dass diese Aussage nicht wahrer wird, wenn man sie auch noch so oft wiederholt. Die Profite sind lediglich nicht ganz so hoch.

## **STARARCHITEKT GEGEN DEN MARKT UND FÜR HOCHHÄUSER**

Daniel Libeskind erklärt im Spiegel, der Immobilienboom vertreibe die Menschen aus der Stadt, die der Stadt dienen, sich die Stadt aber nicht mehr leisten könnten. Er bekennt: "Ich bin gegen den Markt!" Der Markt habe die Städte ruiniert. In der Londoner Innenstadt gebe es fast nur noch Oligarchen, die Entwicklung in New York gehe ebenfalls in diese Richtung und Paris sei zu einer Museumsstadt geworden. Dass gute Architektur teuer sein muss, sei ein Mythos. Libeskind fordert künftig höher zu bauen. Eine verdichtete Stadt sei eine nachhaltige Stadt.

## **DER IRRGLAUBE AN DIE PRIVATISIERUNG**

In der ZEIT wird unter diesem Titel die Privatisierungswelle seit der von Helmut Kohl ausgerufenen "geistig-moralischen Wende" im Jahr 1983 kritisiert. Die Preise, etwa für die privatisierte Müllentsorgung, seien in fast allen Fällen stark gestiegen. Die nach einem erfolgreichen Bürgerentscheid wieder verstaatlichte Wasserversorgung in Berlin oder auch die Städte Bochum, Hamburg und Leipzig, in denen die Energieversorgung wieder in städtische Verantwortung wechselte, werden als Zeichen einer Gegenbewegung angesehen. Der Trend der sogenannten privat-public-partnerships scheint teilweise gestoppt. Der ZEIT-Autor hofft darauf, dass die historisch niedrigen Zinsen für weitere Rückkäufe genutzt werden und so eine auf sozialen Ausgleich

angelegte Daseinsvorsorge möglich wird. Wir hoffen auf Vergesellschaftung statt nur auf Verstaatlichung.

## **FRANKFURT: NUR NOCH GÜNSTIG BAUEN!**

In Frankfurt fordern Mieterinitiativen gemeinsam, dass die städtische Wohnungsgesellschaft und andere große Wohnungsbaugesellschaften nur noch öffentlich geförderte Wohnungen errichten sollen. Sozialbindungen sollten nicht länger zeitlich begrenzt sein. Die Hälfte des Frankfurter Wohnungsbestands solle in öffentlichen oder gemeinnützigen Besitz gebracht werden. Eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen soll verboten werden.

## **NRW: HOUSING FIRST**

In Nordrhein-Westfalen hat der dortige Sozialminister angekündigt, Obdachlose zukünftig verstärkt dauerhaft in normalen Wohnungen unterbringen zu wollen. Weniger gut ist die bisherige Praxis in kommunalen Obdachloseneinrichtungen. Hier kommt es immer wieder zu Ausweiskontrollen. Da sich wohl niemand freiwillig in eine solche Unterkunft begibt, stellen diese Kontrollen nur eins dar: Unterlassene Hilfeleistung gegenüber den Schwächsten der Gesellschaft.

## **KONSTANZ: LIEBER MÜLLTONNEN STATT BETTLERINNEN**

In Konstanz produziert die Zeitung Südkurier nach Meinung der Gruppe Input Konstanz ein Bild der Bedrohung durch bettelnde Menschen. Die Zeitung schafft das Bild einer bedrohlichen Bandenkriminalität, obwohl es nur ein Dutzend Menschen sind, die aufgrund von Armut in Konstanz betteln. Statt sich mit den Gründen für das Betteln und die Armut auseinanderzusetzen, wird von vermeintlicher Faulheit, Lügen und Umherziehen gesprochen, womit, so Input Konstanz, antiziganistische Stereotype bedient werden. Folge der Berichterstattung ist Hass gegenüber bettelnden Menschen in den Kommentarspalten. Die Polizei nimmt Personen, die angeblich aggressiv betteln, die Einnahmen einfach weg. Am Rathaus hat der Oberbürgermeister beschlossen einen Innenhof zuzumauern und dort Mülltonnen aufzustellen, nur damit sich bettelnde Menschen dort nicht mehr aufhalten können.

## **[FR] OBdachlosenvertreibung**

Seit Februar vertreibt die Polizei im Auftrag des Amtes für öffentliche Ordnung Obdachlose aus der Innenstadt. Seitdem sind über 100 Platzverweise gegen Obdachlose ausgesprochen worden.

## **KÖLN: OBdachloser ermordet und verbrannt**

In Köln wurde am 13. November ein

Obdachloser in einer Unterführung in der Innenstadt angezündet. Der 29-jährige Basti wurde auf grausame Weise ermordet. 2015 wurde in Köln schon einmal ein Obdachloser angezündet.

## **[FR] SCHIKANE GEGEN DAS NACHTLEBEN**

Die Gemeinderatsfraktion JPG kritisiert eine Ausdehnung bzw. Überschreitung des Aufgabenbereiches der Gaststättenkontrolleure. Es habe ohne Not Observationen von Gaststätten gegeben. Ohne dass es eine Lärmbeschwerde gegeben habe, musste z.B. eine Einrichtung im Hochsommer Fenster und Türen schließen. JPG sieht im Gaststättenkontrolldienst eine Fortsetzung des gekippten repressiven Kommunalen Ordnungsdienst und fordert die Abschaffung des Gaststättenkontrolldienst.

## **[FR] STADT IGNORIERT AM PLATZ DER ALTEN SYNAGOGES WILLEN DER JÜDISCHEN GEMEINDEN**

Nachdem bei den Bauarbeiten am Platz der Alten Synagoge, kaum zu glauben an diesem Ort, Reste der Alten Synagoge gefunden wurde, setzten sich beide jüdischen Gemeinden für den Erhalt der Fundamentreste ein. Doch das hätte ja einen Baustopp, zusätzliche Kosten bedeutet und die Realisierung der Betonwüste mit Wasserspiel in den Umrissen der alten Synagoge in Frage gestellt. Baubürgermeister Haag versteifte sich auf die Aussage, man habe eine Verantwortung für die Vergangenheit, aber auch für die Gegenwart und die Zukunft des Platzes. Es solle ein Ort entstehen, wo sich Freiburger Bürgerinnen und Bürger gerne an diese Synagoge erinnern. Ein "angenehmes Erinnern" an Reichspogromnacht und Shoah? Und so schlugen Sachzwang, Zeitdruck und der Wunsch, möglichst angenehm die Vergangenheit beiseite schieben zu können, den Wunsch der jüdischen Gemeinden, die Fundamentreste an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten. Für das Siegesdenkmal, Symbol des deutschen Militarismus gegen Frankreich, scheut man in Freiburg keine Kosten, um es am Ausgang der ehemaligen Adolf-Hitler-Straße wiederaufzustellen. Geld und Zeit um am Platz der Alten Synagoge dem Wunsch der jüdischen Gemeinden zu entsprechen und einen Erinnerungsort zu schaffen, der die alten Fundamente erhält, gibt es nach Entscheidung der Gemeinderatsmehrheit allerdings nicht. Und so entledigte sich die Stadtverwaltung, zur Verzweiflung von Nachkommen von Holocaustüberlebenden, wenige Tage vor dem Jahrestag der Reichspogromnacht den störenden Zeugen der Vergangenheit und trug die Fundamentreste, die der Platzgestaltung im Weg gewesen wären, ab.