

Stadt Freiburg
Herrn Oberbürgermeister Martin Horn
Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg

per E-Mail an: hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Stadtratsfraktion

Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg
Telefon: 0761 – 201.1850
fraktion@freie-waehler-freiburg.de
www.freie-waehler-fraktion-freiburg.de

Freiburg, 11.11.2021

Genossenschaftliches Bauen in Freiburg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Freiburger Gemeinderates,

aktuell steht der Beschluss über das Baugebiet Kleineschholz auf der Tagesordnung der kommenden Sitzung des Gemeinderates und auch das Neubaugebiet Dietenbach wird in Kürze grundlegende Entscheidungen des Freiburger Gemeinderates einfordern.

Da die uns nach der Geschäftsordnung zustehende Redezeit von vier Minuten nicht ausreichend ist, um unseren Standpunkt zum Thema genossenschaftliches Bauen hinreichend erläutern zu können, möchten wir uns mit vorliegendem Schreiben an Sie wenden und Ihnen unseren Standpunkt erläutern.

Wichtiger wäre es jedoch für uns, wenn Sie unsere Argumente aufnehmen und diskutieren würden, im Sinne einer guten Lösung für die Stadt Freiburg und die genossenschaftlichen Akteurinnen und Akteure dieser Stadt.

1. Beschlusslage: Freiburg verkauft keine Grundstücke mehr. Erbpacht statt Eigentum

Unsere Fraktion hat zu dieser Entscheidung eine andere Meinung als die Mehrheit im Freiburger Gemeinderat, jedoch soll dies nicht Gegenstand des vorliegenden Schreibens sein. Begründet wird der Verkaufsstopp damit, dass die Stadt Freiburg, was durchaus ein nachvollziehbares Argument ist, die Spekulation mit Grund und Boden verhindern möchte. Es soll insbesondere auch nicht mehr möglich sein, durch den Kauf von Baugrund, das Projektieren von Häusern und Eigentumswohnungen und den anschließenden Verkauf unmäßigen Profit zu generieren.

Wie bereits erwähnt, kann man diese Argumentation durchaus nachvollziehen und auch akzeptieren, jedoch betreffen diese Argumente gerade nicht den Erwerb und den Bestandserhalt bei genossenschaftlichen Akteurinnen und Akteuren in Freiburg.

Alle etablierten und seit Jahrzehnten in Freiburg tätigen Baugenossenschaften, erwerben Baugrundstücke ausschließlich mit dem Ziel und der Zweckbindung, dass die hierauf entstehenden Mietwohnungen langfristig im Eigenbestand gehalten und mit Dauernutzungsrechten für die Mitglieder der Genossenschaft belegt werden. Gerade der langfristige Aufbau eines großen Bestandes an Genossenschaftswohnungen garantiert dauerhaft günstige Mieten und die Umsetzung einer sozialen Wohnraumbewirtschaftung.

Aus Gesprächen mit Baugenossenschaften wissen wir, dass sich bei der Umsetzung von Bauvorhaben auf Erbbaurechtsgrundstücken die von den Mitgliedern zu berechnenden Mieten dauerhaft um bis zu 2,00 Euro pro Quadratmeter verteuern. Dies kann nicht im Sinne einer Freiburger Wohnungsbaupolitik sein, die bezahlbaren Wohnraum schaffen möchte.

Unter konsequenter Beachtung der Argumente, die gegen einen Verkauf von Bauland an private Akteurinnen und Akteure sprechen, sollte also ein Verkauf von städtischen Baugrundstücken an Baugenossenschaften ohne „Wenn und Aber“ möglich sein und umgesetzt werden.

Die Stadt als Verkäuferin kann sich zudem im Grundbuch ein erbbaurechtsähnliches Wiederkaufsrecht oder jedes nur denkbare Vorkaufsrecht/Ankaufsrecht einräumen lassen, womit, sollte eine Baugenossenschaft wider Erwartend ein Wohngebäude oder einzelne Wohnungen verkaufen, Spekulationen nachhaltig vermieden werden können.

Die immer wieder in die Diskussion eingebrachte Behauptung, dass insoweit eine Bindung nur für eine Höchstdauer von 30 Jahren erreicht werden kann, ist falsch. In § 902 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist ausdrücklich bestimmt, dass im Grundbuch eingetragene Rechte nicht der Verjährung unterliegen. Der Vergleich mit der Höchstdauer von Belegungsrechten geht also fehl.

Unser Vorschlag: Grundstücksverkäufe an geprüfte und etablierte Baugenossenschaften sollten durch einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderates ab sofort wieder möglich sein. Die Rechte der Gemeinde, zur Verhinderung von Spekulationsgeschäften und Spekulationsgewinnen sind durch entsprechende Eintragung im Grundbuch und Vereinbarungen eines erbbaurechtsähnlichem Wiederkaufsrechts/Vorkaufsrechtes/Ankaufsrechtes zu sichern.

Wichtiger „Nebeneffekt“: Durch einen solchen Beschluss wäre zunächst die SEM Kleineschholz deutlich kostendeckender. Durch den Verkauf von Grundstücken an Baugenossenschaften und die von der Verwaltung erhoffte und in die Finanzierung eingestellte Einmalablöse von Erbbaurechtsgrundstücken, könnte sogar eine vollständige Kostendeckung erreicht werden. Die weitere Verschuldung der Stadt könnte vermieden werden,

2. Beschlusslage: 50 % geförderter Mietwohnungsbau

Die Einstellung der Fraktion der Freien Wähler zur Quote von 50 % ist bekannt. Wir halten diese Quote für deutlich überzogen, denn durch die notwendige Querfinanzierung der 50 % geförderten Wohnungsbau durch den verbleibenden Anteil von 50 % „freifinanzierten Wohnungsbau“, entstehen zwar möglicherweise 50 % bezahlbarer Wohnraum, jedoch eben leider auch 50 % quasi nicht mehr zu bezahlende Wohnungen. Dies ist keine nachhaltige Wohnungsbaupolitik. Auch hierum soll es aber vorliegend nicht gehen.

Wohnungsbaugenossenschaften bauen seit Jahrzehnten nach dem Prinzip ihren Mitgliedern günstigen bezahlbaren und dauerhaften Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierbei geht es nicht um geförderten Mietwohnungsbau, sondern um Mietwohnungen, die im unteren Bereich, vor allem aber im bezahlbaren Bereich für kleinere und mittlere Einkommensschichten zur Verfügung stehen.

Das Modell des genossenschaftlichen Bauens unterscheidet sich also fundamental von dem Erfordernis des geförderten Mietwohnungsbaus. Sollten also Wohnungsbaugenossenschaften gezwungen werden 50 % geförderten Mietwohnungsbau zu errichten, erfordert dies zwangsläufig eine Querfinanzierung durch die Wohnungen, die nicht dem Erfordernis des geförderten Mietwohnungsbaus unterliegen.

Da auch Wohnungsbaugenossenschaften kostendeckend arbeiten müssen, führt es automatisch dazu, dass die nicht geförderten Mietwohnungen, also fast 50 % der neu erstellten Wohnungen, eben nicht mehr dem eigentlichen Sinn und Zweck des genossenschaftlichen Wohnens zugeführt werden können, denn die Querfinanzierung erfordert die Erzielung deutlich höherer Mieteinnahmen, als dies nach dem Modell des genossenschaftlichen Wohnens gewollt ist.

Die Forderung des Gemeinderates, so nachvollziehbar sie auch sein mag, entspricht also in keiner Weise der Grundidee des genossenschaftlichen Wohnens, die jedoch von einer überwältigenden Mehrheit des Freiburger Gemeinderates für vorbildlich angesehen wird.

Daher:

Unser Vorschlag: Neben dem von uns vorgeschlagenen Verkauf von Baugrundstücken an Genossenschaften beschließt der Freiburger Gemeinderat, dass institutionelle Genossenschaften von der Auflage 50 % geförderten Mietwohnungsbau zu errichten, befreit werden. Ob eine geringere Quote, zum Beispiel 25 % geförderter Mietwohnungsbau umsetzbar ist, ist im Einzelfall zu entscheiden und mit den Genossenschaften zu verhandeln.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,
verehrte Kolleginnen und Kollegen,

gerade das aktuell auf der Tagesordnung stehende Baugebiet Kleineschholz steht unter der Überschrift, dass hier im besonderen Maße genossenschaftliches Bauen gefördert und umgesetzt werden soll. Dies erfordert ein schnelles Umdenken und Handeln der Verwaltung, aber auch des Freiburger Gemeinderates.

Diesem Anliegen soll das vorliegende Schreiben dienen, in der Hoffnung einen konstruktiven Beitrag zu einer zukunftsorientierten Wohnungsbaupolitik zu liefern.

Wir bedanken uns für Ihre Mühe und stehen für Rückfragen natürlich jederzeit zur Verfügung. Wir bedanken uns vor allem aber für Ihr Verständnis und gegebenenfalls für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Johannes Gröger
Fraktionsvorsitzender FW



Kai Veser
Stv. Fraktionsvorsitzender FW



Gerlinde Schrempp
Stadträtin FW