

Bauflächen sind keine nachwachsenden Rohstoffe





Broschüre 2002

Mietshäuser Syndikat

Ziel ist,

die Entstehung selbstorganisierter Miethausprojekte mit dauerhafter sozialer Bindung zu unterstützen und Verkauf oder Privatisierung der Immobilie zukünftig zu verhindern.

Durchschnittliche Wohnfläche

18 Freiburger Projekte

Grether, SUSI, Rennerstr. JB9...

Ø 29 m²/Person

111 Projekte in Deutschland

Ø 32 m²/Person

Aktuelle Neubauten in Freiburg

3HäuserProjekt

Gutleutmatten

Ø 30 m²/Person

Gründe für niedrige Pro-Kopf-Wohnfläche bei genossenschaftlichen Wohnprojekten:

- **Die Hausvereine der (zukünftigen) MieterInnen entscheiden selbst, in welchem finanziellen Umfang gekauft und/oder (um-) gebaut wird.**
- **Ziel ist immer eine tragbare Mietbelastung.**
- **Das lässt sich durch die Mietwohnraumförderung des Landes auch beim Neubau erreichen.**
- **Beispiel:
3HäuserProjekt Gutleutmatten, ca. 50 Wohnungen, 70% gefördert**



Gemeinsam für
bezahlbares Wohnen



Je 2 mal



1. LUFTSCHLOSS GmbH

2. LAMAKAT GmbH

rund **50 Wohnungen**, kl. Teil für Menschen mit Fluchthintergrund u. mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt; und **1 Kita**
14,6 Mio € Gesamtkosten

3. SCHWERELOS GmbH





Wohnungsübersicht mit Nutzungsvereinbarungen und Bindungsfristen

Die schwereLos GmbH verpflichtet sich für die nachstehend bezeichneten Wohnungen mindestens die in der Tabelle genannten und vereinbarten Bedingungen zu erfüllen:

Wohnungsnummer	Art der Mietwohnung	Mietbindungs-dauer in Jahren	Freiwillige Verlängerung der Mietbindungs-dauer in Jahren	Befristung beschränkte persönliche Dienstbarkeit bis
WE Nr. 1.1	gefördert	25	30	
WE Nr. 2.1	gefördert	25	30	
WE Nr. 2.2	gefördert	25	30	
WE Nr. 2.3	freifinanziert		30	
WE Nr. 3.1	gefördert	25	30	
WE Nr. 3.2	freifinanziert		30	
WE Nr. 3.3	gefördert	25	30	
WE Nr. 3.4	gefördert	25	30	
WE Nr. 3.5	gefördert	25	30	
WE Nr. 3.6	gefördert	25	30	
WE Nr. 4.1	gefördert	25	30	
WE Nr. 4.2	freifinanziert		30	
WE Nr. 4.3	gefördert	25	30	
WE Nr. 4.4	gefördert	25	30	
WE Nr. 4.5	freifinanziert		30	
WE Nr. 4.6	gefördert	25	30	
WE Nr. 4.7	gefördert	25	30	
WE Nr. 5.1	gefördert	25	30	
WE Nr. 5.2	freifinanziert		30	

19 Wohnungen | 1.646 m² | Wohnfläche
Ø 86,63 m²/Wohnung

Anlage 1b

Kaufvertrag (Entwurf) **schwereLos GmbH**

Anlage 1b

Wohnungsübersicht mit Nutzungsvereinbarungen und Bindungsfristen

Die schwereLos GmbH verpflichtet sich für die nachstehend bezeichneten Wohnungen mindestens die in der Tabelle genannten und vereinbarten Bedingungen zu erfüllen:

Wohnungsnummer	Art der Mietwohnung	Mietbindungs-dauer in Jahren	Freiwillige Verlängerung der Mietbindungs-dauer in Jahren	Befristung beschränkte persönliche Dienstbarkeit bis
WE Nr. 1.1	gefördert	25	30	
WE Nr. 2.1	gefördert	25	30	
WE Nr. 2.2	gefördert	25	30	
WE Nr. 2.3	freifinanziert		30	
WE Nr. 3.1	gefördert	25	30	
WE Nr. 3.2	freifinanziert		30	
WE Nr. 3.3	gefördert	25	30	
WE Nr. 3.4	gefördert	25	30	
WE Nr. 3.5	gefördert	25	30	
WE Nr. 3.6	gefördert	25	30	
WE Nr. 4.1	gefördert	25	30	
WE Nr. 4.2	freifinanziert		30	
WE Nr. 4.3	gefördert	25	30	
WE Nr. 4.4	gefördert	25	30	
WE Nr. 4.5	freifinanziert		30	
WE Nr. 4.6	gefördert	25	30	
WE Nr. 4.7	gefördert	25	30	
WE Nr. 5.1	gefördert	25	30	
WE Nr. 5.2	freifinanziert		30	

19 Wohnungen | 1.646 m² | Wohnfläche
Ø 86,63 m²/Wohnung

Bereits vergeben
Flüchtlingswohnung
Rollstuhl.
Bereits vergeben
Bereits vergeben
Bereits vergeben
Bereits vergeben
Bereits vergeben
FHG/Freiraum
Bereits vergeben
Bereits vergeben
Bereits vergeben
Bereits vergeben
Mieter noch nicht bekannt
FHG/Freiraum
Bereits vergeben
Bereits vergeben
Bereits vergeben

Anzahl Personen	Wohnfläche in m ²
5	108
5	122,66
1	69,04
4	108,54
5	122,66
1	69,41
4	108,48
6	182,05
1	45,5
3	65,37
4	107,74
3	86,93
1	49,05
2	49,39
1	49,53
1	45,5
2	65,37
4	107,74
2	83,85

55	1646,81 m ²	gefördert	1248,55	freifinanziert	398,26
	%	75,82	24,18		
Ø m ² /Pers.		29,94			

Anlage 1b

Kaufvertrag (Entwurf) schwereLos GmbH

55 Personen | 1.646 m² Wohnfläche
Ø 29,94 m²/Person

Aber: Niedrige Wohnfläche pro Kopf hin oder her –
Muss es unbedingt Neubau „auf der grünen Wiese“ sein?



Freiburgs Neubaugebiete: Gutleutmatten 2012



**Warum teure Neubauten auf teuren Grundstücken erstellen ?
Warum nicht besser Altbauten instand setzen und ausbauen?**



**Mannheim
Turley Barracks**



3 Gute Gründe für genossenschaftliche Neubauprojekte – auch in den neuen Baugebieten!

- 1. Es gibt kaum Altbauten zum preisgünstig nutzen und ausbauen.**



3 Gute Gründe für genossenschaftliche Neubauprojekte – auch in den neuen Baugebieten!

1. Es gibt kaum Altbauten zum preisgünstig nutzen und ausbauen.
**Wenn es sie gibt, sind fest in der Hand von Bauträgern und Investoren,
die sie als teure Eigentumswohnungen vermarkten. ->Westl. Merzh. Straße
Oder die Altbauten sind völlig überteuert und nicht bezahlbar.**

Mehr Wohnraum und Wohnungen durch Aufstocken + Umbau anl. Energiesanierung

li. Scheffelstr. 35 (Dachausbau), Lorettostr. (Aufstockung, Hinterhausbüro-Ausbau; Mitte: Buggingerstr. 50 (Aufstockung + kleinere Wohnungen/Balkonausbau), re.: Baslerstr. +Lorettostr. (Dachausbau/Aufstockung) , Fotos © G. Löser 2010-2013



3 gute Gründe für genossenschaftliche Neubauprojekte – auch in den neuen Baugebieten!

1. Es gibt kaum Altbauten zum preisgünstig nutzen und ausbauen.
Wenn es sie gibt, sind sie fest in der Hand von Bauträgern und Investoren, die sie als teure Eigentumswohnungen vermarkten. ->Westl. Merzh. Straße
Oder die Altbauten sind völlig überteuert und nicht bezahlbar.

2. In den neuen Baugebieten besteht eine echte Chance für genossenschaftliche Mietshausprojekte, Grundstücke zu erwerben:

- **Vergabe durch die Stadt bzw. Gemeinderat**
- **Preise hoch, aber gedeckelt: keine Vergabe nach Höchstgebot**
- **Bonuspunkte für Projekte mit verlängerter Sozialbindung je Wohnung und Jahr: bis zu 55 Jahre möglich!**

Baugebiet Gutleutmatten

Grundstücksvergabe 1. Ausschreibung



zu vergebende Baugrundstücke

1 Anzahl der zulässigen Bewerbungen je Baugrundstück

1 Anzahl der ausgeschiedenen Bewerbungen je Baugrundstück

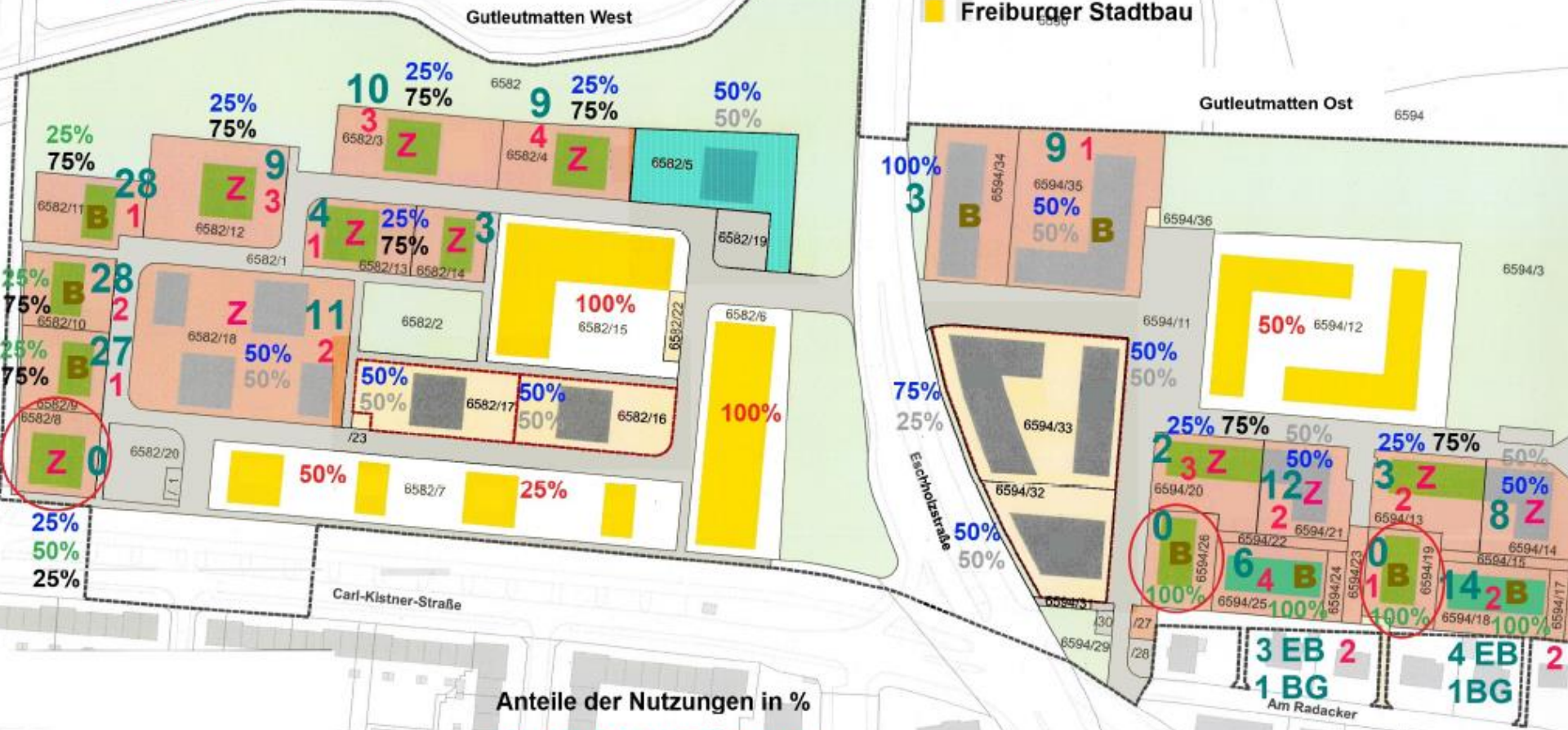
Baugemeinschaften

Einfamilienhäuser - Reihenhaus -

offen für alle Bewerber

(z.B. Bauträger, Baugenossenschaften, Investoren, Baugemeinschaften usw.)

Freiburger Stadtbau



Anteile der Nutzungen in %

- geförderte Mietwohnungen
- gebundene Mietwohnungen
- geförderte Eigentumsmaßnahmen
- freifinanzierte ETW-/Mietwohnungen
- freifinanzierte ETW/Eigennutzer

- B** Vergabe im Basisstandard
- Z** Vergabe mit zusätzlichen Vergabekriterien (Mwhsbau; behindertengerechte Whg.)







3 gute Gründe für genossenschaftliche Neubauprojekte – auch in den neuen Baugebieten!

1. Es gibt kaum Altbauten zum preisgünstig nutzen und ausbauen.
Wenn es sie gibt, sind sie fest in der Hand von Bauträgern und Investoren, die sie als teure Eigentumswohnungen vermarkten. ->Westl. Merzh. Straße
Oder die Altbauten sind völlig überteuert und nicht bezahlbar.
2. In den neuen Baugebieten besteht eine echte Chance für genossenschaftliche Miethausprojekte, Grundstücke zu erwerben:
 - Vergabe durch die Stadt bzw. Gemeinderat
 - Preise hoch, aber gedeckelt: keine Vergabe nach Höchstgebot
 - Bonuspunkte für Projekte mit verlängerter Sozialbindung je Wohnung und Jahr: bis zu 55 Jahre möglich!
3. **Es gibt supergünstige Fördermittel für den Neubau von Sozialwohnungen**
 - **Förderkredit 2.400 €/m² Wohnfläche zinslos für 25 Jahre fest**
 - **Reduziert die Mietbelastung um rund 4,00 €/m²: 6,70 € statt 10,70 €**

3 gute Gründe für genossenschaftliche Neubauprojekte – auch in den neuen Baugebieten!

1. Es gibt kaum Altbauten zum preisgünstig nutzen und ausbauen.
Wenn es sie gibt, sind sie fest in der Hand von Bauträgern und Investoren, die sie als teure Eigentumswohnungen vermarkten. ->Westl. Merzh. Straße
Oder die Altbauten sind völlig übersteuert und nicht bezahlbar.
2. In den neuen Baugebieten besteht eine echte Chance für genossenschaftliche Mietshausprojekte, Grundstücke zu erwerben:
 - Vergabe durch die Stadt bzw. Gemeinderat
 - Preise hoch, aber gedeckelt: keine Vergabe nach Höchstgebot
 - Bonuspunkte für Projekte mit verlängerter Sozialbindung je Wohnung und Jahr: bis zu 55 Jahre möglich!
3. **Es gibt supergünstige Fördermittel für den Neubau von Sozialwohnungen**
 - **Förderkredit 2.400 €/m² Wohnfläche zinslos für 25 Jahre fest**
 - **Reduziert die Mietbelastung um rund 4,00 €/m²: 6,70 € statt 10,70 €**
 - **(Für Bestandsimmobilien gibt es keine entsprechend günstigen Kredite)**

Aber: Nicht alle sehen den geförderten Mietwohnungsbau als „wirtschaftlich“ an:

ENTSCHEIDUNG

Gemeinderat beschließt strengere Sozialwohnungspflicht

Knapper hätte es nicht ausgehen können: Mit 25 zu 24 Stimmen hat der Freiburger Gemeinderat beschlossen, dass die Hälfte aller neu gebauten Wohnungen geförderter Mietwohnungsbau sein muss.



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



OB Dieter Salomon 20.5.2015

Gutleutmatten | 1. Ausschreibung | Segment für Investoren und andere

WIR SIND NICHT ALLEIN: 5 Grundstücke - 43 Bewerbungen

Flurstück Nr.	Vergabe an:	Erster Nachrücker:	Zweiter Nachrücker:	Anzahl der weiteren Bewerber	Bewerber insgesamt
6562/18 West	😊 Peltz bauen+wohnen GmbH & Co KG	☹️ 4 Häuser GbR	☹️ Solarsiedlung GmbH	☹️☹️☹️☹️☹️ ☹️☹️☹️	11
6594/34 Ost	😊 Wohnbau Baden AG (WOBAG)	☹️ Sengel, Senol	☹️ Vetter, S. und H. Edeka Markt		3
6594/35 Ost	😊 Bauverein „Wem gehört die Stadt?“	☹️ bouwfonds Immobilien-GmbH	☹️ Siedlungswerk GmbH Stuttgart	☹️☹️☹️☹️☹️ ☹️	9
6594/14 Ost	😊 Verein Luftschloss	☹️ inpuncto Immobilien & Hausverw.	☹️ 11. Oekogeno Bau GmbH & Co KG	☹️☹️☹️☹️☹️	8
6594/21 Ost	😊 MieterInnen-Initiative LAMA	☹️ inpuncto Immobilien & Hausverw.	☹️ Comfort-Bau GmbH	☹️☹️☹️☹️☹️ ☹️☹️☹️☹️	12
Quelle: Drucksache G-14/063 Gemeinderat Stadt Freiburg vom 7.3.2014				Summe	43

Trotz de facto 50-Pozent-Quote im Investoren-Segment !

50 PROZENT GEFÖRDERTER MIETWOHNBAU

Sozialquote für Wohnungsbau: VFW-Chef fordert Aufhebung des Beschlusses

21. Mai 2015

22. Mai 2015

VERBAND GEGEN BESCHLUSS ZU GEFÖRDERTEM MIETWOHNBAU

Bauwirtschaft fordert Aufhebung der 50-Prozent-Quote

FREIBURG

Sozialquote für Freiburger Wohnungsbau sorgt für Zündstoff

13. Juni 2015

10. Dez. 2015

WOHNUNGSNOT FREIBURG

Baubürgermeister appelliert an den Gemeinderat, seine beschlossene 50-Prozent-Regel für geförderte Mietwohnungen zurückzunehmen

Bürgerdialog zur Entwicklung eines neuen Stadtteils

**Bürgerforum: „Ein neuer Stadtteil entsteht –
Von guten Beispielen lernen“**

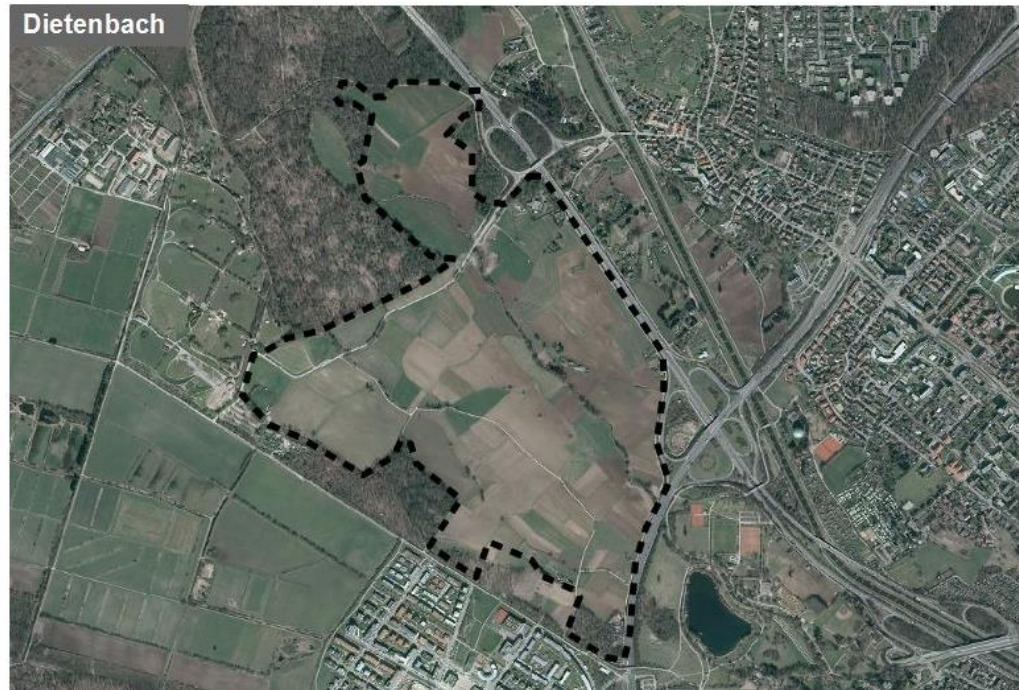
am 18. Februar 2016 im Bürgerhaus in Zähringen

Vauban
Rieselfeld
München-Freiham



Dietenbachgelände

„Ein Stadtteil
gegen die Wohnungsnot“ ?



Die Struktur

Ziel 1992: ca. 4.200 WE für ca. 10.000 EW; ca. 1.000 Arbeitsplätze

12/2015: ca. 4.100 WE für ca. 9.800 EW; ca. 800 Arbeitsplätze

Gebäudetypologie

>90% Geschosswohnungsbau; <10% Familienhausbau

90 Baugemeinschaften mit ca. 800 WE

Gebäudenutzungen

	Ziel	Aktuell
Sozialer Mietwohnungsbau	ca. 50 %	ca. 5 %
Freifinanzierter Mietwohnungsbau	ca. 25-30 %	ca. 20 %
Wohnungs- und Hauseigentum	ca. 20-25 %	ca. 75 %



Rieselfeld – ein gutes Beispiel?

Ja - wie der neue Stadtteil Dietenbach nicht gebaut werden sollte, jedenfalls was den rapiden Schwund an Sozialwohnungen betrifft.

Nach gut 20 Jahren sind alle Sozialwohnungen bis auf einen kleinen Rest „aus der Bindung gefallen“ und werden als Eigentumswohnungen gehandelt.

Zusammen mit Vauban und Herdern gehört das Rieselfeld zu den drei Stadtteilen mit den teuersten Mieten Freiburgs.

Wenn wir wirklich einen Stadtteil gegen die Wohnungsnot wollen, sollten wir uns besser nach anderen Beispielen umschaun und die Bebauung des Dietenbachgeländes nicht den traditionellen Bauträgern und Investoren überlassen.

Wir setzen auf die Gründung zahlreicher (klein-)genossenschaftlicher Mietshausprojekte – eine neue Genossenschaftsbewegung?

Das 30-Häuser-Projekt in Dietenbach

Entgegen anders lautenden Gerüchten wollen wir nicht das ganze Baugebiet Dietenbach bebauen.

- Aber 30 Hausprojekte wären super. Mit 500 Mietwohnungen, die bezahlbar sind und unverkäuflich, nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats. Die Nachfrage ist riesig.
- Die 50-Prozent-Quote ist für uns kein Hindernis: Wir planen 70 % Anteil geförderte Mietwohnungen.
- Die Miete liegt nach Fördervorschrift 33 % unterm Mietspiegel (derzeit bei ca. 7,00 €/m² kalt).

30 Häuser mit 500 Wohnungen, das ist keine kleine Aufgabe. Warum den Job nicht den Profi-Unternehmen aus der Bauwirtschaft überlassen?

- **Wir wollen Mietwohnungen dem Markt entziehen und als Gemeingüter (Commons) sichern: Sozial, bezahlbar, unverkäuflich.**

BAUVEREIN „Wem gehört die Stadt?“ - Siedlungsinitiative für die neuen Baugebiete

Bauflächen sind keine nachwachsenden Rohstoffe

