

Gartenstadt Haslach – mietwohnungsfreie Zone? – Nein!

Wir wollen ein neues genossenschaftliches Mietshäuser Wohnprojekt in der Gartenstadt Haslach ins Leben rufen.

Dafür möchten wir in der Freiligrath- und Bauhöferstraße einen guten Teil der zum Verkauf stehenden rund 100 Häuser von der Stadt Freiburg bzw. von der Stadtbau erwerben mit folgenden Konzept:

Eckpunkte

A. Recht auf Stadt

1. Wir wollen **Mietwohnraum erhalten und sanieren**, der auch von Haushalten **ohne Eigenkapital** und mit **geringen Einkommen** bezahlbar ist.
2. Wir wollen der flächendeckend geplanten **Umwandlung** der Gartenstadthäuser in **Eigentumswohnungen entgegensteuern**, weil sie mit der **Verdrängung** von finanzschwachen Miethaushalten einhergeht (*Gentrifizierung*).
3. In den mehr oder weniger **zusammenhängenden Teilen** der zum Verkauf stehenden Straßenzüge wollen wir durch **Aufhebung der Grundstücksgrenzen** die vorherrschende Einfamilienhaus-Monokultur auflockern
 - durch **andere Wohnformen**, wie z.B. Mehrgenerationenhäuser, Wohngemeinschaften mit Alleinerziehenden, Familien oder pflegebedürftigen Menschen;
 - durch **Gemeinschaftsräumen** und eine gemeinsame Nutzung der Gärten. Das könnte auch zur Bereicherung der Haushalte dienen, die in anderen Einfamilienhäusern zum Eigentum oder zur Miete wohnen.
4. Das Mietshäuserprojekt ist bestrebt **offen zu sein** für Haushalte, die aufgrund ihres **sozialen Hintergrundes** bisher selten den Weg in Häuser von Baugruppen oder alternativen Wohnprojekten gefunden haben, wie z.B. **Flüchtlingsfamilien**.
5. Das Mietshäuserprojekt wird sich selbstverständlich um ein **gut nachbarschaftliches Verhältnis** zu anderen Wohnformen bemühen:
 - Zu den bestehenden oder zukünftigen **Eigenheimhaushalten**. Wir können den Wunsch derjenigen, die ihre Wohnung als Eigentum erwerben wollen, durchaus nachvollziehen. Wohnen, ohne der nächsten Mieterhöhung oder Eigenbedarfskündigung entgegen bangen zu müssen, ist ein Stück Lebensqualität, das auch für Miethaushalte attraktiv ist und möglich sein kann.

Dann kann man aufgrund des tatsächlich „unbezahlbaren Modernisierungszuschlages“ die Modernisierung der Häuser als „unwirtschaftlich“ erklären und den Ausverkauf der Häuser betreiben.

Wir fragen: Unter 820 €/m² ist keine energetische Altbaumodernisierung zu haben. Wie soll die **Green City** die **Klimaziele im Altbaubestand** erreichen, wenn die Kosten bei jedem Mietshaus zu einem Modernisierungsaufschlag von 7,50 €/m² und mehr führen?

Es geht billiger: Auch Stadt und Stadtbau können günstige KfW-Kredite beantragen: **3,00 €/m²**.

2. Grundstückskosten

Monatliche Belastung 1,60 €/m²

a) Mietshäuserprojekt und c) Eigenheim

Den Bodenrichtwert in der Freiligrathstraße beziffert der Gutachterausschuss mit **320 €/m²**.

Bei 300 m² Grundstück ergibt das einen Bodenpreis von **96.000 €**, bzw. **960 €/m² Wohnfläche**.

Bei Erbbaurecht mit **4 % Erbbauzins** beträgt die Mietbelastung **3,20 €/m² Wohnfläche**; ebenso bei Kauf des Bodens mit Bankkredit zu 3 % Zins und 1 % Tilgung.

Je Kind im Haushalt gibt die Stadt eine **Erbbauzinsreduzierung von 1 %**.

Nehmen wir durchschnittlich 2 Kinder je Haushalt an, reduziert das die Mietbelastung durch die Grundstückskosten auf

1,60 €/m².

b) Mietshaus der Stadt /Stadtbau

Die Belastung durch die Grundstückskosten ist in der Bestandsmiete enthalten.

3. Gebäudekosten

Monatliche Belastung 1,20 €/m²

a) Mietshäuserprojekt

Die leer stehenden oder werdenden Häuser der Gartenstadt sind **seit 90 Jahren Mietshäuser** und sollen solche bleiben. Bei Mietshäusern wird der Gebäudewert aus den erzielbaren Mieteinnahmen errechnet, als sogenannter **Ertragswert** der Immobilie. Auch für jede Bank ist der Ertragswert von Mietshäusern bei der Ermittlung der Beleihungsgrenze maßgeblich.

Die aktuelle **Mietspiegelmiete** eines unmodernisierten Reihenhauses in der Gartenstadt liegt etwa **bei 4,50 €/m²**. Aus der Ertragswertberechnung gemäß Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ergeben sich - je nach angenommener Restnutzungsdauer des Gebäudes – **für Haus und Grundstück zusammen ein Ertragswert von etwa 121.000 €**, bzw. **1.200 €/m² Wohnfläche**.

Nach Herausrechnen des Bodenwertes von 96.000 € (Punkt 2) verbleiben als

Gebäudewert 25.000 €, bzw. **250 €/m² Wohnfläche**.

Das entspricht vermutlich grob dem sogenannten **Buchwert der Gebäude in der Bilanz der Stadtbau**. Denn die Gartenstadthäuser sind vor etwa 90 Jahren gebaut und weitgehend abgeschrieben worden, zumal die letzten größeren Investitionen in den 70er Jahren erfolgt sind. Dass wir damit nicht so falsch liegen, zeigt der **Vergleich mit der Siedlung in der Joh.-Seb.-Bach-Straße** in Herdern, die nur 60 Jahre alt ist. Dort wurde vom Geschäftsführer der Stadtbau, Herrn Klausmann, als Mindestkaufpreis der Siedlungshäuser der Buchwert in Höhe von 1,3 Mio. € genannt; bei 4.000 m² Flächen ergibt das die Zahl von **325 €/m² Wohnfläche**.

6. Offene Fragen

- Nicht berücksichtigt haben wir in der Rechnung, dass Häuser und Grundstücke seit fast 100 Jahren **von vielen Mietergenerationen vielfach abbezahlt und verzinst** worden sind.
- Offen ist auch die Frage der seit Jahrzehnten **unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen**. Diese werden von Stadt und Stadtbau selbst mit **72.500 € pro Haus** beziffert (Anlage 2 der Gemeinderatsvorlage), vom Gutachter eines der Wertgutachten aber nur mit 3.000 € (!) wertmindernd berücksichtigt.
- Wo sind die jahrzehntelang bezahlten **Instandhaltungspauschalen** der Mieten aus der Gartenstadt hingeflossen?
- Warum behält der **Bauverein e.G.** seine benachbarten Mietshäuser gleichen Bautyps in der Gartenstadt, hält sie instand und modernisiert sie, wenn es doch angeblich unwirtschaftlich ist?
- Erstaunlich ist auch, dass der Anteil der Grundstückskosten je m² Wohnfläche (ohne Kinderermäßigung) in der Gartenstadt Haslach („**billiger Freiburger Westen**“) mit **320 €/m²** höher ist als beim Bauvorhaben der Stadtbau in der Johann-Sebastian-Bach-Straße in Herdern („**teurer Freiburger Osten**“) mit **270 €/m²**.

Noch eine Zusatzfrage: Mit den geplanten **Hausverkaufseinnahmen** wollen Stadt und Stadtbau **andere Altbauten modernisieren**. Aber müssten dort nicht ebenfalls 7,50 €/m² Modernisierungszuschlag auf die Miete erhoben werden, wie in der Gartenstadt?

C. Die Gartenstadt als „Denk-mal“ !

Die Gartenstadt Haslach ist als kulturgeschichtliches Baudenkmal geschützt. Die Idee der Gartenstadt, die Anfang des vergangenen Jahrhunderts von der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft verbreitet wurde, umfasst aber nicht nur die baulichen Anlagen, sondern auch weitreichende sozialreformerische Zielsetzungen. Durch ein genossenschaftliches Mietshäuser Wohnprojekt mit dauerhafter sozialer Bindung des Eigentums könnten auch die ideellen Grundlagen der alten Gartenstadt-Ideen mit neuem Leben gefüllt und weiter getragen werden.

Ziele der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft (Quelle: Wikipedia)

„...Eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedlung auf **wohlfeilem Gelände**, das **dauernd in Obereigentum der Gemeinschaft** gehalten wird, derart **dass jede Spekulation mit dem Grund und Boden unmöglich ist.**“ (Gründungsstatut 1902)

...

Städtebaulich sollen mit einer weiträumigen und niedrigen Bauweise der Gartenstädte **gesunde Wohnungen** geschaffen werden, die auch einen **Zugang zu eigenem Garten** einschließen.

Nach **genossenschaftlichem Prinzip** gibt es ein **Gemeineigentum an Grund und Boden**. Der durch die Umwandlung von Ackerland in neugeschaffene Wohnfläche erzielte **Wertzuwachs verbleibt in der Gemeinschaft und eine Bodenspekulation wird vermieden**. Mieten werden nach dem **Kostendeckungsprinzip** erhoben und bleiben **dauerhaft niedrig**. Die Mieter sind zugleich Genossenschaftsmitglieder und erhalten ein von Seiten der Genossenschaft praktisch **unkündbares Dauerwohnrecht**.

Diese alte Idee des unveräußerlichen Gemeineigentums ist hochaktuell und schließt an die Debatte um „**Commons**“ oder „**Gemeingüter**“ an. Denn auch die Auseinandersetzungen um knappen und teuren Wohnraum machen deutlich, dass die Erde endlich ist und bebaubare Grundstücke, Häuser und Ressourcen nicht unbegrenzt verfügbar sind - passend zum Thema „Nachhaltigkeit“ und „Green City“.