

Wohnraum muss bezahlbar bleiben

Stadt legt Konzept zur Wohnraumversorgung vor – Ziel: Weiterhin geförderter Wohnungsbau für einkommensschwache Schichten

In Freiburg ist Wohnen teurer als in den meisten deutschen Großstädten. Eine jüngst veröffentlichte Studie des Instituts „Empirica“ weist für den Stadtkreis eine der höchsten Durchschnittsmieten für den freien Wohnungsmarkt aus. Fachleute wundert dies nicht: Im bundesweiten Vergleich gelten die südlichen Länder, namentlich Bayern und Baden-Württemberg, seit langem als attraktiver als der Norden und Osten der Republik. Überdies ist Freiburg eine der am schnellsten wachsenden Großstädte.

Diese Rahmenbedingungen betreffen vor allem die Haushalte mit niedrigen Einkommen. Sie sind von hohen Durchschnittsmieten und den schnell steigenden Nebenkosten für Heizung und Warmwasser stärker als andere betroffen, weil sie einen höheren Anteil ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden müssen.

Ein ausreichendes Angebot an preiswerten geförderten Wohnungen gehört deshalb zu den politischen Schwerpunkt-aufgaben der Stadt. „Geförderte“ Wohnungen werden mit staatlichen Fördermitteln in Form zinsgünstiger Kredite gebaut, die innerhalb einer bestimmten Zeit wieder zurückgezahlt werden. Für diese „Bindungsfrist“ orientiert sich die Miete nicht nach den Marktgesetzen von Angebot und Nachfrage, sondern ist nach den Förderkonditionen festgeschrieben – und in aller Regel deutlich günstiger als eine vergleichbare freifinanzierte Wohnung.

Was ist in den letzten Jahren für diesen Sektor des Wohnungsmarkts getan worden? Das zum Jahresbeginn 2008 neu geschaffene Amt für Wohnraumversorgung zieht Bilanz: In keiner anderen baden-württembergischen Großstadt wurde prozentual so viel in die Förderung des preisgünstigen

Wohnungsbaus investiert wie in Freiburg. Die Mittel aus dem Landeswohnungsbauprogramm von 1997 bis 2006 summieren sich auf insgesamt 86,4 Millionen Euro, zu denen die Stadt selbst an „Objektförderung“ in Form von einkommensabhängigen Mietsubventionen weitere 9 Millionen Euro beisteuerte.

Damit wurden rund 1100 neue Wohnungen für das Segment des preisgünstigen und geförderten Wohnungsbaus geschaffen: Zu einem Teil in den neuen Stadtteilen Rieselfeld und Vauban, überwiegend jedoch in Einzelvorhaben der Freiburger Stadtbau und vieler privater Wohnungsbaunternehmen und Investoren.

Jede achte Freiburger Wohnung ist „gebunden“

Im Vergleich der bundesdeutschen Großstädte nimmt Freiburg einen Spitzenplatz beim „Versorgungsgrad mit belegungsgebundenen Wohnungen“ ein. Hinter diesem Begriff verbirgt sich der prozentuale Anteil der Wohnungen mit städtischen Belegungsrechten und -möglichkeiten am gesamten Wohnungsbestand. In Freiburg beträgt diese Quote 13,2 Prozent. Das bedeutet in absoluten Zahlen: Von 101 714 Eigentums- und Mietwohnungen oder -häusern sind 13 453 „belegungsgebunden“ und damit Mieterinnen und Mietern mit niedrigen Einkommen vorbehalten.

Hinter Freiburg auf dem ersten Platz rangiert Dortmund mit 12,3 Prozent; nahezu alle übrigen Städte erreichen weniger als 10 Prozent. Auch München mit dem teuersten Wohnungsmarkt der Republik und die Stadt Stuttgart, die ebenfalls zu den Spitzenreitern bei teuren Mieten gehört, erreichen mit 6,8 und 6 Prozent nur Mittelwerte in der Tabelle.

Ein ähnliches Bild zeigt der Vergleich der Mietentwicklung zwischen dem Stadtkreis und dem Land Baden-Württemberg. Gewiss gehört Freiburg

neben Stuttgart und Heidelberg im Land zu den teuersten Standorten. Allerdings steigen die Mieten in Freiburg langsamer als im Landesdurchschnitt. Gemessen am Jahr 2000 (= 100) lagen die jährlichen Steigerungen aller Wohnungsmieten nach Mietspiegel jeweils unter den Zahlen des Landes.

Die Erklärung dafür liegt auf der Hand: Was in den letzten Jahren an neuen Wohnungen gebaut wurde – nicht nur im Markt der preiswerten Wohnungen –, entlastet den Wohnungsmarkt und dämpft den Anstieg der Mieten. Allein das Rekordjahr 2006 mit über 25 Millionen Euro Fördergeldern bescherte rund 370 neue Wohnungen, die zu einem Teil bereits bezogen, überwiegend aber noch im Bau sind. Fachleute des Amtes für Wohnraumversorgung gehen längst davon aus, dass sich Angebot und Nachfrage die Waage halten – allerdings auf einem hohen Preisniveau.

Preiswerte Wohnungen sind Mangelware

Die Analyse zeigt aber auch: Preiswerte und geförderte Wohnungen sind weiterhin Mangelware. Die Wohnungssucherdatei listet aktuell 854 Haushalte auf, die Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung haben. Das sind mehr als doppelt so viele wie in den Jahren 1998 und 1999, als durch die ersten Bauabschnitte im Rieselfeld und Vauban sowie durch die „Franzosenwohnungen“ der größte Teil der Wohnungssuchenden Haushalte versorgt werden konnte.

Seitdem steigt die Kurve langsam, aber stetig wieder an. Grund genug, ein Konzept zu erarbeiten, wie in den kommenden Jahren der Bestand preisgünstiger Wohnungen gesichert und ausgebaut werden kann, um Haushalten mit niedrigem Einkommen Wohnungen zu tragbaren Mieten zu garantieren.



Vier Wände und ein Dach über dem Kopf können sich viele Bürgerinnen und Bürger aus eigener Kraft nicht leisten (Foto: A. J. Schmidt)

„Viele brauchen einen sozial geschützten Wohnungsmarkt“

Interview mit Werner Hein, dem Leiter des Amtes für Wohnraumversorgung, über die Besonderheiten des Freiburger Wohnungsmarkts

Amtsblatt: Obwohl der Anteil geförderter Wohnungen in Freiburg mit 13 Prozent so hoch ist wie in keiner anderen deutschen Stadt, reicht dies zur Wohnraumversorgung nicht aus. Warum ist dies so und was unterscheidet Freiburg von anderen Städten?

Werner Hein: Hierfür gibt es zunächst zwei Gründe. Die Bevölkerung in Baden-Württemberg wird voraussichtlich bis Mitte des kommenden Jahrzehnts anwachsen, und Freiburg steht seit Jahren an der Spitze dieser Entwicklung. Deshalb steigt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin an. Zweitens weist Freiburg eine vergleichsweise geringe durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte auf, auch weil hier der Prozentsatz derjenigen Haushalte relativ hoch ist, die auf Transfereinkommen angewiesen sind, beispielsweise auf Arbeitslosengeld. Dies verstärkt die Nachfrage im unteren Preissegment. Das bedeutet, dass viele Menschen hier auf einen sozial geschützten Wohnungsmarkt angewiesen sind, bei dem die Miethöhe und die Zugangsvoraussetzungen



nicht von der freien Konkurrenz der Wohnungsnachfrage und -anbieter bestimmt werden.

Welche Wohnungen muss die Stadt für diese Bevölkerungsgruppen bereitstellen?

Die städtische Wohnungssucherdatei spricht eine klare Sprache. Rund 60 Prozent der Wohnungssuchenden Haushalte sind Single-Haushalte. Was fehlt, sind also kleine Wohnungen. Ebenso Mangelware sind besonders große bezahlbare Wohnungen für kinderreiche Familien.

In den letzten Jahren sind bis

zu 25 Millionen Euro pro Jahr aus dem Landeswohnungsbauprogramm nach Freiburg geflossen. Seit 2007 werden Mietwohnungen überhaupt nicht mehr gefördert. Was bedeutet das für die Wohnversorgung von einkommensschwachen Haushalten?

Zunächst die gute Nachricht. 2006 konnten wir mehr als die Hälfte des gesamten Förderkontingents des Landes nach Freiburg lenken. Hierdurch entstehen derzeit rund 400 neue geförderte und damit bezahlbare Mietwohnungen. 2007 und 2008 flossen überhaupt keine Fördermittel, weil sich das Land aus der allgemeinen Mietwohnraumförderung zurückzog.

Parallel hierzu werden in den nächsten Jahren etliche Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung herausfallen. Das heißt, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum sinkt. Deshalb hat die Verwaltung dem Gemeinderat ein Konzept vorgelegt, wie das Angebot an gefördertem Wohnraum aus eigener Kraft – also ohne Landesförderung – ausgeweitet werden kann.

Ist denn damit zu rechnen, dass das Land wieder in die Förderung des Mietwohnungsbaus einsteigen wird, und wenn ja, wann?

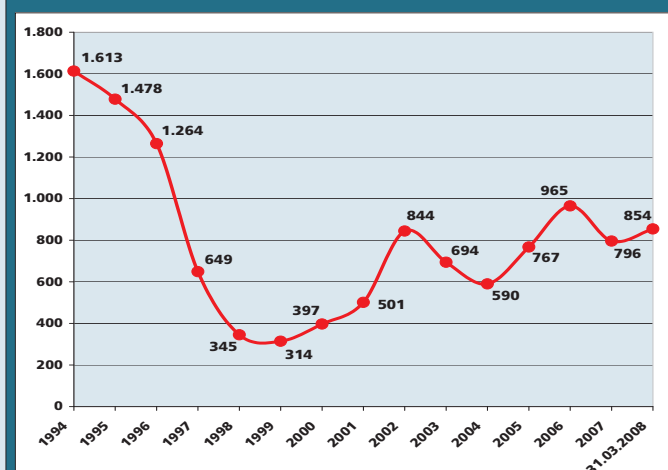
Wir stehen in ständigem Kontakt mit dem Wirtschaftsministerium und fordern gerade für die Ballungszentren wie Stuttgart und Freiburg eine Wiederaufnahme der Mietwohnraumförderung. Es sieht so aus, als höre man die Stimme aus Freiburg. Ich bin also verhalten optimistisch.

Das Amt für Wohnraumversorgung ist erst zum Jahresbeginn 2008 neu eingerichtet worden. Was ändert sich damit für die Bürger?

Wir sind ja noch mitten im Aufbau, aber unser mittelfristiges Ziel ist es, den Bürgerinnen und Bürgern ein Kompetenzzentrum für alle Fragen rund um die Wohnraumversorgung anzubieten. Einen Service aus einer Hand also, von der Beratung und Betreuung bei drohender oder eingetretener Obdachlosigkeit, über die Präventionsarbeit zur Vermeidung von Wohnungsproblemen bis hin zur Wohnraumförderung.

Stadt	Einwohner	Wohnungsbestand insgesamt	Davon mit Belegungsrecht	Anteil am Wohnungsbestand
Freiburg	209.599	101.714	13.453	13,2 %
Dortmund	587.624	307.765	37.827	12,3 %
Essen	582.016	320.309	35.875	11,2 %
Frankfurt/M.	661.877	353.464	38.724	11,0 %
Bielefeld	328.086	157.837	15.168	9,6 %
Heidelberg	143.424	70.344	6.748	9,6 %
Köln	1.024.346	530.961	50.080	9,4 %
Düsseldorf	581.858	328.829	29.227	8,9 %
Nürnberg	500.895	266.465	21.657	8,1 %
Hannover	507.981	287.560	21.363	7,4 %
München	1.326.206	734.397	50.016	6,8 %
Stuttgart	591.550	294.288	17.624	6,0 %
Leipzig	506.578	314.973	18.284	5,8 %
Dresden	496.021	293.330	15.638	5,3 %
Mannheim	325.433	165.101	8.141	4,9 %
Karlsruhe	300.134	144.235	6.907	4,8 %

Im Vergleich mit anderen Großstädten rangiert Freiburg bei der Versorgung mit belegungsgebundenen Wohnungen ganz oben (Quelle: Stadt Stuttgart/Stadt Freiburg)



Mit der Bebauung des Rieselfelds sank die Zahl der Wohnungssucher der Notfalldatei drastisch ab und hat sich um die 800 eingependelt (Quelle: Stadt Freiburg)

200 Neubauwohnungen sind in Freiburg pro Jahr erforderlich

Alle Wohnungen, die aus der Sozialbindung fallen, müssen ersetzt werden

Zehn Jahre lang mindestens zweihundert neue Wohnungen – dieses Ziel definiert der Bericht der Verwaltung an den Gemeinderat zur Wohnungssituation. So viele Wohnungen werden mindestens gebraucht, um den heutigen Bestand an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum zu sichern.

Denn in den nächsten zehn Jahren laufen für rund 2600 Wohnungen die „Sozialbindungen“ aus: Wenn die Fördermittel aus früheren Wohnungsbauprogrammen zurück gezahlt sind (in der Regel nach 30 Jahren, bei einigen Programmen auch früher), dann wird aus einer „geförderten“ eine „frei finanzierte“ Wohnung, für die nicht mehr die günstige, weil subventionierte Kostenteile gilt, sondern die „ortsübliche Vergleichsmiete“, die in Freiburg durch den Mietspiegel definiert wird. Derzeit befindet sich bereits ein großer Teil des Stadtteils Weingarten in dieser Umbruchphase; allein in Weingarten-West ist 2003 für rund 1100 Stadtbau-Wohnungen die Mietpreisbindung ausgelaufen.

Erklärtes Ziel der Stadt ist es, den heutigen Bestand zu sichern und möglichst auszuweiten. Dazu schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat verschiedene Instrumente vor, mit denen Bauträger ermuntert werden sollen, gezielt im Sektor des preisgünstigen und geförderten Wohnungsbaus zu investieren. Die wichtigsten sind:

Grundstücke: Wer von der Stadt ein Baugrundstück erwirbt, um darauf preisgünstige Wohnungen zu bauen, bekommt das Grundstück mit einem Preisnachlass von 20 Prozent. Voraussetzung für diesen Rabatt ist die Verpflichtung, dass 50 Prozent als preisgünstige und geförderte Wohnungen gebaut werden, über deren Vergabe per Belegungsrecht die Stadt entscheiden kann.

Erbbauszinsen: Ähnlich wie beim Kauf werden auch beim Erwerb im Erbbauszins erhebliche Nachlässe gewährt, wenn Bauherren in geförderten Wohnungsbau investieren. Statt regulär 4 Prozent des Grundstückswerts kann der Erbbauszins bis auf ein Prozent gesenkt werden, wenn dafür nur geförderte Wohnungen gebaut werden, bei einem geringeren Anteil ist der Nachlass weniger hoch.

Die Stadt zieht damit Lehren aus der Vergangenheit und verzichtet bewusst darauf, mittels höherer Nachlässe Bauherren zu ausschließlich geförderten Wohnungsbau zu verpflichten, wie dies noch vor 30 bis 40 Jahren praktiziert worden ist. Die Folge waren Monostrukturen, die im Laufe der Zeit zu erheblichen sozialen und strukturellen Schiefen geführt haben. Stattdessen wird in Neubaugebieten ein ausgewogenes Verhältnis zwischen frei finanzierten und geförderten Wohnungen angestrebt, wie dies erstmals erfolgreich im Stadtteil Rieselfeld praktiziert worden ist. Dieses Modell führt zu deutlich stabileren Strukturen

mit weniger Mieterwechsel und funktionierenden Nachbarschaften.

„Städtebauliche Verträge“: Wenn durch die Stadtplanung ein Acker oder eine Wiese zu Bauland wird, hat der Eigentümer in der Regel einen kräftigen Planungsgewinn durch die Wertsteigerung. Zum Teil profitiert davon auch die Stadt, indem sie in einem „städtebaulichen Vertrag“ eine Beteiligung des Eigentümers an den Kosten der Infrastruktur vereinbart. Ein Baustein solcher Verträge ist die Realisierung von gefördertem und preiswertem Wohnungsbau. Entweder verpflichten sich die Eigentümer, 30 Prozent der Wohnfläche für Mieter mit niedrigem Einkommen zu reservieren, oder ein städtebaulicher Vertrag regelt die Abtretung von 5 bis 10 Prozent der Fläche an die Stadt.

Landeswohnungsbauprogramm: Die wichtigste Voraussetzung für jährlich mindestens 200 geförderte Wohnungen ist ein Landeswohnungsbauprogramm, das auch Mietwohnungen finanziert. Bis 2006 gab es dafür zinsgünstige Darlehen, von denen der Standort Freiburg profitiert hat. Weil im Landesdurchschnitt der Wohnungsmarkt als „ausgeglichen“ gilt, hat das Land 2007 und 2008 die Förderung komplett auf Eigentum umgestellt. Von einem „ausgeglichenen Markt“ geförderter Wohnungen ist Freiburg indes noch weit entfernt. Deshalb appelliert das Rathaus auch mit Nachdruck an die Landesregierung, wieder in die Förderung

des Mietwohnungsbaus einzusteigen.

Geringere Bodenpreise und niedrigere Zinssätze

Was bedeuten vor allem die Nachlässe auf den Grundstückspreis in Cent und Euro? Am Beispiel eines Grundstücks für 200 Wohnungen im Stadtteil Rieselfeld hat die Stadtverwaltung dargestellt, welche Subventionswerte damit verbunden wären: Bei einem Bodenwert von 4,8 Millionen Euro bedeutet die Ermäßigung um 20 Prozent auf den Kaufpreis eine Subvention von 960000 Euro. Im Gegenzug ist der Investor verpflichtet, 100 Wohnungen zu vergünstigten Mietpreisen anzubieten.

Bei der Reduktion des Erbbauszinses von 4 auf 2 Prozent subventioniert die Stadt in zehn Jahren den Bau von 100 preisgünstigen Wohnungen mit einer Dreiviertelmillion Euro.

Nachlässe auf den Erbbauszins gibt es auch im Reihenhausesprogramm in Weingarten und im Baugebiet „Innere Elben“ St. Georgen. Dort bauen Stadt und Freiburger Stadtbau (FSB) preisgünstige Reiheneigenheime für junge Familien mit Kindern. Dabei ist die Kinderzahl Maßstab für die Höhe des Erbbauszinses. Kinderlose Haushalte zahlen den vollen Zins von 4 Prozent, bei vier Kindern gibt es das Grundstück für ein Viertel. Bereits eine Zinshalbierung von 4 auf 2 Prozent macht einen Vorteil von über 20000 Euro gegenüber einer herkömmlichen Kreditfinanzierung aus. ☛

Günstige Kleinwohnungen sollen vor Obdachlosigkeit schützen

Stadtbauprojekt in der Haslacher Straße als eine Alternative zum Wohnheim



40 Wohnungen haben auf dem langgestreckten Grundstück in der Haslacher Straße Platz. Im Hintergrund verlaufen die Dreisam und der Zubringer Mitte (Fotos: R. Buhl)

Haushalte mit ganz besonderen Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung: Mit diesem Begriff sind vor allem soziale Randgruppen, Frauen und Männer ohne festen Wohnsitz oder akut von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen zu verstehen, die wegen Armut, Langzeitarbeitslosigkeit, starken psychischen Problemen oder sonstigen prekären Familienverhältnis-

sen oft unter schwierigsten Bedingungen leben müssen und in besonderer Weise auf Wohnheime, Sozialeinrichtungen und Betreuung angewiesen sind.

Mit einem Neubauprojekt im Stadtteil Haslach schlägt die Stadtverwaltung hier ein abgestimmtes Konzept zur Unterstützung dieses Personenkreises vor, der in der Regel nicht aus eigener Kraft auf dem Woh-

nungsmarkt eine passende Unterkunft finden kann.

Auf einem stadteigenen Grundstück in der Haslacher Straße will die Freiburger Stadtbau insgesamt 40 Kleinwohnungen mit einfachem Standard bauen, die vor allem Einpersonenhaushalten vorbehalten sind – sie machen fast 60 Prozent der wohnungssuchenden Haushalte aus. Dafür wollen Stadt und Stadtbau ein

spezielles Förderprogramm des Landes nutzen, das 365 Euro pro Quadratmeter als Baukostenzuschuss gewährt; außerdem gibt es 40 Prozent der Personalkosten zur Betreuung, um die Quartiersstrukturen stabilisieren zu können. Bei niedrigen Baukosten von maximal 1000 Euro je Quadratmeter soll eine Einrichtung geschaffen werden, um Alleinstehenden, die bislang auf Wohnheime angewiesen sind, mit einer bezahlbaren Miete von maximal 5,40 Euro wieder eine eigene und selbstständige Haushaltsführung zu ermöglichen. Ob und in welcher Form das Projekt am vorgesehenen Standort gebaut werden kann, hängt noch von der Abstimmung mit dem Lokalverein Haslach ab.

Auf dem demselben Grundstück plant die Stadtbau auch den Bau großer Wohnungen für die Zielgruppe kinderreicher Familien mit niedrigem Einkommen – nicht zur Miete, sondern als Wohneigentum zu bezahlbaren Preisen, das heißt deutlich günstiger als im Reihenhausesprogramm, das dieselbe Zielgruppe anspricht. Die Stadt will damit die Möglichkeit eröffnen, dass auch „Schwellenhaushalte“ Eigentum erwerben können, und gleichzeitig mit dem Umzug in die eigenen vier Wände woanders geförderte Wohnungen freimachen, die für Familien mit Kindern gebraucht werden. Die Erfahrung zeigt auch: Wohneigentum wirkt als stabilisierender Faktor im sozialen Gefüge eines Stadtteils. ☛

Fast 400 geförderte Wohnungen im Bau

Die wichtigsten Projekte im Überblick

Trotz fehlender Fördermittel des Landes sind gegenwärtig in Freiburg fast 400 Wohnungen im Bau, darunter mehr als 300 durch die Freiburger Stadtbau GmbH. Hier eine Übersicht der wichtigsten Projekte:

Bettackerstraße



Auf dem ehemaligen Brachgelände zwischen dem Raimannweg und der Bettackerstraße in Haslach (gegenüber dem Mediamarkt) sollen 151 geförderte Wohnungen entstehen, für die die Stadtbau GmbH Fördermittel der L-Bank erhält. Die Wohnungen, mit deren Bau im Mai begonnen wird, sollen voraussichtlich bis zum August kommenden Jahres fertiggestellt sein.

Laubenweg

Am Haslacher Laubenweg baut die Freiburger Stadtbau mit Krediten der L-Bank zur Zeit 99 preisgünstige Wohnungen. Nach dem kürzlich erfolgten Baubeginn (s. Beitrag auf Seite 3 dieser Amtsblattausgabe) können voraussichtlich im Herbst 2009 die ersten Mieter einziehen.

Rosen Kromer



Auf dem ehemaligen Gärtnergelände Rosen Kromer am Else-Liefmann-Platz in Weingarten errichtet die Stadtbau zur Zeit 52 Wohnungen, die nahezu fertig gestellt sind. Das von der L-Bank geförderte Gebäude ist in wenigen Wochen bezugsreif. In der Nachbarschaft hat erst kürzlich der Bau von 17 preisgünstigen Reihenhäusern begonnen.

Innere Elben



Gleich zwei Förderzusagen gibt es von der L-Bank für Projekte im Baugebiet Innere Elben in St. Georgen: Die TreuBau Freiburg AG errichtet dort 36 Wohneinheiten und die Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden 22 Wohneinheiten. Beide sollen noch in diesem Sommer bezugsfertig sein. In der Nähe entstehen auch Reihenhäuser mit Nachlässen auf den Erbbauszins.

Zähringer Straße

Für das Baugebiet auf dem früheren Gelände des Autohauses Breisgau in der Zähringer Straße hat die TreuBau einen inzwischen genehmigten Förderantrag über 33 Wohnungen bei der L-Bank gestellt. Der ursprünglich auf Mitte 2007 angepeilte Bezugsstermin konnte nicht gehalten werden und ist zur Zeit noch offen.

WEITERE INFOS

Weitere Informationen über das Thema Wohnen finden sich im städtischen Internetauftritt unter www.freiburg.de. Dort steht unter anderem der Bericht über den Wohnungsmarkt in Freiburg (unter „Statistik und Wahlen“) sowie ausführliche Hinweise zum Mietspiegel und die Wohnraumförderung (unter „Bauen, Planen, Wohnen“) über Wohnungssuche, Wohngeld, Wohnberechtigungsscheine und Hilfe bei drohendem Wohnungsverlust (unter „Bürgerservice“/ „Lebenssituationen“/ „Wohnen“). Auch die Gemeinderatsvorlage zur Wohnungssituation (G-08/051) steht in den nächsten Tagen im Netz unter „Gemeinderat“/ „Ratsinformationssystem“.