



BADISCHER MIETERRING

MIETERMAGAZIN FRÜHJAHR 2018

Oberbürgermeisterwahl in Freiburg

24. April 2018

Diese Ausgabe unseres Mietermagazins steht ganz im Zeichen der Oberbürgermeisterwahl in Freiburg. Die Wohnungspolitik ist eines der zentralen Themen des Wahlkampfs. Wir haben der Bewerberin Monika Stein und den Bewerbern Dr. Dieter Salomon und Martin Horn auf den Zahn gefühlt und sie gebeten, einen Fragebogen zu wichtigen wohnungspolitischen Fragen zu beantworten. Wir freuen uns Ihnen anbei die Antworten abdrucken zu können und hoffen Ihnen dabei eine Entscheidungshilfe für die anstehende Oberbürgermeisterwahl zu geben.



Monika Stein



Dieter Salomon



Martin Horn

Wo sehen Sie Ihre persönlichen politischen Schwerpunkte ?

Monika Stein: Einer meiner Schwerpunkte ist die Beendigung der Spaltung der Stadt in diejenigen, die sich Wohnraum in Freiburg noch leisten können – und die anderen. Wir müssen in der Sozialpolitik umsteuern – wir müssen verhindern, dass Menschen abgehängt werden oder sich abgehängt fühlen. Teilhabe am öffentlichen, kulturellen und sportlichen Leben muss für alle möglich sein. Wir müssen die Sanierung der Schulen vorantreiben, in der Verkehrspolitik umdenken und Kinder- Jugend- und Bürgerbeteiligung deutlich ausbauen. Weiterhin müssen wir in Richtung Nachtleben umdenken – zu einer Stadt gehört ein lebendiges Nachtleben. Die Konflikte, die dadurch entstehen, müssen anerkannt werden – und durch konkrete Maßnahmen versucht werden, abzumildern.

Dieter Salomon: Ich möchte Freiburg als wachsende Stadt weiter lebens- und liebenswert erhalten, indem wir die Balance zwischen Wachstum, Ökologie und sozialer Verantwortung einhalten. Wichtig ist für mich in den nächsten Jahren, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und weiter vorrangig in Bildung und Betreuung zu investieren. Außerdem werde ich an meiner nachhaltigen Politik festhalten, damit wir unsere Klimaschutzziele erreichen.

Martin Horn: Bezahlbarer Wohnraum, Digitalisierung, Kinder und Familie und vor allem ein neuer Politikstil. Ein Politikstil, der zuhört und ernst nimmt, der Bürgerbeteiligung nicht als Bürde, sondern als Bereicherung versteht.

Wie beurteilen Sie die Wohnungspolitik der Stadt Freiburg in den letzten acht Jahren ? Wo sehen Sie für die nächsten acht Jahre Ihre wohnungspolitischen Zielsetzungen?

Monika Stein: In den letzten Jahren wurde völlig verschlafen, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt dramatisch verschärft hat. So wurden auslaufende Sozialbindungen halbherzig und nur nach direkter Aufforderung versucht zu verlängern, die Stadtbau machte eine Mieterhöhungsrunde nach der anderen und die vom Gemeinderat beschlossene 50%Quote wurde permanent von der Verwaltungsspitze unterlaufen. Bezahlbarer Wohnraum wurde vernichtet (wie z.B. Johann-Sebastian-Bach-Str., das Studentinnen-Wohnheim St. Luitgart und zahlreiche andere). Wir müssen dringend dafür sorgen, dass die Mietenspirale nicht weiter geht. Bezahlbarer Wohnraum muss erhalten werden und nicht zugunsten neuer, teurer Bauten abgerissen werden – und wir müssen überall, wo neu gebaut wird, 50% geförderten Mietwohnungsbau erstellen. Auf den Mietspiegel müssen wir mietspreisdämpfend Einfluss nehmen, indem wir dafür sorgen, dass die Wohnungen der Freiburger Stadtbau mit einbezogen werden.

Dieter Salomon: Eine der größten Herausforderungen für die Stadt Freiburg ist die Schaffung von ausreichend bezahlbarem und gefördertem Wohnungsbau – das ist auch eine Frage der sozialen Gerechtigkeit. In den letzten Jahren haben wir dafür die Weichen gestellt und pro Jahr rund 1100 Wohnungen genehmigt – und so soll es auch weitergehen, damit die Mieten nicht weiter steigen. Mit Dietenbach wollen wir einen urbanen Stadtteil mit insgesamt 5500

Wohneinheiten für rund 13 000 Einwohnerinnen und Einwohnern in gefördertem, preisgebundenem und frei finanziertem Miet- und Eigentumswohnungsbau erstellen.

Martin Horn: Hier wurde viel versäumt. In den letzten Jahren wurde zu wenig gebaut. Vor allem zu wenig bezahlbarer Wohnraum. Wohnraum für obere Einkommensschichten ist zugleich ausreichend entstanden. Das gefährdet Freiburgs Charme und soziale Vielfalt. Freiburg lebt von seiner bunten, sozialen Durchmischung. Niemand darf aus der Stadt verdrängt werden, weil er oder sie sich keine Wohnung mehr leisten kann. Ich möchte mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen, Wohnraum für Normalverdienende und Menschen mit geringem Einkommen. Gleichzeitig möchte ich das Stadtbild Freiburgs bewahren. Freiburg darf seinen Charme nicht verlieren. Grünflächen und Naherholungsgebiete müssen erhalten bleiben und bei Neubauprojekten geschaffen werden. Ein Abriss und Neubau ist nicht immer automatisch die beste Lösung, wie zum Beispiel in der Quäkerstraße. Ich möchte die Freiburger Wohnraumpolitik neu ausrichten. Wenn städtische Flächen verkauft werden, nicht mehr zum Höchstpreis. Sondern sozial und mit klarer Preisvorgabe. Ich wünsche mir mehr Kooperationen mit sozialen Bauträgern und Genossenschaften. Insgesamt brauchen wir mehr Mut, mehr Geschwindigkeit und mehr Innovation.

Welche Rolle soll nach Ihrem Verständnis die Freiburger Stadtbau (FSB) auf dem Wohnungsmarkt einnehmen ? Sehen Sie Defizite in der wohnungspolitischen Arbeit der Freiburger Stadtbau (FSB) in den letzten Jahren ? Was würden Sie anders machen ?

Monika Stein: Die Stadtbau muss dafür sorgen, dass preiswerter Wohnraum geschaffen wird. Ihre Aufgabe sollte es nicht sein, die Mieten immer weiter an den immer weiter steigenden Mietspiegel heranzutreiben, sondern bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Dafür muss ein knapp 4-jähriger Mieterhöhungsstopp für die Stadtbau her – und die 50%-Quote geförderter Mietwohnungsbau muss konsequent umgesetzt werden.

Dieter Salomon: Die Freiburger Stadtbau (FSB) ist mit ihrem Bestand von 11 000 Wohnungen die größte Wohnbaugesellschaft in der Region und als kommunale Tochtergesellschaft explizit dem sozialen Auftrag verpflichtet, Wohnraum für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen zu bauen. Sie ist der günstigste Anbieter von Mietwohnungen: Die Mieten liegen im Schnitt 21 Prozent unter der durchschnittlichen Quadratmetermiete, bei geförderten Wohnungen im Neubau sogar 33 Prozent darunter. Und bei Neuvermietungen verzichtet die Stadtbau auf den gesetzlich möglichen Zuschlag von 10 Prozent über dem Mietspiegel. Damit hat sie auf die Mietpreisentwicklung in Freiburg insgesamt einen dämpfenden Einfluss. Auch im Jahr 2017 hat die FSB wieder mit den beiden großen Projekten in der Magdalena-Gerber-Straße im Neubaugebiet Gutleutmatten und in der Zita-Kaiser-Straße auf dem Güterbahnhofsareal für den sozialen Wohnungsbau einen wesentlichen Beitrag geleistet. Allein in den nächsten sechs Jahren baut die FSB 2000 neue Wohnungen, davon zwei Drittel sozial geförderte. Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der Instandhaltung und Modernisierung nimmt die Stadtbau

weitere soziale und integrative Aufgaben wahr: Anfangen von barrierefreiem Wohnen über nachhaltiges Bauen, der Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete als auch die Schaffung von Wohneigentum, gutem maßgeschneiderten Service für die Mieterschaft und einer engen Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern.

Um diesen Weg der sozialen Verantwortung weiterhin so gehen zu können, werden Gewinne nicht an die Stadt als Gesellschafterin abgeführt, sondern verbleiben als Stärkung des Eigenkapitals im Unternehmen. Dies ist die Grundlage für wichtige Investitionen und Projekte im sozialen Mietwohnungsbau. In den nächsten Jahren werden wir diesen Weg konsequent weiter gehen.

Martin Horn: Für mich hat die FSB ganz klar die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Diesem Anspruch ist sie in den vergangenen Jahren politisch nicht ausreichend gerecht geworden. Als Aufsichtsratsvorsitzender werde ich dafür sorgen, dass die Stadtbau zum Kerninstrument für bezahlbaren Wohnraum wird. Dafür muss sich strukturell, finanziell und politisch aufgewertet werden. Bauprojekte der FSB wie die Reihenhäuser in Günterstal, die so lange leer stehen, weil sie schlichtweg zu teuer sind, wird es mit mir nicht geben.

Welche Instrumente sehen Sie für die Stadt um auf den Wohnungsmarkt praktisch Einfluss zu nehmen?

Monika Stein: Die Stadt muss die 50%-Quote endlich konsequent umsetzen. Weiterhin muss die Stadtbau ihrem Auftrag, Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen zu schaffen, endlich wieder nachkommen. Und nicht zuletzt sollten wir Akteure des Wohnungsbaus, die in der Lage sind, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – wie z.B. das bundesweit anerkannte Mietshäusersyndikat – aktiv mit einbeziehen.

Dieter Salomon: Eine erfolgreiche Wohnungspolitik kann nur im Zusammenspiel zwischen Bund, Land und Kommune erfolgen. Bundes- und Landesaufgabe sind z.B. gesetzliche Rahmenbedingungen zu schaffen (wie z.B. die Mietpreisbremse, steuerliche Anreize, Zurverfügungstellung von Bundes- und Landesflächen für den sozialen Wohnungsbau, Schaffung erweiterter Vorkaufsrechte, Wiedereinführung der Fehlsubventionierungsabgabe, das Zweckentfremdungsverbot oder die Ausgestaltung von Förderprogrammen). Auf kommunaler Ebene nutzt die Stadt Freiburg u.a. folgende Instrumente: die städtische Wohnungssuchdatei, eine sehr umfangreiche städtische Wohnraumförderung, die Schaffung von Wohnungsbindungen, Belegungs- und Bindungsverlängerungen, Eigentumsförderung, Reihenhauserprogramme, Erbbauzinsermäßigung und die Wohnversorgung von Menschen mit besonderen Bedarfslagen wie z.B. wohnungslose Menschen oder Geflüchtete. Dazu betreibt die Stadt Freiburg Flächensicherung durch die Ausübung von Vorkaufsrechten.

Martin Horn: Als OB wird man Aufsichtsratsvorsitzender der FSB. Mit der FSB hat die Stadt somit ganz erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt – durch Neubauten, Vermietungen, faire Mietpreise und lange Mietpreisbindungen. Ich möchte die Stadtbau zu dem Kerninstrument der Stadt für bezahlbaren Wohnraum machen. Innerhalb der ersten 100 Tage als OB werde ich die Einführung eines Leerstandskatasters auf den Weg bringen.

Aktuell hat die Stadt keinen Überblick über Immobilien und Flächen, die leer stehen, ungenutzt sind oder gar verkommen. Ein Leerstandskataster ist ein erster, wichtiger Schritt, diese Immobilien und Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu nutzen.

Liegenschaftspolitik: Die Stadt darf eigene Flächen und Immobilien nicht meistbietend und fortlaufend verkaufen. Denn dort, wo sie verkauft, verliert sie erheblich an Einfluss in Bezug auf Miet- und Kaufpreise. Ich stehe für eine soziale, vorausschauende Liegenschaftspolitik, die Flächen/Immobilien verwaltet, bewahrt und ankauft. Deswegen möchte ich das Liegenschaftsamt perspektivisch vom Finanzdezernat zum Oberbürgermeisterdezernat umsiedeln.

Sehen Sie praktische Möglichkeiten der Stadt auf auslaufende Mietpreisbindungen einzuwirken ? Wenn Ja, wo sehen Sie diese ?

Monika Stein: Ja. Die Stadtverwaltung muss von sich aus, ohne von einzelnen Stadträt*innen oder Fraktionen dazu aufgefordert zu werden, auf die Vermieter*innen zu gehen, deren Mietpreisbindungen auslaufen, um mit ihnen in Verhandlung zu treten, unter welchen Bedingungen sie bereit sind, die Mietpreisbindungen zu verlängern.

Dieter Salomon: Das Kommunale Handlungsprogramm Wohnen beinhaltet u.a. ein Modell für die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen um 15 Jahre. Neben der FSB können alle privaten Immobilieneigentümer, einschließlich der Wohnungsbaugenossenschaften, für die eine Verlängerung von Wohnungsbindungsrechten in Betracht kommen könnten, dieses Modell in Anspruch nehmen. Die Stadt Freiburg hat hierfür insgesamt rd. 4,7 Mio. Euro bereitgestellt.

Martin Horn: Neben dem Neubau von geförderten Wohnungen ist vor allem Erhalt bestehender Wohnungen als geförderte Wohnungen vordringlich. Bei der Freiburger Stadtbau werden mittlerweile Mietpreisbindungen verlängert – übrigens aufgrund einer politischen Initiative des Gemeinderates. Bei den anderen Eigentümern, Wohnbaugenossenschaften, Private, gilt es nicht nur offensiv dafür zu werben, sondern auch im Rahmen politischer Gespräche einzufordern, Mietpreisbindungen zu verlängern.

Wie stehen Sie zu der vom Gemeinderat beschlossenen 50%-Regel bezüglich der Sozialbindung bei neuen Baurechten ?

Monika Stein: Ich begrüße diese Regelung sehr. Sie ist ein richtiges Instrument, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Dieter Salomon: Mit der 50%-Quote haben wir uns keinen Gefallen getan, auch wenn das Ziel eigentlich ein gutes war. Mit dieser Quote werden wir nicht mehr sozialen Wohnungsbau erreichen. Im Gegenteil: Wie soll man einen privaten Investor dazu bringen, geförderten Mietwohnungsbau zu machen, wenn sich dieser nicht rechnet, weil er durch die restlichen 50 Prozent Eigentumswohnungsbau subventioniert werden muss. In der Regel

reicht dies auch nicht aus. Deswegen brauchen wir eine gemäßigte Quote (wie bundesweit üblich von 30 %), die sich auch für den Bauherren lohnt, sonst verhindern wir den Neubau von Wohnungen. Anders ist das bei eigenen städtischen Grundstücken und wenn wir als Stadt selbst bauen – mit unserer städtischen Wohnungsgesellschaft Freiburger Stadtbau. Da können es in Einzelfällen auch 100 Prozent sozialer Wohnungsbau sein, wie z.B. in Haslach bei der ECA-Siedlung.

Martin Horn: Herr Salomon lehnt die 50 Prozent-Quote für sozial geförderten Wohnraum ab – offensichtlich auch für den kommenden Stadtteil Dietenbach. Die Quote gilt für Einkommen bis 47.800 Euro: das bezieht sich auf eine Einzelperson ohne Kinder. Die Einkommensgrenzen verändern sich bei Paaren und Kindern, geförderter Wohnraum bezieht sich also auch auf die Mitte der Gesellschaft. Ich verstehe nicht, was falsch daran sein soll, wenn wir 50 Prozent geförderten Wohnraum für Polizist*innen, Erzieher*innen, Pfleger*innen, Verkäufer*innen oder städtische Angestellte schaffen? Ohne bezahlbaren Wohnraum macht der neue Stadtteil keinen Sinn.

Ich stehe für eine konsequente Umsetzung und Anwendung der 50%-Regel. Denn sie ist eines der ganz zentralen Maßnahmen, wie die Stadt direkten Einfluss nehmen kann, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Freiburg zu schaffen.