

Daten und Fakten zur Mietpreisentwicklung im Familienheim FR

Analysen zu Abriss - Neubau - Gentrifizierung



Wiehre für alle - die Bewohner*innen Initiative für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum.

Wir sind Genossenschaftler*innen des Familienheim FR und Bürger*innen, die sich zusammen für den sozialen Erhalt unseres Viertels einsetzen.



Die Familienheim Baugenossenschaft plant weitgehende Eingriffe in unser Quartier. Über 300 Wohnungen sind betroffen.

Die Wohnungen der Häuserzeile Quäkerstr. 1,3,5,7 und 9 sind akut von Abriss bedroht.



Gemeinsam stellen wir uns dieser Wohnungspolitik entgegen, die günstigen Wohnraum reduziert und somit die Gentrifizierung unseres Quartiers vorantreibt.

Ausgangsdaten:

Geschäftsberichte des Familienheim FR (öffentlich einsehbar auf der Webseite des FH)

FH-Aktuell (öffentlich einsehbar auf der Webseite des FH)

Auskünfte einzelner Bewohner*innen zu den Nutzungsgebühren

Umfrage innerhalb der Bewohnerschaft verfügbar unter: <http://www.wiehre-für-alle.de/> -> Presse

Badische Zeitung

Anschreiben an die Bewohner der Gebäude des FH-FR

Mietspiegel FR 2017

Stand: 22.10.2017

Zum Zweck transparenter Kommunikation sind hier die Datenquellen benannt auf welche sich die Angaben in dieser Zusammenstellung beziehen. Die Daten sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sollten sich dennoch Fehler finden lassen, so bitten wir um Benachrichtigung.

Folgende Aussagen wurden nachweislich von Familienheim FR getroffen:

„Unser Satzungsauftrag ist, unseren Wohnbestand zeitgemäß zu erhalten.“
Anja Dziolloß Vorstand FH-FR BZ 02.10.2017

Tatsächlicher Wortlaut der Satzung:

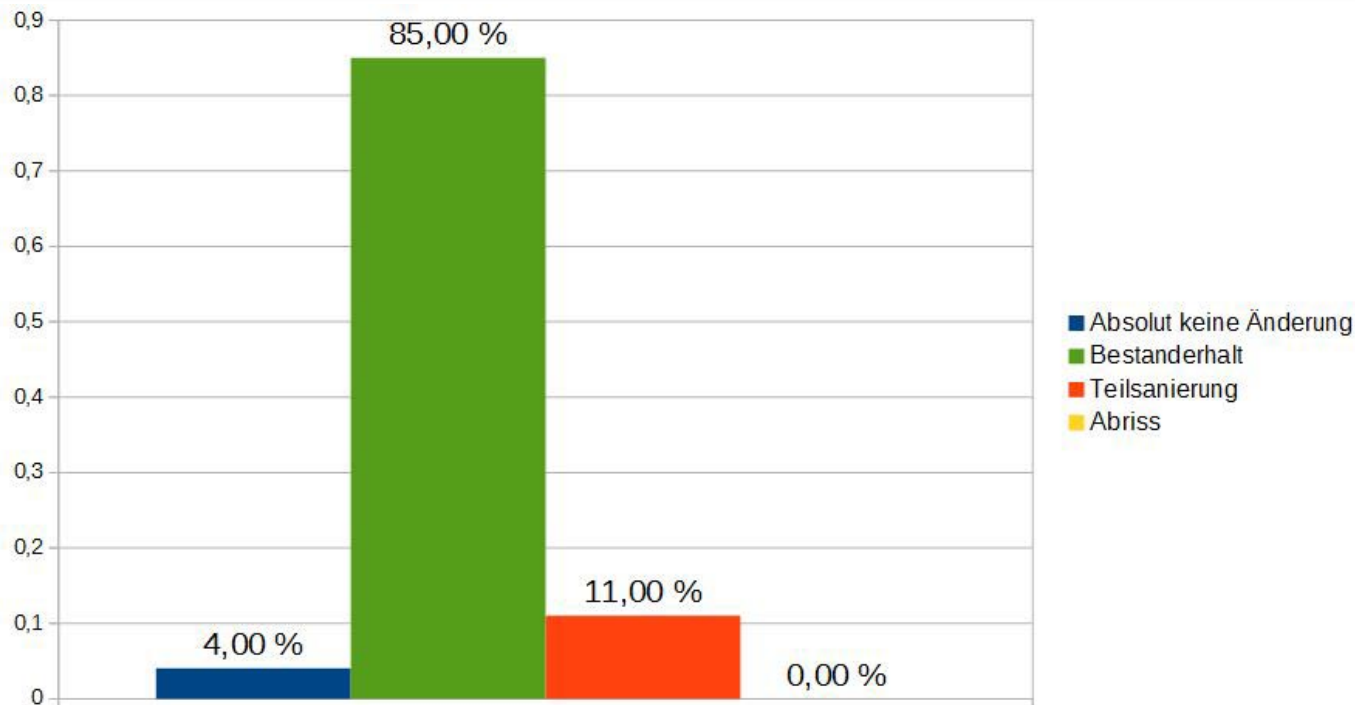
„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung [...]“ Satzung Familienheim II §2

„Wir möchten weiterhin und auch langfristig den Interessen unserer Mitglieder gerecht werden.“

A. Dziollob Vorstand FH-FR - 20.09.17 Anschreiben an die Bewohner im Quartier

Mit dieser langfristigen Berücksichtigung ist vermutlich auch der Abriss und Neubau der Häuserzeile 1-9 der Quäkerstr. gemeint. Die Ergebnisse der Bewohnerumfrage bezeugen jedoch ganz andere Bedürfnisse. Dargestellt sind die Antworten der Bewohner aus den von Abriss bedrohten Gebäuden in der Quäkerstr. **Null Prozent der Betroffenen haben sich für einen Abriss ausgesprochen.**

(Antworthäufigkeiten & Rücklauf von 66% entsprechen in etwa der Gesamtheit)



Item(Frage):

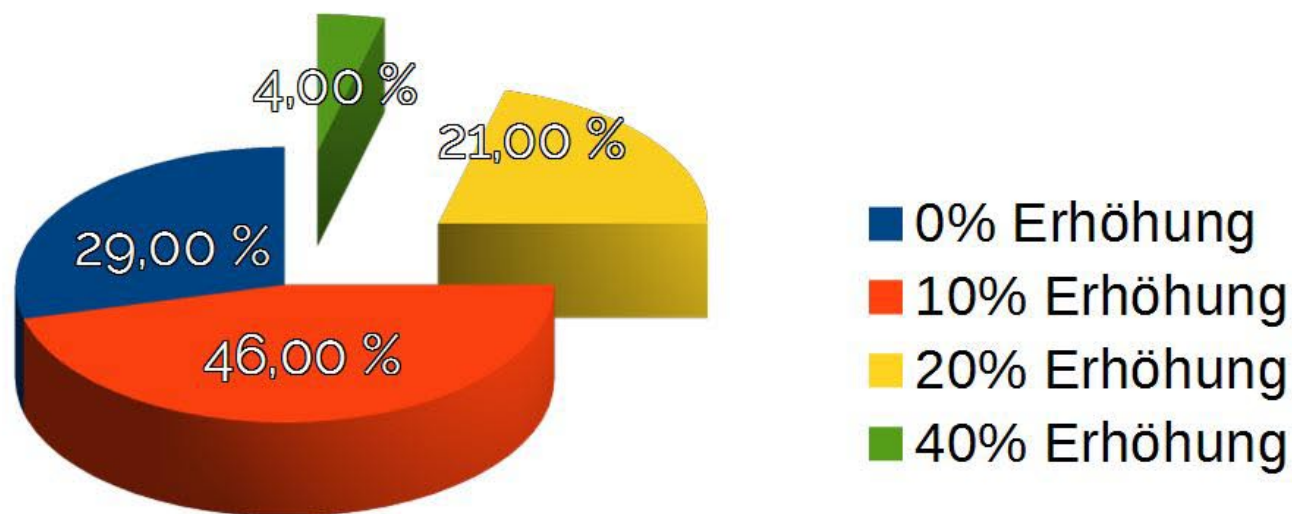
Ich möchte,

- dass das Haus, in dem sich meine Whg. befindet im jetzigen Zustand bleibt
- einfach saniert wird (Bestandserhalt)
- teilsaniert wird (Energie, Schall etc.)
- Abgerissen wird und ein Neubau entsteht.

„[...] der Mangel an preisgünstigen Mietwohnungen in der Stadt spiegelt sich auch bei der Familienheim wieder.“

Anja Dziolloß Vorstand FH-FR - FH-Aktuell2016

Ergebnisse der Bewohnerumfrage. Dargestellt sind die Antworten der Bewohner aus den von Abriss bedrohten Gebäuden in der Quäkerstr. Die Antworthäufigkeiten gleichen ca. der Gesamtheit sowie dem Rücklauf von 66%.



Item (Frage):

Ich könnte mir folgende Steigerung der Wohnungsmiete (ohne Nebenkosten) leisten:

0% Erhöhung
10% Erhöhung
20% Erhöhung
40% Erhöhung

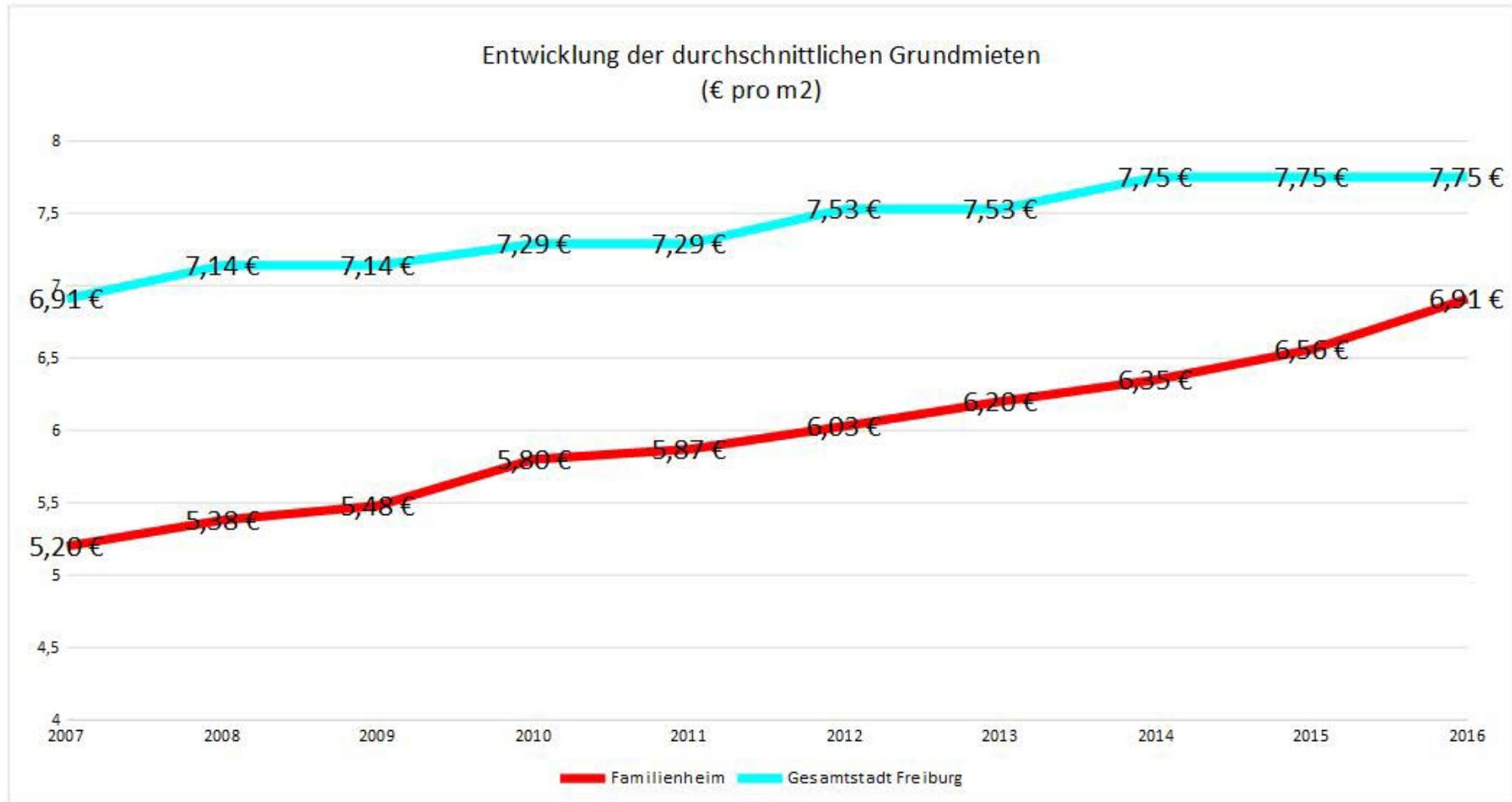
Aussagen in der Presse zu der aktuellen Situation seitens des Vorstandes des FH-FR in der Badischen Zeitung vom 02.10.2017

[...] erklärte[s] Ziel der Baugenossenschaft, dass die jetzigen Mieter wieder in den Neubau einziehen oder zumindest in der Wiehre bleiben können. Dziolloß: „Wie überlegen gerade, wie wir die Mietpreise gestalten, damit das klappt.“

„Ein ganz klares Nein zu Gentrifizierung. Bei uns wird keiner vor die Tür gesetzt.“

Die folgenden Zahlen und Daten weisen auf ein anderes Bild hin: Die Entwicklung der Mietpreise und Wohnungsangebote der letzten Jahre innerhalb der Genossenschaft Familienheim Freiburg stehen teils in deutlichem Kontrast zu solchen wohn- und mietpolitischen Bekenntnissen.

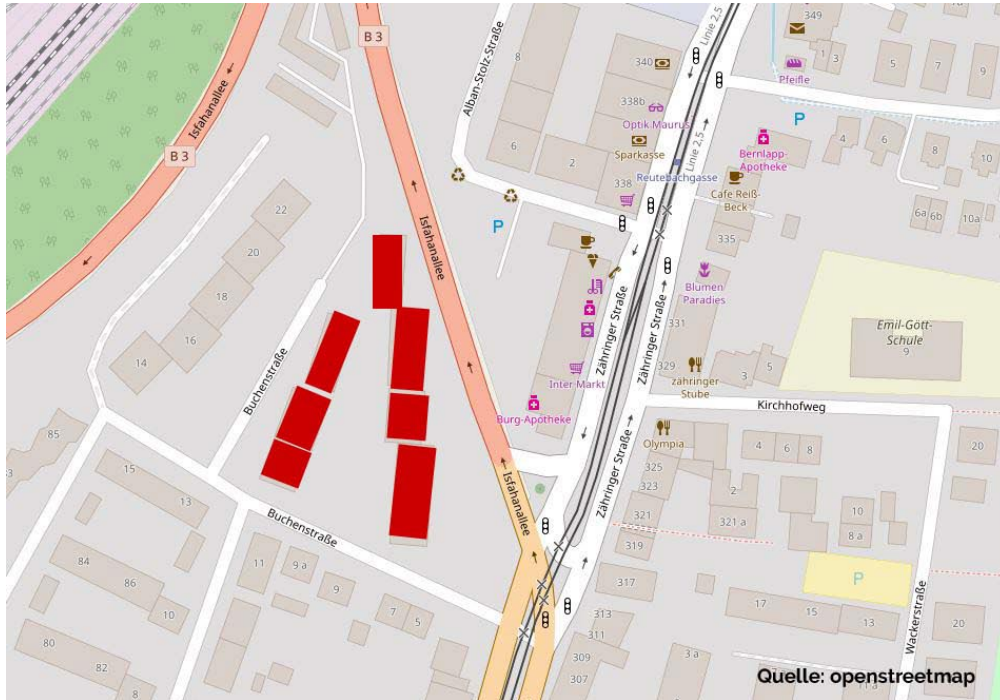
Fakten zur Mietpreisentwicklung innerhalb des FH-FR:



Zuwachs Durchschnittsmiete im Zeitraum 2007-2016:

- **Familienheim ca. 33%** (Bei *Abnahme des Wohnungsbestandes* 2007=2.781 2016=2700 (Quelle: FH aktuell 2007 & 2016))
- Freiburg (Mietspiegel) ca. 12%

Neubauten - Günstige Mieten



Ein Neubau der FH mit verhältnismäßig günstigen Mietpreisen pro qm sind in der Buchenstrasse entstanden.

Der Abriss von 49 Wohnungen erfolgte 2010.

Die Fertigstellung des Neubaus 2012. Es entstanden 50 Wohnungen mit qm-Preisen von 7 – 7,90€.

Die Wohnungen sind umgeben von der B3 und liegen an der Straßenbahnlinie, die mittlerweile von der Linie 4 und 2 befahren wird.

„Der Wohnkomfort sei weit weg gewesen von aktuellen Standards, so Familienheim-Vorstandschef Werner Eickhoff, und eine Sanierung nicht rentabel.“

BZ 31.Juli.2010

<http://www.badische-zeitung.de/freiburg-nord/ein-hochhaus-geht-in-die-knie--33788295.html>

Hier musste günstiger Wohnraum weichen, da eine Sanierung als nicht rentabel eingestuft wurde.

Neubauten - 2012 Mieten - Buchenstraße & Quäkerstraße-Grillparzer

Zeitnah entstanden nach Abriss des St. Luitgard Studentinnenwohnheims und des Bruder-Klaus-Heims für betreutes Wohnen im Bereich Quäker-Grillparzerstr. diese teuren Neubauten.

Der Erhalt der alten Gebäude sei nicht ökonomisch, so Eickhoff, die Genossenschaft wolle auf dem Gelände „**Wirtschaftlichkeit** erreichen“ BZ 16.05.2009

„[...] der Mangel an preisgünstigen Mietwohnungen in der Stadt spiegelt sich auch bei der Familienheim wieder.“ Anja Dziolloß Vorstand FH-FR - FH-Aktuell2016



„Ein ganz klares Nein zu Gentrifizierung.“
Anja Dziolloß Vorstand BZ 02.10.2017

In den luxuriösen Wohnungen der Grillparzerstr. 5 war lediglich eine Mietpartei vor Bezug der Wohnung bereits Mitglied.

Der Preis pro Quadratmeter liegt bei 11 € - 13,50€ kalt. Für eine 116,5qm Wohnung im OG1 (12€) entstehen Mietkosten ca. in Höhe von (incl. 230€ Betriebskosten) 1630€ (ohne Strom + Heizung).

Neubauten - 2012 Mieten



„Ein ganz klares Nein zu Gentrifizierung.“
Anja Dziolloß Vorstand BZ 02.10.2017

Der Abriss eines Studentenwohnheimes und eines Wohnheimes für alte Menschen zu gunsten von Wirtschaftlichkeit und hochpreisigen Immobilien fällt zu 100% unter den Begriff Gentrifizierung.

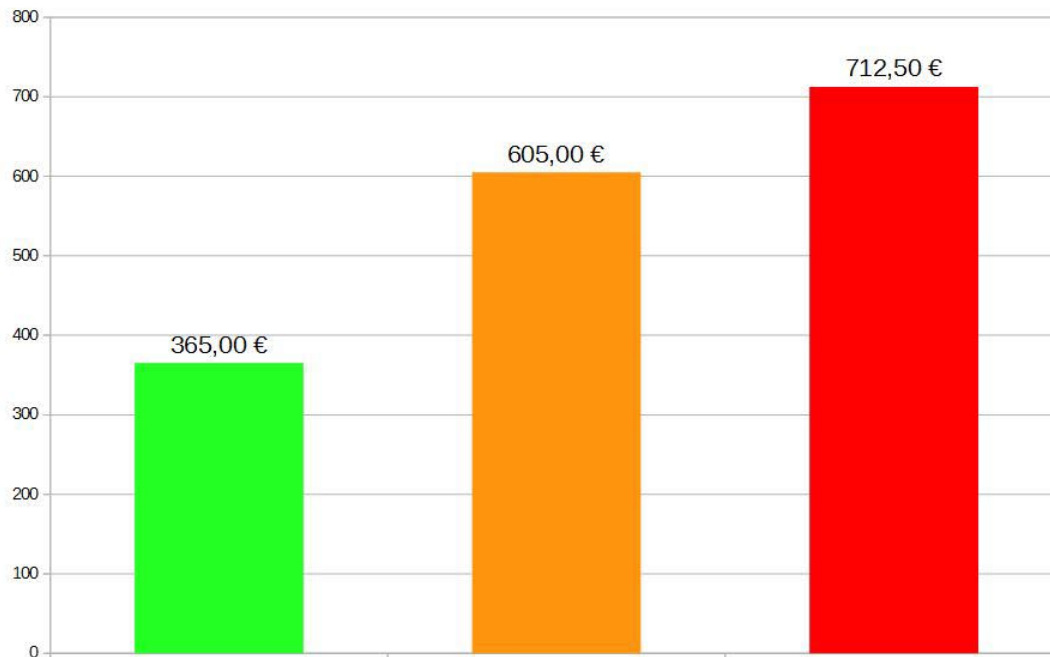
Die weiteren Daten werden aufzeigen, dass auch der Abriss der Quäkerstraße zu Gentrifizierung führen wird.

Die neuen Wohnungen in der Buchenstraße und Quäkerstraße wurden zu 56 Prozent an langjährige Mitglieder sowie an Neumitglieder vermietet. BZ 27.06.2012

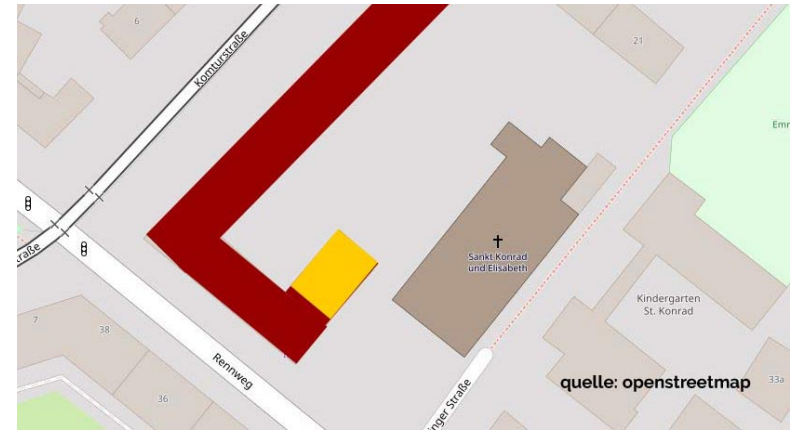
Bei dieser Aussage wurden die beiden auf den letzten Darstellungen vorgestellten damaligen Neubauten summiert. In der Grillparzerstr. 5 war, wie dargestellt, ein einziger „Erstbewohner“ Altmitglied.

Vgl. Kaltmieten Altbau / Neubau Komturstraße

Berechnung anhand niedrigster €/qm Neubau von 9,5€



Altbau (64 qm), Neubau (64 qm, theoretisch), Neubau Mindestgröße 75 qm



Die Kaltmiete für eine Dreizimmerwhg. erhöht sich so drastisch, da vorherige Wohnungsgrößen nicht mehr vorhanden sind:

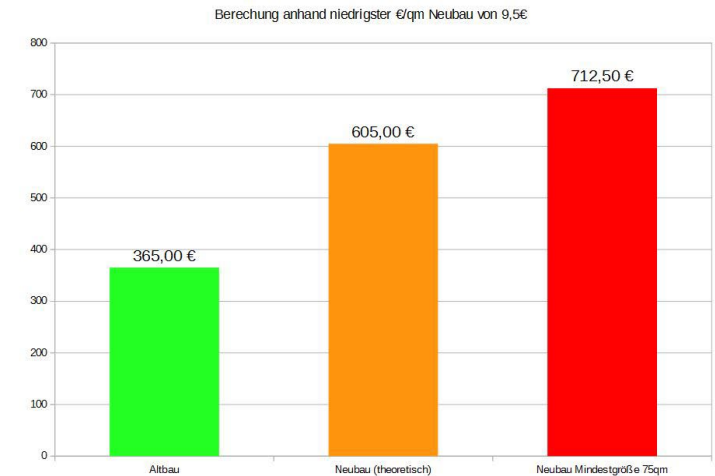
Altbau : Drei-Zimmer-Whg: 64qm

Neubau: Drei Zimmer Whg: 75 qm - 94

Kosten Sanierung vs. Neubau Komturstraße

„Wir haben auch eine **Sanierung** der bestehenden Bausubstanz geprüft, aber Abriss und Neubau sind wirtschaftlich gesehen die deutlich vernünftiger Alternative. Es geht dabei um einen Betrag in **Höhe von mehreren Millionen Euro.**“ BZ Eickhoff 3.12.2009

11.300.000 € Investition [Kosten] Neubau Komturstraße Familienheim aktuell 2015

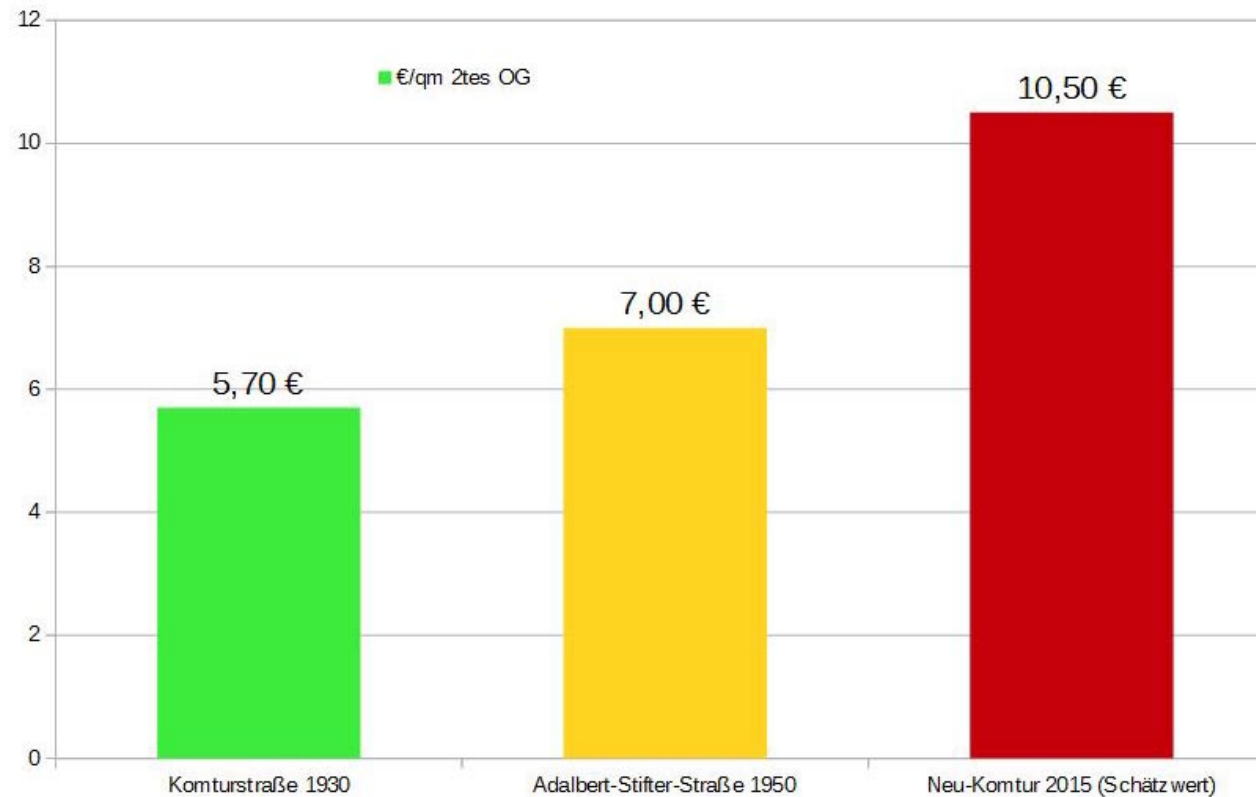


Diese beiden Zitate sind vermutlich zukunftsweisend. Die FH betrachtet Sanierung als unverünftig.

Menschen, denen akut eine Umsetzung innerhalb der Wiehre bevorsteht, müssten wohl - bei gleichbleibender Politik - damit rechnen, innerhalb kurzer Zeit wieder einem Neubau zu weichen.

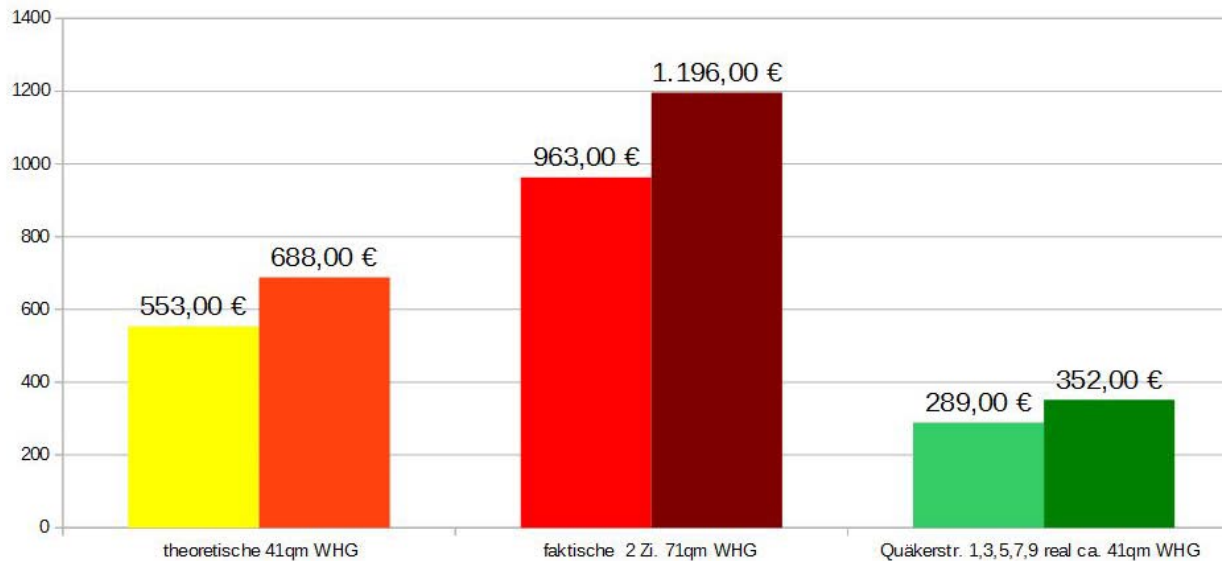
Kaltemieten Kernsanierter Altbau vs. Neubau

Kernsanierter Altbau vs. Neubau (Kaltmiete)



Viele Wohnungen in der Komturstraße waren kernsanierter. Genauso sind dies Wohnungen in der Adalbert-Stifter Straße, deren Zukunft im Moment ungewiss ist. Die Darstellung des Vergleichs der Mietpreise der Altbauten mit dem Neubau in der Komturstraße für eine WHG im OG 2 ist hier zu sehen.

Reale Mietpreisklufen für eine 2 Zi. - Whg aktuell in der Quäkerstr.



Die ersten vier Balken von links beziehen sich auf die Quäkerstraßewhg des FH mit geraden Hausnummern.

Die grünen Balken beziehen sich auf den Altbau - oberster Stock.

Zu sehen ist ein deutlicher Zuwachs der Betriebskosten (jeweils re. Balken pro Paar). Auch hier sind nur größere Wohnungsgrößen erhältlich.

Wohnungsbeihilfen durch kirchliche Träger



Hier ist der Vgl. aktueller theoretischer Kalt-Mieten für eine 64qm Wohnung zu sehen.

Der grüne Balken steht für eine exemplarische Miete in der vom Abriss bedrohten Häuserzeile-Quäkerstr.

Der gelbe für eine auf 10J. subventionierte Wohnung im Meckelhof 13 mit 8€/qm.

Der rote Balken für eine nicht subventionierte Wohnung Meckelhof 13 mit mindestens 9,5€/qm.

Selbst subventioniertes Wohnen bedeutet eine Mitsteigerung von 54%. Der/die MieterIn muss sich selbst als „bedürftig“ etikettieren.

Beworben als soziales Engagement zeigt sich Bleiberecht auf Zeit und Erhöhung der Miete durch Neubau.

„6 der 13 Wohnungen fördert die Erzdiözese Freiburg über ihr Wohnungsbauprogramm „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen Baden“ mit Mietzuschüssen in Höhe von 1,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche über einen Zeitraum von 10 Jahren. Das Förderprogramm wurde 2013 für Familien, Rentner und Alleinerziehende mit geringem Einkommen aufgelegt. Die Wohnungen für diese Zielgruppe werden zu einem Mietpreis von 8,00 bis 8,50 Euro vermietet.“ Zitat zum Meckelhof 13 in FH-aktuell 2016

Hypothetische Rechnungen bei Neubau Quäkerstr.

	41qm (unwahrscheinlich)	64qm	71qm
Basismiete	9,2	7,74	7,62
Baujahr	18,00 %	18,00 %	18,00 %
Dreifachverglasung	6,00 %	6,00 %	6,00 %
Lage	9,00 %	9,00 %	9,00 %
Bergwaldgebiete	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Summe %	38,00 %	38,00 %	38,00 %
Aufschlag in €	3,496	2,9412	2,8956
€/qm	12,70 €	10,68 €	10,52 €
Gesamt - normal	520,54 €	683,60 €	746,61 €
Gesamt 10% „Rabatt“	468,48 €	615,24 €	671,95 €
Gesamt 20% „Rabatt“	416,43 €	546,88 €	597,29 €

Dieses Szenario zeigt, dass drastische Mietsteigerungen zu erwarten sind, selbst wenn die Genossenschaft FH-FR Mieten 10-20% unterhalb des aktuellen Mietspiegels bei Neubau anbieten würde.



Hypothetische Rechnungen bei Neubau Quäkerstr.

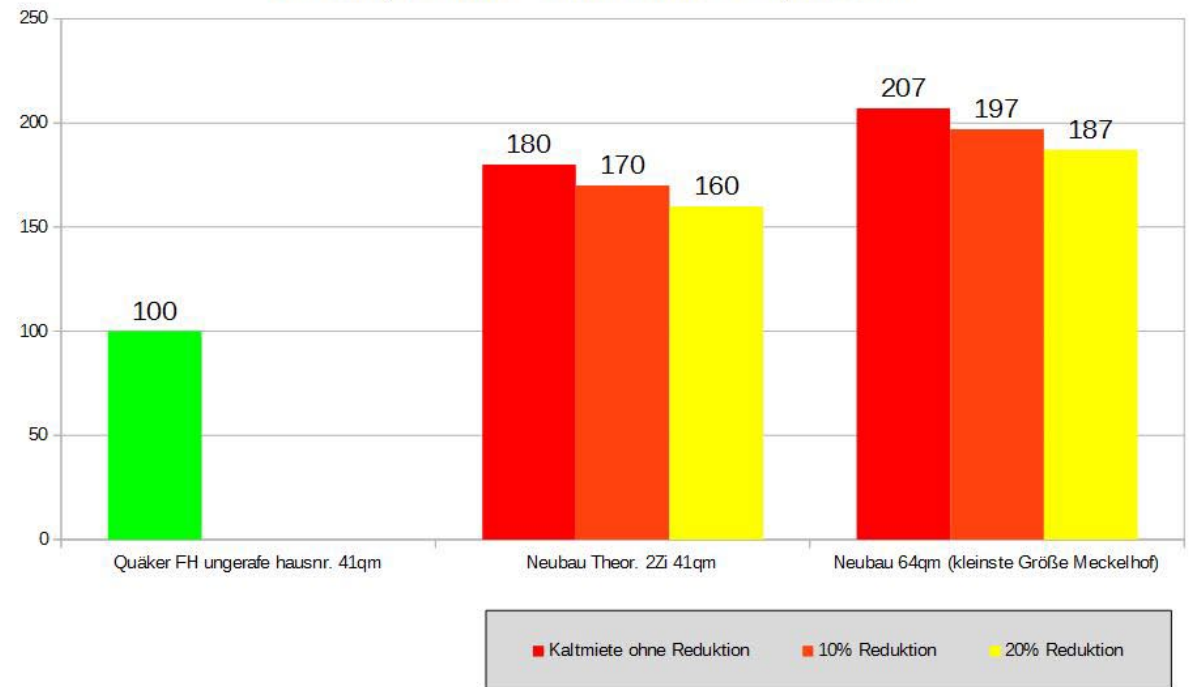
Bei gleichbleibender Wohnungsgröße kommt es zu einer Zunahme von bis zu 44 - 80% der aktuellen Grundmiete.

Eine Zunahme um 23qm der Wohnfläche bei gleicher Zimmeranzahl führt zu Steigerung von 87-107%.

Ursprüngliche Wohnungsgrößen sind nach aktueller Bauweise des FH unwarscheinlich.

Die Ankündigung „barrierefrei“ zu bauen, lässt ein eine starke Zunahme der Betriebskosten (Aufzug) erwarten.

Geschätzte prozentuale Zunahme der Mieten in der Quäkerstraße



Es gibt Anlass ein Szenario zu prüfen, in dem Familienheim die Lage so darstellt, dass durch den Neubau (auch?) Wohnungen geschaffen werden, die mit 33% unterhalb des Mietspiegels sehr günstig wären.

Das klingt nach sozialvertäglichen Bauvorhaben?

Im Falle, dass Familienheim Fördergelder beanspruchte, die dazu dienen sollten günstigen Wohnraum 33% unterhalb des Mietspiegels zu schaffen, so wäre der jetzige Wohnraum immer noch günstiger.

Die Fördergelder, die dazu dienen sollen günstigen Wohnraum zu erschaffen (oder zu erhalten), würden damit ihren genuinen Zweck verfehlen.

Oft wird ein Wohnungsmix angestrebt: Ein Anteil von z.B. 30% Sozialwohnungen. Die restlichen Wohnungen wären wahrscheinlich hochpreisiger.

Die Verfügbarkeit der „neuen günstigen Mieten“ wäre auf den Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein eingeschränkt.

Die Kaltmieten einer 2 Zi. WHG lägen schätzungsweise

- bei einer unwarscheinlichen Wohnungsgröße von 41qm bei ca. 120% der ursprünglichen Kaltmiete (ohne Betriebskosten)
- bei einer 2 Zi. Wohnungsgröße von 60qm bei ca. 155% (ohne Betriebskosten)

Die aktuellen niedrigen Betriebskosten von ca. 60€ sind nicht zu erwarten. Übliche Bauweisen wie Barrierefreiheit, Aufzug, evtl. Tiefgarage etc... führten zu starken Kostenzunahmen auch bei den Betriebskosten.

Das Ende: Genossenschaft & Weltkulturerbe

Aus Deutschland wurde 2016 die „Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in **Genossenschaften**“ [als **WELTKULTURERBE**] aufgenommen.

<http://www.unesco.de/kultur/2015/nominierung-genossenschaften.html>

Die genossenschaftliche Organisationsform, die auch heute mit den Begriffen **Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung** umschrieben wird, ist im Grundsatz ein Zusammenschluss von Menschen, die sich in gleichen oder ähnlichen Problemlagen befinden und gemeinsam Lösungen suchen.

(Dr. Holger Martens, Vorstand Historiker-Genossenschaft eG online verfügbar unter: <http://historikergenossenschaft.de/wp-content/uploads/2012/02/VerbandsMagazin-Rheinland-Westfalen.pdf>)

Auf Autos, Bröschüren und Webseite wirbt Familienheim: „Wir sind Weltkulturerbe“.

Mietsteigerungen von ca. 33% in einer Dekade sprechen eine andere Sprache.