



Freiburg, 11.03.2018

Wiedere für alle: Bewohner\*innen-Initiative für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums  
kontakt@wiedere-für-alle.de

Vorstand  
der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG  
Gaußstr. 5  
79114 Freiburg

Sehr geehrter Vorstand,  
Sehr geehrte Frau Dziollos, Sehr geehrter Herr Ehrlacher,  
Sehr geehrter Herr Eickhoff,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08.03.2018 und der Wiederaufnahme der Kommunikation, die seit Dezember Ihrerseits ruhte. Leider müssen wir mit großem Bedauern feststellen, dass trotz aller Entwicklungen kein Abrücken von Ihren „Neuerichtungsplänen“ in Sicht ist.

Auch im Beitrag der F.A.Z. vom 07.03.2018 sind dafür keine Anhaltspunkte zu erkennen:

„Anja Dziolloß verspricht ‚langfristig preisgedämpfte Mieten‘, außerdem werde es durch die Neubauten 20 Prozent zusätzliche Wohnungen geben.“

Ihre oft genannten 20% zusätzliche Wohnungen würden bedeuten, dass zukünftig lediglich ca. 8 Wohnungen (inklusive des Neubaus im Hof) neu entstünden. Dabei stehen derzeit in unserem Quartier mindestens 10 Wohnungen leer (und dies teils bereits seit Jahren), was Sie zu verantworten haben.

Die Ihrerseits ebenfalls oft erwähnten 30% geförderter Wohnraum entsprächen ca. 15 Wohnungen. Die zeitliche Befristung, nach deren Ablauf letztendlich alle Wohnungen hochpreisiger wären, schweigen Sie dabei allerdings aus. Auch die sozialen Realitäten der Bewohnerschaft, die wir mit der Sozialdatenerhebung aufgezeigt haben, erwähnen Sie in Ihrem Schreiben nicht.

Dieser könnten Sie entnehmen, dass mind. 60% der Haushalte dringend auf die bestehende Mietsituation angewiesen sind. Sie würden also eine Unterversorgung an bezahlbarem Wohnraum verantworten. Die Einhaltung Ihres selbst gesteckten Ziels „die aktuelle Mieterstruktur beizubehalten“ (Anschreiben vom 20.09.2017 an die Bewohner\*innen) ist somit schlichtweg nicht in Sichtweite.

Kommunikation und Dialog wird von uns seit Beginn Ihrer Ankündigungen gewünscht. Dabei geht es den Menschen hier um Beteiligung und nicht um „Individuallösungen“, denn wir sind nicht nur Bewohner\*innen sondern auch Genoss\*innen. Ihre „Überplanungen“ des Quartiers betreffen hunderte Lebensentwürfe. Den Dialog, in der Ausgestaltung, wie wir ihn uns wünschen, bieten Sie uns weiterhin nicht an. Denn ein solcher würde voraussetzen, dass Sie die existenzielle Reich-

weite Ihrer Planungen anerkennen und klar Abstand von den Abrissplänen nehmen. Unsere Sozialdatenerhebung zeigt, dass die sozialverträglichste Lösung mit Abstand der Erhalt und die behutsame Sanierung ist!

Alles andere wäre in Anbetracht unserer Lebensrealitäten unangebracht: Wir fordern also konsequent den Erhalt und die behutsame Sanierung des Quartiers!

Sie führen mit Ihrer Umschreibung des wöchentlichen, zweieinhalbstündigen Aufenthalts von Herrn Ehlacher in einer Wohnung in der Quäkerstraße den Begriff eines Quartiersbüros, der aus der Sozialarbeit stammt, ad absurdum:

Der Begriff ist der Gemeinwesenarbeit entlehnt. Auf der Webseite der Stadt ist zu lesen: Quartiersarbeit „will die Menschen in einem Stadtteil ermutigen, ihre Angelegenheiten selbst in die Hand zu nehmen. [...] Quartiersarbeiterinnen und Quartiersarbeiter [...] unterstützen bürgerschaftliches Engagement und fördern die Selbstorganisation.“ (Quelle: Stadt Freiburg unter <https://www.freiburg.de/pb/,Lde/205416.html>).

Sie besetzen nun hingegen Ihr „Quartiersbüro“ mit einem BWL-Fachmann, um sich unseren „Sorgen und Anliegen im persönlichen Gespräch anzunehmen und individuelle Lösungen zu finden“ (Anschreiben 08.03.2018 an alle Bewohner\*innen).

Als Bewohner\*innen und Genoss\*innen benötigen wir sicherlich keine psychosoziale Beratung durch einen Vorstand. Ihr „Quartiersbüro“ hat eher den Anschein eines „Entmietungsbüros“. Ihre Absicht die Quäkerstraße zu „leeren“ ist allzu sichtbar; nicht zuletzt durch jetzt angekündigte befristete Mietverträge. Bei dem aktuellen – auch regelmäßig von Ihnen benannten – Wohnungsmangel erscheint uns die Blockade einer Wohnung für solche Zwecke unverhältnismäßig.

Wir führen sachlich und fair die Debatte um unseren Lebensraum, unsere Nachbarschaft, unser soziales Gefüge und den bezahlbaren Wohnraum!

Damit stehen wir nicht alleine: Mit großer Wertschätzung und Dankbarkeit nehmen wir die breite Unterstützung der Politik und aus der Gesellschaft an:

Die Mehrheit der Fraktionen des Freiburger Gemeinderats positioniert sich öffentlich für unser Anliegen und betreibt damit Politik nah an den Bedürfnissen der Bevölkerung!

Seit dem letzten Brief an Sie haben weitere 4.000 Menschen für den Erhalt des Quartiers unterschrieben. Damit stehen über 15.000 Menschen hinter unserer Forderung. Täglich kommen weitere hinzu.

Gerne gehen wir im Folgenden auf die Kritik an der Darstellung der Szenarien im Kontext der Sozialdatenerhebung ein:

1) In Abs. 6 Zeile 3 und 4 weisen Sie darauf hin, dass unser Szenario III falsche Quadratmeterangaben im geförderten Wohnraum aufführt. Sie selbst sprechen regelmäßig davon, barrierefrei zu bauen: Demnach gibt es nach dem Landeswohnraumförderprogramm die Möglichkeit bei gleichbleibender Raumzahl die Wohnung um bis zu 15qm zu vergrößern. Entsprechend ist die hypothetische Raumgröße von 60qm (45+15qm), die auch von einer Person bewohnt werden könnte, realistisch (Quelle: Merkblatt zum Landeswohnraumförderprogramm - L-Bank 01.04.2017 und <https://nullbarriere.de/wohnflaechen.htm>).

2) In Abs. 6 Zeile 4 weisen Sie darauf hin, dass wir 64qm bei einer geförderten Wohnung annehmen würden. Dies ist nicht richtig. Dieses Szenario IV bezieht sich nicht auf geförderten Wohnraum, sondern auf Wohnungsgrößen die Sie selbst typischerweise in „freifinanzierten“ Neubauten realisieren. Das Szenario haben wir mit den von Ihnen für diese Wohnungen angegebenen 10€ gerechnet.

3) In Abs. 6 Zeile 5 weisen Sie darauf hin, dass wir fälschlicherweise annehmen, ein Tiefgaragenstellplatz sei zwingend zur Wohnung anzumieten. Davon mussten wir jedoch ausgehen, da dies zum einen Ihre bisherige Praxis (beispielsweise in der Quäkerstraße 2-4 oder der Komturstraße) ist. Zum anderen entsprach die Anzahl der Stellplätze (50) in den Neubauplänen für die Quäkerstraße 1-9, die Sie beim Gestaltungsbeirat am 30.11.2017 öffentlich vorgelegt haben (siehe Anhang), genau der angestrebten Wohnungsanzahl. Rechnet man die Stellplätze in den Szenarien aus den Wohnkosten heraus, sinkt die Realbelastung lediglich um ca. 5%.

4) In Abs. 6 Zeile 7 deuten Sie an, dass wir für die Szenarienberechnung Vergleiche mit den Neubauten Quäkerstr. 2-4 gezogen hätten. Bei den Mietpreisen und Wohnungsgrößen haben wir dies bewusst nicht getan. Hätten wir es getan, dann gäbe es ein Szenario V mit einer Zweizimmerwohnung mit 71qm und 13,50€/qm Kaltmiete, einer Mietbelastungsquote von 88,5% und einer Realbelastung von 105%. Zugunsten der sachlichen Darstellung und Debatte hatten wir darauf verzichtet!

Lediglich bei den Heiz- und Warmwassernebenkosten haben wir den Wert der Quäkerstraße 2-4 (1€/qm) genutzt. Dort haben Sie, wie auch in der Komturstraße, eine „moderne zentrale Pelletsheizung“ installiert. Der von uns herangezogene Wert liegt dabei unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,07€/qm (Deutscher Mieterbund 2015).

Wie Sie sehen, liegt uns viel an einer sachlichen Debatte. Dieser wäre es allerdings noch zuträglicher, wenn Sie für Ihre Vorhaben im Quartier die zugrundeliegenden Planungen den betroffenen Bewohner\*innen detailliert offengelegt hätten.

Unserer Aufforderung aus den letzten Schreiben, neue Wohnungen nicht auf Kosten von bestehendem, schützenswertem Wohnraum zu errichten, entgegenen Sie, es seien keine Bauflächen vorhanden und schieben damit die Verantwortlichkeit von sich.

Dabei waren in der Vergangenheit durchaus Flächen auf dem Markt verfügbar, wie beispielsweise auf Gutleutmatten. Wie wir aus mehreren Quellen unabhängig voneinander erfahren haben, sollen die Ausschreibungsbedingungen in Bezug auf die Schaffung geförderten Wohnraums für Sie allerdings die zentrale Hürde gewesen sein, weshalb Sie dort kein Bauland akquirierten. Wir bitten um Richtigstellung, sollte dies nicht zutreffen.

Wir wünschen uns, dass Sie endlich konsequent die soziale Realität in unserem Quartier anerkennen und gänzlich von dem „Neuerrichtungsvorhaben“ Abstand nehmen: Sie sind als Vorstand angetreten, um die Verantwortung für die wohnliche Versorgung in Förderung und Betreuung für uns Mitglieder zu tragen. Dabei ist Wohnen ein Menschenrecht – Ihre Verantwortung wiegt also schwer!

Schützen, erhalten und pflegen Sie das Quartier gemeinsam und genossenschaftlich mit uns.

Vielen Dank.

In Hoffnung und mit freundlichen Grüßen

Ihre Bewohner\*innen-Initiative „Wiehre-für-alle“

Dieser offene Brief wurde auf der Vollversammlung vom 11.03.2018 verabschiedet. Die Vollversammlung wurde von ca. 55 Bewohner\*innen besucht.

Die Unterzeichner\*innen unterzeichnen stellvertretend für die Vollversammlung.

Anhang:

- Darstellung der Entwicklung verfügbarer Wohnungen in der Quäkerstr. bei „Neuerrichtung“ im Vergleich zum Ist-Zustand.
- Bild Gestaltungsbeirat Tiefgarage

| Nr. | Name, Vorname | Straße/Hausnummer | Unterschrift |
|-----|---------------|-------------------|--------------|
| 1   |               | Roseggerstr.      |              |
| 2   |               | Drei Königsh. 58  |              |
| 3   |               | "                 |              |
| 4   |               | Quäkerstr. 3      |              |
| 5   |               | Quäkerstr. 5      |              |

|    |  |                                 |
|----|--|---------------------------------|
| 22 |  | Quäkerstr. 10                   |
| 23 |  | Adalbert <sup>24</sup> -Stifter |
| 24 |  | Adalbert-Str. 20                |
| 25 |  | Quäkerstr.?                     |
| 26 |  | Quäkerstr. 3                    |
| 27 |  | Adalbert-Stifts St. 4           |
| 28 |  | Adalbert-Stifts-Str. 38         |
| 29 |  | Adalbert-Stifts 26              |
| 30 |  | Rosenstr. 2                     |
| 31 |  | Quäkerstr. 5                    |
| 32 |  | Quäker 5                        |
| 33 |  | Quäkerstr. 5                    |
| 34 |  | Adalbert-Stifts. & 34           |
| 35 |  | Adalbert-Stifts <sup>30</sup>   |
| 36 |  | Adalbert-Stifts <sup>24</sup>   |
| 37 |  | Adalbert-Stifts <sup>24</sup>   |

|    |                            |
|----|----------------------------|
| 6  | Adalbert-Str. -<br>Str. 28 |
| 7  | Adalbert-Str. - Str. 32    |
| 8  | Adalbert-Str. 40           |
| 9  | Quäker-Str. 9              |
| 10 | Prinz-Eugen-Str. 2         |
| 11 | Le Rosegger Str. 2         |
| 12 | Roseggstr. 2<br>79102 FR   |
| 13 | Roseggstr. 7               |
| 14 | Roseggstr. 11              |
| 15 | A-Str. Str. 30             |
| 16 | Quäkerstr. 9               |
| 17 | Gerwipplatz 2              |
| 18 | A-Str. - Str. 34           |
| 19 | Roseggstr. 3               |
| 20 | Roseggstr. 7               |
| 21 | A-Str. Str. 30             |

|    |  |                        |    |
|----|--|------------------------|----|
| 38 |  | Prinz Eugen Str. 19    |    |
| 39 |  | Pr.-Eugenstr 14        |    |
| 40 |  | Adalbert Stifter<br>34 |    |
| 41 |  | " 22                   |    |
| 42 |  | ADALBERT-ST. ST. 22    | LA |
| 43 |  | Adalbert-Stifter?      |    |
| 44 |  | Adl.-Stifter Str 42    |    |
| 45 |  | Ad.-Stifter-Str. 26    |    |
| 46 |  | Quakerstr. 7           |    |
| 47 |  |                        |    |
| 48 |  |                        |    |
| 49 |  |                        |    |
| 50 |  |                        |    |
| 51 |  |                        |    |
| 52 |  |                        |    |
| 53 |  |                        |    |

100 % Bezahlbarer & behutsam sanierbarer Wohnraum

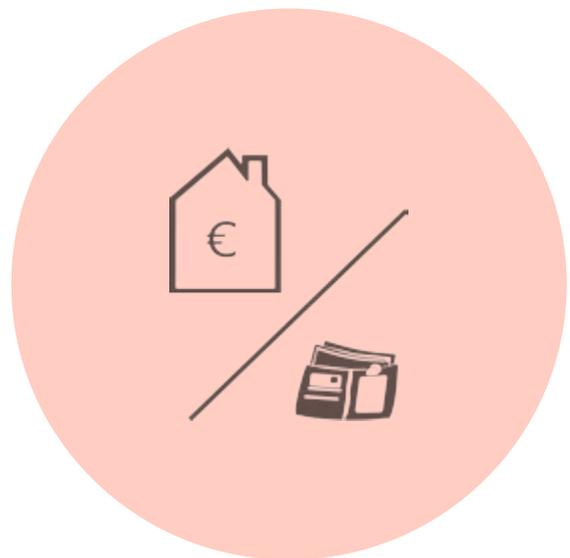
42 Wohnungen

100% gut geschnittene kleine Wohnungen!

0% Subventioniert 0% zeitlich befristet!

## Mietbelastungsquote

„Bei Sozialwissenschaftlern wie bei Immobilienexperten gilt eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens als problematisch, weil dann nur noch relativ wenig Geld zur sonstigen Lebensführung zur Verfügung bleibt, insbesondere bei Menschen mit kleineren Einkommen“, schreibt die Hans-Böckler-Stiftung (Quelle Spiegel 13.03.2017)



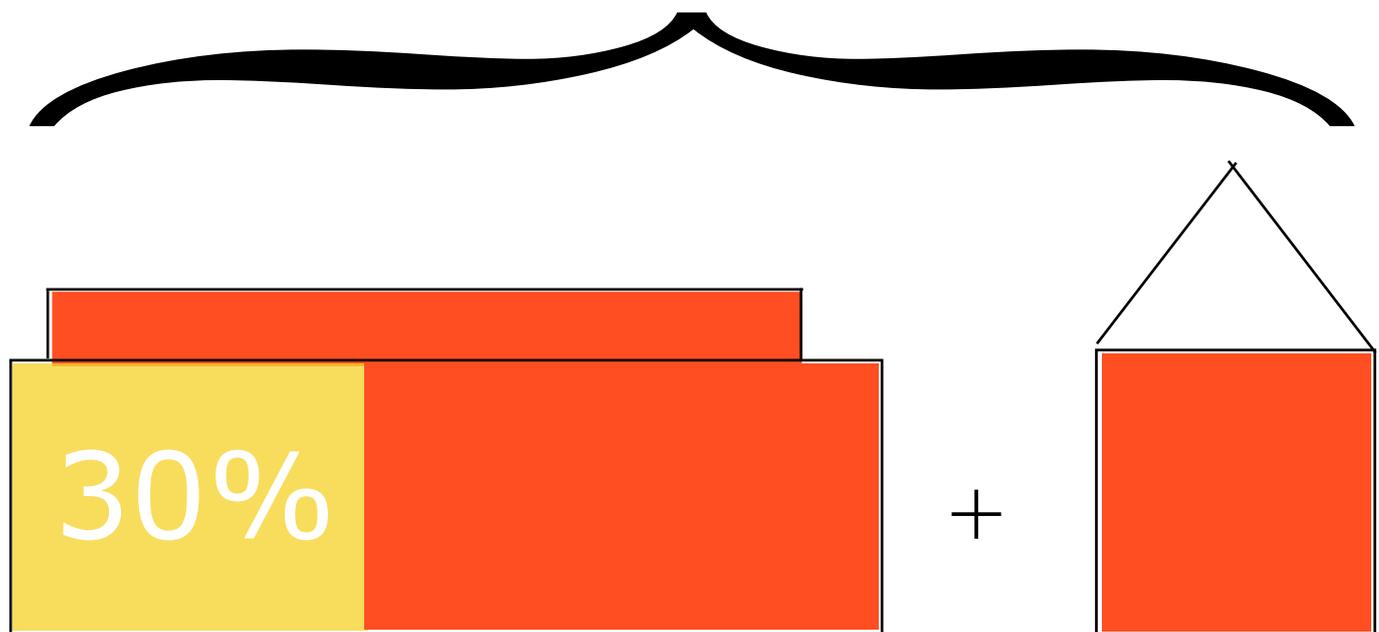
59%

?<sup>3</sup>

der Haushalte hat eine Mietbelastungsquote von 28% und mehr.

20% mehr = ca.  
8 Wohnungen

50 Wohnungen



30% von 50 = 15  
Wohnungen

**zeitlich  
begrenzter  
subventionierter  
günstiger Wohn-  
raum.**

**70% Durchschnittsmieten von 10€  
(Angabe FH-FR Inofveranstaltung 9.11.2017)**

**= Langfristiger Totalverlust von 42 Be-  
standswohnungen, die aktuell bezahlbarer  
Wohnraum sind** (nach Ablauf der zeitlichen  
Bindung und keiner Verlängerung)! Kurz-/mit-  
telfristiger Verlust von 28 bezahlbaren Woh-  
nungen bei hohen Investitionskosten und  
hohem Primärenergieeinsatz für Abriss, Bau-  
stoffe, Bau, Neuausstattung, Entsorgung etc...

