

GENOSSENSCHAFT UND GENTRIFIZIERUNG

Analyse zur Aufwertungsneigung der Familienheim Freiburg
Baugenossenschaft e.G.

im Kontext der durch mehrere Fraktionen und Fraktionsgemeinschaften des Gemeinderats Freiburg (Sitzung 20.03.2018) beauftragten Prüfung auf Voraussetzungen der Anwendung von § 172 BauBG Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutz) für das Familienheim-Quartier zwischen den Wiehre-Bahnhöfen.

Freiburg, Mai 2018



„Klassischer Anwendungsfall sind Gebiete mit Gentrifizierungstendenzen, in denen es in an sich intakten Gebieten durch umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu einer Anhebung der Kaltmieten und der Betriebskostenumlagen und damit zur Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung kommen kann.“

Zitat: Beschlussvorlage des Gemeinderats Freiburg über die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, „St. Georgen“ vom 05.12.2014.

Einleitung

Am 20.03.2018 beauftragte eine solide Mehrheit der Fraktionen und Fraktionsgemeinschaften (FDP, FL/FF, FW, JPG, SPD, UL) des Freiburger Gemeinderats die Verwaltung damit, für das Genossenschaftsquartier zwischen den Wiehre-Bahnhöfen die Voraussetzung auf Anwendung einer sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutz) zu prüfen.

Wesentliche Kriterien innerhalb eines solchen Prüfverfahrens sind die Analyse des bestehenden Milieus, das Aufwertungspotenzial im betreffenden Stadtteil und die Aufwertungsneigung der Gebäudeeigentümer.

Die Initiative „Wiehre für alle“ hat mit Ihrer kürzlich veröffentlichten Sozialdatenanalyse bereits fundierte Hinweise in Bezug auf das Milieu in dem Genossenschaftsquartier geliefert. Diese werden folgend nochmals zusammengefasst.

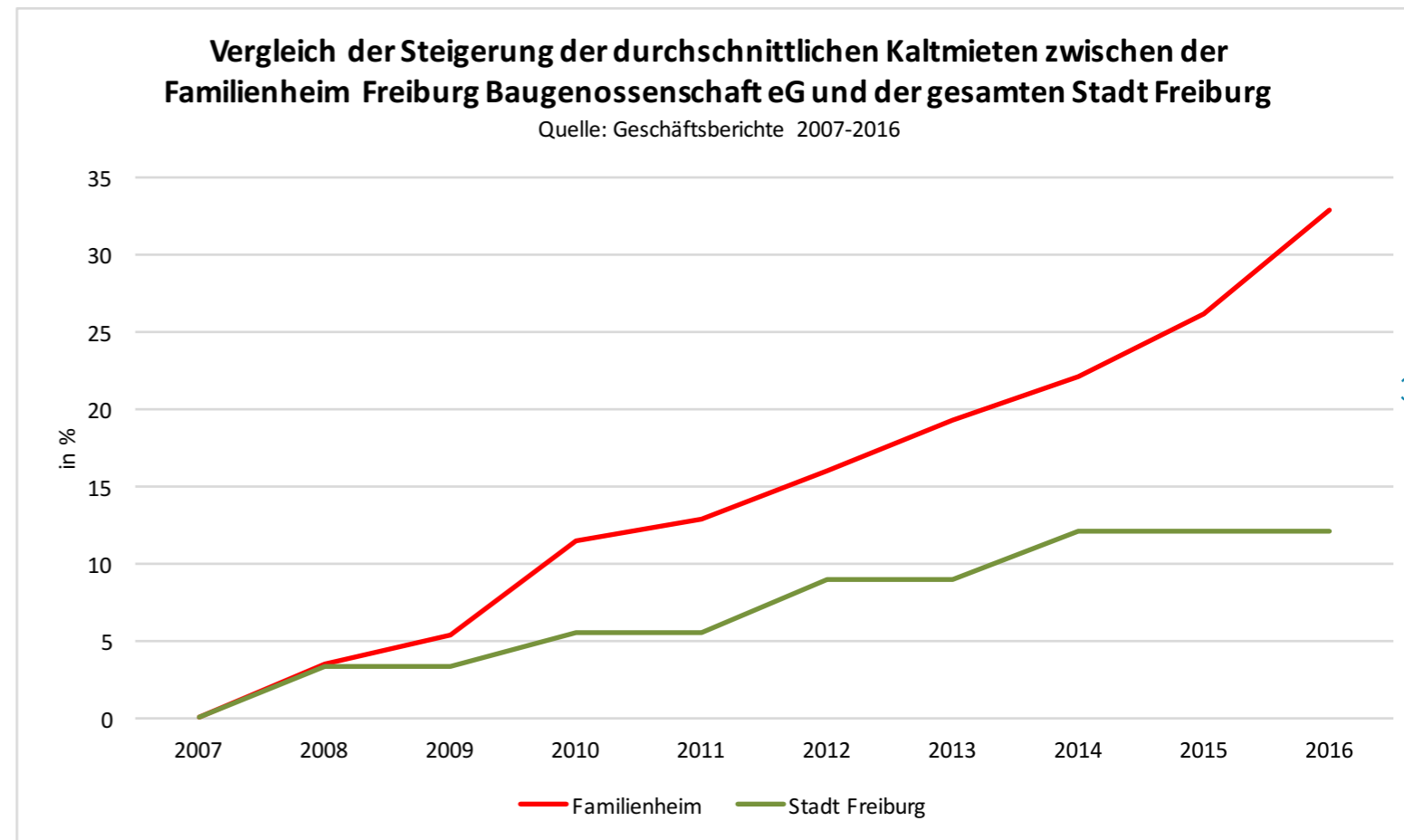
Dass die Wiehre ein hohes Aufwertungspotenzial bietet, dürfte äußerst wahrscheinlich sein. Eigentümer können davon ausgehen, dass sich Investitionen in Abriss und Neubau oder Vollmodernisierung von Bestandsgebäuden lohnen: Die Wohnungen werden in einem so attraktiven Stadtteil

auch trotz Mietsteigerungen ganz sicher vermietet werden können.

Das vorliegende Dossier zielt nun primär darauf ab, einen Beitrag zur Analyse der Aufwertungsneigung der Eigentümerin „Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG“ zu leisten. Die Aufwertungsneigung beschreibt, inwiefern der Gebäudeeigentümer die Aufwertungspotenziale in der Vergangenheit ausgenutzt hat und gibt Indizien dafür, wie sich dies in Zukunft – auch ganz konkret in Bezug auf das Quartier zwischen Wiehre-Bahnhöfen – darstellen dürfte.

Dazu erfolgt zunächst eine Darstellung der Neubaumaßnahmen (nach Abriss von Altbauten) der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG seit 2006 und eine Analyse der damit korrespondierenden unternehmensstrategischen Ausrichtung in dieser Zeit. Daraufhin wird abgeleitet, welche sozialen Auswirkungen für die BewohnerInnen des Quartiers zwischen den Wiehre-Bahnhöfen zu erwarten wären.

Familienheim Freiburg e.G.
33% Mietpreissteigerung
in neun Jahren (2007-2016).



Die Tabelle zeigt die Dynamik der prozentualen Mietpreissteigerung des gesamten Wohnungsbestands der Familienheim e.G. (33%, 2007-2016, rote Linie) im Vergleich der Mietpreissteigerung in der Stadt Freiburg (12%, 2007-2016, grüne Linie).*

* Der Wert für 2017 liegt von Seiten der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG noch nicht vor, sondern wird voraussichtlich im Geschäftsbericht 2017 im Sommer 2018 veröffentlicht.

WAS IST GENTRIFIZIERUNG?

Wikipedia:

Als Gentrifizierung (engl. gentry „niederer Adel“), auch Gentrifikation, [...] bezeichnet man den sozioökonomischen Strukturwandel bestimmter großstädtischer Viertel im Sinne einer Attraktivitätssteigerung für eine neue Klientel und den anschließenden Zuzug zahlungskräftiger Eigentümer und Mieter. Damit verbunden ist der Austausch ganzer Bevölkerungsgruppen. [...] Der bereits für das Jahr 1888 nachweisbare Begriff gentrification wurde 1964 von der britischen

Stadtsoziologin Ruth Glass aufgenommen. Sie nutzte ihn für das Phänomen des Zuzugs von Mittelschichtfamilien in den ursprünglich vor allem von Arbeitern bewohnten Londoner Stadtteil Islington. Dies hatte den Stadtteil in seiner sozialen Struktur signifikant verändert.

Glass sah dabei eine Ähnlichkeit zu Vorgängen im 18. Jahrhundert, als Teile des niederen Adels (Gentry) vom Rand der Städte zurück in die Zentren zogen.

4 Ganz einfach gesagt:

BewohnerInnen werden aus der Umgebung verdrängt, in der sie gelebt haben.

Unser Schaubild auf Seite 34-35 zeigt den Verdrängungsprozess am Beispiel des Genossenschaftsquartiers zwischen den Wiehre-Bahnhöfen sollten die geplanten „Maßnahmen“ des Vorstands der Familienheim e.G. Wirklichkeit werden.

Mit den Worten von Frau Dziolloß, Vorstand Familienheim e.G.:

„Wir erschließen mit diesen hochwertigen Gebäuden auch neue Mitgliederkreise“
Vorstandsvorsitzende Anja Dziolloß, Chilli, 14.07.2011

Von den weniger zahlungskräftigen BewohnerInnen des Areals Grillparzerstr. 5, 7 (ehemals Bruder-Klaus-Heim) und Quäkerstraße 2-4 lebt heute niemand mehr in den neu errichteten Häusern. Eine zahlungskräftigere Bevölkerungsgruppe ist an ihre Stelle getreten.

Die neuen MieterInnen wurden größtenteils mit Einzug GenossInnen. Mitglieder auf der Warteliste kamen durch die hohen Mieten überwiegend nicht zum Zuge.
Gentrifizierung pur.

AUFWERTUNGSPOLITIK EINER GENOSSENSCHAFT

33%

Mietpreissteigerung in 9 Jahren

-43

Verlust von 43 Wohnungen im Bestand seit 2007 trotz extremem Bilanzwachstum



Vermehrter Bau von „Edelwohnungen“, oft nach Abriss von bezahlbarem Altbestand



Gezielte Neumitglieder-Aufnahme im mittleren bis oberen Einkommensbereich

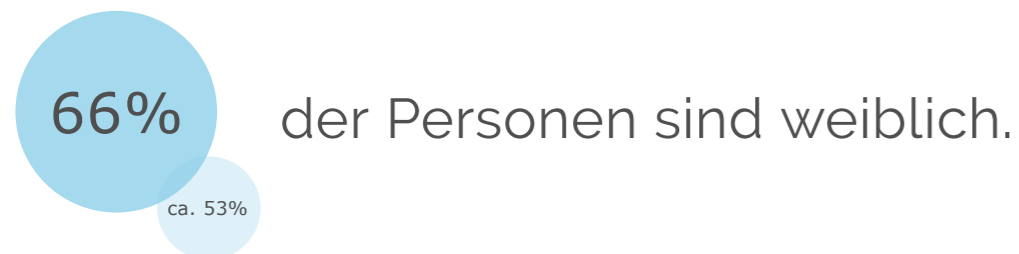
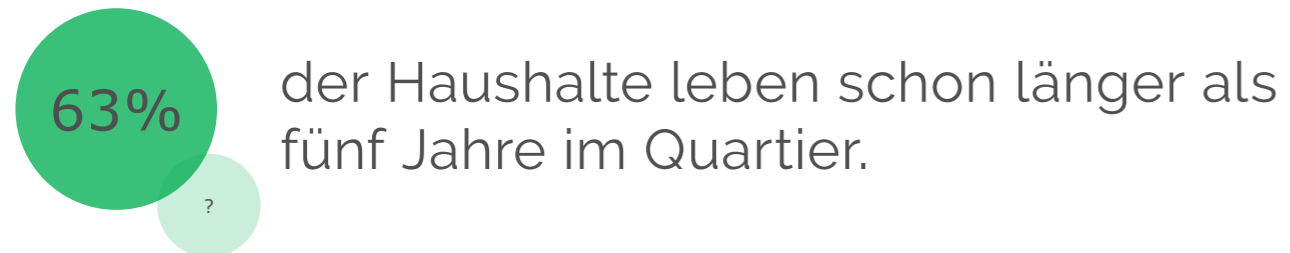
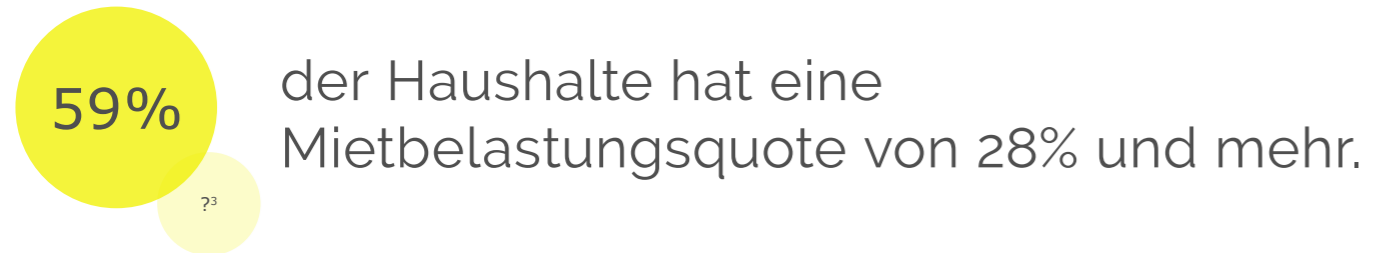
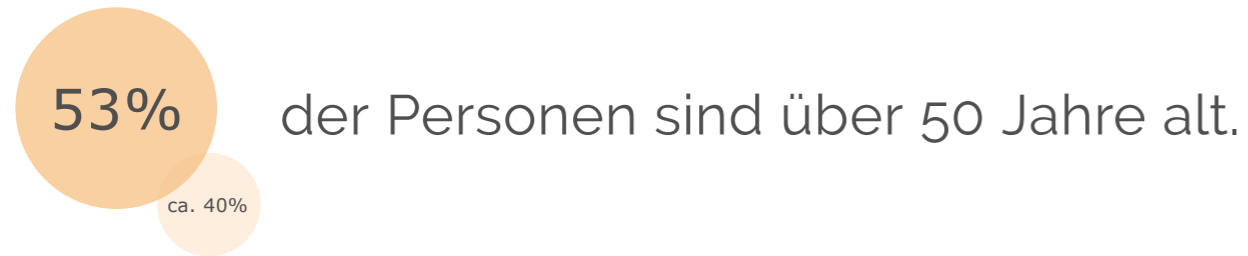
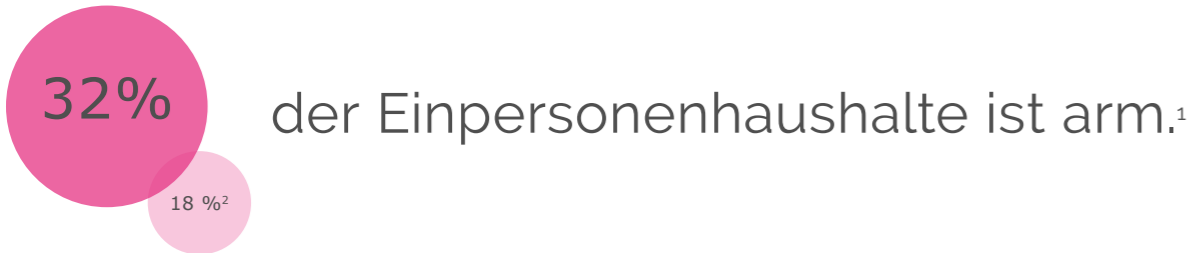


Durch Abriss von bezahlbaren Beständen Zerstörung gewachsener Milieus

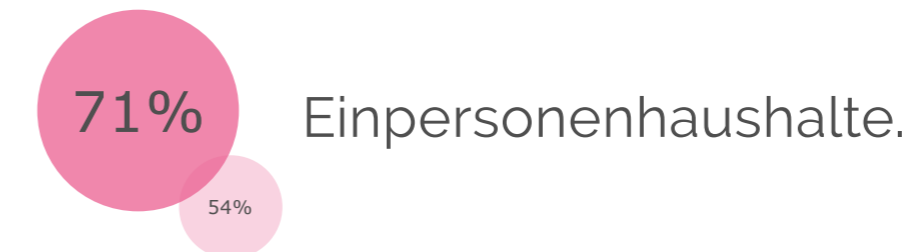
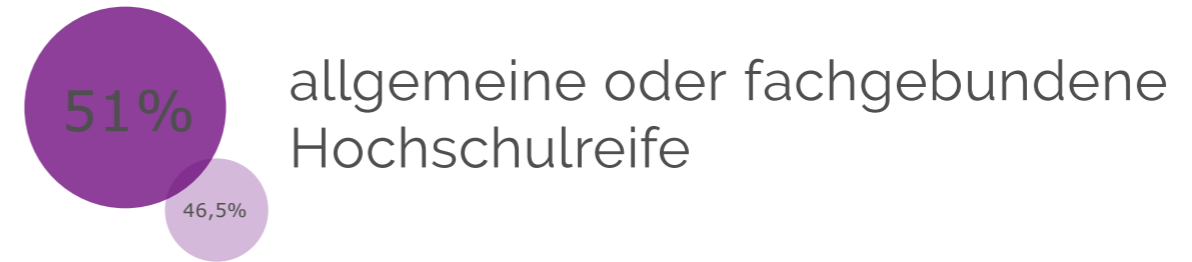
DAS MILIEU

(aus der von „Wiehre für alle“ im Februar 2018 erstellten Sozialdatenanalyse des Quartiers zwischen den Wiehre-Bahnhöfen)

Kompakt



Kleiner Kreis: Wert in Freiburg



Erhebungshintergrund

Die Neubaupläne der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG im Quartier führen zu erwartbaren Mieterhöhungen. Es droht Gentrifizierung und damit die Zerstörung einer gewachsenen, funktionierenden und lebenswerten Nachbarschaft.

Die diesem Dossier vorausgehende Sozialdatenanalyse aus dem Februar 2018 diente dazu, diesen Befürchtungen durch eine quantitative Erhebung auf den Grund zu gehen. Die entsprechende schriftliche

Befragung fand Anfang Februar 2018 in sechs über das Quartier verteilten Häusern statt (Stichprobe: 15% von 41 Häusern). Von den in diesen Häusern angeschriebenen 51 Haushalten nahmen 44 an der Befragung teil. Mit der Stichprobe wurden 62 Personen und damit 15% der Bewohner*innen des Quartiers erfasst.

Anmerkungen

- 1 Der Wert bezieht sich auf die Freiburger Armutsgefährdungsgrenze von 985€ Nettohaushaltseinkommen. Die prozentuale Verteilung entspricht in etwa den Freiburger Stadtteilen Weingarten und Brühl, die in Freiburg die höchsten Armutsgefährdungsquoten aufweisen.
- 2 Sozialbericht 2014 Durchschnitt Freiburg.
- 3 Der Median liegt in Freiburg bei 28%.

1. BAUMASSNAHMEN UND BESTANDSENTWICKLUNG

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG hat seit 2005 mehrere Wohnanlagen neu gebaut, darunter einige nach Abriss von Altbauten an gleicher Stelle. Dies führte zum Verlust bestehender, bewohnter, bezahlbarer Wohnungen. Insgesamt hat der Wohnungsbestand von 2007 (2.743 Wohnungen) bis heute abgenommen (2.700 Wohnungen). Seit 2006 errichtete die Familienheim lediglich drei Neubaukomplexe in Freiburg „auf der grünen Wiese“ mit insgesamt 49 Wohnungen: Meckelhof 9/11 und 13,

Sternwaldstraße 47/49. Alle Neubaumaßnahmen trugen wesentlich zu der enormen Steigerung der durchschnittlichen Kaltmiete der vergangenen Jahre bei. Gegenwärtig befinden sich noch zwei weitere Projekte mit insgesamt 19 Wohnungen im Bau mit Mietpreisen von knapp 10 bis 12€.

1.1 Neubau: Meckelhof 9/11, 13 (Bischofslinde)

„Seine Besonderheit ist nicht nur die Lage mit Blick auf den Flückiger See, sondern auch der Wohnkomfort. [...] Die 20 großzügig geschnittenen [...] Wohnungen [...] sind sehr anspruchsvoll mit Parkettböden und diversen Extras ausgestattet.“
Objektbeschreibung Meckelhof 9/11, Familienheim Website

1.2 Neubau: Sternwaldstr. 47/49 Falkensteinstrasse/ Ecke Talstrasse (Wiehre)

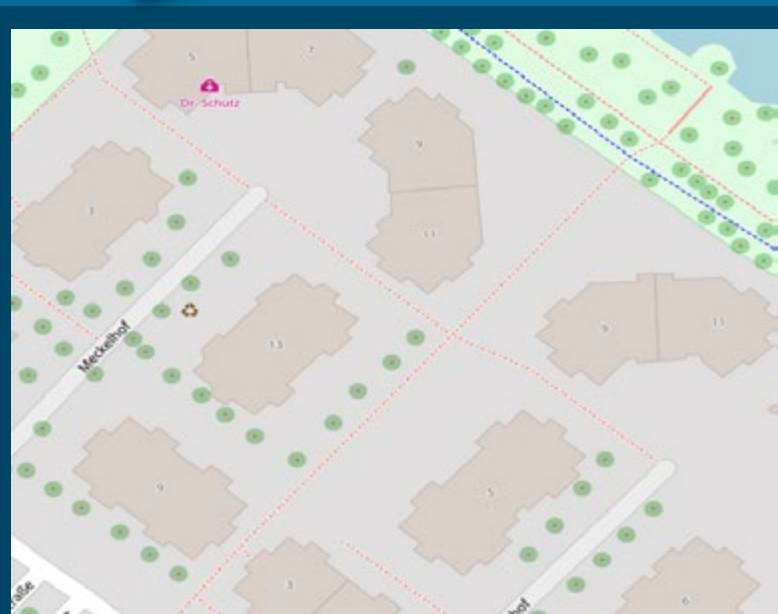
„In der Sternwaldstraße 47/49 entstand ein dreistöckiges Mehrfamilienhaus mit Attikageschoss, begrünter Tiefgarage und großzügigen, anspruchsvollen Wohnungsgrundrissen.“
Familienheim Aktuell, 2007

8 In der Zeit von 2007 bis heute führte die Baupolitik der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum Verlust von 43 Wohnungen im Bestand.



Sternwaldstraße 47/49

Fertigstellung:	2006
Mietpreise qm:	ca. 10€/qm
Wohnungsanzahl:	16
Wohnungen:	2,3,4 Zi.
Wohnflächen:	73 - 100qm
Aufzug	Ja
TG	Ja



Meckelhof 9/11, 13

Fertigstellung:	2009 bzw. 2016
Mietpreise qm:	9,50-11€
Wohnungsanzahl:	20 bzw. 13
Wohnungen:	2,3,4 Zi. 1,2,3,4 Zi.
Wohnflächen:	60-115qm 34-123qm
Aufzug	Ja
TG	Ja

Falkensteinstraße

Fertigstellung:	voraus. 2018
Mietpreise qm:	ca. 10€/qm
Wohnungsanzahl:	13
Wohnungen:	1,2,3 Zi.
Wohnflächen:	37-93qm
Aufzug	Ja
TG	Nein



„Durch die innenstadtnahe Lage haben wir uns für eher kleinere Einheiten entschieden“, sagt Vorstandsvorsitzende Anja Dziolloß in Bezug auf die Falkensteinstrasse (BZ 24.11.2016). Hier wird eine 3-Zi.-Wohnung mit

93qm als „kleinere Einheit“ bezeichnet. Der Mietpreis dieser Wohnung liegt bei 930€ ohne Betriebskosten (10€/qm). In der „nicht innenstadtnahen“ und verkehrsbelasteten Lage in der Buchenstraße (siehe rechts) weisen selbst die 4-Zi.-Wohnungen maximal 88qm auf. Im Bestand des Quartiers zwischen den Wiehre-Bahnhöfen sind kernsanierte 3-Zi.-Wohnungen mit 64qm für ca. 410€ kalt vermietet.

1.4 Neuerrichtung nach Abriss: Buchenstrasse (Zähringen)

In Zähringen wurde 2010 die Buchenstraße 12 (49 Wohnungen) abgerissen und in sehr verkehrsbelasteter Lage bis einschließlich 2013 der einzige Neubau realisiert, der Wohnraum unter 8€ pro qm bietet.

Die aktuellen Mieten dort liegen jedoch ebenfalls deutlich über den Mieten des Altbaus, dessen Abriss durch mangelnden Wohnkomfort und teure Sanierung begründet wurde (siehe Zitat rechts).

Die Wohnungsgrößen sind im Vergleich zu Neubauten in attraktiveren Stadtlagen auffallend kleiner.

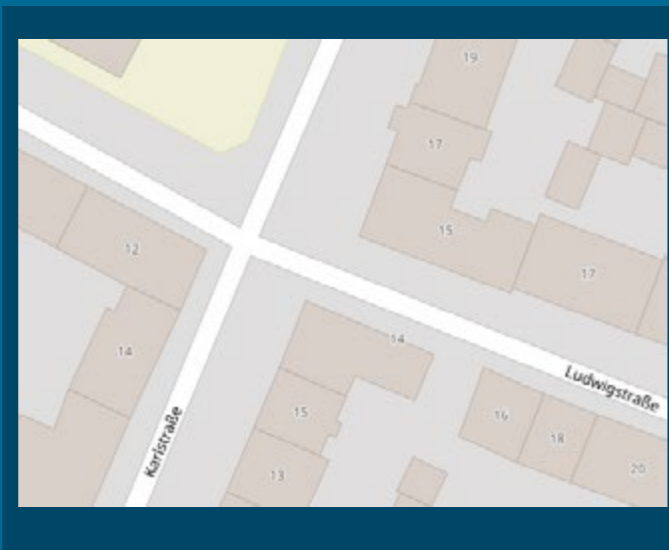
Eine Tiefgarage wurde nicht errichtet.

„Der Wohnkomfort sei weit weg gewesen von aktuellen Standards, so Familienheim-Vorstandschef Werner Eickhoff, und eine Sanierung nicht rentabel.“
BZ, 31.07.2010

Die Wohnungsgröße und die Ausstattung steigt bei den Neubauten mit dem Bodenpreis der Stadtlage.

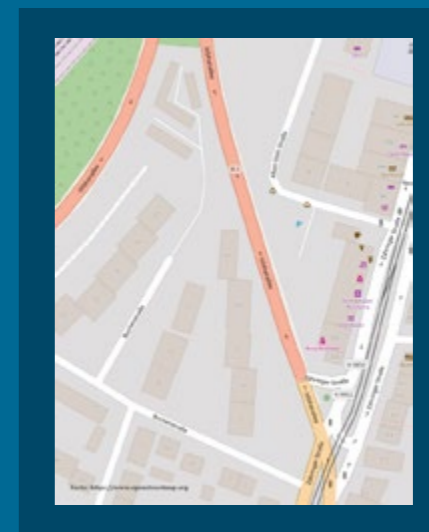
1.3 Neuerrichtung nach Abriss: Karlstrasse (Neuburg)

„Das Mehrfamilienhaus [...] wurde 2005 in begehrter Innenstadtlage [...] errichtet. Die 24 großzügig geschnittenen Wohnungen sind mit modernstem Komfort ausgestattet.“
Objektbeschreibung Karlstrasse, Website Familienheim.



Buchenstraße

Fertigstellung:	2013
Mietpreise qm:	7-7,90€
Wohnungsanzahl:	50
Wohnungen:	1,2,3,4 Zi.
Wohnflächen:	37-88qm
Aufzug	Ja
TG	Nein



Karlstrasse Ecke Ludwigstrasse

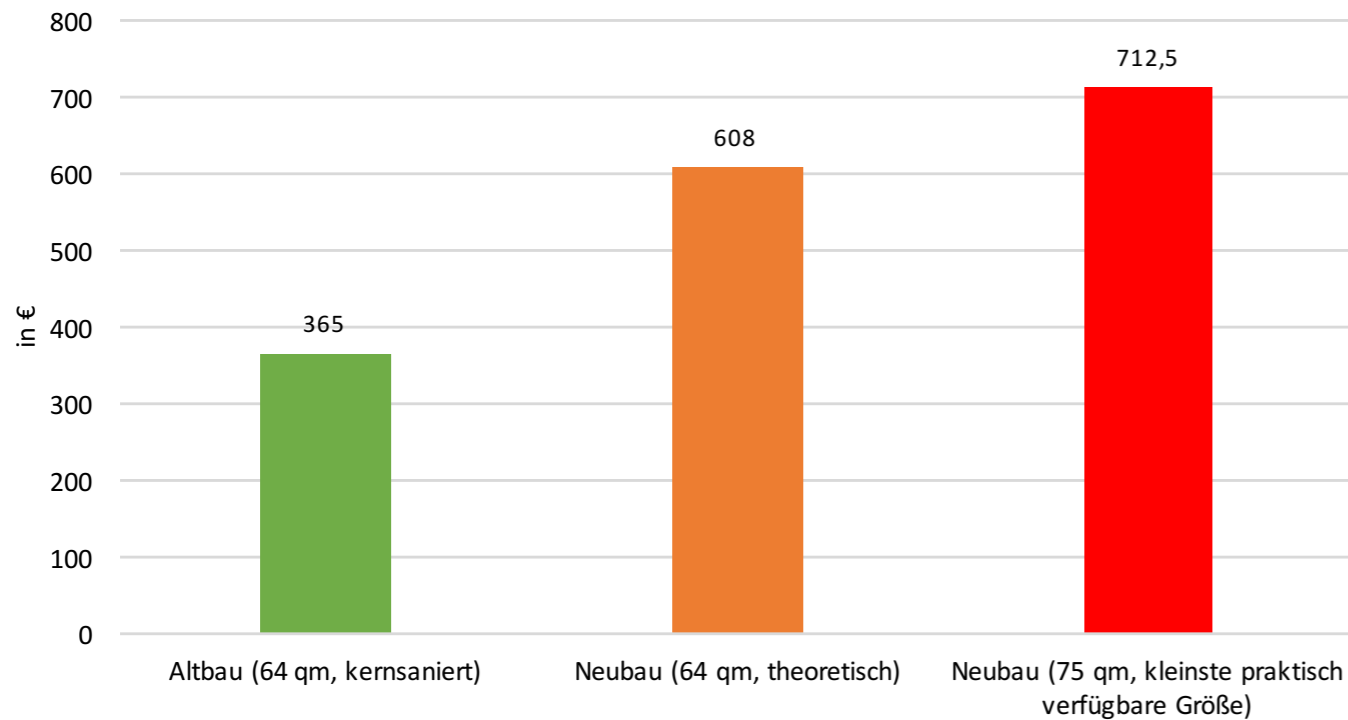
Fertigstellung:	2005
Mietpreise qm:	ca. 10€
Wohnungsanzahl:	24
Wohnungen:	2,3,4 Zi.
Wohnflächen:	57-120qm
Aufzug	Ja
TG	Ja

Neuerrichtung nach Abriss: Komturstrasse/ Ecke Rennweg (Brühl)

Im Jahr 2009 hat die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG begonnen, den Gründungsbau der Familienheim aus dem Jahre 1930 zu entmieten. Er wurde 2015 „neuerrichtet“. Die Mieten für Wohnungen sind deutlich gestiegen: Verdoppelung für eine 3-Zi.-Wohnung von 365€ Kaltmiete auf 712€ Kaltmiete, mit bedingt durch die größeren Wohnungsschnitte (siehe Grafik unten).

Vergleich der Kaltmieten einer Drei-Zimmer-Wohnung im Alt- und Neubau in der Komturstraße

Berechnet anhand der günstigsten normalen Neubau-Kaltmiete von 9,5€



Das folgende Zitat aus der Badischen Zeitung zeigt eindrücklich, dass durch die Maßnahmen eine Verdrängung des bestehenden Milieus provoziert wurde:

„Ein 73-jähriger Bewohner, der nicht namentlich genannt werden will, zeigte sich der BZ gegenüber wenig erfreut über den Plan der Familienheim: „Auf Deutsch gesagt, ist das ganz schön sch ... Meine Frau und ich wohnen jetzt 30 Jahre hier. Wir ziehen nur sehr ungern aus. Einen alten Baum verpflanzt man eben nicht.“ BZ 03.12.2009

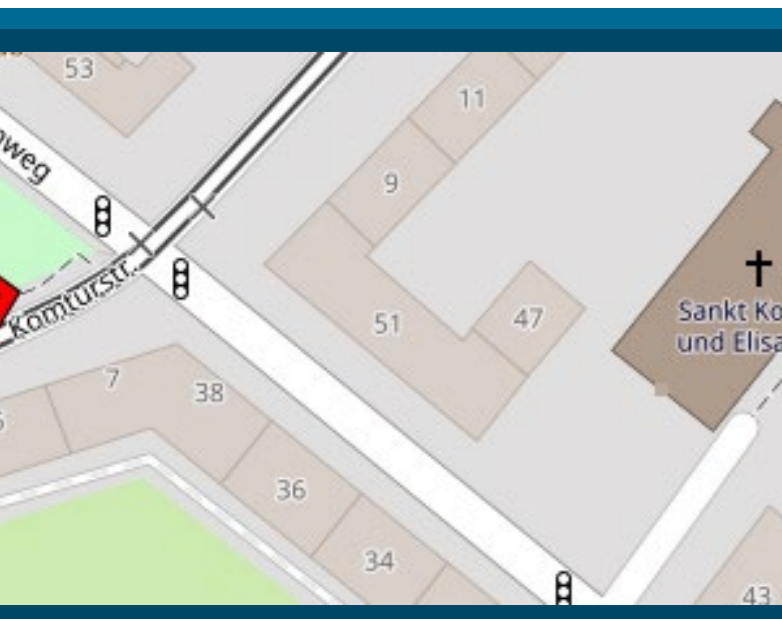
Die Zusammensetzung der Bewohnerchaft wurde aufgelöst. In Verbindung mit der Aufwertung des Areals um den ehemaligen Güterbahnhof zog eine neue, zahlungskräftigere Mietklientel nach.

Bei Errichtung des heute abgerissenen Gründungsbaus sah die Familienheim Freiburg laut der Gründungssatzung von 1930 ihre Hauptaufgabe darin:

„Minderbemittelten gesunde und zweckmäßig eingerichtete Kleinwohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen“.

„Wir haben auch eine Sanierung der bestehenden Bausubstanz geprüft, aber Abriss und Neubau sind wirtschaftlich gesehen die deutlich vernünftigere Alternative. Es geht dabei um einen Betrag in Höhe von mehreren Millionen Euro.“ Vorstand Werner Eickhoff, BZ, 03.12.2009

Abschied von den Wurzeln:
Verdoppelung der Mietpreise am Ort des Gründungsbaus durch „Neuerrichtung“.



Komturstraße/ Ecke Rennweg

Fertigstellung:	2015
Mietpreise qm:	9,50-10,50€
Wohnungsanzahl:	48
Wohnungen:	1,2,3,4,5 Zi.
Wohnflächen:	33-128qm
Aufzug	Ja
TG	Ja

In diesem Zitat ist allem Anschein nach kein Differenzbetrag sondern die Kosten einer Sanierung beschrieben. Der Neubau kostete nicht „mehrere Millionen“ sondern 11,3 Millionen Euro.

Das Zitat macht deutlich, dass es dem Vorstand in erster Linie um Wirtschaftlichkeit geht, nicht darum, die GenossInnen gemäß Satzungsauftrag mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

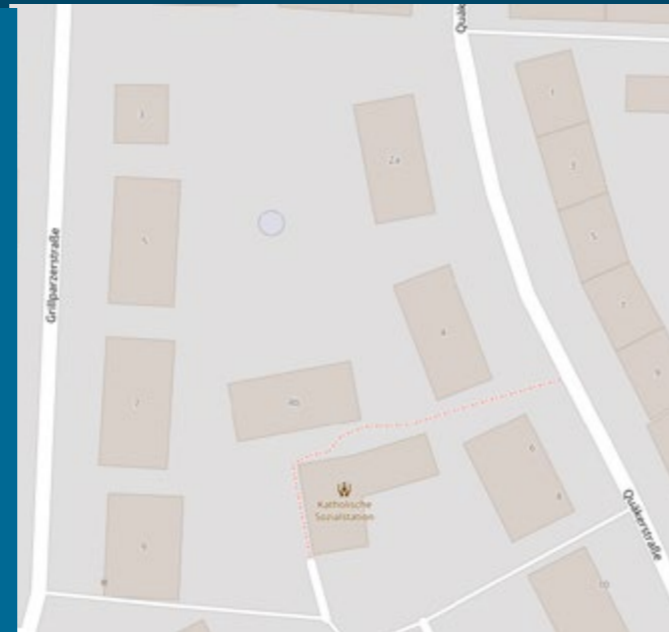
1.6 Neuerrichtung nach Abriss:

St. Luitgard
Bruder Klaus Heim
Grillparzerstr. 5, 7
Quäkerstraße 2a, 4, 4b
(Wiehre)



Grillparzer 5, 7 und Quäkerstr. 2a,4,4b

Fertigstellung:	2013
Mietpreise qm:	11-13,50 €
Wohnungsanzahl:	26/28
Wohnungen:	2-5 / 2-4 Zi.
Wohnflächen:	?-134 qm
Aufzug	Ja
TG	Ja



Gegen deutlichen Widerstand aus der Bevölkerung wurden ab 2010 das Studentinnenwohnheim St. Luitgard und das Bruder Klaus Heim (Wohnheim für alleinstehende Frauen) durch die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG entmietet und abgerissen. Der Bewohnerschaft aus dem Quartier wurde angekündigt, dass dringend benötigter Wohnraum für Mitglieder entstehen würde (siehe Zitat rechts).

Allerdings wurden sieben der acht Mietparteien in der Grillparzerstr. 5 erst mit dem Einzug in den Neubau zu Genossenschaftsmitgliedern. Für bestehende Alt-Mitglieder, die teils seit vielen Jahren auf der Warteliste standen, waren die geforderten Mietpreise

An [den Plänen] werde die Familienheim trotz der Proteste festhalten, bekräftigt Eickhoff:
„Wir wollen auf diesem Grundstück Mietwohnungen für unsere Mitglieder bauen. Das ist unser Auftrag als Baugenossenschaft.“
Vorstand Werner Eickhoff, BZ, 16.05.2009

nicht bezahlbar. Dieser Fall ist exemplarisch für die fünf Neubauten im Areal, deren Mietpreise zwischen 11 und 13,50€/qm liegen. Die größte 2-Zi.-Wohnung ist mit 71qm bemessen. Diese kostet inklusive der Nebenkosten (inkl. Strom) und verbindlichem Tiefgaragenstellplatz ca. 1100€. Eine 2-Zi.-Wohnung mit Bad im Bruder Klaus Heim (48qm) kostete mit allen Nebenkosten (inkl. Strom) 443€. Die Neuerrichtung führte somit zu einer Verteuerung von ca. 150%.

Hier wurde in großem Stil bezahlbarer Wohnraum durch „Edelwohnungen“ (BZ, 30.06.2011) ersetzt. Die Bewohnerschaft wurde gegen ein zahlungskräftigeres Klientel ausgetauscht, was von Seiten des Vorstands bereits bei Beginn der Baumaßnahme als strategische Zielsetzung angekündigt wurde:

„Wir erschließen mit diesen hochwertigen Gebäuden auch neue Mitgliederkreise“
Anja Dziolloß, Chili,
14.07.2011

Ganz zentral war für den Vorstand offensichtlich das wirtschaftliche Interesse an diesem Grundstück in bester Stadtlage:

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

Folge der Erreichung von „Wirtschaftlichkeit“:
Zahlungskräftige Neu-Mitglieder in „Edelwohnungen“ (BZ) statt Wohnraum für junge und ältere Frauen in der Wiehre (Abriss St. Luitgard-Studentinnen-Wohnheim und Bruder-Klaus-Heim).

„Familienheim probiert es mit Edelwohnungen [...]

Mit einer Quadratmetermiete von bis zu 13,50 Euro stößt die Baugenossenschaft Familienheim Freiburg bei ihrem Neubauprojekt Wohnen am Sternwald in neue Dimensionen vor. Und das tat sie auch in der Bilanz fürs Geschäftsjahr 2010, in dem die Bilanzsumme erstmals über die 120-Millionen-Euro-Marke [...] kletterte“ (BZ, 30.06.2011)

Einige Jahre vor Baubeginn und nahezu zeitgleich mit Abschluss des Projekts bzw. wenige Jahre später veröffentlichte die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft e.G. im Geschäftsbericht 2007, Geschäftsbericht 2014 sowie im Mitgliederinformationsblatt Familienheim Aktuell 2016:

„Die wachsende Wohnungsnachfrage war bei der Familienheim Freiburg auch im Geschäftsjahr 2014 deutlich feststellbar, wodurch die angespannte Wohnungsmarktsituation zum Ausdruck kommt. Es besteht ein unveränderter Trend zu kleineren Wohneinheiten, da immer mehr Haushalte Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Für viele unserer Mitglieder ist aufgrund ihrer Einkommenssituation die Bezahlbarkeit der Wohnungen vorrangig.“
Geschäftsbericht Familienheim 2014, S.13

„Die Nachfrage nach Wohnungen bei der Genossenschaft hält unvermindert an, insbesondere nach preiswerten Wohnungen.“
Geschäftsbericht Familienheim 2007, S.14



„[...] der Mangel an preisgünstigen Mietwohnungen in der Stadt spiegelt sich auch bei der Familienheim wieder.“
Anja Dziolloß, Familienheim Aktuell, 2016

Damals wie heute besteht innerhalb der Genossenschaft dringender Bedarf an günstigem Wohnraum. Und damals wie heute dürfte sich der Vorstand darüber bewusst gewesen sein, was von den Bewohner*innen des Quartiers zwischen den Wiehre-Bahnhöfen immerzu vorgebracht wird: Jegliche Mietpreissteigerungen, sei es durch Neuerrichtung oder kostspielige Modernisierung, sind für die Bewohner*innen eine starke Belastung und setzten unweigerlich

1.7 Fazit Baumaßnahmen und Bestandsentwicklung

Die Attraktivität der Wohnlage dient dem Vorstand allem Anschein nach als zentrale Orientierung für die Ausgestaltung der Neubauten: Innenstadt, am Seepark, im aufgewerteten Areal am ehemaligen Güterbahnhof und in der Wiehre am Sternwald werden großzügige Wohnungen errichtet, in Zähringen an der B3 sind es deutlich kleinere und günstigere Wohnungen. Für Entscheidungen über Abriss und Neubau in diesen attraktiven Lagen scheint der Erhalt von gewachsenen Bewohnerschaftsstrukturen kein richtungsweisendes wohnungswirtschaftliches Kriterium zu sein.

Dies wird auch in der laufenden Auseinandersetzung mit den Bewohner*innen des Genossenschaftsquartiers zwischen den Wiehre-Bahnhöfen deutlich. In Hinblick auf die Einschätzung der Sanierungsfähigkeit und Modernisierungsnotwendigkeit wird seitens der Geschäftsführung jenseits der bekundeten Interessen der Bewohnerschaft und den sozialen Realitäten argumentiert:

Verdrängungsmechanismen in Gang. Auf dem Areal der beiden Wohnheime leben heute andere und weniger Personen als vor den Neubaumaßnahmen.

Wider besseren Wissens: Wohnungspolitik am Bedarf vorbei!

Der Vorstand führt nun insbesondere Barrierefreiheit und Aufzüge für die Sanierung im Quartier als zentralen Aspekt für eine Modernisierung an (BZ, 02.10.2017), während dies bei Modernisierungen vergleichbarer Bauten in der Wiehre nicht im Fokus stand (Deichelweiherweg 2/ 2a/ 2b, 2008; Roseggerstr. 2-6, 2009; Erwinstraße 104 und 106, 2010; Erwinstraße 42, 2010).

Es liegt die Vermutung nahe, dass mittels der Zielsetzung einer Vollmodernisierung in Richtung Neubaustandard eine Sanierung so teuer gerechnet werden könnte, dass diese scheinbar dem Erhalt der Gebäude entgegensteht. Dass aber nur mit einer behutsamen Sanierung die gewachsene Bewohnerschaftsstruktur erhalten werden kann und dies auch möglich ist (vgl. Infokasten: Gutachten und Kostenschätzung Häuserzeile Quäkerstr. 1-9), wird von Seiten des Vorstands weiterhin ignoriert.

1.8 Das Gutachten der Forspol GmbH

Gutachten und Kostenschätzung Häuserzeile Quäkerstr. 1-9

„Sicher sei bisher, dass das Gebäude Quäkerstraße 1-9 nicht sanierungsfähig sei, sagt Dziolloß.“ (BZ, 04.01.2018).

Und die Vorstandsvorsitzende der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG fährt an gleicher Stelle fort:

„[...] die Mauern würden nicht mal ein Wärmeverbundsystem tragen, geschweige denn ein schwereres, gedämmtes Dach.“

Ein Gutachten, dass diese Aussagen stützen würde, wurde trotz Aufforderung von verschiedenste Seiten (u.a. Gestaltungsbeirat der Stadt Freiburg, verschiedene Gemeinderatsfraktionen sowie Bewohner*innen) nicht vorgelegt.

Die Initiative „Wiehre für alle“ hat im Januar 2018 bei der Forspol GmbH* selbst ein Gutachten zur Sanierbarkeit der Häuserzeile Quäkerstr. 1-9 inklusive entsprechender Kostenschätzung in Auftrag gegeben.

Die zentralen Ergebnisse nach Untersuchung des Gebäudes lauten:

1. „Es gibt keine Anzeichen von Beeinträchtigungen der Standfestigkeit einzelner Gewerke oder des gesamten Bauwerks.“
2. „Es gibt keine Hinweise darauf, dass herkömmliche Systeme zur Dämmung der Fassade, Kellerdecken und Dachgeschosse bautechnisch oder bauphysikalisch nicht zu realisieren wären.“
3. „Die Bausubstanz ist nicht schadhaft. Es gibt keine Hinweise darauf, dass die Sanierung überalterter oder durch Gebrauch abgenutzter Bauteile und Gewerke nur mit zusätzlichem und wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand durchgeführt werden könnte.“

Die entsprechende Kostenschätzung kommt zu dem Schluss, dass die Häuserzeile für ca. 550.000€ saniert werden kann und den Bewohner*innen dann noch einige Jahrzehnte guten Wohnraum bietet.

Nach ca. 3 Jahren wären diese Kosten durch die Mieteinnahmen der Häuserzeile amortisiert.

Gutachten und Kostenschätzungen sind abrufbar unter:

www.wiehre-für-alle.de

*Die Forspol GmbH ist auf die technische Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien-Portfolios spezialisiert. Sie erstellt Kostenschätzungen über kommende Investitionsbedarfe und hat bislang über 44 Mio. Quadratmeter Wohnfläche begutachtet und bewertet.



**Gewachsenes
bewahren als genossen-
schaftliches Ziel?
Offenbar nicht, wenn die
Stadtlage mehr hergibt!**

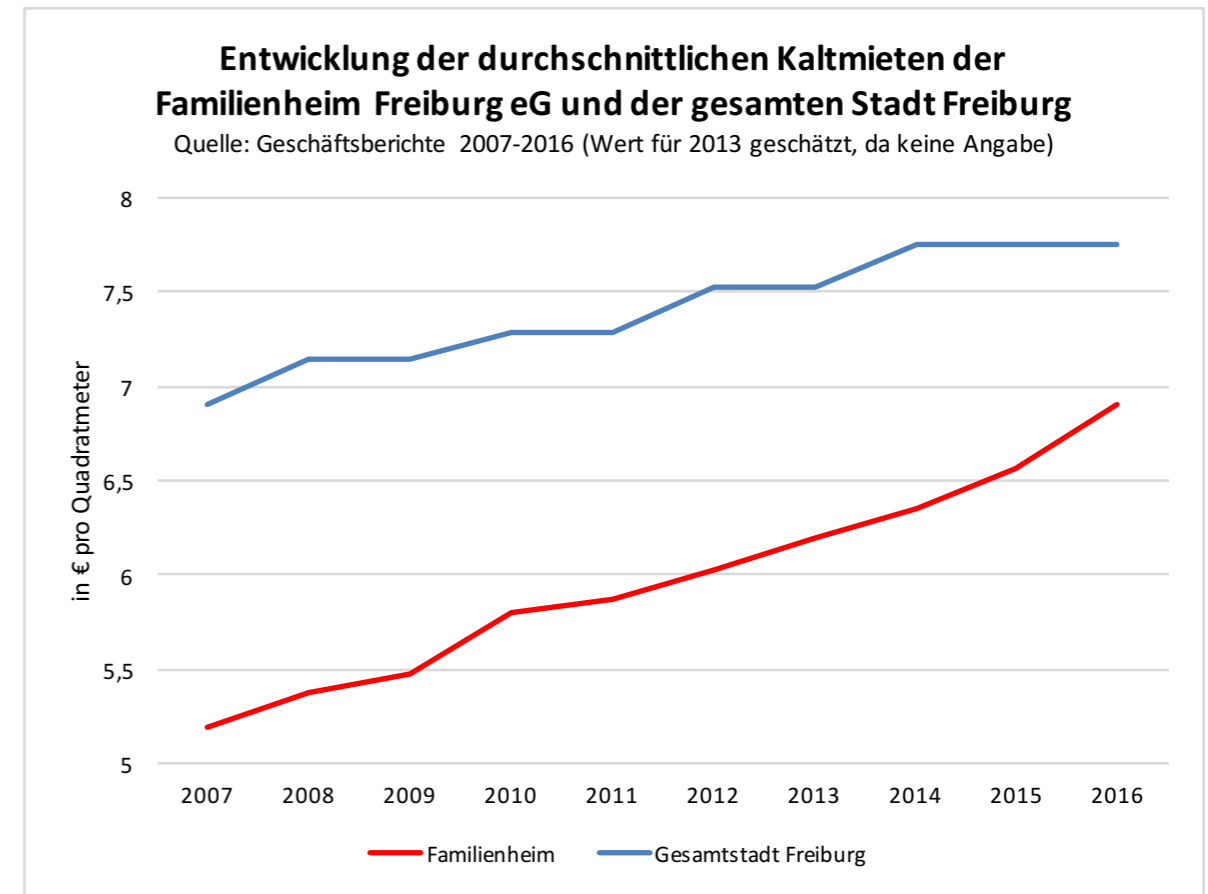
2. HINWEISE AUF UNTERNEHMENSSTRATEGIE

2.1 Durchschnittliche Kaltmiete im Gesamtbestand

In den neun Jahren von 2007 bis 2016 stieg die mittlere Kaltmiete in den Wohnungen der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG pro Quadratmeter kontinuierlich von 5,20€ auf 6,91€ und damit um etwa 33%.* Damit näherte sich das Familienheim dem Wert des allgemeinen Wohnungsmarktes in Freiburg, der allerdings wesentlich von Akteuren mit eindeutiger Gewinnerzielungsabsicht geprägt ist, deutlich an (siehe Abbildung rechts).

Durch konsequentes modernisieren von Wohnungen im Anschluss an langjährige Mietverhältnisse wurden viele Wohnungen auf den aktuellen Stand gebracht und die Mieten im Zuge einer Neuvermietung moderat angepasst. Parallel erfolgen systematische Vollmodernisierungen von Gebäuden. Diese Investitionen werden teilweise auf die Mieten umgelegt [...].
FAQ Website, 04/2018

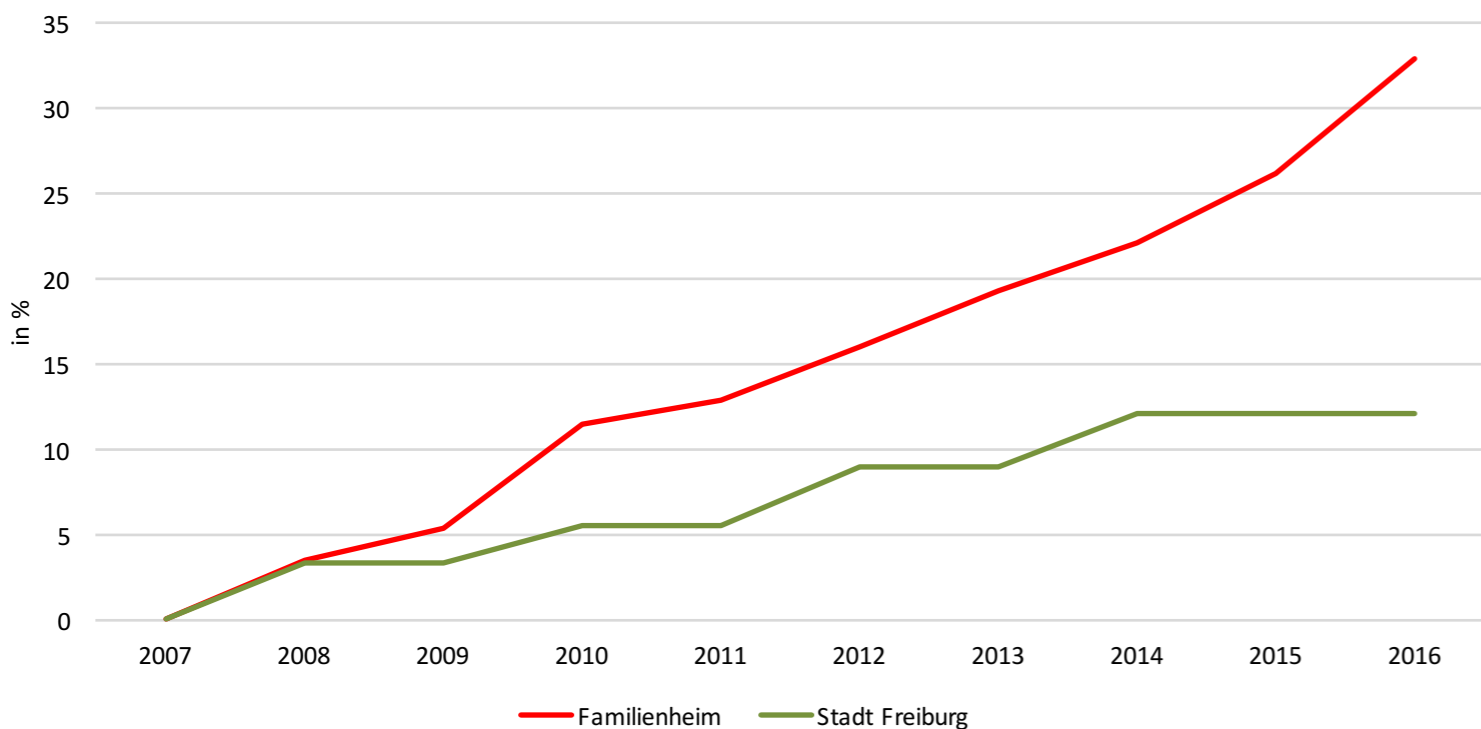
Dies wird seitens des Vorstands wie neben stehend begründet:



20

21

Vergleich der Steigerung der durchschnittlichen Kaltmieten zwischen der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG und der gesamten Stadt Freiburg
Quelle: Geschäftsberichte 2007-2016



+ 33%
2007-2016

+ 33%
durchschnittliche Kaltmiete in der Genossenschaft in 9 Jahren als alleinige Folge von Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen im Bestand?
Nein: Steigerung wesentlich bedingt durch Abriss bezahlbaren Wohnraums sowie Mietpiegelanpassungen!

* Der Wert für 2017 liegt von Seiten der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG noch nicht vor, sondern wird voraussichtlich im Geschäftsbericht 2017 im Sommer 2018 veröffentlicht.

2.2 Mietpreiserhöhungen im Bestand und durch Neubauten

Die genannten Modernisierungen im Bestand sind allerdings keinesfalls ausreichend, um den genannten starken Anstieg der durchschnittlichen Kaltmiete zu begründen.

Vielmehr sind als wesentliche weitere Ursache Mietpreissteigerungen bei Bestandsverträgen der Familienheim Freiburg Beugenossenschaft eG zu nennen. In der Häuserzeile Quäkerstr. 1-9 lässt sich beispielsweise von 2008 bis 2014 in einem Bestandsvertrag eine Mietsteigerung von etwa 28% – begründet mit Anpassungen an den ortsüblichen Mietpiegel – nachweisen, ein Wert also, der nicht weit von den oben erwähnten 33% Steigerung der durchschnittlichen Kaltmiete im Gesamtbestand entfernt liegt. In diesen Fällen legt Familienheim somit durch fortlaufende Mietpreiserhöhungen ein Verhalten an den Tag, welches man von einem gewinnorientierten Vermieter auf dem freien Mietmarkt erwarten würden. Weiterhin wurde 2016 von der Geschäftsführung im Kontext der Einführung der Mietpreisbremse beschlossen, eine generelle Mietpreiserhöhung um 10% im

Gesamtbestand auszusprechen, deren Umsetzung nachweislich läuft. Gesetzliche Regelungen wie die Mietpreisbremse werden vom Vorstand öffentlich generell abgelehnt, denn sie schmälerten die „Investitionsbereitschaft.“ (Editorial Familienheim Aktuell 2015, S.1)

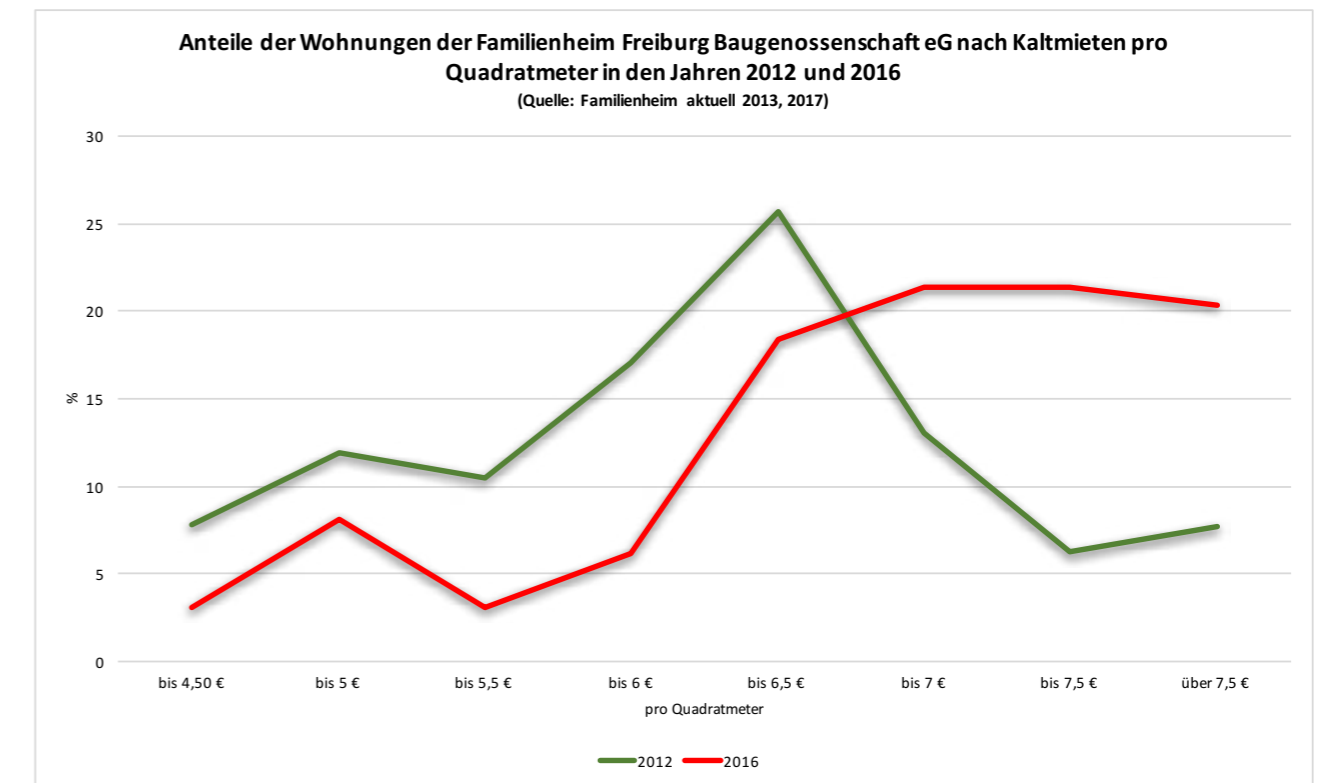
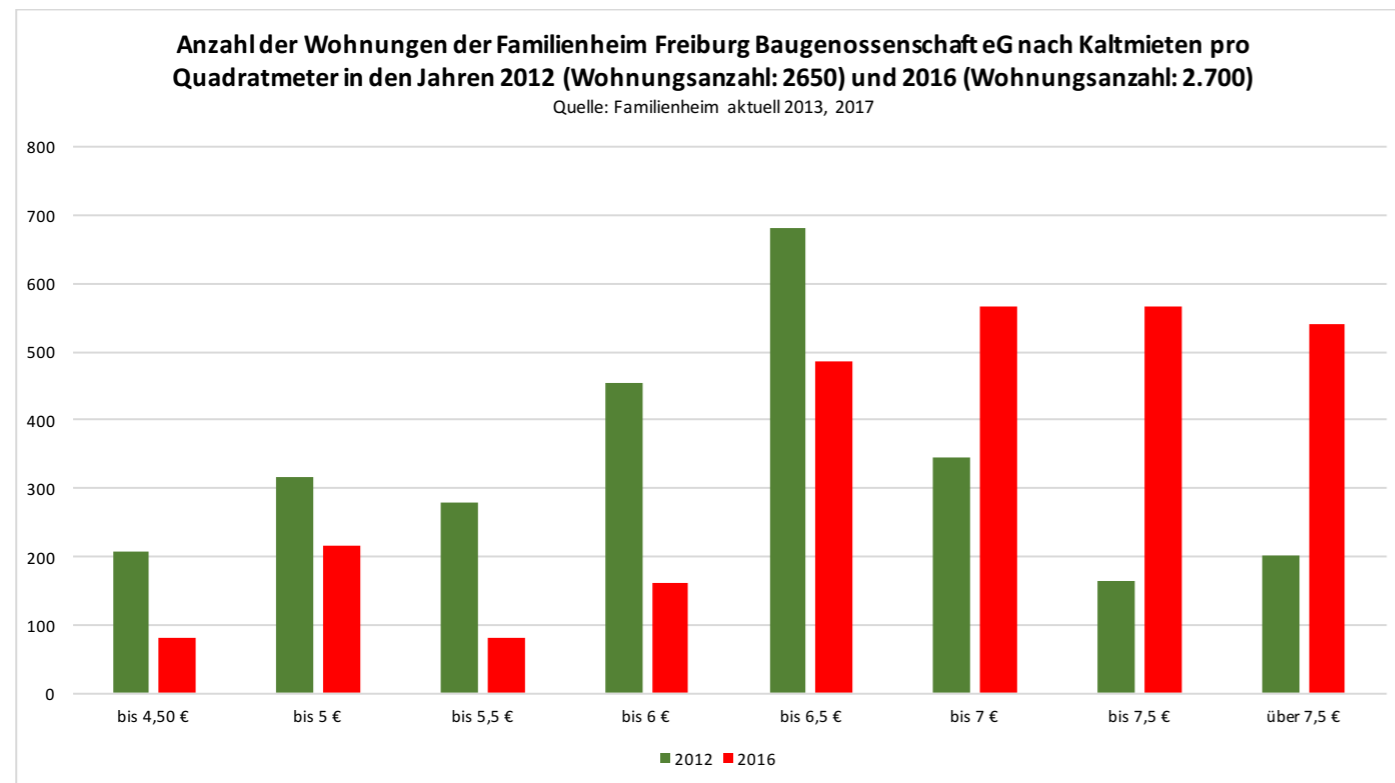
Zuletzt haben die Neubauten der letzten Jahre eindeutig einen wesentlichen Anteil am Anstieg der durchschnittlichen Kaltmiete im Gesamtbestand der Genossenschaft, was in der FAQ der Familienheim Freiburg unverständlicherweise ebenfalls nicht erwähnt wird. Bis auf den Neubau in der Buchenstraße liegen die Neubaupreise alle weit entfernt von den 2012 noch vorherrschenden Mietpreisen (Schwerpunkt damals im Bereich von 5,5€ bis 7€), sondern liegen hier um 10€.

Fazit: Mietpreisentwicklung

Durch die genannten Faktoren wurde im Zeitraum von 2012-2016 der Bestand an Wohnungen im Bereich bis 6,5 €/qm von 73% auf 38% reduziert. Somit stieg der Anteil von preislich darüber liegenden Wohnungen von 27% auf 62% des Gesamtbestandes an (Abbildungen).

Demnach wurden die Mietpreise in sehr kurzer Frist deutlich aktiv nach oben getrieben.

Der Ruf als Garant und Produzent für günstigen Wohnraum ist für die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG mindestens im vergangenen Jahrzehnt eine Fehlzuschreibung.



2.3 Mitgliederentwicklung

Die Geschäftsführung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG argumentiert im Kontext des Abrissvorhabens der bewohnten Häuser in der Quäkerstraße öffentlich – beispielsweise im Rahmen der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 30.11.2017 – auch mit der Warteliste der Genossenschaft: Viele weitere Mitglieder der Genossenschaft wollten in die Wiehre.

Die Folge ist: Menschen sollen für andere Menschen weichen. Dieser „Mechanismus“ ist Teil der Definition von Getrifizierung.

Mit der Betonung der Bedürfnisse von „Anderen“ soll anscheinend der Rechtsanspruch der aktuellen

Bewohner*innen auf das Leben in den Wohnungen der Quäkerstraße argumentativ gemindert werden: Dabei wurden durch die Geschäftsführung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG trotz umfänglicher



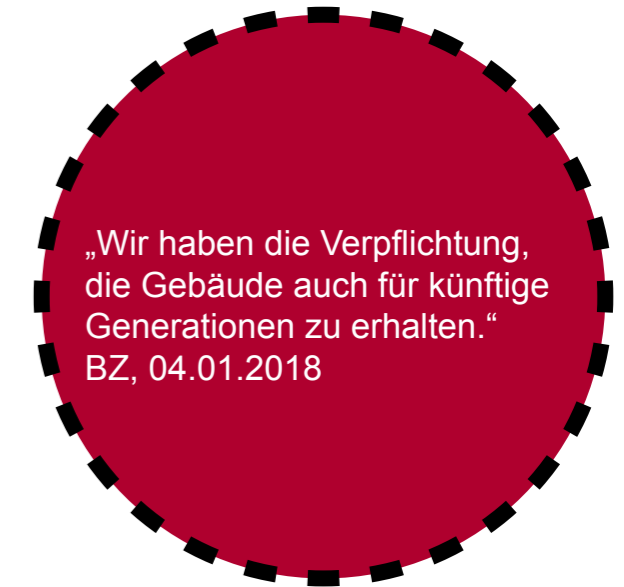
Investitionen in Neubau bzw. Neuerrichtung in den vergangenen Jahren der Wohnungsbestand reduziert. Dies hängt auch mit zunehmend großzügig geschnittenen Wohnungen zusammen, die kleiner und effizienter geschnittene Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl ersetzen.

Die Anzahl der Menschen auf der Warteliste der Genossenschaft vervierfachte sich von 2011 (300) bis 2018 (1.100) fast.

Für diese Politik einer stark wachsenden Mitgliederzahl bei fehlendem Ausbau des Wohnungsangebotes ist die Geschäftsführung, die über Aufnahme von Mitgliedern und die Baupolitik entscheidet, verantwortlich.

Diese vom Vorstand selbst geschaffene ungünstige Situation wird nun argumentativ herangezogen, um den Eingriff in eine gewachsene Bewohnerschaft im Quartier zwischen den Wiehre-Bahnhöfen zu rechtfertigen.

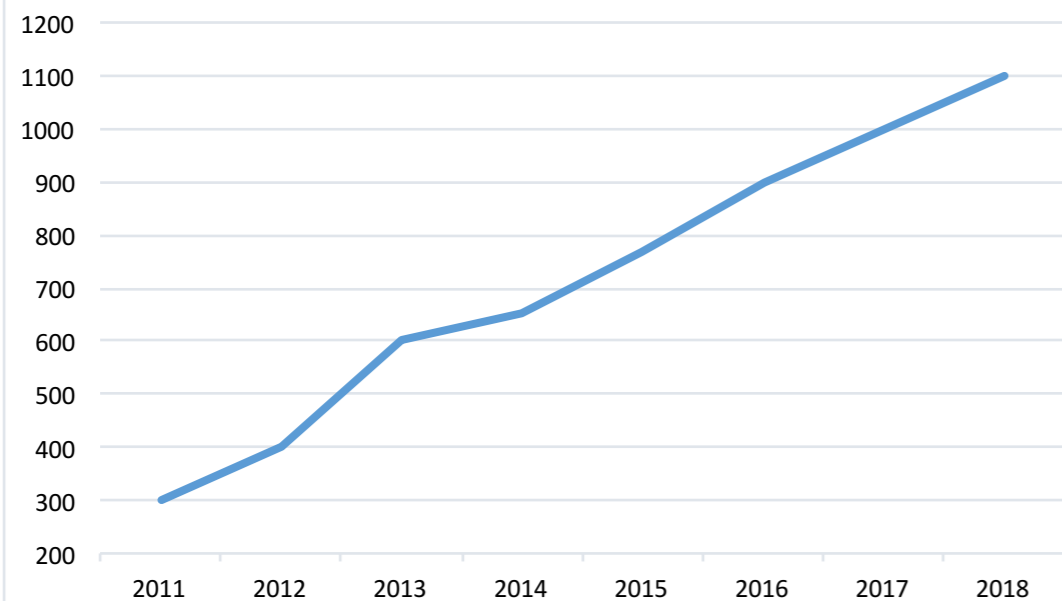
Diese Argumentationslogik findet sich auch in folgendem Zitat, wenn Interessen einer zukünftig bestehenden Personengruppe herangezogen werden, um gegen die Bedürfnisse der heute lebenden und wohnenden Generation das Abrissvorhaben im Quartier zu rechtfertigen:



Besonders ist interessant, dass hier von „erhalten“ gesprochen wird, damit aber Abriss und Neuerrichtung gemeint sind.

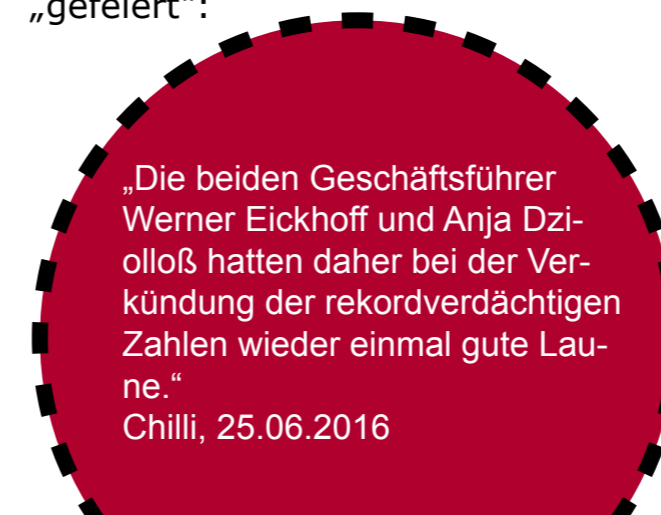
Entwicklung der Warteliste der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zwischen 2011 und 2018

(Quelle: Zeitungsberichte sowie eigene Angaben des Familienheims; Wert für 2015 geschätzt, da keine Angabe zugänglich)



2.4 Bilanzentwicklung und Berichterstattung

Analog zu der Steigerung der durchschnittlichen Kaltmieten ist innerhalb der Genossenschaft ein starkes Anwachsen der Jahresbilanzsummen zu verzeichnen. Dies wurde seitens der Presse und der Geschäftsführung stets „gefeiert“:



„Stolze 141,8 Millionen Euro Bilanzsumme hat die Baugenossenschaft Familienheim Freiburg im vergangenen Jahr erwirtschaftet und damit fast fünf Millionen Euro mehr als im Vorjahr (136,5). Es ist – wie immer in den vergangenen Jahren – nicht die einzige Zahl, die die Vorjahressumme übertrifft. Auch bei den Mitgliederzahlen, den Spareinlagen und dem Jahresüberschuss legte die Genossenschaft wieder ordentlich zu.“
Chilli, 25.06.2016

„Zum Abschied hat Familienheimchef Werner Eickhoff nochmals eine glänzende Jahresbilanz vorgelegt. Die Mitgliederzahl legte erneut deutlich zu – um mehr als 500 auf 7560. Das Vermögen des Wohnungsunternehmens erhöhte sich um 7,1 Millionen Euro auf nunmehr 153,2 Millionen Euro.“
BZ, 07.07.2016

„Familienheim Freiburg wächst weiter: Sparer legen 38,6 Millionen Euro an“
Chilli, 22.02.2017

Folgendes Zitat erscheint aus der Perspektive von wohnungssuchenden Mitgliedern und in Anbetracht der Zuschreibung gegenüber der Genossenschaft als Produzent von bezahlbaren Wohnraums nahezu zynisch:

„Seit 2007 wuchs die Genossenschaft um 3000 Menschen. Die Zahl neuer Wohnungen im selben Zeitraum liegt haushoch darunter.“
Chilli, 16.06.2017

Während der Wohnungsverlust bei 43 zwischen 2007 und 2017 liegt, stieg die Bilanzsumme von 2006 bis 2016 von 102 Mio € auf 158 Mio €.

3. GENOSSENSCHAFT = SOZIAL ?

3.1 Handelt die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG im Sinne des Genossenschaftsgedankens?

Im Jahr 2006 wurde die „Marketing Initiative Wohnungsbaugenossenschaften e.V.“ ins Leben gerufen, um das Image der Wohnungsbaugenossenschaften zu modernisieren: „Unter dem „Bauklötzchen“-Logo haben sich in Deutschland 410 Genossenschaften aus 44 regionalen Verbänden mit knapp 800 000 Wohnungen zusammengeschlossen“, ist auf der Website www.wohnungsbaugenossenschaften.de zu lesen. In Freiburg haben sich unter diesem Logo die Familienheim Freiburg eG, der Bauverein Breisgau und die Heimbau Breisgau zusammengeschlossen, „mit dem Ziel, Vorteile genossenschaftlichen Wohnens bekannter zu machen.“ (Website Familienheim). Die Marketinginitiative legte im Hinblick auf die finanzielle Situation von Neu-Mitgliedern folgendes Kriterium für deren Akquise zu Grunde, zusammengefasst in einer Präsentation des beteiligten Consultants:

„Mittleres bis höheres Einkommen (insbes. kein Transfereinkommen).“

Diese vorgeschlagene strategische Zielrichtung wurde vom Vorstand in mehreren Interviews in Bezug auf die Neubebauung des St. Luitgard/Bruder Klaus Heim-Areals aufgegriffen:

„Wir erschließen mit diesen hochwertigen Gebäuden auch neue Mitgliederkreise“
Anja Dziolloß, BZ, 30.06.2011

Auch die Beschreibung des Ende 2016 bezogenen Neubau-Mehrfamilienhauses im Meckelhof 13 am Seepark steht für diese Neuausrichtung, wenn es dort heißt:

„Es trägt die typischen Qualitätsmerkmale eines ‚Familienheims‘. Neben der hohen Wohnumfeldqualität sind dies intelligente Grundrisse, eine ansprechende Ausstattung und viel Wohnkomfort. [...] Großteils offene Küchenlösungen und geräumige Terrassen, Balkone oder Loggien zeichnen die Wohnungen aus. [...] Generell verleiht die großflächige Verglasung dem Haus die familienheimtypische Großzügigkeit.“ (Website Familienheim)

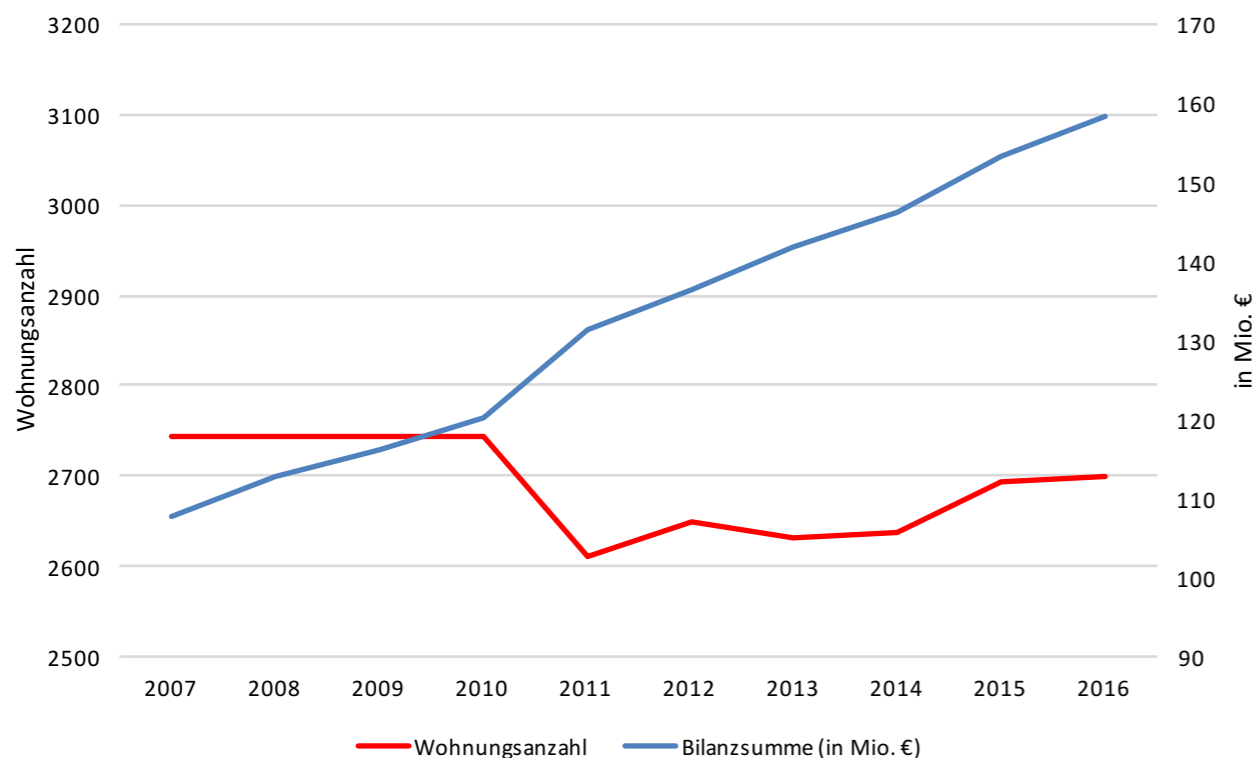
Die vom Gemeinderat Freiburg 2015 beschlossene 50%-Quote für sozial geförderten Wohnbau bei Neubauprojekten passt offenbar nicht zu dieser Ausrichtung, denn sie wurde vom Vorstand der Familienheim abgelehnt:

„Wenn 50% aller Neubauwohnungen als Sozialwohnungen errichtet werden müssen, und das heißt, sie 33% unter dem Mietpiegel zu vermieten, führt dies lediglich zu einer Verdrängung des privaten Wohnungsbaus durch den sozialen Wohnungsbau.“
Editorial Familienheim Aktuell, 2015

Kein Grund zum Feiern: Reduzierter Wohnungsbestand und 33% Mietpreissteigerung in 9 Jahren trotz extremem Bilanzwachstums.

Entwicklung der Bilanzsumme und der Wohnungsanzahl der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG 2007 bis 2016

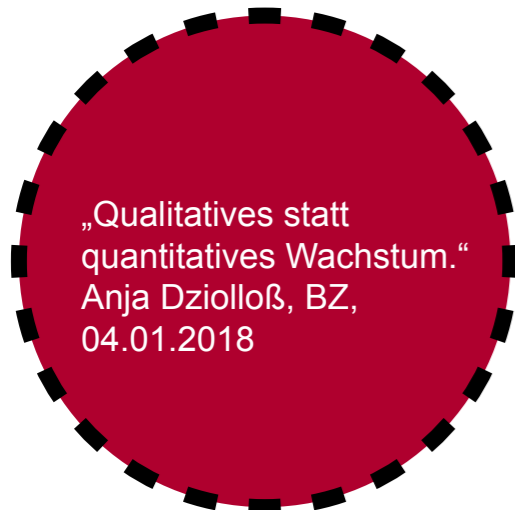
Quelle: Geschäftsberichte 2007-2016 (Wohnungszahlen 2008-2010 geschätzt, da keine Angabe)



Hier übernimmt der Genossenschaftsvorstand die Logik privater Wohnbauunternehmen. Wie aus mehreren Quellen unabhängig voneinander zu erfahren war und von Seiten des Vorstands auf Nachfrage von „Wiehre für alle“ auch nicht dementiert wurde, waren die Ausschreibungsbedingungen auf Gutleutmatten in Bezug auf den geförderten Wohnraum auch die zentrale Hürde für die Geschäftsführung des Familienheims, weshalb dort kein Bauland akquiriert wurde.

Aus den dargelegten Entwicklungen wird somit in Bezug auf die strategische Ausrichtung der Genossenschaft eine klare Aufwertungsneigung sowohl in Bezug auf die Gebäude wie auch die Mitgliederstruktur manifest, die von Seiten des Vorstands sogar öffentlich bestätigt wird:

28



In Bezug auf das Quartier zwischen den Wiehre-Bahnhöfen ist diese angestrebte qualitative Aufwertung gleichbedeutend mit der Verdrängung der jetzigen, finanziell weniger gut ausgestatteten Mitgliederschaft (siehe folgend).

Mitgliederfürsorge
oder Gentrifizierung
hinter sozialer Fassade?

3.2 Sind die angekündigten „Maßnahmen“ sozialverträglich?

Laut Aussage der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG soll in den geplanten Neubauten in der Häuserzeile Quäkerstr. 1-9 ein Anteil von 30% als Wohnungen aus dem Landeswohnbauförderprogramm realisiert werden. Dies entspricht ca. 15 Wohnungen, deren Kaltmieten voraussichtlich – ohne Garantie, da abhängig u.a. von der Baukostenentwicklung – bei 7,50€ pro Quadratmeter lägen. Somit böten sie auch „Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen Wohnraum.“ (Familienheim Pressemitteilung, 10.11.2017)

Wie die Sozialdatenanalyse von „Wiehre für alle“ zeigt, ist die derzeitige Bevolknerschaft fast vollständig diesem Segment der kleinen und mittleren Einkommen zuzuordnen und erhielte somit einen Wohnberechtigungschein. Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG könnte ihr Versprechen, dass alle derzeitigen MieterInnen in den Neubau zurückkehren können, rein rechnerisch nur halten, wenn sie auf dem Grundstück mehr als 120 Wohnungen bauten. Konkret sind nach Angaben des Vorstands 50 Wohnungen – inklusive der „Innenentwicklung“ im Garten – und damit nur 8 Wohnungen mehr als bereits vorhanden, angedacht. Und dies vor dem Hintergrund, dass derzeit ca. 10 Wohnungen im Quartier leer stehen – und das zum Teil bereits seit Jahren. Die zusätzlichen Wohnungen wären demnach bereits vorhanden.

Letztlich hätte nur eine Minderheit der jetzigen BewohnerInnen die

Möglichkeit und damit das Glück, eine – zeitlich befristete – geförderte Wohnung zu beziehen, der Rest der Wohnungen (70%) mit Mieten um 10€ wäre demnach für Menschen mit höherem Einkommen vorgesehen, nach Ablauf der Sozialbindung wären es dieser Logik nach dann 100% der Wohnungen.

Für das restliche Quartier (ca. 260 weitere Wohnungen) scheinen die Planungen ähnlich gelagert: Im Rahmen mehrerer Veranstaltungen wurde von Seiten des Vorstands geäußert, dass der Gebäudebestand anhand der Kriterien Statik, Energie, Brandschutz, Schallschutz, Haustechnik und Barrierefreiheit darauf geprüft werde, ob er saniert oder abgerissen werde. Fertige Pläne dafür, was mit den weiteren Gebäuden im Quartier, die größtenteils ähnliche Baujahre wie die Quäkerstraße aufweisen, geschehen soll, liegen laut Vorstand nicht vor. Mit „Maßnahmen“ sei aber ab 2021 zu rechnen, in Bezug auf die der Vorstand öffentlich bereits verlauten ließ:



An gleicher Stelle hieß es:



Um dies zu bekräftigen wird von Seiten des Vorstands beispielsweise in Bezug auf die Quäkerstr. 1-9 auch nicht vor der Behauptung zurückgeschreckt, die Gebäude seien statisch nicht in der Lage ein gedämmtes Dach zu tragen (siehe im Abschnitt „Gutachten“), was klar widerlegt wurde.

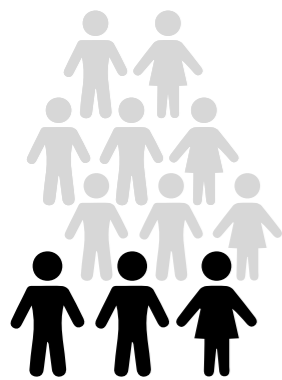
Dass sowohl im Falle einer Modernisierung wie auch eines Abrisses mit deutlichen Mietsteigerungen zu rechnen ist, wird in den FAQ der Familienheim Website deutlich:

Das gesamte Areal wird trotz der dortigen Mieten von maximal 7,50€ nicht mehr zu dem Wohnungsbestand in der Wiehre gerechnet, in dem die MieterInnen des ersten Bauabschnitts (Quäkerstr.) eine dauerhafte Umsetzwohnung mit einem Quadratmeterpreis bis 8,5€ Kaltmiete erhalten könnten.

Zu der Miete von 8,5€ ist anzumerken: Sie läge 21% über dem derzeitigen durchschnittlichen Mietpreisniveau der Quäkerstrasse 1-9 und böte somit gar kein Äquivalent für den jetzigen Wohnraum.

29

CHRONIK DER EREIGNISSE



Die Gremien:
Vorstand und
Aufsichtsrat



14.06.2017, Infoschreiben an die BewohnerInnen: „[...] beginnen nun die Planungen für die Wohnanlagen unserer Genossenschaft in der Wiedere. [...]. Deshalb werden Ihnen in den kommenden Wochen und Monaten immer wieder Mitarbeiter von Gutachter-, Planungs- oder Architekturbüros in den Wohnanlagen begegnen. [...]“

20.09.2017, Schreiben des Vorstands:
„Strukturelle und planerische Notwendigkeiten erfordern, dass die Wohneinheiten Quäkerstraße 1-9 neu errichtet werden.“

09.11.2017, Infoveranstaltung für die BewohnerInnen Quäkerstr.1-9:
Der Vorstand: „Es liegen keine Pläne und keine Gutachten vor.“ (Am 30.11.2017 berichtet das beauftragte Architekturbüro in der Sitzung des Gestaltungsbeirates, dass sie seit neun Monaten (also März) des Jahres 2017 an den Neubauplänen arbeiten, während die Bewohner*innen erst im Juni 2017 über ergebnisoffene Begutachtung informiert wurden.) Den Anwohnern wird an diesem Abend zwei Wochen Zeit gegeben, die Umsetzungsvereinbarung zu unterzeichnen. Auch eine Umsetzungsvereinbarung am selben Abend wird angeboten und von einigen Mietparteien unterzeichnet. Überteuerte Modernisierungsmaßnahmen werden als scheinbare Alternative aufgeführt, um den Abriß als alternativlos darzustellen. Ein kostenintensiver „Moderator“ wird für diesen Abend eingesetzt um die Veranstaltung im Sinne des Vorstandes und Aufsichtsrats zu lenken. BeobachterInnen von Wiedere-für-alle werden erst auf Anfrage zugelassen.

23.01.2018, Pressemitteilung Familienheim:
„Strukturelle und planerische Notwendigkeiten haben ergeben, dass die Wohneinheiten Quäkerstraße 1 - 9 neu errichtet werden müssen.“

09.02.2018, Pressemitteilung des Vorstands:
„Vorstand und Aufsichtsrat der Familienheim Freiburg haben in einer gemeinsamen Sitzung Anfang Februar beschlossen, die Wohnungsbestände – auch unter Einbeziehung der beiden anderen Teilbereiche „Gerwigplatz“ und „Rosegger-/Dreikönigstraße/ Adalbert-Stifter-Str.“ - detaillierter zu untersuchen.“
Parallel dazu halten die Entmietungsversuche in der Quäkerstr. 1-9 unverändert an.

Mitte April 2018, Infoblatt Familienheim Website: „Erste Untersuchungen der Quäkerstraße 1-9 haben ergeben, dass die Wohneinheiten neu errichtet werden müssen.“
Ergebnisse dieser ersten Untersuchungen werden nicht spezifiziert und auch nicht vorgelegt.

Entmietungsversuche werden kontinuierlich fortgesetzt. Die Leerstandsvorhaltung im Quartier ebenfalls.

2017

Juni

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember

24.07.2017, Brief an Vorstand (unterschrieben von 70% der BewohnerInnen) mit der Bitte um:
Erhalt des bezahlbaren Wohnraums und damit einhergehend der diversifizierten Bewohnerstruktur. Beteiligung der Bewohnerschaft an dem Entscheidungsprozess über die Zukunft des Quartiers.

19.09.2017, BewohnerInnenbefragung:
Eine überwältigende Mehrheit von 97% der Antwortenden möchte den Erhalt der Gebäude, in denen sie leben. [...]

30.11.2017, Gestaltungsbeirat:
„In fast jeder Stadt gibt es Orte, die etwas Besonderes ausmachen. Dieses Ensemble ist beispielgebend für die gesamte Stadt Freiburg.“

18.01.2018, Gutachten der forspol GmbH:
„[...] Die Bausubstanz ist nicht schadhaft. Es gibt keine Hinweise darauf, dass die Sanierung überalterter oder durch Gebrauch abgenutzter Bauteile und Gewerke nur mit zusätzlichem und wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand durchgeführt werden könnte. [...]“

2018

Januar

Februar

März

April

Mai

10.02.2018, 'S Kulturviertel: Start der Veranstaltungsreihe

20.02.2018, Sozialdatenerhebung von Wiedere-für-alle:
„70% der Einpersonenhaushalte bezieht ein Nettoeinkommen unter 1500€. [...] 59% der Haushalte hat eine Mietbelastungsquote von 28% und mehr. [...]“

20.03.2018, Eine solide Mehrheit der Fraktionen und Fraktionsgemeinschaften (FDP, FL/FF, FW, JPG, SPD, UL) des Freiburger Gemeinderats beauftragen die Verwaltung damit, für das Genossenschaftsquartier zwischen den Wiedere-Bahnhöfen die Voraussetzung auf Anwendung einer sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutz) zu prüfen.

08.05.2018, Fertigstellung des Dossiers zur Erhaltungssatzung

Juli 2017 bis heute: Vorstand und Aufsichtsrat wurden in insgesamt 7 Briefen über alle relevanten Sachverhalte der Bewohner*innen-Initiative informiert. Dies erfolgte jeweils auf Basis von Beschlüssen der Vollversammlung.

Der Wille des Vorstands und des Aufsichtsrats das gesamte Quartier abzureißen und neu zu bebauen oder „alternativ“ eine Luxussanierung vorzunehmen, hat sich seit Juni 2017 bis Mai 2018 nicht geändert.

Die Entmietungsversuche gehen unvermindert weiter, ebenso die Leerstandsvorhaltung im Quartier.

ERRECHNETE SZENARIEN AUS DER SOZIALDATENERHEBUNG

Auswirkung
auf die
Mehrheit.

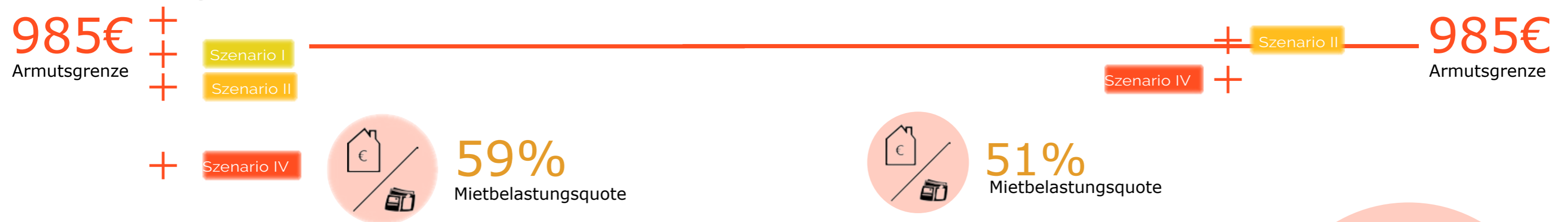
+ Verfügbares Nettoeinkommen

Die genannten Szenarien beziehen sich auf die Umsetzungsoptionen, die sich aus den Plänen der Maßnahmen des Familienheim Vorstandes ergeben. Im Detail einsehbar in der Sozialdatenerhebung von „Wiehre für alle“.



32

33



Die Szenarien wirken sich deutlich auf die soziale Lage der Bewohner*innen aus. Das Schaubild zeigt, wie durch steigende Mieten der finanzielle Spielraum enger wird und Armut näher rückt. Herr Hüpf wird aller Wahrscheinlichkeit nach, da nicht genug günstiger staatlich/kommunal finanziert Wohnraum geplant ist, nicht in den Genuss der 7,5€ - Mieten kommen. Die Kaufkraft sinkt. Das frei verfügbare Einkommen nimmt entsprechend der höheren Mietbelastung ab.

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, Spiegel, 13.03.2017



GENOSSIN HÜPF

„Sicherlich werden sich nicht alle Mieter den Neubau leisten können [...]“
Vorstandsvorsitzende Anja Dziolloß, BZ, 04.01.2018

2018: Umsetzung, da Abriss Quäkerstr. 1-9

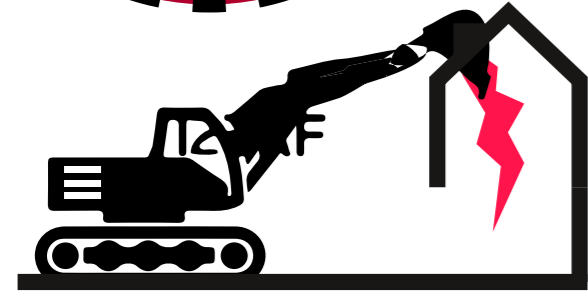
2021: Umsetzung, da Weiterführung der „Maßnahmen“ im Quartier und keine der sehr begrenzt vorhandenen sozial geförderte Wohnung im Neubau erhalten

2026: Umsetzung, da Weiterführung der „Maßnahmen“ im Quartier

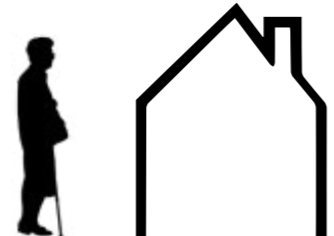
Das sehr wahrscheinliche Umsetzungsszenario zeigt auf, dass die jetzigen Bewohner*innen der Quäkerstraße und bei Fortschreiten der angedachten „Maßnahmen“ auch die Bewohner*innen des gesamten Quartiers aus ihrem vertrauten Wohnumfeld, ihren sozialen Bindungen und letztlich aus der Wiehre verdrängt werden.*
Entgegen der Aussage der Vorstandsvorsitzenden Anja Dziolloß (BZ, 02.10.2017) provoziert die aufgezeigte Unternehmenspolitik unausweichlich Gentrifizierung.

OPTION 1

Verdrängung aus dem Quartier zwischen den Wiehre-Bahnhöfen*



Quäkerstr. 1-9
7€/qm
Abriss



Adalbert-Stifter-Str. 26
7€/qm
(max. 3 Jahre befristet)



Türkenlouisstr. 57
7€/qm
Anpassung nach 3 Jahren: mind.7,5€



Falkensteinstr. 7
Baujahr 1935
mind. 7,5€/qm
Anpassung nach drei Jahren: 8,5€/qm

2021: Rückzug in eine sehr begrenzt verfügbare sozial geförderte Wohnung

OPTION 2

2031?: Umsetzung, da Abriss des letzten nicht stark modernisierten Altbaus?

„So habe ich mir meinen Lebensabend nicht vorgestellt.“
Bewohnerin der Quäkerstrasse

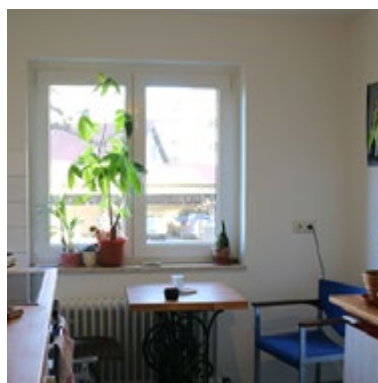
2031?: Umsetzung, da Auslaufen der Bindungsdauer**

Wohin? Verdrängung aus der Wiehre

* Das gesamte „überplante“ Quartier zwischen den Wiehre-Bahnhöfen wird von Seiten des Vorstands in einer aktuellen FAQ auf der Website bereits jetzt nicht mehr in den Wohnbestand der Wiehre bis 8,50€ einberechnet.

** Hier wird eine 10jährige Bindungsdauer angenommen. Diese wird gegenwärtig von der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG seit einigen Jahren in einigen Neubauwohnungen realisiert, gefördert über ein Programm der Erzdiözese Freiburg.

Für das dargestellte Umsetzungsszenario wurden nur Wohnungen verwendet, die Familienheim selbst in einer entsprechenden Liste führt.



Weitere Informationen:
<https://wiedere-für-alle.de>

