

Stadtratsfraktion

Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg
Telefon: 0761 – 201.1850
fraktion@freie-waehler-freiburg.de
www.freie-waehler-fraktion-freiburg.de

per E-Mail an:
ob-rsk@stadt.freiburg.de
rsk-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 01.07.2024

Wende auf dem Wohnungsbaumarkt: Baugenossenschaften sollen von 50:50 Quote befreit werden und Grundstücke ohne Erbpacht erwerben können

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,

unter der Überschrift „Baugenossenschaft Familienheim Freiburg will in Ziklern bauen, aber nicht in Kleineschholz“ (<https://www.badische-zeitung.de/baugenossenschaft-familienheim-freiburg-will-in-zinklern-bauen-aber-nicht-in-kleineschholz>) berichtete die Badischen Zeitung am 26. Juni 2024 darüber, dass die in Freiburg seit vielen Jahrzehnten existente Baugenossenschaft Familienheim, die über ein hohes Ansehen verfügt, nicht im geplanten Quartier Kleineschholz bauen wird.

Die Gründe sind vielfältig: Hohe Grundstücks- und Baupreise, hohe Standardanforderungen und vor allem die 50:50 Quote ermöglichen die Realisierung von Wohnraum im Baugebiet Kleineschholz, zumindest für Baugenossenschaften nicht.

Auf Grundlage des Berichts in der Badischen Zeitung haben wir bei anderen Baugenossenschaften nachgefragt und ähnliche Antworten erhalten.

So wird auch die Heimbau Breisgau in Kleineschholz nicht aktiv werden.

Für den Bauverein Breisgau ist der Standort Kleineschholz zwar grundsätzlich attraktiv. Ein verlässliches Signal für ein konkretes Engagement in Kleineschholz könne der Bauverein aber nur bei einer ausreichenden Wirtschaftlichkeit des Projektes bei gleichzeitiger Prämisse von mitgliederfördernden Mieten geben.

Diese beiden Grundsatzparameter sieht der Bauverein aktuell leider nicht gegeben. Bei verbesserten Rahmenbedingungen möchten sie ein Engagement in der Zukunft aber nicht ausschließen.

Unsere Fraktion hat bereits frühzeitig darauf hingewiesen, dass die vom Gemeinderat beschlossene 50:50 Quote mit dem offensichtlichen Bedarf an genossenschaftlich errichteten und bewirtschafteten Wohnraum und den insoweit geltenden Rahmenbedingungen nicht in Übereinstimmung zu bringen ist.

Die Genossenschaften haben uns zudem auch unmissverständlich mitgeteilt, dass sie auf Erbpachtgrundstücke nicht bauen werden.

Aus Sicht der Freien Wähler Freiburg ist nunmehr dringend und unaufschiebbar eine Neujustierung der Freiburger Baupolitik, sowohl im Hinblick auf die Vergabe von städtischen Grundstücken, vor allem aber auch im Hinblick auf die vom Gemeinderat beschlossene 50:50 Quote notwendig.

Wie Sie wissen, ist es derzeit, allein aus Kostengründen nicht möglich, Wohnraum zu errichten, wenn die Verpflichtung besteht 50 % des neu errichteten Wohnraums dem sozial geförderten Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Man mag durchaus über die dringende Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraums einig sein, auch unsere Fraktion hat hieran keinen Zweifel, jedoch erfordert auch und gerade diese Einsicht umso mehr die Realität nicht aus den Augen zu verlieren.

Genossenschaften haben ein anderes Modell hinsichtlich der Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnraum für ihre Genossenschaftsmitglieder. Hier geht es vorwiegend nicht um geförderten Mietwohnraum, sondern um preisgünstige Mietwohnungen, die vor allem den sogenannten Schwellenhaushalten zur Verfügung gestellt werden.

Dieser Wohnraum ist in Freiburg ebenfalls dringend notwendig, zumal er den Druck auf sozial geförderten Wohnraum vermindern kann. Gerade insoweit gilt das Prinzip, dass jede tatsächlich gebaute Wohnung eine wichtige und richtige Wohnung ist.

Die Freistellung von Baugenossenschaften von der 50:50 Quote, die dem genossenschaftlich ausgerichteten Wohnungsbaumodell konträr entgegensteht, bzw. genossenschaftliches Bauen sogar konkret verhindert, ist längst überfällig und muss nun beschlossen werden.

In gleicher Weise sollte auch ein Grundsatzbeschluss getroffen werden, dass Grundstücke an Wohnungsbaugenossenschaften grundsätzlich verkauft werden, also vom sogenannten Erbpachtmodell nun endlich Abstand genommen wird.

Das Modell der Erbpacht wurde vom Gemeinderat beschlossen, um Grundstücksspekulationen zu verhindern. Auch dieses Motiv ist durchaus nachvollziehbar und aner kennenswert.

In Bezug auf Genossenschaften besteht jedoch nicht die Gefahr, dass mit Grund und Boden spekuliert wird, denn alle Genossenschaften, die am Freiburger Wohnungsmarkt aktiv sind, halten ihre Bestände dauerhaft und verzichten vollständig auf den Verkauf von Wohnungen oder Grundstücken.

Das Spekulationsargument kann daher, in Bezug auf Wohnungsbaugenossenschaften nicht herangezogen werden.

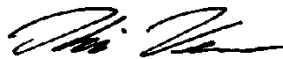
Wir bitten Sie hiermit dieses Thema auf die Tagesordnung der ersten Sitzungen des neuen Gemeinderats zu setzen, um endlich eine Wende auf dem Wohnungsbaumarkt, zumindest in Bezug auf genossenschaftliches Bauen initialisieren zu können.

Gegebenenfalls werden wir einen Aufsetzungsantrag nach Paragraf 34 GemO stellen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Johannes Gröger
Stadtrat FW



Kai Vesper
Stadtrat FW