

An die Mitglieder des Landtags Baden-
Württemberg

3HäuserProjekt
Adlerstr. 12
79098 Freiburg
www.3haeuserprojekt.org



Gemeinsam für
bezahlbares Wohnen

Freiburg, den 11.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie als Landtagsabgeordnete mit diesem Brief auf **gravierende Probleme des Förderprogramms für Sozialen Mietwohnungsbau des Landes Baden-Württemberg** hinweisen und um Ihre Unterstützung bitten.

Wir sind Mieter_innen-Initiativen, die im Vergabeverfahren der Stadt Freiburg den Zuschlag für drei Grundstücke im Neubaugebiet Gutleutmatten-Ost erhalten haben, zwei davon in einem Konzeptverfahren, bei dem die Anzahl geförderter Wohnungen sowie die Dauer der Mietpreisbindung ausschlaggebend für die Grundstücksvergabe waren. Das dritte Grundstück haben wir über ein Losverfahren erhalten. Auch die Losvergabe war verbunden mit der Auflage, mindestens 50% geförderten Mietwohnraum zu schaffen.

Nach unserem aktuellen Planungsstand werden in unseren Projekten auf rund 3.600 qm insgesamt 46 Wohnungen entstehen, davon 70% gefördert. Unsere drei Projekte organisieren sich als Projekte im Mietshäuser Syndikat. Damit sind die Häuser der Immobilienspekulation entzogen und der Erhalt von günstigem Mietwohnraum dauerhaft gesichert. Träger der Projekte ist jeweils eine eigenständige GmbH: die Lamakat GmbH, die Luftschloss GmbH und die schwereLos GmbH. Weitere Informationen zu unseren Projekten finden Sie hier: www.3haeuserprojekt.org

Bei einem ersten Termin mit der L-Bank am 14.11.2014 mussten wir erfahren, dass Neugründungen wie die unseren – ohne Kapital, Immobilien oder sonstige Sicherheiten im Hintergrund – mangels „Bonität“ nicht förderfähig seien: **Nach neuen Landesvorgaben dürfe die L-Bank nur noch Fördergelder an Unternehmen mit hoher Bonität vergeben. Damit richtet sich das Förderprogramm ausschließlich an große Wohnbauunternehmen mit großem Immobilienbestand und damit entsprechender Kapitaldecke im Hintergrund. Das kann politisch so nicht gewollt sein!**

Nicht nur wir, auch die Stadt Freiburg, die wir umgehend über das Gespräch mit der L-Bank informiert hatten, waren von diesen Nachrichten überrascht. Auch der Stadt Freiburg war keine Richtlinie bekannt, nach der neue Hausprojekte grundsätzlich keine Bonität hätten. **Im Ausschreibungsverfahren für das Baugebiet Gutleutmatten hat die Stadt die Förderkredite der L-Bank vorausgesetzt. So sind wir vom 3HäuserProjekt wohl nicht die einzigen Betroffenen**, sondern auch Baugruppen, die sich mit der Annahme eines Grundstückszuschlags verpflichtet haben, neben den von ihnen geplanten Eigentumswohnungen auch geförderte Mietwohnungen mit Mitteln der L-Bank zu bauen.

Ein weiterer schwerwiegender Konstruktionsfehler des Förderprogramms ist, dass der Beleihungswert der Immobilie neuerdings nach dem sogenannten Ertragswertverfahren

anhand der jährlichen Mieteinnahmen errechnet wird und nicht, wie früher, nach dem Sachwert der Immobilie. Bei einem hohen Anteil von sozial geförderten Wohnungen sinkt der Ertragswert immens.

Ein möglichst hoher Beleihungswert jedoch, der nur durch hohe Mieten zu generieren ist, steht selbstredend im Widerspruch zu den Förderzielen: Die höchstzulässige Miete entsprechend den Förderrichtlinien soll 33% unter dem örtlichen Mietspiegelniveau liegen.

Zur Auflösung des offensichtlichen Widerspruchs, den die Banker bereitwillig einräumten, machten diese den Vorschlag, den Anteil der geförderten Mietwohnungen (bisher 70 %) oder deren Flächen drastisch zu verkleinern und beim entsprechend vergrößerten Anteil der frei finanzierten Wohnungen zusätzlich die Miete über Mietspiegelniveau bei 12-14 €/qm anzusetzen; oder aber ganz auf die Förderkredite zu verzichten.

Es kann doch nicht sein, dass für jede (kleinere) bezahlbare Wohnung eine (größere) teure gebaut werden muss, damit das Förderprogramm überhaupt zum Zug kommt.

Einem Artikel in der Badischen Zeitung vom 2. Januar entnehmen wir, dass die Landesregierung aufgrund der schwachen Nachfrage nach den L-Bank-Fördermitteln das Programm 2015 nachbessern möchte (<http://www.badische-zeitung.de/minizinsen-bremsen-den-bau-von-sozialwohnungen-im-suedwesten>). Allein eine Erhöhung des Fördervolumens bringt wenig, wenn die Mittel aufgrund restriktiver und widersprüchlicher Bedingungen nicht abgerufen werden können. Die Regelungen zur Bonität und zum Beleihungswert gehören dringend auf den Prüfstand. Ebenso müsste das Kalkulationsschema (der L-Bank) zur Ermittlung der Eigenkapitalrendite ausgerichtet werden auf kleinere Wohnbauunternehmen wie die unseren: Unsere Projekte wirtschaften im Interesse der MieterInnen kostendeckend und nicht gewinnorientiert.

Bisher haben in Freiburg fünf Projekte des Mietshäuser Syndikats verschiedener Größe mit Mitteln aus dem Förderprogramm für Sozialen Mietwohnungsbau dauerhaft bezahlbaren Mietwohnraum geschaffen. Die Grether West GmbH, Grether Ost GmbH, SUSI GmbH, Grün8 GmbH und, als letztes im Jahr 2006 die W.A.S. GmbH (Woge & Arche im Sonnenhof/Vauban).

Wir gehen davon aus, dass es nicht politischer Wille ist, dass nur finanzstarke, große Unternehmen von Förderprogrammen des Landes profitieren und kleinere Mieter_innen-Selbsthilfe-Organisationen wie die Projekte im Mietshäuser Syndikat oder auch Kleingewerkschaften keine Chance erhalten, Wohnraum zu schaffen, der wirklich auf Dauer bezahlbar bleibt.

Wir bitten um Ihre politische Unterstützung, denn Projekte wie die unsrigen sind es, die bezahlbaren Wohnraum in Freiburg und anderswo schaffen.

Mit besten Grüßen
Ihr 3HäuserProjekt

