3HäuserProjekt

Lamakat GmbH, Luftschloss GmbH, schwerelos GmbH
Adlerstr. 12
79098 Freiburg
3haeuser@wemgehoertdiestadt.org

18.11.2014

An die Stadt Freiburg
Bürgermeisteramt Dezernat IV
- Herrn Bürgermeister Neideck
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen -
- Herrn Gramich und Herrn Hogenmüller

Fahnenbergplatz 4
79098 Freiburg

Zur Kenntnis an:
- Die Mitglieder des Gemeinderates
- Frau Edith Sitzmann MdL, Frau Gabi Rolland MdL
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg - Wohnbauförderung

Keine Mietwohnraumförderkredite für neu gegründete Hausprojekte?

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Neideck,
Sehr geehrter Herr Gramich, sehr geehrter Herr Hogenmüller,

einen erstaunlichen Bescheid erhielt eine Abordnung des 3HäuserProjekts aus Freiburg, die am 14. November zur L-Bank nach Karlsruhe gefahren war, um die Kreditanfrage für den Bau von insgesamt 32 geförderten Mietwohnungen im Neubaugebiet Gutleutmatten zu erläutern und Fragen zu beantworten.

Wir erfuhren, dass Unternehmensneugründungen wie unsere Lamakat GmbH, Luftschloss GmbH und schwereLos GmbH „nicht die geringste Bonität“ hätten, um Kredite von der L-Bank zu erhalten. Die Mietwohnraumförderung des Landes sei nicht für Projekte wie die unseren gedacht, sondern auf etablierte Wohnbauunternehmen mit entsprechend großem Altbaubestand und Kapitalkraft ausgerichtet; beispielsweise auf Unternehmen wie die Freiburger Stadtbau, die auch über die notwendige Bonität verfüge.

Denn banktechnisch sei nunmehr ein „Rating“ unserer Projekt-GmbHs vorgeschrieben, das bei einer Neugründung eine glatte „Null“ ergebe; und zwar unabhängig davon, dass wir 25 % Eigenkapital der Investitionssumme nachweisen können, die das Landeswohnungsbauprogramm als Förderbedingung vorschreibt.

Angesprochen auf die Gewährung von Förderkrediten der L-Bank für die damaligen Neugründungen der Freiburger Mietshausprojekte Grether (Ost & West) GmbH, SUSI GmbH, Grün8 GmbH und W.A.S. GmbH (Woge & Arche im Sonnenhof/Vauban) wurde eingeräumt, dass das anders gewesen sei und sich nun geändert habe.

Auf unsere Frage, wo und wann die geänderten Bonitätsbedingungen für das aktuelle Förderprogramm veröffentlicht worden seien, denn in der Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnungsbauprogramm gebe es keine derartige Regelung, erhielten wir statt einer Antwort den Hinweis, die L-Bank müsse halt das, was das Wirtschaftsministerium vorgebe, banktechnisch umsetzen.

Tipp der Banker: Als mögliche Lösung für das Problem der fehlenden Bonität neu gegründeter Projekt-GmbHs käme eine Bürgschaft der Stadt Freiburg in Frage, da sollten wir doch mal anfragen.

Im weiteren Verlauf des Gespräches stellte sich heraus, dass die vielgepriesene Mietwohnraumförderung des Landes offenbar an einem schwerwiegenden Konstruktionsfehler leidet. Weil die Förderkredite zu sehr günstigen Null Prozent Zins angeboten werden, ist eine Miete von mindestens 33 % unter Mietspiegelniveau Bedingung, in unserem Fall etwa 7 €/m². Wenn wir aber damit kalkulieren, sinkt der Beleihungswert der Immobilie, der sich nach dem Mietertrag (Ertragswertverfahren) errechnet, unter das erforderliche Niveau. Zudem ergäbe ein Rechenverfahren, das die EU wegen unerlaubter Subventionen vorschreibt, aufgrund der Null Prozent Kreditzinsen eine unzulässig hohe Eigenkapitalverzinsung von 5 %. Zulässig sind aktuell nur 2,7 %; wenn wir aber damit kalkulieren, sinkt die Miete weiter auf 5 €/m² und der Beleihungswert auf eine indiskutable Größe.

Zur Auflösung des offensichtlichen Widerspruchs, den die Banker bereitwillig einräumten, machten sie 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 €/m² anzusetzen; oder aber ganz auf die Förderkredite zu verzichten.

Jetzt, da wir von der Geisterfahrt nach Karlsruhe zur L-Bank wohlbehalten zurückgekehrt sind, haben wir nachgedacht und stellen fest: Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.3.2014 haben unsere drei Projekte den Zuschlag für ihre Baugrundstücke auf Gutleutmatten erhalten. In der Bewerbung haben wir uns entsprechend der Ausschreibung verpflichtet, den verlangten Anteil geförderter Mietwohnungen mit einer Sozialbindungsdauer von 55 Jahren zu errichten und dafür Förderkredite des Landeswohnungsbauprogramms in Anspruch zu nehmen.

Weder aus den Ausschreibungsunterlagen noch dem Landeswohnungsbauprogramm ist ersichtlich, dass die L-Bank zusätzliche Anforderungen an Neugründungen stellt oder eine städtische Bürgschaft verlangt, bzw. die Förderkredite etablierten großen Wohnungsunternehmen vorbehalten sind. Es gab auch keine Hinweise aus der Stadtverwaltung, ebenso wenig auf die banktechnische Widersprüchlichkeit der Mietwohnraumförderung.

Da wir parallel mit der Sparkasse über die Finanzierung der frei finanzierten Wohnungen und der Kindertagesstätte verhandeln, die Planungen durch unsere Architekten weiter laufen und die Stadt selbst einen engen Zeitrahmen gesetzt hat, bitten wir die Stadtverwaltung dringend um einen kurzfristigen Gesprächstermin, um die Unstimmigkeiten auszuräumen.

Ein Verzicht auf die zinslosen Förderkredite der L-Bank ist nicht möglich, da nur so angesichts der hohen Bau- und Grundstückskosten sowie der ökologischen Standards bezahlbare Mietwohnungen errichtet werden können. Das ist nach wie vor unser Ziel, inklusive einer dauerhaften Sozialbindung auch für zukünftige Generationen: Beim 3HäuserProjekt und auch bei weiteren genossenschaftlichen Mietshausprojekten in Freiburgs neuen Baugebieten, deren Gründung wir im Verbund des Mietshäuser Syndikats unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

3HäuserProjekt

Im Auftrag

Regina Maier Stefan Rost

(0761-281892) (0151-21739701)