



Wohnungsbau

Der Immobilienmarkt in deutschen Städten wird angespannter. Da machen Projekte des Mietshäuser Syndikats Hoffnung



Schaffe, schaffe, Häusle baue. Und selber drin wohnen. Hier das Hausprojekt „Lama“



In der Luft: Fertigtreppe aus Beton beim Projekt „Luftschloss“ Fotos: 3HäuserProjekt

Freiburg für alle!

SOZIALE INVESTOREN Auf einem Baugelände mitten in Freiburg entstehen drei Neubauten in Selbstverwaltung. Die Mieten der Wohnungen werden deutlich billiger als beim städtischen Wohnungsbau. Wie funktioniert das?

VON CHRISTOPH VILLINGER

BERLIN taz | „Sozial“, „bezahlbar“, „unverkäuflich“. Auf großen bunten Transparenten flattern diese Worte an Baugerüsten auf einem Gelände nicht weit vom Freiburger Hauptbahnhof. Hier entstehen etwa 530 Wohnungen in rund 30 Bauten.

Die Grundstücke für das Baugebiet Gutleutmatte hat die Stadt zur Verfügung gestellt. Die Häuser werden von drei Gruppen errichtet: von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, von eigentumsorientierten Baugruppen und von Investoren. Und ausgerechnet in diesem Segment wird es die günstigsten Mieten geben. In den drei Häusern, an denen die Transparente „sozial“, „bezahl-

bar“ und „unverkäuflich“ flattern. Weniger als 8 Euro Miete pro Quadratmeter sollen die künftigen Bewohner dort zahlen. Ein für Freiburg enorm günstiger Preis. In den Neubauten der städtischen Baugesellschaft werden mindestens 10 Euro fällig, eher sogar 12 Euro. Wie kann das gehen?

Bauherr sind drei Projektgruppen im Verbund des Mietshäuser Syndikats. Das machte sich im letzten Jahrzehnt bundesweit einen Namen, weil es Bewohnern zahlreicher ehemals besetzter Häuser ermöglichte, sich diese dauerhaft zu sichern. In den letzten Jahren kamen auch erste Neubauprojekte hinzu. Inzwischen sind bundesweit rund 110 Hausprojekte im Syndikat organisiert.

In Freiburg kam das Syndikat zum Zuge, weil die Stadt knapp ein Drittel ihres Geländes an Investoren vergeben hat. Allerdings nicht an diejenigen, die am meisten Geld boten. Es zählten vor allem soziale Kriterien. Das Syndikat versprach komplett barrierefreie Häuser, in denen es für 70 Prozent der Wohnungen eine Sozialbindung gibt und die 55 Jahre lang ein Drittel weniger kosten als im örtlichen Mietspiegel vorgesehen.

„So konnten wir uns gegen die Investoren durchsetzen“, erzählt stolz die Architektin Helma Ha-

selberger, die die Projektgruppen „Lama“, „Luftschloss“ und „SchwereLos“ betreut. Letztere wird in ihrem Haus auch noch eine Kita beherbergen. „Wir bauen Wohnungen für Familien, WGs und Einzelpersonen“, sagt die 48-Jährige. „Bei allen Projekten wird es eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse und einen Gemeinschaftsraum geben, jeweils eine Wohnung wird für eine Familie mit Fluchterfahrung reserviert.“

Das Transparent „sozial“ ist also angebracht. Aber wieso sind die Wohnungen auch so „bezahlbar“? Dafür erklärt Stefan Rost, gelernter Maurer und seit Jahrzehnten im Syndikat aktiv, zunächst einmal dessen Grundprinzipien. „Alle künftigen Bewohner*innen bilden einen Hausverein, der eine GmbH betreibt. Dieser gehört das Haus“, sagt der 72-Jährige. Die Nutzer*innen sind Mieter ihres eigenen Hauses und müssen sich sowohl um die Kredite und deren Abbezahlung als auch um alle anderen Angelegenheiten eines Hauses kümmern. Natürlich wollen auch hier alle am Ende bei null rauskommen. Aber niemand hat Interesse, Profit aus dem Haus zu schlagen. Das hält die Mieten dauerhaft niedrig.

Für das Eigenkapital werden Direktkredite von Freunden und

Bekanntem gesammelt. Hinzu kommen auf 25 Jahre zinsfreie Kredite von der Landesbank für sozialen Wohnungsbau, KfW-Fördermittel und normale Bankkredite. Ein weiterer Clou: Auch Menschen, die als Einzelpersonen wegen ihres Alters oder aus sonstigen Gründen von einer Bank keinen Cent bekommen würden, werden dank der kollektiven Organisationsform kreditfähig.

Die Baukosten sind eine zentrale Stellschraube. „Wir bauen keine Paläste, wir bauen eher quadratisch, praktisch, gut“, erklärt Helma Haselberger. Um Kosten zu sparen, wird es einen „veredelten Rohbau“ geben. „Das

heißt: Sichtbeton im Treppenhäuser, drei Sorten Linoleum für alle Böden, einfache Standardkacheln in den Bädern, Wände verputzt und gestrichen, aber keine Tapeten. Wichtig ist uns, dass alle Materialien langlebig und robust sind und der Bau bezahlbar bleibt.“

Vor allem an der Bezahlbarkeit haben die künftigen Mieter*innen ein großes Interesse. Unter den verschiedenen Bauherren auf dem Gelände entwickelte sich sogar ein Wettstreit um die geringsten Baukosten. Zwar sind noch nicht bei allen Projekten die letzten Nägel eingeschlagen und abgerechnet. Aber Rost und Haselberger sind sich schon ziemlich sicher, dass sie am Ende auf rund 3.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche inklusive Grundstück kommen. Das ist für Freiburg sehr günstig. Allgemein wird gesagt, unter 4.000 Euro gehe es dort nicht.

„Natürlich sind zum Beispiel gepflasterte Kellerböden statt teurer Betonwannen pfiffige Ideen, um Kosten zu sparen“, sagt Haselberger. Doch gegenüber den städtischen Unternehmen haben die Syndikalisten weitere Vorteile. Sie müssen keinen professionellen Apparat finanzieren. Zudem können sie als formal private Unternehmer viel freier mit Bauunternehmen verhandeln als die

bei Ausschreibungen gesetzlich eng eingebundenen kommunalen Bauträger. „Da geht es dann auch um Kleinigkeiten wie Skonto“, so Haselberger.

Viel entscheidender aber sei die Haltung, betont die Projektleiterin. Denn selbst städtische Unternehmen würden langfristige Sozialbindungen scheuen und daher zum Teil auf zinslosen Kredite der Landesbank verzichten. „Sie denken schon an den Weiterverkauf als Eigentumswohnungen in 15 oder 25 Jahren.“

Das ist vielleicht das größte Problem im sozialen Wohnungsbau. Deutschlandweit gehen zurzeit Jahr für Jahr rund 80.000 günstige Wohnungen verloren, weil die Sozialbindung ausläuft. Milliarden schwere Förderungen verpuffen ohne jede Nachhaltigkeit, weil die Eigentümer mit den vom Staat mitfinanzierten Häusern dann machen können, was sie wollen.

Das darf auch das Syndikat. Nur will es eben gar nicht weiterverkaufen, kann es praktisch auch gar nicht. Die GmbHs, denen die einzelnen Häuser gehören, sind nur zu 50 Prozent im Besitz des Syndikats. Die andere Hälfte gehört dem jeweiligen Bewohnerverein. So könnten die Bewohner ihr Haus nur verschreiben, wenn das Syndikat zustimmt. Umgekehrt ist auch das machtlos ohne die Zustimmung der Mieter. Eine Pattsituation, die dazu führt, dass das Haus „unverkäuflich“ wird – der Slogan des dritten Transparenten.

Es gehe nicht nur darum, dass hier „für rund 150 Menschen zwischen null und siebzig Jahren preiswerte Mietwohnungen geschaffen werden“, betont Haselberger, sondern auch um die Funktion als Vorbild dafür, wie aktuell bezahlbarer Mietwohnungsbau möglich ist.

Die Syndikalisten haben große Träume. In Freiburg-Dietrichshaus ist ein großes Neubaugebiet mit rund 5.000 Wohnungen geplant. „Warum nicht davon 500 Wohnungen, das wären rund 30 Häuser, übernehmen?“, fragt Stefan Rost. Das Mietshäuser Syndikat hat kürzlich zu einem ersten Interessententreffen geladen.

Und falls dem links-grünen alternativen Milieu die Aktivist*innen ausgehen, könnte man auch Teile der kommunalen Stadtbau GmbH als „Stadtbau 2.0.“ neu strukturieren, um die Anforderungen einer sozialen Wohnungspolitik zu erfüllen, sagt Rost, „um Mietwohnungen dauerhaft dem Markt zu entziehen und als Gemeingüter zu sichern: sozial, bezahlbar und unverkäuflich.“

ANZEIGE



„Qualität und eine klimaneutrale Stadt verursachen Kosten“

KOMMUNE Freiburgs Bau-Bürgermeister Martin Haag über Konzeptausschreibungen und die Frage, wieso kommunaler Wohnungsbau so teuer ist

taz: Herr Haag, wie angespannt ist die Lage auf dem Freiburger Wohnungsmarkt?

Martin Haag: Im Moment ist der Mietmarkt auch in Freiburg extrem angespannt. Nicht nur Menschen mit Sozialhilfebezug finden kaum noch bezahlbare Wohnungen. Auch eine Polizistin oder ein Krankenpfleger, die ihr Geld selbst verdienen, haben große Schwierigkeiten. Allerdings, wenn man genügend Geld hat, findet man schon eine Wohnung.

Und was tut die Stadt Freiburg dagegen?

Im Neubaugebiet Gutleutmatte hatten wir das Glück, dass das Grundstücksareal der Stadt gehört. Deshalb konnten wir dort eine Konzeptausschreibung für rund 30 Mehrfamilienhäuser machen. Wer der Kommune nach sozialverträglichen Kriterien am meisten geboten hat, bekam den Zuschlag. Solche Zusagen kann das Mietshäuser Syndikat leichter machen, aber auch Genossenschaften, Baugruppen, die kommunale Stadtbau und Bauträger kamen somit zum Zuge. So entsteht ein durchmischtes Quartier.

Das Mietshäuser Syndikat sagt, es baue deutlich billiger als die kommunale Stadtbau GmbH. Stimmt das?

Unsere Stadtbau kommt auf einen ähnlichen, vielleicht geringfügig höheren Betrag. Wenn man Qualität bauen und eine klimaneutrale Stadt will, dann verursacht dies Kosten. Und das Syndikat baut für eine andere Klientel, die eine ganz andere Identifikation mit dem Gebäude hat. Eine städtische Wohnungsgesellschaft muss aufgrund des Mieterwechsels schon robust bauen.

Im Anfang der 90er Jahre gebauten Freiburger Viertel Rieselhof gab es zu Beginn bis zu 50 Prozent Sozialwohnungen, heute sind es nur noch 5 Prozent, warum?

Inzwischen sind dort viele der Bindungsfristen ausgelaufen, dann konnten die Eigentümer lukrativ verkaufen. Sicherlich sind so die öffentlichen Förderungen verpufft. Aber man muss auch sehen: Anfang der 90er Jahre dachten alle, es gibt nur noch für 10 bis 15 Jahre ein Wohnungsproblem, dann wird es aufgrund des demografi-

schen Faktors ein Überangebot an Wohnungen geben. Doch die Gesellschaft entwickelte sich anders. Nicht ohne Grund wurden in Freiburg nicht nur das MHS, sondern auch die Baugruppen „erfunden“, als Anfang der 90er Jahre im Viertel Vauban kein Privater Mehrgeschosswohnungen bauen wollte. Dass dort heute nur noch der alternative Mittelstand wohnt, ist der oben beschriebenen gesellschaftlichen Entwicklung geschuldet, nicht dem damaligen Konzept. Hinterher ist man immer schlauer.

INTERVIEW CHRISTOPH VILLINGER

Martin Haag

Der 52-Jährige ist seit 2011 Baubürgermeister der Stadt Freiburg im Breisgau.

Zuvor war er Professor am Institut für Mobilität und Verkehr an der Universität Kaiserslautern.



Foto: privat