

Baugruppe "Wem gehört die Stadt?"

Arbeitskreis im Mietshäuser Syndikat
c/o Aktion Sperrminorität
Adlerstr. 12 79098 Freiburg

Offener Brief / Pressemitteilung / 16.7.2011

An den
Aufsichtsrat der Freiburger Stadtbau GmbH
Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon

Zur Kenntnis an den Gemeinderat der Stadt Freiburg

Bauvorhaben Johann-Sebastian-Bach-Straße

Eine Subventionierung von sozialem Wohnungsbau auf anderen Grundstücken aus Gewinnen des Neubauvorhabens ist nicht möglich, denn:

Ein eventueller Überschuss, der durch den Verkauf der geplanten Eigentumswohnungen (50% des Neubauvorhabens) erzielt wird, wird durch die erforderliche Subventionierung des Mietwohnflächen (50% des Neubauvorhabens) aufgezehrt.

Sehr geehrte Frau Aufsichtsrätin, sehr geehrter Herr Aufsichtsrat
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister.

Mit Schreiben vom 4.7.11 teilte uns Herr Oberbürgermeister Dr. Salomon mit, dass " für die Freiburger Stadtbau das Bauträgersgeschäft bzw. die Errichtung von frei finanzierten Wohnungen als Deckungsbeitrag unverzichtbar ist, um sozialen Wohnungsbau weiter realisieren zu können".

Nach den uns vorliegenden Zahlen ist eine Subventionierung von sozialem Wohnungsbau aus Gewinnen des Neubauvorhabens in der JS-Bach-Straße aber nicht möglich: Eventueller Überschuss, der durch den Verkauf der geplanten Eigentumswohnungen (50% des Neubauvorhabens) erzielt wird, wird durch die erforderliche Subventionierung des Mietwohnflächen (50% des Neubauvorhabens) aufgezehrt.

Nach Angaben von Herrn Klausmann, produziert die FSB bei den Mietwohnflächen eine Kostenmiete von 15,- €/m² aufwärts, während die Mietspiegelmiete bei „nur“ 11,15 €/m² liegt (Öffentliches Bürgergespräch am 4.4.2011).

Der Einfachheit halber rechnen wir mit:

einer	Kostenmiete von	15,15 € / m ² Wohnfläche/Monat
bei einer	Mietspiegelmiete von	<u>11,15 €</u> / m ² Wohnfläche/Monat
Dies ergibt eine	Deckungslücke von	4,00 € / m ² Wohnfläche/Monat

und entspricht $= 48,00 \text{ € / m}^2 \text{ pro Jahr.}$

Bei einer angenommenem Verzinsung von 3% entspricht dies einem eingesetzten Kapital von 1.600,00 € /m² Mietwohnfläche, dessen Kapitalkosten nicht durch die Miete gedeckt sind.

Um dieses Defizit auszugleichen, müsste der Verkaufspreis der Eigentumswohnungen um diesen Betrag über den tatsächlichen Projektkosten liegen. Eine seriöse und vergleichbare Kostenrechnung sieht dann so aus:

Angenommene Neubaukosten	2.500,00 € /m ² Wohnfläche
Gebäuderestwert und Abrisskosten 1,35 Mio. € /4.200 m ²)	<u>300,00 €</u>
	2.800,00 €
Subventionsbedarf Mietflächen	<u>1.600,00 €</u>
Verkaufspreis /m² ohne Grundstück	4.400,00€

Da es sich um ein Erbbaugrundstück handelt, muss für eine Vergleichsrechnung der kapitalisierte Erbbauzins von 4 % dazu gerechnet werden.

3.400.000,- € /4.200 m ² Wfl. rund	<u>800.- €</u>
---	----------------

Verkaufspreis /m² mit Grundstückswert	5.200,-€
---	-----------------

Selbst im hochpreisigen Herdern wird ein solcher Verkaufspreis wohl kaum erzielt werden können. Die geplanten Mietwohnflächen müssten wohl noch zusätzlich aus anderen Quellen subventioniert werden.

Jedenfalls werden eventuelle Überschüsse, die durch den Verkauf der geplanten Eigentumswohnungen (50% des Neubauvorhabens) erzielt werden, durch die erforderliche Subventionierung des Mietwohnflächen (50% des Neubauvorhabens) aufgezehrt.

Ein Deckungsbeitrag für sozialen Wohnungsbau auf einem anderen Grundstück wird aus dem Neubauvorhaben in der Johann-Sebastian-Bach-Straße nicht herausgeholt werden können. Damit wird das Hauptargument der Stadtbau hinfällig, dort hochpreisige Neubauwohnungen zu errichten und Alternativen mit Wohnungen für GeringverdienerInnen zurückzuweisen.

Am Dienstag, den 19. Juli soll über das Neubauvorhaben in der Johann-Sebastian-Bach-Straße entschieden werden. Wir bitten Sie als Mitglieder des Aufsichtsrates der Stadtbau, Abriss und Neubebauung in der Johann-Sebastian-Bach-Straße nicht zu beschließen. Lassen Sie die Möglichkeit offen, die in diesem Schreiben und andere am Neubauvorhaben kritisierten Punkte sowie Alternativkonzepte zum Erhalt und Modernisierung der bestehenden Gebäude ernsthaft zu prüfen!

Mit freundlichen Grüßen
Baugruppe "Wem gehört die Stadt"