



**FREIBURGER MIETENBÜNDNIS**

**FÜR DAUERHAFT BEZAHLBARE WOHNUNGEN**

**Freiburg, 15. Mai 2020**

## **POSITIONSPAPIER DES FREIBURGER MIETENBÜNDNISSES ZUR MIETPOLITISCHEN GEMEINDERATSDEBATTE AM 26. MAI 2020**

**Die Corona-Krise hat die ohnedies prekären Lebensverhältnisse vieler Mieterinnen und Mieter gerade auch in Freiburg nochmals verschärft. Die unabsehbaren Entwicklungen dieser Pandemie mit vielfältigen Einschränkungen des öffentlichen Lebens, auch der sozialen Dienste und Angebote, haben vielerorts zu neuen Sorgen, Ängsten und Spannungen geführt. Nicht wenige leiden schon jetzt materiell unter den Folgen des Lockdowns durch Kurzarbeit, Lohnkürzungen oder gar Entlassungen. In einer solchen Situation sind neue Mieterhöhungen bei der städtischen Wohnbaugesellschaft von niemandem nachvollziehbar. Zumal eine öffentliche demokratische Diskussion, auch und gerade mit den betroffenen Mieter\*innen sowie der interessierten Stadtgesellschaft nicht stattgefunden hat und aktuell auch nicht möglich ist.**

### **Schritte in die richtige Richtung**

Vieles aus den gemeinderätlichen Beschlussvorlagen zur Neukonzeptionierung der Freiburger Stadtbau, wird vom "Freiburger Mietenbündnis für dauerhaft bezahlbare Mietwohnungen" (FMB) schon seit längerer Zeit gefordert und von daher auch ausdrücklich unterstützt. Dazu gehören insbesondere

- ein umfangreiches Wohnungsbauprogramm auf den Weg zu bringen
- die grundlegenden mietenpolitischen Entscheidungen in die Verantwortung des Gemeinderates zu legen
- dem Mieterbeirat im Aufsichtsrat der FSB mehr Gewicht zu verleihen
- die Unterstützung sich neu gründender gemeinnütziger Genossenschaften u.ä. Initiativen, wie die des Mietshäusersyndikates
- die Abkehr von dem unsäglichen Beschluss, die Mieten der Freiburger Stadtbau an den Freiburger Mietspiegel heran zu führen
- eine Belastungsobergrenze für die Mieten einzuführen („Prozentmiete“)
- eine Rückkehr zu mieterfreundlicheren Konzepten, z.B. endlich wieder mehr Hausmeister\*innen einzustellen.

Wir begrüßen diese deutlich erkennbare sozialere Handschrift des Oberbürgermeisters und des im letzten Jahr neu gewählten Freiburger Gemeinderates.

## Grundsätzlich neue Weichenstellungen sind nötig

Allerdings müssen wir feststellen, dass in der konkreten Ausgestaltung die bisherigen Vorlagen in vielen Bereichen weit hinter den sozialpolitisch notwendigen und wirtschaftlich möglichen Weichenstellungen zurückbleiben. Ein Blick in das vom FMB vorgelegte "Mietenmanifest" verweist u.a. auf folgende notwendige Maßnahmen:

- Die Stadt Freiburg wird aufgefordert, die Mieterhöhungsspirale zu stoppen. Unser Grundgesetz verpflichtet die Gemeinden zur sozialen Daseinsvorsorge und die Würde des Menschen in den Mittelpunkt zu stellen. Der Mietenwahnsinn muss beendet werden. Wir wollen, dass die Mieter\*innen nicht mehr als 27 % ihres Netto-Einkommens für die Miete ausgeben.
- Laut der Hans-Böckler-Stiftung fehlen in Freiburg mehr als 20.000 Wohnungen für Mieter\*innen mit durchschnittlichem und niedrigem Einkommen. Notwendig ist ein Gesamtkonzept von ökologisch und sozial nachhaltigen Neubauten sowie diverser kommunaler Interventionen, z.B. Kauf von Belegungsrechten, gerechte Tauschkonzepte, Erhaltung preiswerter Bestandswohnungen etc.
- Neubauprojekte der Stadtbau dürfen nicht länger über Mieterhöhungen der Bestandsmieter\*innen finanziert werden. Kommunaler Wohnungsbau ist eine gesamtstädtische und gesellschaftliche Aufgabe. Er muss durch die gesamte Bürgerschaft finanziert werden, anstatt dies zumindest teilweise den Mieter\*innen zusätzlich aufzubürden.
- In der besten demokratischen Tradition unserer Stadt (vgl. Münsterbau) könnte die Bürgerschaft durch private Kapitaleinlagen zur Finanzierung des gemeinnützigen Mietwohnungsbaus maßgeblich beitragen.
- Die Freiburger Stadtbau GmbH muss wieder ein soziales Dienstleistungsunternehmen werden, das sich an den Bedürfnissen breiter Schichten der Bevölkerung, aber gerade auch der Schwächeren in unserer Stadt orientiert. Das Mietenmoratorium/der Mietstopp ist um fünf Jahre zu verlängern.
- Zeitlich befristete soziale Mietpreisbindungen sollte es nicht mehr geben. Hier ist vor allem der Gesetzgeber gefordert. Aber die FSB sollte freiwillig die bereits ausgelaufenen Sozialbindungen wieder in den Sozialen Wohnungsbau zurückführen.

## Konstruktive Kritik am vorgelegten Konzept

Es wird anerkannt, dass die Stadtverwaltung durchaus kleine Schritte in die richtige Richtung vorschlägt. Wer der großen Wohnungsnot und dem Mietenwahnsinn ernsthaft entgegensteuern will, muss jedoch mutigere Maßnahmen im obigen Sinne ergreifen.

Das Freiburger Mietenbündnis gibt dem Gemeinderat und dem Oberbürgermeister zu bedenken:

- Jegliche Bindung an den Mietspiegel bedeutet auf Dauer weitere Mieterhöhungen, da dieses mietspolitische Instrument keineswegs die realen Mieten am Ort spiegelt, sondern immer nur die in den letzten Jahren erhöhten Mieten. Steigen die Mietspiegelmieten, steigen auch die FSB-Mieten...
- Die Gemeinderatsvorlage ist sehr widersprüchlich, so wird einerseits versprochen, künftig mit den Mietpreisen „25% unter dem Mietspiegel“ zu bleiben, andererseits behauptet die FSB-Geschäftsführung, dass die Stadtbaumieten auch heute etwa 25 % darunter lägen.

- Die genannten Mietpreise der Stadtbau stellen einen Durchschnittswert aller FSB-Mieten dar. Dabei fließen auf der FSB-Seite alle Bestandswohnungen ein, z.B. Bestandsmieten, die nicht erhöht wurden und historische Altbau-Wohnungen etwa aus der Beurbarung ein, während in den städtischen Durchschnittswert nur die Mieten einfließen, die in den letzten vier Jahren erhöht oder neuvermietet wurden, z.B. auch für Neubaulofts in Herdern. Äpfel werden mit Birnen verglichen.
- Die FSB rechnet bei der Ermittlung ihrer Durchschnittsmieten auch die öffentlich geförderten Mietwohnungen hinzu, im städtischen Durchschnittswert nach dem Mietspiegel sind die öffentlich geförderten Wohnungen jedoch ausgeschlossen.
- Die Vorgabe, lediglich „insgesamt“ mit den Mietpreisen immer „25 % unter dem Mietspiegel“ zu bleiben, kann durchaus bedeuten, dass in einzelnen Wohnquartieren die Mieten genauso hoch oder sogar etwas höher als der Mietspiegel sein dürften. Das kann zu großen Ungerechtigkeiten führen und entspricht nicht dem „Minus-25 %-Versprechen“.
- Der so genannte „Sozialbonus“, wonach die Nettokaltmiete nicht mehr als 30% des Einkommens betragen soll, ist irreführend, weil dabei die realen „kalten“ Betriebs- und Nebenkosten, die längst als „zweite Miete“ die Mieter\*innen finanziell zusätzlich belasten, nicht einberechnet werden. Hinzu kommen noch die verbrauchsabhängigen Kosten für Wasser, Warmwasser, Heizung etc. Der Sozialbonus kennt aber nur die „Nettokaltmiete“ und verzerrt damit die realen Verhältnisse.
- Den Sozialbonus erhält nicht, wer in einer vermeintlich zu großen Wohnungen lebt. Das erscheint vielen logisch. Angesichts der Lage auf dem Wohnungsmarkt und der Tatsache, dass die angemessenen, kleineren Wohnungen oft nicht zu angemessenen Preisen zu finden sind, ist dies ungerecht. Oftmals wären kleinere Wohnungen teurer als die bisher größeren. Hinzu kommen die enormen Kosten eines Umzuges. Es sollte mindestens so geregelt sein, dass eine definitive Erklärung der Mieter\*innen genügen sollte, grundsätzlich zu einem Tausch bereit zu sein.
- Mieter\*innen, die die Kosten der Unterkunft nach SGB II oder XII erstattet bekommen, sollen laut Vorlage ebenso wenig diesen Sozialbonus erhalten. Das betrifft auch Haushalte, die sich z.B. in einem so genannten „Mietsenkungsverfahren“ befinden, also einen Teil der Mietkosten aus ihren ohnehin niedrigen ALG 2- oder Grundsicherungsbezügen bezahlen müssen. Auf diese Weise wird eine wirklich arme Gruppe von Mieter\*innen vom „Sozial“bonus ausgeschlossen.
- Vom Sozialbonus werden ferner Wohnungen ausgeschlossen, die im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ saniert wurden. Gerade diese Sanierungen haben aber satte Mieterhöhungen zur Folge, die die Mieter\*innen erheblich belasten.
- Es ist in den letzten Jahren immer wieder viel über „einseitige Sozialstrukturen“ und „fehlende soziale Durchmischung“ in etlichen Quartieren der Stadtbau geklagt worden. Tatsächlich haben die wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen in den letzten Jahrzehnten in einigen Quartieren zu manchen besorgniserregenden soziodemographischen Phänomenen geführt. Von daher müsste man eigentlich froh sein, dass es in allen Quartieren auch noch Mieter\*innen gibt, die so viel verdienen, dass sie damit ihre Miete noch selber bezahlen können. Wenn aber nun gezielt Mieterhöhungen genau für dieses Bevölkerungsgruppen geplant sind, könnten neue Auszugswellen zu weiteren sozialen Verwerfungen führen.

- Es ist zu befürchten, dass die Einführung des sogenannten Sozialbonus zu einer erheblichen Störung des sozialen Friedens und zur Entsolidarisierung in den Quartieren führen wird. Der Soziale Wohnungsbau war einst für „breite Schichten des Volkes“ geschaffen worden. Auch damals gab es graduelle Einkommensunterschiede, aber alle im Quartier zahlten den gleichen Mietpreis. In den Wohnquartieren entstand ein Gefühl von Gemeinschaft und Zusammengehörigkeit. Wenn nun etwas mehr Verdienende deutlich mehr Miete zahlen müssen, könnte dies zu Unfrieden führen und nicht zuletzt Wasser auf die Mühlen der Rechtspopulisten bedeuten.
- Ein weiteres zentrales Problem dieses Sozialbonus ist das gesamte Prozedere. Zunächst wird einfach davon ausgegangen, dass kein\*e Mieter\*in diesen Sozialbonus erhält. Alle bekommen ihre Mieterhöhungsbescheide. Dann müssen sie selber erst aktiv werden und beweisen, dass sie berechtigt sind, diesen Sozialbonus zu erhalten. Sie müssen Anträge stellen, Unterlagen im Amt vorlegen etc. und vor allem auch sprachlich in der Lage sein, das gesamte bürokratische Verfahren zu verstehen. Bei keinem anderen Vermieter in Freiburg leben aber so viele bildungsbenachteiligte Menschen und solche mit Migrationshintergrund wie bei der Stadtbau GmbH. Aber noch immer werden alle Mietendokumente und Formulare in deutscher Sprache vorgelegt. Für sehr viele Berechtigte wird der Sozialbonus daher keine Hilfe sein.
- Dass die Zahl der Hausmeister\*innen wieder erhöht wird, entspricht dem Wunsch vieler Mieter\*innen, die nie verstehen konnten, dass diese Dienstleistung zuvor, auch gegen Proteste vor Ort, drastisch reduziert wurde.
- Wenn das Image und das soziale Wohlbefinden in den Quartieren deutlich verbessert werden sollen, bedarf es allerdings mehr als neue Hausmeisterstellen. Gemeinsam mit den Mieter\*innen, den Mieterbeirät\*innen und in enger Zusammenarbeit mit der Quartiersarbeit sollten sozialraumorientierte Gesamtkonzepte für neuralgische Themen wie Müllentsorgung und Einhaltung der Hausordnung entwickelt werden.

Für eine wirkliche Neukonzeptionierung der Freiburger Stadtbau GmbH braucht es offensichtlich einen längeren Beratungs- und Entwicklungszeitraum. Mieterhöhungen dürfen solange nicht stattfinden, bis diese Widersprüche und Probleme bearbeitet sind.

### **4.000 Bürger\*innen fordern fünf Jahre Mietenmoratorium**

Der Gemeinderat sollte den vorliegenden Einwohner\*innenantrag als Chance sehen, alles noch einmal gründlich mit der gesamten Bürger- und Mieterschaft zu beraten. Mehr als 4.000 Bürger\*innen haben mit ihrer Unterschrift für den vorliegenden Einwohner\*innenantrag einen fünfjährigen Mietstopp gefordert. Diverse Studien verweisen darauf, dass gerade die Durchschnitts- und Geringverdiener\*innen durch die Corona-Krise noch weniger Geld zur Verfügung haben. Vieles, zum Beispiel auch Lebensmittel, ist inzwischen deutlich teurer geworden. Und schon jetzt sind die Belastungen durch Miete und Nebenkosten für viele nicht mehr tragbar. Wann also wäre ein Mietstopp gerechtfertigt, wenn nicht jetzt? Für die lokale Ökonomie hätte die Verlängerung des Mietenmoratorium eine nicht unwesentlichen Nebeneffekt: Mit Geld, dass die Mieter\*innen nicht für die Miete ausgeben müssen, erhöht sich die Kaufkraft, die dem Einzelhandel, den Kleingewerbetreibenden und der Gastronomie etc. zu Gute käme und letztlich auch das Steueraufkommen erhöhen würde.

Fünf Jahre Mietstopp sind auch betriebswirtschaftlich bei der FSB machbar. Ein Mietstopp ist nicht nur aus sozialen Gesichtspunkten das Gebot der Stunde, sondern auch betriebswirtschaftlich vertretbar. Seit mehreren Jahren macht die FSB jährliche Gewinne in zweistelliger Millionenhöhe. Es gibt Gewinnrücklagen von nahezu 100 Mio. Euro. Ein Mietstopp würde die FSB pro Jahr dagegen lediglich rund eine halbe Million kosten.

Und wieso soll ein kommunales Wohnungsunternehmen mit einem sozialen Auftrag eigentlich überhaupt Gewinne abwerfen? Es soll breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Dafür braucht es einen Mietstopp für weitere fünf Jahre!

Auch für den Freiburger Wohnungsmarkt würde ein Moratorium für fünf Jahre ein wichtigstes Signal sein. Viele kleine private Vermieter\*innen begnügen sich inzwischen mit den Einnahmen, die sie derzeit erzielen. Sie haben kein Verständnis dafür, dass ausgerechnet die Stadt weiter an der Mietenspirale drehen will. Wieso sollte es die Stadt Freiburg nicht schaffen, gerade in Zeiten von Corona wirklich neue Weichenstellungen vorzunehmen

Hilfsweise beantragen wir für den Fall, dass sich jetzt noch keine Mehrheit für einen fünfjährigen Mietstopp entschließen kann, dass das bestehende Mietenmoratorium mindestens bis zum Ende der Corona-Krise verlängert wird.

Das Freiburger Mietenbündnis erwartet diese deutlichen sozialen Signale für den gesamten Wohnungsmarkt in unserer Stadt!