

Rede von Markus Eberl am 26.5.20:

Sehr geehrte Mitglieder (der demokratischen Fraktionen) des Gemeinderats und Vertreter der Stadtverwaltung, liebe Bürgerinnen und Bürger,

ich freue mich Ihnen heute zusammen mit Melanie Bruder für das Mietenbündnis den Bürgerantrag für einen 5-jährigen Mietstopp bei der Freiburger Stadtbau GmbH vorzustellen. Mein Name ist Markus Eberl und ich vertrete die Industrie Gewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt im Mietenbündnis.

In den vergangenen Tagen war häufig von einem Paradigmenwechsel bei der „Stadtbau“ zu hören. Es ist zu begrüßen, dass Bürgermeister und Verwaltung dem Thema bezahlbare Mieten für alle und der FSB dabei endlich den entsprechenden Stellenwert zuerkennen. Allerdings fällt mir zu dem Konzept FSB 2030 eher ein Spruch meines Vaters ein: Gut gemeint ist oft schlecht gemacht.

Es ist zu wenig, zu spät, zu kompliziert.

Die Gründe für einen 5-jährigen Mietstopp waren dagegen schon vor der Corona-Krise richtig und sind es heute umso mehr.

- Freiburg hat mit 41% des Nettoeinkommens eine der höchsten Mietbelastungsquoten in Deutschland und zwar schon heute.
- Die durchschnittliche Vergleichsmiete ist in den letzten 10 Jahren um 17 % gestiegen.

Gleichzeitig hat sich die wirtschaftliche Situation vieler Haushalte extrem verschlechtert:

- Atypische Beschäftigungsverhältnisse haben dramatisch zugenommen. Der Anteil an allen Beschäftigten ist auf über 40 % gestiegen. Im Durchschnitt verdient man dort ein Drittel weniger als Normalbeschäftigte.
- Jede 6. Person in Freiburg ist von Armut gefährdet. Dies betrifft überdurchschnittlich Kinder und ihre Eltern, sowie Rentnerinnen und Rentner.

Die Corona-Krise hat die zugrundeliegende Problematik jetzt massiv verschärft und den Handlungsdruck weiter erhöht:

- Laut Prognose des IAB „... ist mit deutlichen Verschlechterungen bei Beschäftigung und Arbeitslosigkeit zu rechnen, (...) insbesondere bei eher kurzfristigen Beschäftigungsverhältnissen, Einfacharbeitsplätzen und Minijobs (sowie) auch in der Zeitarbeit (...).“
- Mehr als 80.000 Beschäftigte im Bereich der Arbeitsagentur Freiburg befinden sich in Kurzarbeit. Das bedeutet für Sie bis zu 40% weniger Einkommen und damit einen Anstieg der Mietbelastung auf bis zu 68%!

Aus der Sicht des Programms FSB 2030 erscheint das allerdings als positive Entwicklung. Je mehr Transferleistungsempfänger in den Wohnungen der FSB wohnen, umso mehr „Bundeseuro“ fließen dorthin. Ein aus unserer Sicht außerordentlich zynischer struktureller Anreiz. Kann man es sich in Zukunft als FSB Mieter noch leisten einen Job anzunehmen?

Auf der anderen Seite steht die Freiburger Stadtbau bestens da! In den veröffentlichten Geschäftsberichten der Freiburger Stadtbau GmbH von 2011 bis 2018 finden sich folgende Erfolgszahlen:

- Insgesamt wurden 51,5 Millionen Euro Überschuss erwirtschaftet.

- Die Durchschnittsmiete wurde in diesen 7 Jahren um 13,1% erhöht!
- Es wurden allerdings gerade einmal 380 Wohneinheiten im eigenen Bestand zusätzlich geschaffen

Im Ergebnis heißt das: Die Menschen die auf bezahlbare Wohnungen durch die FSB angewiesen sind, wurden ärmer. Die Mieten und Gewinne bei der FSB sind gestiegen! Es geht also nicht nur darum zukünftige Entwicklungen zu dämpfen, sondern auch der Vergangenheit Rechnung zu tragen.

Wir sind der Überzeugung, dass das wirtschaftliche Fundament der FSB in Verbindung mit Förderprogrammen des Landes eine solide und gerechte Finanzierung für den Bau bezahlbaren Wohnraums ermöglicht. Zusätzlicher Finanzbedarf lässt sich auch durch alternative Konzepte wie Direktkredite decken. Dadurch würde auch ein Drehen an der Preisspirale durch das eigene Bauträgergeschäft vermieden.

Im Konzept FSB 2030 heißt es, die Mietwohnungen wurden mit 2 Millionen Euro aus anderen Bereichen bezuschusst. Noch im Jahresbericht 2015 hieß es dazu: „Der Anstieg der Umsatzerlöse ist vor allem auf gestiegene Umsätze aus der Vermietung, der Bauträgertätigkeit und der Baubetreuungstätigkeit zurückzuführen.“ Damals haben die Mieten also noch zu den Erlösen beigetragen, 5 Jahre Mieterhöhungen später nicht mehr?

Aus unserer Sicht wirft die Bilanzierungspraxis der FSB dagegen verschiedene Fragen auf:

- Wie ist es z.B. möglich, dass der Posten Hausbewirtschaftung 2018 bei einem Umsatz von fast 60 Mio. EUR und darauf bezogenen Aufwendungen in Höhe von 27 Mio. EUR, also nicht einmal der Hälfte, einen Verlust von ca. 2 Mio. EUR erwirtschaftet? Es müssten irgendwo Kosten in Höhe von 32 Mio. Euro entstanden sein, die aus der Bilanz nicht ersichtlich sind.
- Wofür sind die 98 Mio. € Gewinnrücklagen der FSB gedacht, wie lange sollen Sie vorgehalten werden?

Ebenfalls fragwürdig ist die Argumentation der Stadtverwaltung ein 5-jähriger Mietstopp zöge Mindereinnahmen von 7,5 Mio. € nach sich. OB Horn hat das Mietmoratorium des letzten Jahres einmal auf 500.000 € für 15 Monate beziffert.

Das sagt doch mehr über die Absichten der FSB und der Stadtverwaltung aus, als über die wirklichen „Kosten“. Nach dieser Rechnung beabsichtigt die FSB scheinbar in 5 Jahren Mieterhöhungen von ca. 17% durchzusetzen! Ein Paradigmenwechsel?

Es ist aus unserer Sicht daher betriebswirtschaftlich durchaus möglich und aus sozialer Sicht dringend geboten ein 5-jähriges Mietmoratorium bei der FSB zu beschließen.

Denn:

Hinter all diesen Zahlen stehen echte Menschen mit echten Sorgen und Nöten und sie erwarten von Ihnen spürbare und reale Lösungen. Sie brauchen jetzt (insbesondere Anbetracht der Auswirkungen der Corona-Krise) mutige Entscheidungen und keine Formelkompromisse von denen nur wenige unzureichend profitieren.

Eine Verlängerung des Mietmoratoriums schafft darüber hinaus Zeit für eine breite gesellschaftliche Debatte über eine Neuausrichtung der FSB. Bisher fand diese hauptsächlich hinter verschlossenen Türen und ohne Einbeziehung der Betroffenen und anderer städtischen Akteure statt.

Die Freiburger Stadtbau ist **das** Mietenpolitische Instrument, um schnelle und wirksame Unterstützung zu gewährleisten. Wir können froh sein, dass die Stadt Freiburg dieses Instrument heute noch zur Verfügung hat. Sie haben es heute in der Hand den Menschen echte Hilfe zukommen zu lassen. Haben Sie den Mut und unterstützen Sie unseren Antrag für einen 5-jährigen Mietstopp bei der FSB.

Markus Eberl
Gewerkschaftssekretär

Industriegewerkschaft
Bauen-Agrar-Umwelt
Bezirksverband Südbaden
Mitgliederbüro Freiburg
Friedrichstr. 41 – 43
79098 Freiburg

Mobil: 0170 835 23 88
markus.eberl@igbau.de
www.igbau.de

