

17.09.2018

Leserzuschrift an www.rettet-dietenbach.de (Name der Redaktion bekannt)

Dietenbach – 2 x 3 macht 4 Widdewiddewitt und Drei macht Neune !!

Ja, Pipi Langstrumpf ist eine Familienheldin und macht die Welt, wie sie ihr gefällt. Und genau das gleiche versucht die Stadt Freiburg gerade auch. Sie will eine Familienheldin werden und macht dafür was ihr gefällt. Enteignet Bauern, um bezahlbaren, inklusiven, grünen, klimaneutralen, hochgradig versorgten, architektonisch ambitionierten Wohnraum zu schaffen.

Pipi ist nicht gut in Mathe und leider erscheint mir die Gleichung der Stadt Freiburg auch nicht aufzugehen.

Mit Interesse habe ich einen Artikel in Chilli / business im Breisgau (Ausgabe 07/2018) gelesen. Einige interessante Zahlen kamen dabei auf den Tisch. Dabei musste ich mir die Augen reiben.

Sozialbürgermeister Ulrich von Kirchbach erzählte, dass drei Familien in seiner Straße ins Umland gezogen seien, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten konnten. **Abhelfen soll Dietenbach.**

Kosten 700.000.000,00 Euro, mit Kita's und Schulen, aber ohne auch nur ein einziges Wohnhaus darauf gebaut zu haben. Um die Häuser zu bauen, fallen noch einmal Kosten von rund 3.000.000.000,00 Euro an. Entstehen werden dann 6.000 Wohnungen, mit 900.000 Quadratmetern Geschossfläche. Üblicherweise zieht man davon 30% für Mauern usw. ab. Verbleiben rund 630.000 Quadratmeter. Hiervon entfallen natürlich noch einige auf Keller und Tiefgaragen, aber da ich die Zahlen nicht kenne, rechne ich mal großzügig mit 630.000 Quadratmeter Wohnfläche.

Von den 700 Mio Euro werden beim Verkauf der Grundstücke rund 592 Mio Euro erzielt werden. Die restlichen 108 Mio Euro werden von jedem Freiburger bezahlt. Bedeutet Kosten für Bauherren = 3.592.000.000,00 Euro. Teilt man diese stolze Summe durch die 630.000 Quadratmeter, entstehen durchschnittliche Baukosten in Höhe von 5.701,59 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Eine 100 Quadratmeterwohnung würde somit also rund 570.000,00 Euro kosten. Dafür bezahlt man dann noch Notar, Makler, Grundbuch und Grunderwerbsteuer und ist dann schnell mal bei 627.000,00 Euro. Ist das bezahlbarer Wohnraum? Kann sich das die Nachbarfamilie von Ulrich von Kirchbach mit zwei Kindern leisten?

Oder doch eher mieten? Was heißt denn bezahlbarer Wohnraum? Nach Definition in Freiburg 6,42 Euro/qm kalt. Ob man sich Wohnraum aber wirklich leisten

kann, hängt stark vom persönlichen Einkommen ab. 642 Euro für 100 Quadratmeter kann sich eine vierköpfige Familie auf jeden Fall leisten. Das ist also bezahlbar. Aber ich will mal nicht so sein und eine Miete von 10 Euro unterstellen. Das wären dann 1.000 Euro monatlich. Wohlgermerkt kalt, aber auch das für viele noch bezahlbar.

Ein potentieller Vermieter macht sich jedoch Rendite-Gedanken. Soll er eine Wohnung kaufen, die ihn 6.270 Euro pro Quadratmeter kostet, bei der er aber (bei 10 Euro) nur 120 Euro im Jahr vom Mieter erhält? Also rund 1,9 % Rendite. Bei Fremdfinanzierung sinkt die Rendite natürlich nochmal erheblich. Gehen wir mal von 1,7 % Fremdkapitalzins aus. Dann schrumpft die Rendite auf 0,2 %. Hinzu kommen noch nicht umlegbare Kosten, Arbeit, Rücklagenbildung usw., aber natürlich auch ein bisschen steuerliche Abschreibung. Will sich das ein privater Vermieter leisten? Kann die Stadtbau sich sogar nur 642 Euro leisten? Zumal bei sozialem Wohnungsbau (50 % der Wohnungen) natürlich noch eine Mietpreisbindung mit ins Spiel kommt ...

Und nicht zuletzt kommen noch weitere Kosten auf die Stadt zu. Mehr Einwohner = mehr Verwaltung (wird das neu gebaute Rathaus schon wieder zu eng?), Verkehr (CO₂ ist und bleibt halt auch bei uns ein Problem = Fahrverbote wie in Stuttgart? Stadttunnel zweispurig?), Entsorgung (Müll, Müllmänner, Abwasser, reichen unsere bisherigen Kapazitäten oder brauchen wir mehr von allem?), Wasser (hatten wir nicht schon in diesem Sommer Probleme mit dem Grundwasser, das um 30 % gesunken ist? Mussten nicht Alternativen gefunden werden?), Polizei (bisher schon Sicherheitspartnerschaft statt eigene Leute), Feuerwehr (Männer/Frauen und entsprechende Löschfahrzeuge), Kindergärtner/innen und Lehrer/innen für 19 Kitas und zwei Schulen sowie neue Mitarbeiter bei der VAG (Fachkräftemangel wohin man schaut) und und und.... Schließlich sprechen wir bei Dietenbach von einer Größenordnung von 15.000 Einwohnern, das entspricht fast einer Stadt wie Bad Krozingen.

Und final, wer wird das alles bauen? Haben Sie schon mal versucht, einen Handwerkertermin zu bekommen? Gar nicht mehr so einfach. Eine weitere Auswirkung des Fachkräftemangels. Bauen ist teuer geworden. Die Baukosten sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. In fünf Jahren um ca. 30 %. Wohin geht die Entwicklung bis zum Baubeginn von Dietenbach in 2024?

Wenn neue Stadtteile die Lösung wären, warum haben Städte mit noch massiveren Wohnungsproblemen wie zum Beispiel München nicht einfach auch neue Stadtteile gebaut?

Ich wünsche der Stadt Freiburg jedenfalls jede Menge „Widdewiddewitt“, denn mir erschließt sich leider nicht, wie bezahlbarer, inklusiver, grüner, klimaneutraler, hochgradig versorgter, architektonisch ambitionierter Wohnraum in Dietenbach entstehen soll, der mit einer Schwarzen Null abschließt. Dazu braucht man schon jede Menge Pipi Langstrumpf ...