

„Das ist so richtig wie falsch“

Streitgespräch: Bauunternehmer Hans Peter Unmüßig und SPD-Stadtrat Walter Kröger über die **WOHNUNGSNOT** in Freiburg

Freiburg braucht dringend neue Wohnungen, hat aber kaum noch Bauflächen. Wie lässt sich dieser Konflikt lösen? Im Ziel sind sich der Freiburger Bauprojektentwickler Hans Peter Unmüßig und der SPD-Stadtrat Walter Kröger einig – nicht aber über den Weg dahin.

Herr Unmüßig, Herr Kröger, wie lässt sich die Wohnungsnot in Freiburg bekämpfen?

UNMÜßIG: Das ist relativ trivial – indem man mehr baut. Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage ist bekannt. Dadurch steigen die Preise.

Und wenn, wie in Freiburg, das Bauland fehlt?

UNMÜßIG: Das ist das Thema. Die Bauwirtschaft steht bereit. Alle wollen bauen. Es fehlt Bauland. Die Kommune ist Monopolist in der Baulandentwicklung. Deshalb ist es so sträflich, dass man das Bauland so knapp werden lässt, dass die Mieten auf bis zu 14 Euro pro Quadratmeter steigen – das ist zutiefst asozial.

KRÖGER: Aktuell stehen 3000 Menschen bei der Stadtbau auf der Warteliste und 1800 Menschen auf der Notfallliste der Stadt. Wir sind uns also darin einig, dass Bauland fehlt. Doch das ist nicht so einfach. Auf der einen Seite der Stadt haben wir Berge, auf der anderen den Mooswald. Es sollte sich von selbst verstehen, dass wir da nicht bauen können. Auch die Innenentwicklung hat Grenzen. Aufstocken geht nicht so einfach. Und im Dietenbachgelände dauert es mindestens sechs Jahre bis zum ersten Spatenstich. Keine Frage: Wir brauchen ein großes Baugebiet wie Dietenbach, aber auch ein mittelgroßes wie Stühlinger West, das sich zügig umsetzen lässt. Themen, bei denen wir die Stellschrauben scharf ziehen sollten, sind die Zweckentfremdung von Wohnungen und der Leerstand.

UNMÜßIG: Herr Kröger hat das sauber analysiert: Es geht nicht um Innen- oder Außenentwicklung, sondern um beides. In unserer Situation müssen wir an allen Schrauben drehen. Freiburg hat seit 50 Jahren einen jährlichen Bedarf von 1000 Wohnungen – das sind etwa vier Prozent. Leider glaubte man vor 15 Jahren kommunalpolitisch, diesen nicht mehr in die Zukunft extrapolieren zu müssen, mit der Folge, dass sich das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage spektakulär aufstaute – mit zunehmender Tendenz.



Hans Peter Unmüßig (links) führt mit Walter Kröger eine leidenschaftliche Debatte über die Wohnungsnot in Freiburg.

FOTO: JKI

ter Dieter Salomon hatte die Prognose, dass die Bevölkerung 2015 nicht mehr wächst. Folglich wollte er nicht auf Vorrat bauen.

UNMÜßIG: Dies war falsch. Ungeachtet dessen: Wo liegt das Problem, wenn zu viel Bauland ausgewiesen wird und die Grundstückspreise fallen?

KRÖGER: Wir haben kein Bauland mehr. Es ist schon ein austariertes Handeln gefordert. Aufstocken ist gut. Aber es gibt kaum jemand, der in den vergangenen Jahren nicht sein Dach saniert hat. Die werden das jetzt nicht abreißen wollen, um aufzustocken. Unser Engpass sind die Flächen. Damit müssen wir sparsam umgehen. Und sie nicht mit üppigen Luxuswohnungen zubauen. Wir müssen das bauen, was notwendig ist, und das sind bezahlbare Wohnungen.

UNMÜßIG: Das sind jetzt Petitionen.

KRÖGER: Nein Herr Unmüßig, das sind keine Petitionen. Es

kommt auf die Menge an. Brauchen wir Penthouse-Wohnungen im Uni-Carré? Der Wohnraum wächst zwar, er ist aber für weniger Menschen konzipiert. Diese Verschwendung muss aufhören.

Was halten Sie von der 50-Prozent-Sozialwohnungsquote, die der Gemeinderat für den geplanten Stadtteil Dietenbach festlegen will, Herr Unmüßig?

UNMÜßIG: Das ist ein Schuss ins Knie. Für eine Gesellschaft ist ein Sozialwohnungsanteil von über 25 Prozent nicht gesund. Und finanziell ist es nicht umsetzbar. Bis 30 Prozent kann es sich für Investoren in der Mischkalkulation rechnen, aber 50 Prozent sind illusorisch. Da muss man mit Verlust kalkulieren, und das finanziert keine Bank. Die Privatwirtschaft kann das nicht leisten. Dann muss es die Stadt machen, die ruiniert aber ihren Haushalt.

KRÖGER: Das stimmt nur teilweise. Es gibt sehr wohl Private, die sogar 100 Prozent sozialen Wohnbau umsetzen. Dazu muss man aber seine Renditeerwartungen reduzieren. Das Miethäuser Syndikat zeigt im Gutleitviertel, dass es geht. Der Satz, kein Investor verzichtet auf Rendite, ist unvollständig. Es fehlt das Wort „freiwillig“. Sobald ein Bauherr vor der Frage steht, ob er überhaupt etwas bauen kann, wird er auf Rendite verzichten. Darum geht es.

UNMÜßIG: Das ist so richtig wie falsch. Wenn die Stadt Bauland hat, kann sie bestimmen,

unter welchen Auflagen das Grundstück verkauft wird. Der Investor entscheidet dann, ob es geht oder nicht. Aber das mit dem Miethäuser Syndikat ist Quatsch. Mehr als vier Millionen Euro im Jahr können die nicht investieren. Da haben Versicherungen und Pensionsfonds ganz andere Möglichkeiten. Und die finanzieren mit ihren Investitionen schließlich die Renten.

KRÖGER: Mit 50 Prozent Sozialwohnungen schafft man sich keinen sozialen Brennpunkt. Die Probleme im Stadtteil Weingarten wurden durch die seinerzeitige falsche Belegungspolitik der Stadtbau geschaffen. Die geförderte Mietwohnung ist zudem längst in der Mitte der Gesellschaft angekommen.

THEMA

Und wenn sich keine Investoren finden?

KRÖGER: Es gibt immer mehr Leute, die sich nach sozial verantwortlichen Anlagemöglichkeiten umschauen. Da kommen dann Organisationen wie das Miethäuser Syndikat in den Fokus. Auch die Stadt kann sich was einfallen lassen. Das Geld liegt doch auf der Straße und sucht nach Anlagemöglichkeiten. Ich halte auch eine sogenannte Bürgeranleihe für überlegenwert. Außerdem hat der Gemeinderat erst kürzlich den Grundsatzbeschluss gefasst, Grundstücke nur noch als Erbbaupacht zu verkaufen. Was macht Wohnungen so teuer? Der Boden. Wenn jemand in Erbbaupacht die 50-Prozent-Quote umsetzt, kann die Stadt im Gegenzug den Erbbauzins bis auf null Prozent reduzieren.

UNMÜßIG: Wir dürfen jetzt nicht Äpfel mit Birnen vergleichen. Freiburg hat ja nicht viele Grundstücke. Also muss man Privatleute motivieren, ihre Grundstücke zu verkaufen. Wenn Sie aber dem Grundstückseigentümer im Dietenbach sagen: Gib dein Grundstück zu einem von uns festgelegten Preis her, der so berechnete ist, dass die Stadt noch vieles andere finanzieren kann, dann geben sie ihren Boden nicht her.

Im Baugebiet Stühlinger West soll es auch ohne Privatinvestoren funktionieren. Geht das?

KRÖGER: Es gibt auch Genossenschaften, die mit Bauträgern zusammenarbeiten. Die sind nicht zwangsläufig ausgeschlossen. Der Aufschrei der Bauwirtschaft kam, weil die Gewinnerwartung in diesem Modell für Privatinvestoren nicht mehr stimmte.

UNMÜßIG: Das stimmt nicht. Die Bauvereine vergeben Aufträge an Bauunternehmer. Ich finde es gut, wenn so günstig wie

ZUR PERSON

HANS-PETER UNMÜßIG (67) ist einer der einflussreichsten Projektentwickler in Freiburg. Der gebürtige Freiburger und studierte Kaufmann ist seit 1976 im Familienunternehmen Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden. Das Unternehmen hat 80 Beschäftigte. Unmüßig ist verheiratet und hat drei Kinder. RIX

möglich Wohnungen entstehen. Es gibt viele Leute, die zum Nulltarif ökologische Investments unterstützen, weil sie die Welt retten wollen – ich finde das gut. Damit lassen sich aber keine Großprojekte stemmen. Ganz abgesehen davon kann diese vor uns stehende Herkules-Aufgabe nur im breiten Schulterchluss zwischen allen Wohnraumschaffenden gelingen.

KRÖGER: Ich habe überhaupt kein Problem, dass Stühlinger West mit Genossenschaften, Stadtbau und alternativen Wohnprojekten umgesetzt werden kann. Es geht um 3000 Einheiten. 500 Wohnungen pro Jahr. Dafür kriegen die das Geld zusammen.

UNMÜßIG: Das kriegen die nicht hin.

KRÖGER: Bei sechs Bauherren sind das 100 Wohnungen im Jahr.

UNMÜßIG: Für 500 Wohnungen mit 35000 Quadratmetern brauchen sie jährlich 100 Millionen Euro. Also diese sechs Firmen müssen 300 Millionen Euro zusammenbringen. Das kann nicht einmal die Stadtbau.

Was passiert, wenn die Bürger im Februar den Stadtteil Dietenbach kippen?

KRÖGER: Dann explodieren die Grundstückspreise noch stärker. Und das schlägt sich auf die Mieten durch. Wir haben eine soziale Herausforderung in der Stadt. Also steigt der Druck auf die Flächen, die man auf keinen Fall bebauen will.

UNMÜßIG: Was Herr Kröger da sagt, ist nicht originell, aber es ist so. Bodenpreise und Mieten steigen weiter. Junge Leute und Familien können sich das nicht mehr leisten. Freiburg wird eine Stadt für Millionäre. Das ist dann nicht mehr mein Städtchen.

KRÖGER: Müssen Infrastrukturmaßnahmen wie Straßen, Abwasser und Kindergärten über den Grundstücksverkauf finanziert werden? Vielleicht wäre es besser, das aus dem Haushalt zu bezahlen. Wenn ein Wohnbaubetrieb entsteht, ziehen ja auch neue Steuerzahler zu.

UNMÜßIG: Wir sind wirklich Brüder im Geiste (lacht): Wir wollen beide dasselbe. Die Baulanderschließung darf nicht übermäßig mit allgemeinen Verpflichtungen belastet werden. Und wir müssen hier bauen.

DAS GESPRÄCH FÜHRTEN KLAUS RIEKINGER UND JENS KITZLER

ZUR PERSON

DER FREIBURGER SPD-STADTRAT Walter Kröger (55) gilt als der Erfinder der Freiburger 50-Prozent-Quote: Neubaubetriebe sollen zur Hälfte aus Sozialwohnungen bestehen. Der gebürtige Salzburger studierte Forstwirtschaft und arbeitet in der Geschäftsstelle des Biosphärengebiets Schwarzwald. Kröger lebt in einer eingetragenen Partnerschaft. RIX

Der damalige Oberbürgermeister-



ANGELL Akademie Freiburg



Infotermine

Infoabend WG/SG ab Klasse 11
Do, 17.01.2019, 19:30 Uhr*

Infoabend Berufskolleg
Di, 22.01.2019, 19:30 Uhr*

Hausführung
Sa, 16.02.2019, 10 Uhr

Infotermin WG/SG ab Klasse 8
Sa, 23.03.2019, 10 Uhr

*um 19 Uhr findet eine Hausführung statt.

Kronenstraße 2-4, 79100 Freiburg
0761 70329-114 • www.angell-akademie.de

Abitur am Beruflichen Gymnasium

Wirtschaftsgymnasium
Sozial- und Gesundheitswissenschaftliches Gymnasium

ab Klasse 8 und 11

Fachhochschulreife am Berufskolleg

Wirtschaft • Fremdsprachen • Gesundheit & Pflege
Sozialpädagogik (Ausbildung zur Erzieherin / zum Erzieher)