

# 75 Jahre Familienunternehmen Unmüßig

## Dietenbach, ein Traumland?



Peter Unmüßig. Bild: Klaus Polkowski

**„Im neuen Stadtteil sollen gut 6.900 vor allem bezahlbare Wohnungen für etwa 16.000 Menschen entstehen. Dietenbach soll ein klimaneutraler und bunter Stadtteil werden mit kurzen Wegen, Freiflächen, Schulen, Sportangeboten, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten.“**  
[www.freiburg.de](http://www.freiburg.de)

Die Idee einen neuen Stadtteil ins Auge zu fassen und politisch anzugehen ist sicher richtig bei dieser verheerenden Wohnraumknappheit in Freiburg und der überbordenden Nachfrage im Verhältnis zum Angebot. Es ist quasi die Ultima Ratio so eine Entscheidung zu fällen, völlig einverstanden. Nur muss natürlich das Ziel sein, das Mietniveau in Freiburg nicht noch weiter so asozial

steigen zu lassen, so dass wir mittlerweile auf 20 €/qm Mierte anwachsen. Dem entgegen zu wirken ist hohes Gebot. Nur wenn es gerade kontraintuitiv aufgebaut wird wie in Dietenbach, mit diesen Anforderungen und Lösungsansätzen, ist es nicht Mietpreis dämpfend, sondern Mietpreis treibend. Ich meine, das Anspruchsniveau, das an dieses Baugebiet gestellt wird, kann so nicht umgesetzt werden.

### Die soziologische Struktur ist gefährdet

Das aktuelle Anspruchsniveau weist einen Grundstücksanteil/qm Wohnfläche von 1400/1500 € aus. Vor dem Hintergrund der Forderung, dass 50% davon öffentlich geförderter Wohnungsbau sein müssen, für den höchstens 700 € Grundstücksanteil verkräftet werden können, muss das mit dem frei finanzierten Wohnungsbau subventioniert werden. Das bedeutet im Ergebnis 2200 € Grundstücksanteil pro qm Wohnfläche. Nur das Grundstück! Dann kommen die Baukosten dazu, d.h. sie können hier kein Häuschen, keine Wohnung mehr erwerben unter 7000 oder 8000 €. Die Mieten, die sich daraus im frei finanzierten Wohnungsbau automatisch ergeben, auch wenn sie noch so sehr gefördert werden liegen bei ca. 25 €. Und das kann für Freiburg nicht gut sein. Die reichen Leute bekommen immer eine Wohnung, die armen auch. Nur der ganze Mittelstandsbauch: der wohlverdiente Journalist, der gut

verdienende junge Assistenzarzt, der gut verdienende Jurist, sie alle können sich mit zwei Kindern eine Wohnung mit 100 - 150 qm nicht leisten. Sie müssen raus aus Freiburg und damit bricht hier mittelfristig die soziologische Struktur ein. Das ist meine große Befürchtung.

### Alle Hemmnisse aus dem Weg räumen

Die Idee günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die ist nicht nur gut, sondern zwangsläufig und zwingend notwendig. Aus dem Grund muss man schauen, dass das Angebot die Nachfrage übersteigt, dann sinkt automatisch das Mietniveau oder bleibt zumindest gleich. Deshalb muss man alle Hemmnisse, die gegen das Bauen, gegen den Neubau, gegen das zur Verfügung stellen von Bauland bestehen abbauen. Das ist oberstes Gebot. Mehr kann man nicht für günstiges Mieten machen. Und wenn man dann sagt günstige Mieten, aber nicht bauen, geht das halt nicht. Bauen ohne Bauland gibt es nicht. Man kann das Häuschen nicht an den Siemens Lufthaken hängen. Man braucht immer noch das Grundstück.

Bauland kann nur die Kommune erschließen. Sie ist Monopolist und allein zuständig für Bauland und sie muss durchsetzen, dass Bauland entwickelt wird und das auch umsetzen. Hochpreisige Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen mit

1400 € pro qm sind kein Problem. Nur wenn es 2400 € sind, dann muss die Wohnung für 8000 € pro qm verkauft werden. Da gibt es sicherlich auch in Freiburg einige Abnehmer vielleicht für 10 oder 20 Wohnungen, aber dann in der Wiehre oder Herdern. Man muss in den Bericht vom Gutachterausschuss schauen wie viele Wohnungen oder Häuser mit ca. 1 Mio verkauft werden. Der Markt ist nicht unendlich.

### Förderung aus Berlin nach Freiburg

Ich sehe meine gesellschaftspolitische Aufgabe und meine unternehmerische Legitimation im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Und der ist wichtig in Freiburg. Bauland für öffentlich geförderten Wohnungsbau aber dann für 700/800 € Grundstücksanteil. Dann mit Mieten von 13 bis 15 €. Die sind in Freiburg gefragt und die brauchen wir auch. Und deshalb meine ich, dass es ganz wichtig ist, dass eine Stadt so viel wie möglich öffentlich geförderten Wohnungsbau, also öffentliche Förderung aus Berlin nach Freiburg holt. Die heiligste Aufgabe des Oberbürgermeisters wäre, soviel wie möglich öffentliche Förderung vom Bund nach Freiburg zu holen. Aber dazu muss man Bauland haben und das Bauland haben wir eben nicht. Wenn man kein Bauland hat, kann man keinen öffentlich geförderten Wohnungsbau machen. So simpel ist das. Aller-

dings werden 50% geförderter Wohnungsbau nicht funktionieren, 30% sind gerade noch an der Grenze des machbaren. Wenn man vernünftige Abstriche macht, dann kommt man auf eine Größenordnung, die sich ökonomisch verkraften lässt. Aber dazu muss man die ökonomische Vernunft walten lassen als erstes und zweitens dann noch einmal politisch überlegen, was die Stadt Freiburg, was die Gemeinderäte da einbringen wollen, damit ein ökonomisch vertretbares Ergebnis erreicht werden kann.

### Erbpacht, eine Lösung?

Zunächst einmal, Erbpacht ist durchaus legitim. Ganz London, Downtown ist Erbpacht der britischen Krone. Erbpacht ist Eigentum auf Zeit. Der Unterschied zwischen Besitzer und Eigentümer liegt darin, dass die Kommune eben Eigentümer bleibt und der Besitzer auf 50 - 100 Jahre der Käufer ist. Das ist im Prinzip ein guter Gedanke. Diesen aber als Dogma zu etablieren in einer Zeit wie heute, wo der Erbpachtzins 4% und die Zinsen 1% sind scheint nicht durchdacht zu sein. Erbpacht ist unter ganz speziellen Konstellationen ein ausgesprochen gutes Instrument, aber eben nur da. Man kann in so einem kleinen Städtchen wie Freiburg einer Verwaltung zumuten, dass man den individuellen Fall betrachtet und dann nach rein ökonomischem Grundprinzip die Entscheidung fällt und da kann Erbpacht durchaus richtig sein.

### Wer soll Wohnungen bauen,

wenn nicht die Privatwirtschaft? Dann vielleicht die Stadtbau. Ein Kontrapunkt herzustellen Privatwirtschaft gegen Kommune ist Blödsinn. Die Kommune muss klare Bedingungen vorgeben unter welchen Kautelen es die Grundstücke gibt oder Bauland entwickelt werden kann. Es ist eine Frage der vertraglichen Vereinbarung. Es müssen die gesamten privatwirtschaftlichen Potentiale genutzt werden, um die Anforderungen, die in Zukunft auf uns zukommen als Gesellschaft zu beherrschen und zu bewältigen. Ich glaube, dass das der Fall sein wird und der Fall sein muss, da der Zug schon so tief im Tunnel ist, da kann man gar nicht mehr zurück. Jetzt wird man durch die Realität da und dort eingenordet. Die Korsettstangen müssen real gesetzt werden. Das muss die Politik erkennen, das muss die Verwaltung erkennen und die Privatwirtschaft muss zusehen, dass die Konditionen so sind dass sie umsetzbar sind. Ich bin aber der Meinung, dass der Gemeinderat das Anforderungsprofil, das zu der überbordenden Kostenstruktur führt reduzieren wird und abspecken muss. Anforderungen wie 50% geförderter Wohnungsbau können geändert werden in 35% und CO2 und die ökologischen Anforderungen müssen dann auf ein machbares Maß gebracht werden. Das ist vernünftig, weil man dann von 100 vielleicht 80 Wohnungen bauen kann.