

Dietenbach – ein neuer Stadtteil als Mietpreisbremse!

Liest man in den vergangenen Tagen die – mehr oder weniger zufällig – gesammelten Stimmen zum geplanten Stadtteil Dietenbach in der Badischen Zeitung, springt in nahezu jedem zweiten Beitrag der Zweifel an der Schaffung preisgünstiger Wohnungen im neuen Stadtteil ins Auge.

Dabei wäre es sicher lohnenswert, einmal zu untersuchen, was landläufig unter „preisgünstig“ verstanden wird. Wer in der Hoffnung lebt, in einem Neubaugebiet entstünden breitflächig Mietwohnungen, deren Miete bei fünf bis sechs Euro pro Quadratmeter liegen wird, der wird sich in der Tat nicht in der Realität wiederfinden. Dies liegt indes mit Sicherheit nicht am neuen Stadtteil. Wer sich der Mühe unterzieht, sich mit dem Freiburger Mietspiegel zu befassen, der wird feststellen, dass selbst die billigsten Wohnungen in Freiburg in einer Spanne von sechs bis sieben Euro pro Quadratmeter liegen. Dabei handelt es sich jedoch um Wohnungen ohne jeden Komfort und zahlreichen Abschlägen mit einem Baujahr zwischen 1918 und 1948 bzw. zwischen 1961 bis 1977. Bei einer nach 2009 errichteten Wohnung mit einem für die heutigen Verhältnisse normalen Ausbauzustand werden ohne jede Besonderheiten Mieten deutlich jenseits der zehn Euro erreicht.

Geht man von der Beschlusslage des Freiburger Gemeinderats aus, der die Errichtung von 50% geförderter Mietwohnungen verlangt, deren Miete mindestens ein Drittel unter der sich aus dem Mietspiegel ergebenden ortsüblichen Vergleichsmiete liegen soll, würde dies bei der aktuellen Situation zu Mieten im Bereich zwischen sechs und sieben Euro führen. Selbst wenn man bezweifeln würde, dass solche Wohnungen kostendeckend errichtet werden können, lägen auskömmliche Mietzinsen nicht wesentlich darüber. Wenn aber zum Beispiel die Miete für eine rund 80 m² große Wohnung unter 700 Euro liegt, kann man gerade angesichts des vorgenannten allgemeinen Mietniveaus in Freiburg wohl kaum anders als von einer „preisgünstigen“ Wohnung zu sprechen. Es dürfte nur sehr wenige Wohnungssuchende geben, die eine solche Wohnung als überzogen teuer erachten würden.

Zugegeben: Über die vorstehenden Zahlen mag man trefflich streiten und es gibt sicher auch Haushalte, die nicht in der Lage sind, ohne Unterstützung auch nur solche Mieten zu entrichten.

Doch was ist die Alternative?

Würde der neue Stadtteil nicht gebaut, entsteht überhaupt keine neue Wohnung, weder eine frei finanzierte noch eine geförderte. Dies aber hätte nicht nur zur Folge, dass die vielen Wohnungssuchenden auch weiterhin vergeblich auf ein Zuhause warten. Das viel zu geringe Angebot würde zwangsläufig zu einer andauernden Erhöhung des Mietniveaus in allen Bereichen führen. Denn in kaum einem anderen Markt wird der Zusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage auf die Preisbildung so deutlich wie auf dem Wohnungsmarkt.

Dies aber trifft nun keineswegs nur diejenigen, die eine Wohnung suchen. Auch die heute mit Wohnraum Versorgten können sich nicht entspannt zurücklehnen. Stetig ansteigende Mieten werden auch bestehende Mietverhältnisse früher oder später nicht unberührt lassen. Kann doch ein Vermieter in Freiburg alle drei Jahre die von ihm geforderte Miete um bis zu 15% erhöhen, solange er die sich aus dem Mietspiegel ergebende Miete noch nicht erreicht hat. Auch wenn es erfreulicherweise nicht wenige Vermieter gibt, denen ein gutes und bewährtes Miet-

verhältnis wichtiger ist als eine schnelle Erhöhung der Rendite, bleiben sicher nicht nur einzelne, die ihre Miete im gesetzlichen Rahmen dem aktuellen Marktniveau angleichen werden. So birgt der gravierende Wohnungsmangel in der Stadt für alle Mieter die Gefahr deutlich steigender Mieten. Wer dem entgegensetzt, dass gleichwohl ein neuer Stadtteil entbehrlich ist, weil es genügend Flächen gebe, die für den Wohnungsbau genutzt werden könnten, widerlegt den zuvor geschilderten Mechanismus nicht. So wird die Behauptung, in Freiburg könne z.B. eine massenhafte Dachaufstockung erfolgen, die auch nur zu einer nennenswerten Anzahl von neuen Wohnungen führen würde, schon dadurch entwertet, dass Vergleichbares in den vergangenen Jahren in nur äußerst geringem Umfang erfolgt ist. Wäre dies leicht umzusetzen, wäre jeder Hauseigentümer, der diese Chance nicht ergreift, geradezu ein Tor. Indes ist das Gegenteil richtig: Alleine die Genehmigung für eine solche Maßnahme dauert in der Regel nicht weniger als ein Jahr. Zudem ist der Aufwand für eine solche Maßnahme häufig immens. Selbst wenn gleichwohl ein solches Vorhaben realisiert wird:

Günstiger Wohnraum entsteht so mit Sicherheit nicht. Hinzu kommt, dass die Stadt in solchen Fällen im Regelfall auch keinerlei Möglichkeiten hat, um den Eigentümer zu zwingen, geförderte Wohnungen zu errichten. Wer schon ein uneingeschränktes Baurecht hat, der kann nicht gezwungen werden, dieses wieder einzuschränken. Ein gleichwohl erfolgreicher Versuch würde sogar an einem gesetzlichen Verbot scheitern. Müsste ein solches Baurecht erst durch einen entsprechenden Bebauungsplan geschaffen werden, würden die mit der Erstellung eines solchen Bebauungsplans verbundenen Verpflichtungen des Eigentümers (so genannte baulandpolitische Grundsätze der Stadt Freiburg) schon dazu führen, dass allenfalls ein verschwindend kleiner Teil der Eigentümer an einem solchen Bebauungsplan überhaupt interessiert wäre.

Wer also nachhaltig die Mieten in Freiburg stabilisieren und die Errichtung günstiger Wohnungen möchte, für den gibt es am 24. Februar 2019 nur eine Entscheidung:

Nein, Dietenbach darf nicht unbebaut bleiben!

Alexander Simon