

# Antrag: „25 % mehr Wohnen“

Antragsteller: Uwe Stöhr

## Die Kreismitgliederversammlung möge Folgendes beschließen:

- Die SPD Freiburg setzt sich über die Gemeinderatsfraktion dafür ein, dass die Freiburger Stadtbau GmbH die Kaltmieten ihrer Bestandswohnungen auf maximal 25 % unter der wohnungsbezogenen Mietspiegelmiete gemäß aktuellem Mietspiegel erhöhen darf. Dabei ist es unerheblich, ob eine Wohnung vor der Erhöhung der Mietpreisbindung unterlag oder nicht.

## Begründung:

Die Stadtbau GmbH (FSB) als kommunale Gesellschaft hat die Aufgabe Wohnungen preiswert zu vermieten. Die Idee hinter einer kommunalen Gesellschaft ist es, nicht nach Gewinnmaximierung zu streben, sondern so viel zu erwirtschaften, dass preiswerter Wohnraum geschaffen und erhalten werden kann. Die FSB muss sich als nur selbst Tragen und soll keine Einnahmequelle für den städtischen Haushalt sein, um Dinge zu finanzieren, die nicht direkt mit der Bewirtschaftung und dem Bau von Wohnungen zu tun haben.

Bei der letzten Mietpreiserhöhung im Juni 2017 wurden nach Angaben der FSB die Mieten auf maximal 20 % unter den stadtweiten Mietspiegelpreis erhöht. Der Mietspiegel wird aber bewusst nach Stadtteilen und Lage erstellt, daher muss die ortsüblichen Vergleichsmiete ausschlaggebend sein, nicht die stadtweite. 25 % unter dem Mietspiegel ist ein Wert, bei dem es keine Finanzierungsprobleme der FSB gibt und der dazu beiträgt, dass der Mietspiegel langsamer steigt.

Ich beantrage, dass man 25 % unter dem Mietspiegel in Freiburg bleibt, also bei  $8,25 \text{ €} * 0,75 = 6,19 \text{ €}$ . Kann man so die Wohnungen wirtschaftlich bewirtschaften?

Nehmen wir als Beispiel Leipzig, denn dort liegen die Mieten in Top-Lage laut Mietspiegel bei ca. 5,60 € (Quelle: Leipziger Volkszeitung, 28. März 2017). Leipzig hat eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft namens LWB. Diese hatte 2016 ca. 35000 Whg. im Bestand. Für Unterhalt musste sie 48 Mio. ausgeben (Quelle: LWB-Jahresbericht 2016, Seite 11) Das macht also 1371 € pro Whg. und Jahr, also im Monat 114 €. In Leipzig bekommt man Bauleistungen vielleicht noch zu 90 % des Preises von Freiburg, also rechnen wir  $114 * 1,1 = 125 \text{ €}$  pro Whg. und Monat.

Nehmen wir mal an, eine Mietwohnung hat im Schnitt 60 qm, dann hat man Einnahmen von  $5,60 \text{ €} * 60 = 336 \text{ €}$ . Mit solchen Preisen macht die LWB 8 Mio. Gewinn (nach Steuern) (Quelle: LWB-Jahresbericht 2016, Seite 18).

Ich fordere 6,19 €/qm, das wären dann also  $60 * 6,19 \text{ €} = 371 \text{ €}$ . Diesen 371 € stehen also ca. 125 € Kosten gegenüber. Von mir aus sind es noch mehr als 125 € weil Freiburg doch mehr als 10 % höhere Preise für Handwerker etc. hat. Sagen wir 185 € maximal reale Kosten. Das sind nur 50 % der Einnahmen.

Also kann man sehr wohl mit 6,19 €/qm die Wohnungen wirtschaftlich betreiben. Wenn es eine andere Großstadt schafft, muss das auch in Freiburg gehen, ansonsten wirtschaftet die FSB fragwürdig.

Zur Info:

Im Juni 2006 lag die Durchschnittsmiete laut Mietspiegel bei 6,90 € (Quelle: Mietspiegel Freiburg 2009, Seite 5), im November 2016, lag die Durchschnittsmiete laut Mietspiegel bei 8,25 € (Quelle: Mietspiegel Freiburg 2017 ). Das sind also 19,5 % Steigerung in 10 Jahren. Nehmen wir an jemand hat Glück und bekommt noch Tariflohn und er hat in den 10 Jahren dreimal eine Lohnerhöhung von 4 % bekommen, dann hat er also in 10 Jahren eine Lohnerhöhung von 12,4 %. Effektiv hat er also durch die Miete 7 % weniger Geld zur Verfügung als vor 10 Jahren. Die Mieten auf dem freien Markt liegen im Schnitt übrigens bei 12,85 € (Quelle: Immowelt.de).