

Wohnen ist Menschenrecht e.V.

Freiburg, 22. Jun. 2012

**An die Gemeinderäte
der Stadt Freiburg
An den Aufsichtsrat
der Freiburger Stadtbau GmbH**

**Betr.: Verkauf von Wohnungen des Amtes für Liegenschaften und
Wohnungswesen an die Freiburger Stadtbau GmbH / Drucksache G-12/095**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach umfangreichen Gesprächen mit Mieterinnen und Mietern der ALW-Wohnungen sowie nach insgesamt vier Versammlungen mit Mietern fast aller betroffenen Quartiere möchten wir Sie mit diesem Schreiben bitten, vor Ihrer Entscheidung in der Sache noch folgende für uns offene Punkte zu beachten oder zu klären:

- Wie auch die MieterInnen sprechen wir uns grundsätzlich gegen eine Privatisierung öffentlichen Eigentums aus. Bitte treffen Sie Vorsorge, dass die in Frage stehenden Wohnungen unabhängig vom Ausgang der Abstimmung auf keinen Fall an private Investoren veräußert werden können.
- Die Wohnungen des Liegenschaftsamtes weisen einen auch für uns unerwartet hohen Instandhaltungs- und Sanierungsstau auf. Diese Wohnungen auf einen auch nur annähernd zeitgemäßen Wohn- und Ökologiestandard zu bringen, erfordert nicht nur erhebliche finanzielle Mittel, sondern auch eine zeitaufwändige technische Betreuung. Ein personalintensives Beschwerdemanagement mit einer angemessenen Betreuung der MieterInnen ist ebenfalls unumgänglich. Dieser Aspekt scheint uns bei der Betrachtung von Vorteilen der Zusammenlegung („Synergieeffekte“) in der vorliegenden Beschlussvorlage völlig vernachlässigt worden zu sein.
- Unabhängig vom Ausgang der Abstimmung sollte noch in diesem Jahr ein Instandsetzungs- und Sanierungsplan für die Wohnungen erstellt werden, der mit den MieterInnen beraten wird. Zur Erinnerung: Zur Instandhaltung des Wohnraumes ist jeder Vermieter rechtlich verpflichtet. Instandhaltungsmaßnahmen dürfen keinen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Wir halten es für dringend erforderlich, bei einer eventuellen Übertragung der Wohnungen an die FSB deren Betriebsrat über die bereits heute bestehende Belastung vieler FSB-MitarbeiterInnen zu konsultieren und gegebenenfalls für eine personelle Aufstockung zu sorgen.
- Im Falle einer Übertragung der Wohnungen an die FSB sollten die MieterInnen der betroffenen Wohnungen umgehend die Möglichkeit erhalten, Mieterbeiräte für ihre Quartiere zu wählen. Dies erscheint uns in Anbetracht des erheblichen Instandhaltungs- und Sanierungsstaus besonders dringend zu sein.

- Bei den o.g. Versammlungen wurden von Herrn Klausmann und Herrn Meier die geplante „Übertragung“ auch damit begründet, dass die FSB „freier“ über die eingenommenen finanziellen Mittel entscheiden könne. Dies sei bei der Verwaltung der Wohnungen durch das ALW nicht der Fall gewesen sei, da deren Einnahmen in den städtischen Haushalt geflossen seien. Wäre dieser „Vorteil“ nicht auch zu erzielen, wenn die ALW-Wohnungen in eine buchungsmäßig getrennte Eigengesellschaft der Stadt übertragen würden?
- Laut des Briefes des Oberbürgermeisterbüros vom 12.6. 2012 an die Vorsitzenden der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen sind 20% der ALW-Wohnungen in einem Zustand, der "Sanierung wirtschaftlich nicht lohnend" erscheinen lässt. Was soll mit diesen Wohnungen geschehen? Die MieterInnen haben ihre große Sorge zum Ausdruck gebracht, dass nach jahrzehntelangem Nichtstun die Häuser nun abgerissen werden sollen. Wird den MieterInnen eine für sie bezahlbare andere Wohnung angeboten werden? Wir sind der Meinung, ob, wo und wie eventuelle Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauten durchgeführt werden, ist in erster Linie keine technische sondern eine politische Entscheidung. Setzen Sie sich für die Einbeziehung der MieterInnen und eine Mietbestandsgarantie ein!
- Das Amt für Wohnraumversorgung sollte auch künftig Belegungsrechte für einen Teil der Wohnungen besitzen, um Menschen mit akutem Bedarf eine angemessene Wohnung zur Verfügung stellen zu können.
- Auf den Versammlungen, an denen insgesamt ca. 120 MieterInnen der ALW-Wohnungen teilnahmen, äußerten sich diese überwiegend skeptisch bis negativ zu dem geplanten Verkauf, nachdem die Herren Meier (ALW) und Klausmann (FSB) ihre Fragen nach der künftigen Miethöhe und Plänen zur Instandsetzung und Sanierung nur allgemein und unverbindlich beantworteten. Wir gehen davon aus, dass sich einige Betroffene auch selbst an Sie wenden werden. Darüber hinaus haben wir einen Fragebogen verteilt, den ...MieterInnen ausgefüllt haben. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Befragung haben wir in der Anlage zusammengefasst. Sie geben Ihnen wichtige Auskünfte über die Sorgen der MieterInnen im Zusammenhang mit dem Verkauf.

Wir glauben, dass innerhalb des geplanten Zeitrahmens bis zur Beschlussfassung im Gemeinderat diese Fragen nicht angemessen beantwortet werden können und fordern Sie daher auf, auf eine Verschiebung der Beschlussfassung hinzuwirken und zunächst selbst das Gespräch mit den MieterInnen zu suchen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bernd Wagner
(für den Vorstand der Bürgerinitiative Wohnen ist Menschenrecht e.V.)

cc: Mieterbeirat der FSB
Betriebsrat der FSB
Herrn Meier, ALW
Lokale Presse und Medien

Anlage

Ergebnisse der Befragung von MieterInnen der ALW-Wohnungen Zusammenfassung

Die Befragung wurde von der Bürgerinitiative Wohnen ist Menschenrecht e.V. im Juni 2012 mittels eines in Haushalten der Wohnungen des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Freiburg verteilten Fragebogens durchgeführt. Ausgewertet wurden 46 zurückerhaltene Fragebogen. Die Umfrage ist statistisch nicht repräsentativ, ihre Ergebnisse stimmen jedoch mit Aussagen aus vielen Einzelgesprächen und Wortmeldungen bei 4 Quartiersversammlungen überein.

64% der Befragten wohnen seit 20 Jahren und länger in einer städtischen Wohnung. 89% wohnen gerne oder sehr gerne bei der Stadt.

Am meisten fürchten die befragten MieterInnen bei einem Verkauf an die Freiburger Stadtbau GmbH Mieterhöhungen (60%). Weitere häufig genannte Befürchtungen sind, dass die Wohnungen weiterverkauft oder abgerissen werden, dass sie teuer saniert werden und die MieterInnen ausziehen müssen.

Gefragt nach ihren Wünschen bei einem Verkauf nannten viele eine Instandsetzung bzw. Sanierung ihrer Wohnungen. Außerdem sollte Bestandsschutz gewährt und die Miete bezahlbar bleiben.

Den geplanten Verkauf an die FSB finden 20% der befragten MieterInnen gut, 53% schlecht und 25% waren unentschieden (2% keine Angabe).