



## PRESSEINFORMATION

### **Aktueller Stand zu dem Ersatzbauvorhaben der Familienheim Freiburg in der Quäkerstraße 1-9**

**Freiburg, 26. Juni 2018.** Der Wohnungsbestand der Familienheim Freiburg in der Quäkerstraße 1-9 im Stadtteil Wiehre stammt aus dem Baujahr 1952 und ist in seiner Bausubstanz weitestgehend noch in seinem ursprünglichen Zustand. Nicht mehr auf dem heutigen Stand sind die energetischen Standards der 43 Wohnungen sowie die bauphysikalischen Anforderungen. Auch im Hinblick auf den demografischen Wandel und den damit verbundenen steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen sowie familiengerechte Wohnungen entspricht der Wohnungsbestand nicht den aktuellen Anforderungen. Aus diesem Grund plant die Baugenossenschaft in der Quäkerstraße 1-9 einen Neubau mit mindestens 20 Prozent mehr Wohnungen, das heißt zusätzlichen 8 bis 12 bezahlbaren Wohnungen in stadtnaher Lage. Stellungnahmen von Fachbüros belegen, dass eine nachhaltige Sanierung im Hinblick auf die Verlängerung der Lebensdauer der Gebäude nicht möglich ist, ohne gegen das wirtschaftliche Interesse der Genossenschaft und dem verantwortungsvollen Umgang mit dem Vermögen aller Mitglieder zu handeln.

### **Stellungnahmen von Fachbüros zur technischen Begehung der Forspol GmbH**

Das im Auftrag der Mieterinitiative „Wiehre für alle“ von der Forspol GmbH erstellte so genannte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es im Gebäude Quäkerstr. 1-9 keine kostenrelevanten Bauteile gibt, die einen Abriss in den kommenden 10 Jahren wirtschaftlich rechtfertigen würden. Weiterhin werden die Kosten für unterschiedliche bauliche Maßnahmen aufgeführt, die in den nächsten 10 Jahren näher untersucht und ggf. durchgeführt werden sollen.

Familienheim Freiburg  
Baugenossenschaft eG  
Gaußstraße 5  
79114 Freiburg im Breisgau  
Tel 07 61 888 87-0  
Fax 07 61 888 87-99  
info@familienheim-freiburg.de  
www.familienheim-freiburg.de

Bankverbindung  
Sparkasse Freiburg-Nördl. Breisgau  
IBAN DE47 6805 0101 0002 0392 06  
BIC FRSPDE66XXX

Vorstand  
Anja Dziolloß  
Alexander Ehrlacher  
Werner Eickhoff

Aufsichtsratsvorsitzende  
Dr. Anita Stilz

Registergericht Freiburg, GenR 4  
Steuer Nr. 06422/42000

Kundenzentrum Gaußstraße 1  
Mo, Di, Do, Fr  
8.30 bis 12.00 Uhr  
Mittwochnachmittag  
14.00 bis 17.30 Uhr

Familienheim hat dieses Gutachten zwei externen Fachbüros zur Prüfung vorgelegt. Eines der Büros kommt zu dem Schluss, dass die 3,5 stündige technische Begehung durch die Firma Forspol, die ohne detaillierte Grundlagen und Planunterlagen durchgeführt wurde, für eine fundierte Aussage viel zu kurz ist und somit von einer rein augenscheinlichen Bewertung auszugehen ist. Laut Prüfung folgt die Stellungnahme keiner fachlich logischen Vorgehensweise und fokussiert sich hauptsächlich auf den Minimalerhalt der Wohnanlage. Weiterhin stimmen die bewerteten Sanierungskosten nicht mit den von der Fa. Forspol als notwendig erachteten Maßnahmen überein.

Die Stellungnahme der Firma Drees & Sommer kommt zu dem Ergebnis, dass „auf Grund der anzuzweifelnden Vollständigkeit und der teilweise enthaltenen Widersprüche als Gesamtfazit festzuhalten ist, dass die vorliegende Stellungnahme unserer Einschätzung nach in keiner Weise als fundierte Basis für weitere Entscheidungen bzgl. des Umgangs mit der Liegenschaft herangezogen werden kann.“

Eine weitere Schlussfolgerung des Gutachters Dr. Fred Wagner gründet in der Aussage, dass die Bedarfsfeststellung durch die Firma Forspol GmbH nicht den eigentlichen Instandhaltungsbedarf umfasst. Die vorgeschlagenen Maßnahmen führen lediglich zu Schadensreparaturen – und dies über einen langen Zeitraum hinweg. Eine solche vorgeschlagene ‚behutsame Instandsetzung‘ erhöht in keiner Weise die Lebensdauer des Gebäudes und erst recht nicht dessen Zukunftsfähigkeit.

Weiterhin ist der Autor der Forspol GmbH auf gestellte Fragen wie bspw. die Standsicherheit des Gebäudes im Hinblick auf Zusatzlasten bei der Vornahme energetischer Sanierungen nicht eingegangen.

Die von der Fa. Forspol definierten sechs dringenden „Sanierungsnotwendigkeiten“ werden zum größten Teil ebenfalls in die Zukunft verschoben mit der Folge, dass „in den nächsten Jahren mehrfach große Reparaturen durchzuführen wären“.

Der willkürlich angesetzte Zeithorizont von 10 Jahren berücksichtigt nicht die technische Lebensdauer einzelner Bauteile, was jedoch maßgeblich für den Zeitpunkt von Instandsetzungen ist. „In der Konsequenz enthält der Kostenrahmen für diesen Zeitraum erheblich zu geringe Instandsetzungskosten“, so der Gutachter Dr. Fred Wagner.

Abschließend stellt der Gutachter fest, dass der Verfasser dieser Stellungnahme von der Fa. Forspol in seinem Schreiben vom 18.01.2018 von

einer ‚kurzen Notiz‘ spricht, während die Auftraggeberseite in ihrem Schreiben vom 01.02.2018 dies als Gutachten bezeichnet.

### **Sozialdatenerhebung der Mieterinitiative**

Die Sozialdatenerhebung, die die Mieterinitiative „Wiehre für alle“ am 20. Februar 2018 im Rahmen eines Pressegesprächs vorgestellt hatte, bezieht sich auf 44 von insgesamt 315 Wohnungen. Das entspricht ca. 14 Prozent aller zu untersuchenden Haushalte in dem Gebiet Quäkerstraße, Gerwigplatz, „Rosegger-/Dreikönigstraße/Adalbert-Stifter-Straße. Auf dieser Grundlage lassen sich nach Familienheim nur schwer Rückschlüsse auf das gesamte Gebiet ziehen. Statistische Angaben aus den Wohnungsgesuchen geben der Baugenossenschaft ein gutes Bild über die Einkommensstruktur ihrer Mitglieder. Es sind darunter gleichermaßen mittlere und untere Einkommensschichten. Dies soll auch in Zukunft so bleiben.

Laut Sozialdatenerhebung liegt die aktuelle Mietbelastung eines Mieters im unteren Einkommensbereich bei 35 Prozent des Monatsnettoeinkommens. Nach Berechnungen von Familienheim wird diese Belastung in einer geförderten Neubauwohnung zwischen 31 und 38 Prozent liegen und nicht, wie in der Sozialdatenerhebung kommuniziert bei bis zu über 50 Prozent.

Die Annahme, dass die Nebenkosten im Neubau höher ausfallen, ist unbegründet. Beispielsweise werden schon durch ein zentrales Heizsystem zusätzlich anfallende Kosten kompensiert.

Weitere Nebenkosten wie z.B. Grundsteuer oder Kabelgebühren bleiben unverändert. Zusätzliche Dienstleistungen wie Hausreinigung oder Winterdienst können - wie bisher - von der Gemeinschaft selbst vorgenommen oder kostenpflichtig in Anspruch genommen werden. Auch Kosten von Tiefgaragenplätzen fallen nicht zwingend an. Gemäß den Überprüfungen der Familienheim Freiburg lassen sich die in der Sozialdatenerhebung angegebenen Realbelastungsquoten nicht nachvollziehen.

### **Fazit**

Von 14 Prozent der Haushalte in dem betroffenen Gebiet in der Wiehre auf alle Haushalte zu schließen, ist nicht aussagekräftig. Erfahrungen der Familienheim zeigen, dass sowohl unter als auch mittlere Einkommensschichten schwerpunktmäßig die vorhandene Mitgliederstruktur repräsentieren. Für Mitglieder mit geringerem Einkommen ist in dem Neubau in der Quäkerstraße mindestens 30 Prozent geförderter Wohnraum vorgesehen. Darüber hinaus wird bei Härtefällen nach Lösungen gesucht.

### **Beobachtung einer Aufwertungstendenz**

In den vergangenen zehn Jahren hat die Familienheim Freiburg ca. 2.200 Wohnungen, das entspricht 81 Prozent des Wohnungsbestands der Baugenossenschaft, energetisch saniert, modernisiert oder neu gebaut und dafür insgesamt 125 Millionen Euro investiert. Aufgrund dieser Investitionen in die umfassenden Sanierungs- und Baumaßnahmen wurden die Mieten der Baugenossenschaft moderat angepasst. Die restlichen 500 Wohneinheiten der Familienheim Freiburg, von denen sich 300 im Stadtteil Wiehre befinden, sind weitgehend noch im ursprünglichen baulichen Zustand. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 201 neue Wohnungen errichtet, dem gegenüber steht der Rückbau von 130 Einzelzimmern und 94 Wohnungen.

In den Jahren 2016/2017 hat die Familienheim Freiburg eine Mieterhöhung ihrer freifinanzierten Wohnungen um 10 Prozent – von rechtlich möglichen 15 Prozent – beschlossen. Diese sozialverträgliche Erhöhung war nach acht Jahren unveränderter Mieten notwendig, um kontinuierlich steigende Kosten für Instandhaltung, Abgaben, Gebühren und Verwaltung zu decken, um den Aufgaben der Solidargemeinschaft gerecht zu werden.

Mit 7,01 Euro pro Quadratmeter liegen die Mieten der Familienheim weiterhin 15 Prozent bzw. 1,24 Euro unter dem Freiburger Mietspiegel 2017. Im Rückblick der letzten 10 Jahre lagen die Mieten der Familienheim trotz Mieterhöhungen immer 15-20 Prozent unter dem Mietspiegel und trugen damit zur Stabilisierung der Mieten in der ganzen Stadt bei.

### **Gentrifizierung**

Die Planungen von Familienheim in der Quäkerstraße 1-9 sind keine Gentrifizierungsmaßnahme. Die aktuellen Mieter der Quäkerstraße müssen das Viertel nicht verlassen. Alle Bewohner werden während der Bauzeit innerhalb des Quartiers mit einer Wohnung zu ihren bisherigen Mietzins pro Quadratmeter versorgt. Die Umzugskosten übernimmt die Familienheim Freiburg. Bereits knapp die Hälfte der Bewohner hat dieses Angebot in Anspruch genommen und ist umgezogen bzw. wird umziehen. Eine Gentrifizierung, d. h. eine Verdrängung der bisherigen Bewohner aus dem Stadtquartier, findet nicht statt.

Die freigewordenen Wohnungen wird die Familienheim Freiburg sukzessive ab dem 01.08.2018 einer Zwischenvermietung zuführen, sofern es der bauliche Zustand erlaubt.

### **Rückzug in die Quäkerstraße**

Mieter, die nach Errichtung des Neubaus wieder in die Quäkerstraße zurückziehen möchten, haben die Möglichkeit dieses zu tun. Auch beim Rückzug übernimmt die Familienheim Freiburg die Umzugskosten. Damit die Mieten bezahlbar bleiben, werden 50 Prozent der Wohnungen freiwillig nach den Wohngrößen der Landeswohnraumförderung errichtet, 30 Prozent der Wohnungen werden auch öffentlich gefördert. Der Mietpreis pro Quadratmeter für diese Wohnungen liegt bei 7,50 Euro und ist somit 50 Cent höher als der derzeitige Mietpreis im unsanierten Bestand. Die nicht geförderten Wohnungen werden zwischen 7,50 Euro und 10,00 Euro vermietet. Damit liegen alle Mieten unter dem für Neubau geltendem Mietspiegel.

### **Prüfung auf Erhaltungssatzung**

Vorstand und Aufsichtsrat der Familienheim Freiburg haben beschlossen, das Ergebnis der Prüfung auf Erlass einer Erhaltungssatzung abzuwarten und das geplante Bauvorhaben in der Quäkerstraße für ein Jahr zurück zu stellen und in dieser Zeit andere Projekte in die Priorität zu nehmen, darunter Mietwohnungsbau im Freiburger Umland.

#### **Kontakt**

Baugenossenschaft F  
amilienheim Freiburg eG  
Gaußstraße 5  
79114 Freiburg  
Tel. 0761 - 8 88 87-0  
Fax 0761 - 8 88 87-99  
Mail: [info@familienheim-freiburg.de](mailto:info@familienheim-freiburg.de)  
[www.familienheim-freiburg.de](http://www.familienheim-freiburg.de)

#### **Pressekontakt**

...e&p!  
Henrike Fleischmann/Ursula Ellenberger  
Alte Bundesstraße 37  
D-79194 Gundelfingen  
Tel. 0761 - 59233-15  
Mail: [fleischmann@eundp.com](mailto:fleischmann@eundp.com)