

## **WohnWandel Exkursion nach Freiburg zum 3HäuserProjekt**

Freitag, den 20.07.2018 von 17:15h bis ca. 19:00h

### **Teaser:**

Freiburg, zentrale Lage, Neubau und Kaltmieten zwischen 6,50 €/m<sup>2</sup> und 7,00 €/m<sup>2</sup>?

Wie das möglich ist, erklärt uns Helma Haselberger bei einer Führung durch das 3HäuserProjekt des Miethäuser Syndikats in Freiburg Gutleutmatten.

<https://3haeuserprojekt.org/>

### **Zum 3HäuserProjekt:**

Im neuen Freiburger Stadtteil Gutleutmatten sind drei neue Projekte des Mietshäuser Syndikats entstanden, Wohnraum für 150 Menschen im Alter zwischen 0 und 70 Jahren, die im März 2014 per Beschluss des Freiburger Gemeinderats den Zuschlag für drei Grundstücke im Freiburger Neubaugebiet Gutleutmatten erhielten. Mit dem Ziel, 3 Mietshäuser zu bauen haben die Mieterinnen und Mieter sich in den drei Projektgruppen „LAMA“, „Luftschloss“ und „schwereLos“ organisiert. LAMA und Luftschloss haben ihre Häuser im Juli/August 2017 bezogen. Die Gruppe schwereLos ist im April/Mai 2018 eingezogen.

Die Mieter\_innen nahmen ihre Angelegenheiten in die eigenen Hände und bauten ihre Mietshäuser selbst. Sie eint der Wunsch nach gerechteren Mieten, gemeinschaftlichem, generationenübergreifendem, solidarischem und zukunftsweisendem Leben. Sie schaffen bezahlbaren Wohnraum für Menschen, auch mit kleinem Geldbeutel. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Es gibt unter den Dächern Wohnungen für Familien, Einzelpersonen und WGs, ebenso wie drei rollstuhlgerechte Wohneinheiten, vier Flüchtlingswohnungen, Wohnungen für Menschen in speziellen Notsituationen sowie eine Kindertagesstätte. Alle Wohnungen bleiben für immer dem Immobilienmarkt entzogen, da sie nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats niemals in Privateigentum übergehen werden.

### **Adresse:**

Projekt schwereLos, Arne-Torgersen-Straße 3-7, 79115 Freiburg-Gutleutmatten

### **Ablauf:**

1. Treffen vor dem Gebäude.
2. Informationen zum Modell des Mietshäuser Syndikats im Gemeinschaftsraum.
3. Führung durch das Projekt schwereLos / kurze Gespräche mit einer Bewohnerin / Geschäftsführerin.
4. Besichtigung der naheliegenden Projekte Luftschloss von innen und LAMA von außen.

### **Zum Mietshäuser Syndikat:**

Selbstorganisiert wohnen – solidarisch wirtschaften!

Das Mietshäuser Syndikat berät selbstorganisierte Hausprojekte, die sich für das Syndikatsmodell interessieren, beteiligt sich an Projekten, damit diese dem Immobilienmarkt entzogen werden, hilft mit Know How bei der Projektfinanzierung, initiiert neue Projekte.

### **Zu Helma Haselberger:**

Helma ist Architektin und engagiert sich im Bauverein „Wem gehört sie Stadt“ und im „Mietshäuser Syndikat“. Im 3HäuserProjekt Gutleutmatten war sie das Sprachrohr zwischen Bewohnerschaft und Architekten. Manche kennen Helma vom Wohnwandel Symposium, das im April diesen Jahres in Lörrach stattfand.

### **Zusammenfassung Exkursion:**

Ein Dutzend Leute kamen von Lörrach nach Freiburg um an der Exkursion teilzunehmen. Helma Haselberger hat über Entstehungsprozess und Umsetzung der 3 Projekte in Gutleutmatten berichtet. Eine Bewohnerin des Projektes schwereLos war dabei und hat freundlicherweise Fragen beantwortet. Interessant war von ihr zu erfahren, wie der Prozess der Gruppe ablief und wie sich dieser spezielle Hausverein organisiert. Die Bewohnerin als Person mit geringem Einkommen und 2 Kindern kann nur aufgrund der tiefen Mieten der Liegenschaft in Freiburg – ihrer Wahlstadt – wohnen bleiben, und muss nicht, wie viele andere, aus der Stadt wegziehen.

### **Baukosten:**

Die Baukosten lagen bei den kleineren Projekten LAMA und Luftschloss bei 3'200 €/m<sup>2</sup>, bei dem grösseren Projekt schwereLos bei 3'400 €/m<sup>2</sup>.

### **Verkaufskosten der Nachbargebäude:**

Die danebenliegenden Gebäude waren teilweise von Baugruppen und teilweise von Investoren erstellt. Die Bauträger-Wohnungen, die verkauft wurden, kosteten 5'000 €/m<sup>2</sup>. Eine gewaltige Gewinnspanne, wenn man bedenkt, dass die Mietshäuser Syndikats Wohnungen zwar unter Beachtung der Kosten geplant wurden, aber dennoch nicht „billig“ daherkamen. Beispielsweise waren sie mit Holz-Metall-Fensterrahmen ausgestattet, was die hochwertigste aller Rahmentypen darstellt.

### **Mieten:**

Die Mieten liegen bei 6,49 €/m<sup>2</sup> für sozialen Wohnraum und bei 7,00 €/m<sup>2</sup> bei nicht gefördertem Wohnraum. Die Wohnungen liegen (Sozialwohnungen) 33% unter dem Mietspiegel für 70% der Wohnungen, 25 Jahre gebunden.

### **Gemeinschaftsräume:**

Alle 3 Gebäude hatten Gemeinschaftsräume. Diese wurden bei den kleineren Häusern in die Kaltmiete anteilig eingerechnet, bei schwereLos wird dieser Gemeinschaftsraum anderweitig finanziert (Mieteinnahmen von extern, interne „Spenden“). Die Gemeinschaftsräume sind teilweise an die Dachterrasse gekoppelt, teilweise im EG. Es hat sich gezeigt, dass die Gemeinschaftsräume im EG „öffentlicher“ und „externer“ genutzt werden als die oberen Stockwerke. Das größere Projekt schwereLos verfügt über einen Gemeinschaftsraum mit Küche im EG, und eine Dachterrasse, die eher gebäudeintern genutzt wird.

### **Materialität:**

Standard – Linoleumböden, gegen Aufpreis Stäbchenparkett.

Außendämmung bei zwei Gebäuden mit EPS, bei einem mit Zellulose, die BewohnerInnen haben bei letzterem deswegen geringfügig kleinere Wohnräume in Kauf genommen.

### **Selbstbau:**

Aus Zeitgründen wurde nicht viel im Selbstbau gemacht, außer kleinen Maßnahmen wie Böden ölen, Außenanlagen, etc.

### **Finanzierung:**

Diverse Förder-Kredite der L-Bank und KfW Bank (KfW 55 Gebäude): hindernisfreies Wohnen, Sozialer Wohnbau, extra Kredite für Flüchtlingswohnungen...

Rest: Sparkassenkredite. 50% des Stammkapitals aus dem Solidarfond Mietshäuser Syndikat, 50% Nachrangdarlehen / Direktkredite. Die Direktkredite werden mit max. 2% verzinst und sind kündbar. Die gesamte Finanzierung ist komplex und manche der BewohnerInnen knien sich hier rein und bilden sich mit Hilfe des Syndikats. Grundsätzlich sind Kapital (auch eingebrachtes Eigenkapital als Kredit) und Besitz getrennt.

### **Film:**

In diesem Film werden Projekte gezeigt, das Prinzip, Organisationsform und Finanzierung gezeigt:

<https://vimeo.com/193034732>

**Rechtsform:**

Hausverein und Syndikat bilden eine GmbH und machen einen Gesellschaftsvertrag. Der Hausverein legt die Regeln des Zusammenlebens fest z.B. Mietspracherecht / Wie wird eine Entscheidung getroffen, Einstimmig, Abstimmung...?

Grundsätzlich sind die Liegenschaften an das Mietrecht gebunden.

**Initiative:**

Lama: diese Gruppe gab es bereits.

Luftschloss: Neubau, weil sie als Gruppe kein Bestandsgebäude fanden.

schwereLos: Bauverein hat das Los für dieses Grundstück gezogen, diese Gruppe fand sich neu.

Die Findung als Gruppe braucht Zeit und Geduld. Gruppen, die sich gefunden haben werden vom Mietshäuser Syndikat Freiburg betreut, und gemeinsam wird versucht, eine Liegenschaft für diese Gruppe zu finden. Es gibt 1x im Monat ein Treffen in Freiburg für diese Gruppen.