

- per E-Mail als pdf-Datei -

- a) Bündnis 90 / Die Grünen
- b) SPD / Kulturliste
- c) Eine Stadt für Alle

Dezernat IV

Adresse: Fahnenbergplatz 4
D-79098 Freiburg i. Br.

Telefon: +49 761 201-5011
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: Dez-iv@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Freyler

Freiburg, den
30.04.2021

**Einzelanfragen nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen
- Verkauf Wohnungsbestände im Rieselfeld**

Sehr geehrte Frau Stadträtin,
sehr geehrter Herr Stadtrat,

Ihre Anfrage vom 12.03.2021 an Herrn Oberbürgermeister Horn, in Bezug auf den Verkauf von Wohnungsbeständen der Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes (ZVK) an die PPFE Akos Rieselfeld S.à r.l. / PPFE Akos Freiburg S.à r.l., habe ich zur zuständigen Beantwortung erhalten.

Zu Ihren konkreten Fragestellungen kann ich Ihnen in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW), dem Referat für bezahlbares Wohnen (RbW) und dem Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung (APS), folgende Rückmeldung geben:

1. Ist der Sachverhalt bekannt und welche Informationen liegen dazu vor? Wie viele Wohnungen bzw. Mieter*innen sind davon betroffen?

Der Sachverhalt ist uns bekannt. Im Rahmen der Vorkaufsrechtsprüfung wurde uns der Kaufvertrag übersandt.

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Grundstücke wurden von der ZVK an die PPFE Akos Rieselfeld S.à r.l. / PPFE Akos Freiburg S.à r.l., die von der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien aus Wiesbaden aufgelegt und verwaltet werden, veräußert.

Flst. Nr.	Lagebezeichnung	Größe in m ²
30621	Rieselfeldallee 31, 33 Bertha-von-Suttner-Straße 7, 9 Cornelia-Schlosser-Allee 8, 10, 12	5.534
30601/2	Max-Josef-Metzger-Straße 11, 13, 15	3.095
30602	Max-Josef-Metzger-Straße 12, 14, 16	2.975
30610	Johanna-Kohlund-Straße 10, 12 Oberer Rieselfeldgraben 9, 11 Willy-Brandt-Allee 20, 22	5.495
30611	Willy-Brandt-Allee 2, 2a Adelheid-Steinmann-Straße 3, 5, 7 Oberer Rieselfeldgraben 1, 3	4.056
30617	Johanna-Kohlund-Straße 6, 8 Willy-Brandt-Allee 7, 9, 11	2.685

Es sind rund 300 Wohnungen und laut Melderegister rund 660 Personen (Haupt- und Nebenwohnsitz, Stichtag 31.12.2020) betroffen.

2. Welche Eingriffsmöglichkeiten (Vorkaufsrechte, etc.) sieht und prüft die Verwaltung, um hier die Interessen der Mieter*innen und die gewachsene Sozialstruktur im Rieselfeld zu schützen?

Die Voraussetzungen für die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts wurden geprüft. Diese liegen nicht vor. Es besteht somit kein Vorkaufsrecht. Ebenso wenig enthält der Vertrag Möglichkeiten, den Verkauf dauerhaft zu unterbinden.

Für die Mieter_innen gelten die gesetzlichen Schutzvorschriften gem. § 577a BGB. Mieter_innen haben im Falle einer nachträglichen Umwandlung in Wohnungseigentum und einem darauf folgenden Verkauf an einen Dritten ein Vorkaufsrecht an der gemieteten Wohnung. Macht der Mieter / die Mieterin von diesem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch, ist er / sie nach § 577a BGB drei Jahre lang vor einer Kündigung aus Gründen des Eigenbedarfs geschützt. Auch für den Fall einer von Käufer_innen beabsichtigten wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks ist eine Kündigung drei Jahre lang selbst dann nicht möglich, wenn der / die neue Vermieter_in durch den Kündigungsschutz erhebliche Nachteile erleiden würde. In beiden Fällen wurde die Schutzfrist für Mieter_innen durch den Landesgesetzgeber durch Verordnung gem. § 577a Abs. 2 BGB auf 5 Jahre ausgedehnt.

Wir haben unter Leitung des Unterzeichners am 30.03.2021 sowohl mit der ZVK (SoKaBau) als auch mit der Erwerberin, d.i.i., Gespräche über Veräußerung und Erwerb der Bestände geführt.

Bereits am 20.04.2021 fand auf Arbeitsebene ein weiteres Gespräch mit der d.i.i. statt. Die Verwaltung hat deutlich gemacht, dass sie dem Schutz der Mieter_innen einen sehr hohen Wert beimisst und dies auch von der neuen Eigentümerin erwartet. Diese hat auf ihre öffentliche Sozialcharta hingewiesen, die sie konsequent umzusetzen gedenkt. Ferner wurde von Seiten der Erwerberin ausgeführt, dass sie weder eine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum noch Luxussanierungen plane. Es solle in keinem Fall ein Verdrängungsprozess entstehen. Es wurden weitergehende Gespräche für Anfang Mai vereinbart. Die d.i.i. ist mittlerweile auf den Bürgerverein Rieselfeld zugegangen. Sie hat darüber hinaus zugesagt, die Mieter_innen einzubinden und umfangreich zu informieren und auf die Quartiersarbeit K.I.O.S.K. zuzugehen.

Von Seiten der d.i.i. wurde auf die konstruktive Zusammenarbeit mit der Stadt bei der Immobiliensanierung in der Auwaldstraße verwiesen. Diese Bewertung teilen wir.

3. Welche Informationen hat die Verwaltung zur derzeitigen Besitzstruktur (Verhältnis von Eigentums- zu Mietwohnungen) im Rieselfeld und wie schätzt sie die mögliche Umwandlung weiterer Bestände ein? Ist der Anteil der Wohnungen bzw. die Bedeutung für den Mietwohnungsmarkt im Stadtteil so groß, dass Veränderungen der Bewohnerschaft bei Mietsteigerungen zu befürchten sind? Könnten daher Erhaltungssatzungen ein sinnvolles Instrument sein?

Bei einer insgesamt gestiegenen Zahl von Miet- und selbstgenutzten Wohnungen (Wohneigentum) in den Jahren 2010 – 2020 (3.730 Wohnungen im Jahr 2010; 4.321 Wohnungen im Jahr 2020) ist der prozentuale Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums gesunken (von 41,3 % im Jahr 2010 auf 38,1 % im Jahr 2020). Der prozentuale Anteil an „freien“ (= nicht geförderten / gebundenen) Mietwohnungen ist um rund 10 % gestiegen (von 44,7 % im Jahr 2010 auf 55,1 % im Jahr 2020).

Auf Grundlage der vorhandenen Daten kann keine Prognose zu möglichen Umwandlungen in der Zukunft getroffen werden.

Das APS hat (unterstützt vom ABI) im Jahr 2020 zum zweiten Mal (erstes Mal im Jahr 2015) ein stadtweites Screening durchführen lassen, um Gebiete zu identifizieren, in denen aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur, des gegebenen Verdrängungsdrucks und des vorhandenen Verdrängungspotenzials der Einsatz einer sozialen Erhaltungssatzung grundsätzlich in Frage kommt.

Für den Stadtteil Rieselfeld konnte im Jahr 2020 (wie auch schon im Jahr 2015) keine Gefährdung der Bevölkerungsstruktur festgestellt werden. Untersucht wurden für einzelne Bezirke der Verdrängungsdruck und das Verdrängungspotenzial. Im

Ergebnis einer Kombination aus Verdrängungsdruck und Verdrängungspotenzial lagen eindeutig keine Verdachtsgebiete vor.

Auch unter zusätzlicher Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur ergab sich keine andere Bewertung. Im Vergleich zu 2015 hat sich möglicherweise zwar das Verdrängungspotenzial etwas erhöht. Dieser Effekt kann aber auch auf den Neuzuschnitt der statistischen Bezirke (2015 waren es nur sechs) zurückzuführen sein. Die Gesamtbeurteilung war 2015 nicht anders. Auf dieser Grundlage wäre aus Sicht der Verwaltung zunächst kein Handlungsbedarf gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, die Entwicklung zu beobachten, gleichzeitig aber vor dem Hintergrund der konstruktiv geführten Gespräche den weiteren Dialog und seine Ergebnisse abzuwarten, bevor weitere Schritte geprüft werden.

4. *Wie viele Wohnungen sind in den letzten 10 Jahren im Rieselfeld aus der Mietpreisbindung gefallen und wie hat sich die Durchschnittsmiete in diesem Zeitraum entwickelt?*

Im Zeitraum von 2010 bis 2020 sind im Rieselfeld rund 324 Mietbindungen (Mietpreis- und Belegungsbindungen) im geförderten Sozialmietwohnungsbestand ausgelaufen.

Hierbei ist zu beachten, dass neben auslaufenden Bindungen auch neue Objekte errichtet und teilweise Bindungsverlängerungen in Anspruch genommen werden konnten. Die Stadt weist mittels Informationsschreiben und Beratungsangeboten aktiv auf die Möglichkeit von Bindungsverlängerungen hin, um einer Reduktion des Sozialmietwohnungsbestandes im Rieselfeld, wie im gesamten Stadtgebiet, entgegen zu wirken.

Über die Entwicklung der im Rieselfeld tatsächlich vereinbarten Durchschnittsmiete kann mangels Erhebungsgrundlage und Erfassung keine belastbare Auskunft getroffen werden.

Im geförderten Mietwohnungsmarkt erfolgt aufgrund der gesetzlichen Vorgaben eine Prüfung der Fördermiete lediglich bei Neubegründung/Wiederbegründung von Sozialmietverhältnissen, da über diese Zeitpunkte hinaus keine Mitteilungspflicht der Mietparteien besteht. Somit kann auch für diesen Teilmarkt keine belastbare Aussage über die Entwicklung der Durchschnittsmieten getroffen werden. Ebenso erfolgt im Rahmen der Mietspiegelerhebung keine stadtteilbezogene Zufallsbefragung, sodass auch aus der Mietspiegelbefragung keine valide Aussage getroffen werden kann.

Die übrigen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierung und Einzelstadtrat erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen



(Breiter)
Bürgermeister