

## Gemeinsam für ökologisches, nachhaltiges und gemeinwohlorientiertes Bauen

In Herdern gab es in den vergangenen Jahren viele heftig diskutierte Bauvorhaben, wie die St. Urban-Bebauung oder die neuen Nachverdichtungsvorhaben in der Winterer Straße, Sonnhalde, Jägerhäusleweg oder an der Vorderen Steige. Sozialer Wohnungsbau spielte dabei leider eine untergeordnete Rolle. Der Sozialbericht der Stadt zeigt auf wie unterschiedlich und prekär die Verhältnisse hier sind. In Freiburg sinkt die Anzahl der Sozialwohnungen mit bezahlbaren Mieten stetig. In Landwasser gibt es seit Januar 2025 keine einzige Sozialwohnung mehr, da die Bindungsfrist abgelaufen ist und keine neuen gebaut wurden. Und gleichzeitig gibt es sehr viele Menschen, die auf eine Sozialwohnung angewiesen sind. Das Problem ist zwar weitgehend auf politischer Ebene erkannt worden, Ziele wurden im Gesamtkonzept Wohnen 2030 formuliert, jedoch fehlt es an hinreichenden Maßnahmen seitens der Stadtverwaltung, um einer Lösung dieses strukturellen Problems auch nur ansatzweise näher zu kommen.

Was kann also getan werden? Bürgerinnen und Bürger werden selbst aktiv! Drei Projekte des Mietshäuser-Syndikats gehen im neuen Quartier Kleineschholz im Stadtteil Stühlinger mit gutem Beispiel voran: *Birnbaum*, *E.O.S.\*Haus1* und *VELOHAVEN* werden auf Kleineschholz drei Häuser bauen, mit über 50 % Sozialwohnungen, die freiwillig und auch dauerhaft Sozialwohnungen bleiben. Die Hausprojekte haben sich im Verbund KESH3 zusammengeschlossen und werben gemeinsam für ihr Anliegen. Bei anderen Bauträgern fallen die Sozialwohnungen nach einer festen Frist, in der Regel 10 bis 30 Jahren, aus der Bindung heraus, d.h. die Mietpreise können dann erhöht werden und die Wohnungen stehen nicht mehr ausschließlich Menschen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Die KESH3-Häuser sind durch den Zusammenschluss mit dem dem Mietshäuser Syndikat dauerhaft vor einem Verkauf geschützt. Das Mietshäuser Syndikat selbst ist ein Freiburger Erfolgsmodell. Es wurde mit dem Erwerb eines Teils vom Grether-Gelände vor ca. 30 Jahren gegründet. Mittlerweile gibt es über 200 solcher Projekte in Deutschland, in denen Mieter selbstbestimmt ihr Haus gemeinsam gemeinwohlorientiert verwalten.

Wie entsteht dabei konkret Wohnraum für Benachteiligte? Von 2022 bis 2024 ist die Zahl der Wohnungslosen in Deutschland laut dem Wohnungslosenbericht der Bundesregierung um ca. 14 % gestiegen. Wenn es schon für Normalverdienende schwer ist, eine Bleibe zu finden, das kennt man gerade auch in Herdern, haben arbeitslose oder wohnungslose Menschen auf dem Wohnungsmarkt erst recht keine Chance. Der Weg zurück in eine eigene Wohnung ist für Menschen, die einmal ihre Wohnung verloren haben, besonders schwer. Das liegt unter anderem daran, dass Vermietende häufig Referenzen des Vormieters verlangen und ihre Wohnungen an die Interessenten mit gesicherten Einkommen vergeben. In Gegenden mit einer prekären Unterversorgung von Wohnraum wie in Freiburg ist dies ein besonderes Hindernis. Dabei sollte Wohnen ein Menschenrecht sein und entsprechend jede\*r Zugang dazu haben. In vielen Modellprojekten mit wissenschaftlicher Begleitung wurde nachgewiesen, dass das sogenannte „Housing first“-Prinzip sich sehr positiv auf die gesamte Lebenssituation der wohnungslosen Menschen auswirkt. Komplexe Problemlagen und besondere Lebenssituationen lassen sich nur lösen, wenn das Grundbedürfnis nach Wohnen erfüllt ist. Daher haben sich die drei Projekte VELOHAVEN, Birnbaum und E.O.S.\*Haus1 dazu entschieden, zusammen mit Brückenschlag insgesamt 4 Wohnungen an (dann nicht mehr) wohnungslose Frauen zu vergeben. Sozial gebundener Wohnraum

soll aber nicht ausschließen und stigmatisieren. Darum ist die Durchmischung des neuen Quartiers wichtig. Im vierzehn Wohneinheiten umfassenden Projekt VELOHAVEN entsteht in Kooperation mit der P3-Werkstatt beispielsweise eine Wohngemeinschaft für Auszubildende, die, gerade mit Migrationshintergrund, es oft sehr schwer haben auf dem Freiburger Wohnungsmarkt. Die Wohnungen sollen dabei aber nicht nur günstig und bezahlbar sein, sondern auch eine ansprechende Architektur und ökologische Ziele erfüllen, um eine gute Wohnqualität zu bieten. All das klingt nach der Quadratur des Kreises. Es wird aber möglich mit der flexiblen architektonischen Planung der Werkgruppe Freiburg und mit dem Engagement vieler Menschen, die ehrenamtlich und mit großem Einsatz für die Realisierung ihrer Hausprojekte arbeiten. Sie sind regelmäßig in der Stadt, auf den Wochenmärkten und bei gesonderten Veranstaltungen bei den Bürgervereinen anzutreffen, um für ihr Anliegen zu werben und Fragen auch persönlich zu beantworten.

Wie wird all das finanziert? Diese Projekte entstehen nicht alleine durch die Menschen, die die Initiative übernommen haben, sondern sie brauchen viele Unterstützer\*innen, die einen ideellen und finanziellen Beitrag leisten. Etwa 35% der Finanzierung der Projekte werden durch so genannte Direktkredite gestemmt. Jeder und jede kann also zum Ermöglichen der Projekte beitragen, in dem er oder sie einen Kredit (ab 500 € möglich) an die Projekte gibt. Niemand muss hier darauf warten, dass die Freiburger Kommunalpolitik handelt, sondern kann selbst dazu beitragen, dass etwas vorangeht! Und während die Zinssätze und Aktienkurse bei üblichen Geldanlagen schwanken, bieten die Mietshäuser Syndikat-Projekte über den gesamten Zeitraum, die ein Direktkredit gegeben wird, einen fest vereinbarten Zinssatz, der zwischen 0% und 2% selbst gewählt werden kann. Im Gegensatz zum Bankkonto oder dem Aktiendepot kann man hier genau sehen, wie das eigene Geld wirkt und was damit passiert. Die KESH3-Projekte bleiben auch nach der Fertigstellung im Stühlinger und in ganz Freiburg mit den Bürger\*innen verbunden und jederzeit kontaktierbar: Lokale Geldanlage vom Feinsten! So entsteht dauerhaft sozialer, bezahlbarer Wohnraum – für Generationen von Mieterinnen und Mietern mit kleinem Geldbeutel! Weitere Infos zu den Projekten und wie man einen Direktkredit geben kann um damit aktiv sozialen Wohnraum zu fördern, findet man unter <https://kleineschholz-syndikat.org/>: Eine Initiative von Bürgern für Bürger, bald auch in Herdern, wenn Menschen selbst Verantwortung übernehmen.

Holger Blaul (Mitglied bei VELOHAVEN.de)