

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
IV / Freiburger Stadtbau GmbH	Herr Klausmann	2105-216	11.01.2012

Betreff:**Verkauf von Reihenhäusern der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)****hier:****Freiligrathstraße zwischen Nr. 4 bis 114; Rankackerweg 16; Hansjakobstraße 14, 18, 24, 26, 34, 40, 42, 50; Am Hägle 7b, 7c**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	18.01.2012		X	X	
2. SO	25.01.2012		X	X	
3. HA	06.02.2012		X	X	
4. GR	14.02.2012	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja - mit FSB GmbH

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat stimmt gemäß Ziffer 3.1 der Drucksache G-12/021 der Veräußerung der Erbbaurechte für folgende aktuell leerstehende Immobilien der FSB zu:**

Freiligrathstraße Nr. 60, 70, 87, 99, 101, 110, Rankackerweg 16.

- 2. Der Gemeinderat stimmt gemäß Ziffer 3.2 der Drucksache G-12/021 der Veräußerung der Erbbaurechte für folgende Immobilien an die jeweiligen Mieterinnen / Mieter oder bei künftig frei werdenden Immobilien der FSB an Freiburger Bürgerinnen / Bürger zum Selbstbezug zu:**

Freiligrathstraße 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 36, 38, 39, 41, 42, 43, 46, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 59, 61, 62, 64, 66, 67, 68, 69, 72, 73, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 88, 89, 91, 92, 95, 96, 97, 102, 104, 106, 108, 112, 114

Hansjakobstraße 14, 18, 24, 26, 34, 40, 42, 50

Am Hägle 7b, 7c.

- 3. Die Verkaufserlöse sind von der FSB für Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und energetische Sanierungsmaßnahmen ihrer Mietwohnungen zu verwenden.**
 - 4. Soweit hiermit vom Beschluss des Aufsichtsrates der FSB vom 19.07.2011 abgewichen wird, wird der Oberbürgermeister beauftragt, die Geschäftsführung entsprechend der vorgenannten Beschlussziffern 1 und 2 anzuweisen.**
-

1. Ausgangslage

1.1 Bürgerentscheid vom 12.11.2006

Mit Bürgerentscheid vom 12.11.2006 wurde entschieden, dass die Stadt Freiburg Eigentümerin der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) und der städtischen Wohnungen bleibt. Die Entscheidung bewirkte, dass die Stadt keinerlei Veräußerungen aus ihrem eigenen Wohnungsbestand vornehmen konnte. Auf die Drucksache G-06/199 wird verwiesen.

Die engere Bindungswirkung des Bürgerentscheids vom 12.11.2006 endete nach Ablauf von drei Jahren. Gemäß § 21 Abs. 7 Gemeindeordnung (GemO) kommt dem Bürgerentscheid danach die Wirkung eines einfachen Gemeinderatsbeschlusses zu, d. h. die getroffene Entscheidung gilt so lange weiter, bis sie der Gemeinderat ganz oder in Teilen ändert. Eine solche Änderung erfolgte u. a. mit der Zustimmung des Gemeinderates zum Verkauf von Reihenhäusern der FSB.

1.2 Reihenhaushausprogramm

Der Aufsichtsrat der Freiburger Stadtbau GmbH hat in seiner Sitzung am 27.11.2009 beschlossen, im Zuge des sog. „Reihenhaushausprogramms“ 20 unvermietete Einfamilienhäuser der FSB sowie 4 Einfamilienhäuser der Stadt Freiburg zu veräußern. Dem folgte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.12.2009 anhand der Drucksache G-09/273.

2. Sachverhalt

Die FSB war ursprünglich Eigentümerin auf Erbpacht von insgesamt 106 Reihenhäusern in der Freiligrathstraße; Grundstückseigentümerin und Erbpachtgeberin war bzw. ist die Stadt Freiburg. Diese Reiheneinfamilienhäuser stammen noch aus den 20er Jahren und befinden sich in einem unsanierten Zustand. Bei einer Neuvermietung müssten die Objekte mit unverhältnismäßig hohen Mitteln in Stand gesetzt werden. Die Sanierungskosten bewegen sich hierbei pro Haus von 90.000,00 € - 180.000,00 €, je nach Größe und Zustand. Diese Aufwendungen für ein Haus mit 3 - 5 Zimmern sind aus Sicht der FSB unwirtschaftlich. Die zu erzielende Mieteinnahmen decken nicht ansatzweise die Kosten der Sanierung.

Von den insgesamt 106 Reihenhäusern in der Freiligrathstraße wurden bisher 35 Reihenhäuser, so wie sie stehen und liegen, an Selbstbezieher auf Erbpachtbasis verkauft. Der Durchschnittsverkaufspreis auf der Grundlage von jeweiligen Gutachten betrug bei dem Reihenhaushausprogramm rd. 130.000,00 €.

Neben diesen Reihenhäusern in der Freiligrathstraße ist die FSB Eigentümerin vergleichbarer Objekte in der Hansjakobstraße, im Rankackerweg und Am Hägle (siehe Beschlussantrag Ziff. 1 und 2).

Seit diesem Verkaufsverfahren stehen in der Freiligrathstraße und am Rankackerweg aufgrund Eigenkündigungen der Mieterschaft die in Beschlussantrag Ziff. 1 aufgeführten sieben Häuser leer. Auch diese Häuser sind alle sanierungsbedürftig; eine Vermietung wäre daher nur nach Durchführung unwirtschaftlicher Sanierungsmaßnahmen möglich.

3. Vorschlag der Verwaltung

Im Hinblick auf die zwingend vor einer Weitervermietung erforderlichen, jedoch für die FSB unwirtschaftlich realisierbaren Sanierungsmaßnahmen, schlägt die Verwaltung vor, gemäß Beschluss des Aufsichtsrates der FSB vom 19.07.2011 zu verfahren:

3.1 Beschlussantrag Ziff. 1

Die sieben aktuell leerstehenden Reihenhäuser in der Freiligrathstraße und das leerstehende Reihenhaus im Rankackerweg werden an Freiburger Bürgerinnen / Bürger zum Selbstbezug veräußert. Der Verkaufswert wird durch ein Gutachten festgestellt. Bei mehreren Angeboten erhält das Höchstgebot den Zuschlag. Im Amtsblatt, in der Badischen Zeitung und auf der Homepage der Freiburger Stadtbau wird der Verkauf veröffentlicht. Zusätzlich werden die nicht zum Zuge gekommenen Bewerbungen des Reihenhäuserprogramms (siehe Ziff. 1.2) über das neue Verkaufsangebot informiert.

Wie in der Sitzung des Aufsichtsrates am 19.07.2011 diskutiert, soll der Käuferkreis nur auf das Kriterium „Freiburger Bürgerin / Bürger“ beschränkt werden, da keine Besser- oder Schlechterstellung gegenüber den Mietern der übrigen Reihenhäuser bestehen soll.

3.2 Beschlussantrag Ziff. 2

Sofern die dortige Mieterschaft dies wünschen sollte, kann das von ihnen angemietete Haus in der Freiligrath-, Hansjakobstraße und Am Hägle an sie zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert veräußert werden. Frei werdende Häuser sollen ebenfalls gemäß dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert an Freiburger Bürgerinnen / Bürger zum Selbstbezug angeboten werden verbunden mit dem Hinweis, dass bei mehreren Angeboten das Höchstgebot den Zuschlag erhält.

Zur Mieterstruktur in diesen Objekten kann Folgendes gesagt werden:

In den Reihenhäuserbeständen bei der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat sich im Laufe der Jahre eine Mieterstruktur entwickelt, die in einem intensiven Bezug zu ihrem Wohnquartier steht und in vielen Fällen als "alt eingesessene Freiburger" bezeichnet werden können. Diese Entwicklung beruht u. a. darin, dass in den zurückliegenden Jahrzehnten aufgrund der bestehenden Mietnachfolgeregelung Mieter/innen bereits in der zweiten oder dritten Generation in den Reihenhäusern leben. Dadurch konnte sich eine weitgehend ausgeglichene Mieterstruktur und damit gut funktionierende Nachbarschaft entwickeln, für die Nachbarschaftshilfe zum Umgang im Quartier gehört.

Nach Einschätzung der FSB ist aktuell festzustellen, dass die vorgenannte Mietnachfolgeregelung stetig weniger in Anspruch genommen wird und damit an Bedeutung verliert. Auch aufgrund des baulichen Zustands und des damit verbundenen Instandsetzungs- und Modernisierungstaus vieler Häuser besteht kein großes Interesse an der Übernahme des Hauses, so dass sich die nachfolgenden Generationen großteils anderweitig mit zeitgemäßem Wohnraum versorgen.

Die ins Alter gekommenen Mieter/innen versterben oder begeben sich in pflegende Einrichtungen, wenn eine Selbstversorgung nicht mehr möglich ist.

Die der FSB vorliegenden und auswertbaren Daten zeigen daher zum jetzigen Zeitpunkt einen recht hohen Anteil an älteren bzw. betagten Mieterinnen/Mieter. Bezogen auf die Gartenstadt sind 45 % der Mieterinnen/Mieter über 70 Jahre alt sowie 20 % im Alter zwischen 60 und 70 Jahren. Der Anteil der unter 50-Jährigen bewegt sich lediglich bei rd. 11 %. Seit dem Jahr 2000 - also in einem Zeitraum von über 11 Jahren - ist es nur zu 6 "neuen" Mietverhältnissen gekommen.

Aufgrund dieser Erfahrungen ist davon auszugehen, dass es hierdurch zu ca. 5 Veräußerungen pro Jahr kommen wird, d. h. mit einem vollständigen Verkauf aller Reihenhäuser im Jahr 2028 auszugehen ist.

3.3 Erbbauzinsanpassung / Denkmalschutz

Den Erwerbern/innen aus diesen Verkäufen soll eine Erbbaurechtsverlängerung bis zum 31.12.2086 angeboten werden, so dass bei einer möglichen Fremdfinanzierung der Eigentumsmaßnahme eine Sicherheit vorhanden ist. Alternativ können die Erwerber/innen die Grundstücke auch kaufen.

Die Reihenhäuser in der Freiligrathstraße und in der Hansjakobstraße stehen unter Denkmalschutz. Alle zukünftigen Veränderungen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Darauf wird wie bisher im Kaufvertrag ausdrücklich hingewiesen.

4. Fazit

Mit dem geplanten Verkauf der oben dargestellten Immobilien an Freiburger Bürger/innen bestehen für alle Bevölkerungsschichten (junge Erwachsene bis Rentner/innen; Single, Lebenspartnerschaften, Ein-Eltern-Haushalte, Familien) die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum. Die FSB wird durch den Verkauf der 82 Häuser in die Lage versetzt, mit den Einnahmen dringende Sanierungsarbeiten an anderen Objekten durchzuführen. Somit hat die FSB eine verlässliche Kalkulationsgrundlage und kann jährlich bis 2028 einen Betrag von rd. 600.000,00 € für die Sanierungsmaßnahmen einplanen.