

Zum Beispiel Wonnhalde 1a

## Vom Zynismus kommunaler Wohnungspolitik



### Der groteske Kampf der Stadt Freiburg gegen die Hausgemeinschaft Wonnhalde 1a

Mit immer abenteuerlicheren Begründungen versucht die Stadtverwaltung Freiburg seit nunmehr vier Jahren, das am Stadtrand zwischen der Wiehre und Günterstal liegende Wohnhaus Wonnhalde 1a zu entmieten. Immer wieder werden dabei neue „soziale Bedarfsgruppen“ aus dem Hut gezaubert, die „dringend und alternativlos“ anstelle der langjährigen Mieter in das Haus eingewiesen werden müssten. Zunächst waren es Roma-Familien, dann alleinstehende Flüchtlinge, dann auf einmal Obdachlose und nun wieder Flüchtlingsfamilien. Zwar gelang es der Stadt dabei, einige der MieterInnen zu zermürben und so einen Teilleerstand des Hauses herbeizuführen – unterm Strich hat sie sich aber verrannt. Einmal weigerten sich die zuständigen Sozialbetreuer, sich für derlei dubiose Manöver einzuspannen zu lassen, mehrfach erwiesen sich die gemachten Angaben als falsch, dann wiederum wurde bekannt, dass man – inmitten der so drastischen beklagten Unterbringungsnot – längst den Verkauf des Geländes vorbereitete. Dennoch hält die Verwaltung immer verbissener am eingeschlagenen Weg fest. Sie wird nun den

drei MieterInnen aus jenen beiden Wohngemeinschaften kündigen, welche die Stadt zuvor gezielt teilentmietet hat (siehe Seite 3).

#### Was steckt hinter diesem Gezerre?

Geht es hier wirklich nur um einen Machtkampf und die Vermeidung von Gesichtsverlust? Das Kalkül der Stadt: Schaffung eines kurz- bis mittelfristigen Verwahrungspuffers für „schwierige soziale Bedarfsgruppen“, ohne Konflikte mit Nachbarn riskieren zu müssen. Vorteil: Nach einer Übergangsfrist kann das stark sanierungsbedürftige Haus endlich abgerissen und das Gelände verkauft werden. Doch es geht um mehr. Auf den vorliegenden Seiten wollen wir den Konflikt nachzeichnen und in eine allgemein zu beobachtende Entwertung des Rechts auf bezahlbaren und würdigen Wohnraum einordnen. Vor dem Hintergrund einer sozialtechnokratischen Elendsverwaltung soll dabei auch der zynische Umgang mit „sozialen Bedarfsgruppen“ wie den Roma-Flüchtlingen durch die städtische Wohnraumpolitik beleuchtet werden.

## Vier Jahre Mobbing

# Chronologie einer Farce

**Vorgeschichte:** Im Jahre 1982 beginnt eine Erbgemeinschaft mit der Vermietung des Hauses Wonnhalde 1a an Wohngemeinschaften. Im Jahre 1987 wird der Immobilienmakler Lüwa beauftragt, das Haus auf dem freien Markt zu verkaufen. Die BewohnerInnen befürchten bei einem Eigentümerwechsel steigende Mieten und ihre schleichende Herausdrängung. Weil die Wohnungsfrage in dieser Zeit stark politisiert ist (Häuserkampf, Spekulation, Verdrängung einkommensschwacher MieterInnen aus aufgewerteten Stadtquartieren), wird der Fall zum Politikum. Im Jahr 1988 gibt die Stadt Freiburg der Forderung einer breiten Öffentlichkeit nach, mit einem Aufkauf das Haus vom Markt zu nehmen, um die bestehenden Mietverhältnisse und Mieten langfristig zu sichern. Fortan entwickelt sich bis zum Jahr 2004 eine gut funktionierende Zusammenarbeit der ca.

gut funktionierende Zusammenarbeit der ca. 18 MieterInnen und dem Liegenschaftsamt, das bei Fluktuationen an die von den Wohngemeinschaften vorgeschlagenen Personen mit Wohnberechtigungsschein neu vermietet. Weil das Haus dringend umfassend saniert werden muss, die Stadt jedoch keinerlei Geld dafür zu Verfügung stellen kann oder will, signalisiert die Hausgemeinschaft im Juli 2004 der Stadt ihr Interesse, das Haus im Genossenschaftsmodell zu erwerben, um Sozialbindung und Baussubstanz gleichermaßen zu erhalten. Die Stadt zeigt sich in mehreren Briefen interessiert, schiebt jedoch Verhandlungen immer wieder heraus. Die im folgenden erwähnten Dokumente stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

- Herbst 2004 Unter dem Vorwand, das Haus würde demnächst sowieso an die Hausgemeinschaft veräußert, verweigert das Liegenschaftsamt einer Mieterin, ihren Ehepartner einziehen zu lassen, worauf hin sie entnervt auszieht. Zwei weitere Personen, welche die Umwandlung des Hauses in ein Projekt für gut befinden, aus Mangel an Energie und Zeit jedoch nicht dran teilnehmen möchten, ziehen aus. Ein weiterer Mitbewohner, der viel Energie in die Projektvorbereitung investierte, zieht im Sommer 2005 aufgrund der Hinhaltetaktik der Stadt zermürbt aus. Auch diese fünf Zimmer innerhalb zweier Wohngemeinschaften werden nicht mehr weitervermietet (weil die Zimmer mit teilweise 12 qm zu klein sind, hatten einige BewohnerInnen zwei Zimmer angemietet).
- August 2005 Die Stadt stellt in einem Schreiben die Verkaufsüberlegungen offiziell zurück und fordert alle BewohnerInnen auf, das Haus zu verlassen und einzelne Ersatzwohnungen anzunehmen. Es werde „dringend“ für die Roma-Flüchtlinge aus dem Wohnheim Hagelstauden benötigt. Eine Frau geht auf den Deal ein und zieht aus. Im gleichen Brief wird auch mitgeteilt, „dass der von uns ermittelte Ertragswert im derzeitigen Zustand mindestens 200 000€ über dem von ihnen angebotenen Kaufpreis von 550 000€ liegt“.
- Juli 2006 Nachdem klar geworden war, daß von den verbliebenen BewohnerInnen niemand mehr Ersatzangebote annehmen würde, versucht Oberbürgermeister Salomon, mit folgenden Worten uns zum Auszug zu bewegen: *„Die Unterbringung von Flüchtlingen, die aufgrund von politischen Repressionen oder aus sozialen Gründen gezwungen waren, ihre Heimat zu verlassen, ist eine soziale Aufgabe, die auf eine breite Unterstützung durch die Bevölkerung angewiesen ist.“*
- Januar 2007 Die Stadt kündigt jenen drei MieterInnen, die in den ausgedünnten zwei Wohnungen Einzelmietverträge für insgesamt vier Zimmer plus Küche, Bad, WC und Flur besitzen.
- April 2007 Die Stadt verzichtet nach Ablauf der Kündigungsfrist auf Räumungsklagen, weil die Begründung der Kündigung, der dringende Bedarf für die Unterbringung der Roma aus den Hagelstauden, vor Gericht zurückgewiesen worden wäre. Der Hausverein Wonnhalde 1a hatte mittlerweile zu viele Hinweise publiziert, daß der „Bedarf“ vorgeschoben ist. Die Pressesprecherin der Stadt Freiburg räumt am 5.4.2007 der BZ ein, daß die Roma eigentlich bis 2013 in den Hagelstauden bleiben könnten. Weil jedoch die Vermarktung des ausgewiesenen Baugebiets stockte, sähe die Stadt eine Verlegung der Roma „lieber heute als morgen“. Bekannt wird auch, daß sowohl die Roma selbst, aber auch ihre städtischen und ehrenamtlichen SozialbetreuerInnen eine heimartige Unterbringung am Stadtrand ohne Infrastruktur gerade für Familien mit Kindern ablehnen. Nachdem die Roma-Familien also nicht mehr als dringend in die Wonnhalde 1a einzuweisende Bedarfsgruppe vorgeschoben werden können, sucht die Stadtverwaltung nach Alternativen. Nun sollen alleinstehende Flüchtlinge in die Wohngemeinschaften eingewiesen werden. Doch auch dieses Ansinnen stößt bei den für die Betreuung von Flüchtlingen zuständigen SozialarbeiterInnen auf Unverständnis.
- Mai 2007 Ungeachtet dessen weist die Stadt direkt nach Ablauf der Kündigungsfrist eine mehrköpfige Roma-Familie aus dem Heim Wiesentalstraße in eine seit längerem leerstehende geschlossene Zwei-Zimmerwohnung im Haus ein. Bei der Einweisung fallen markige Worte: „Das geht jetzt ganz schnell, dass die anderen hier endlich ausziehen“. Die Einweisung erfolgt ohne Rücksichtnahme auf die Lebensverhältnisse der Familie, deren drei Kinder allesamt in Weingarten zur Schule gehen. Bedauerlicherweise kommen aus Sicht der Stadt die Familie und die Hausgemeinschaft in guten Kontakt zueinander. Dennoch ist allen, vor allem der Familie schnell klar, wie ungeeignet das neue Wohnumfeld für die Kinder ist. In der Nachbarschaft gibt es weit und breit keine anderen Kinder sowie eine Infrastruktur, die der vielbeschworenen Integration zuträglich wäre.
- Mai 2007 Mit der Gemeinderatsvorlage So 07/003 zur Zukunft der Wohnungshilfe im Rahmen der geplanten Schaffung eines neuen Amtes für Wohnraumversorgung wird offiziell bekannt, was wir schon länger vermuteten: Die Stadt plant seit mindestens zwei Jahren, die in ihrer „Substanz stark veralteten Gebäude“ Wonnhalde 1 und 1a abzureißen, um das „in gut vermarktbarer Lage“ befindliche Gelände auf dem freien Markt zu veräußern. Das im Nachbarhaus Wonnhalde 1 betriebene Männerwohnheim soll mit

zwei weiteren kleineren Obdachlosenheimen in einem Neubau in Haslach zusammengelegt werden. Der Gemeinderat stimmt der Vorlage zu. Vermehrt besichtigen Investoren das Gelände.

- Januar 2008 Das neue Amt für Wohnraumversorgung nimmt offiziell seine Arbeit auf. Deren Leiter, Herr Hein, verspricht, bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen neue Wege gehen zu wollen. Hierzu gehört die Wendung von der ghettoähnlichen Heimunterbringung hin zu dezentralisierten und integrierten Unterbringung in einzelne Wohnungen in belebten Quartieren.
- Juni 2008 Im Gespräch bestätigt uns Herr Hein, dass die Stadtverwaltung ihn beauftragt habe, – ungeachtet der Abrisspläne sowie der allseits beschworenen neuen Philosophie einer dezentralisierten Unterbringung – sogenannte „Bedarfsgruppen“ im Haus Wonnhalde 1a unterzubringen.
- Juli 2008 Die Pläne, beide Häuser auf dem Gelände abzureißen und das Gelände auf dem freien Markt zu veräußern, werden offiziell zurückgestellt. Ausschlaggebend waren die Widerstände gegen den geplanten Neubau eines größeren Obdachlosenheims in Haslach, in das auch das Obdachlosenheim Wonnhalde 1 integriert hätte werden sollen.
- November 2008 Die Stadtverwaltung hat eine neue „Bedarfsgruppe“ für die Wonnhalde 1a gefunden: In der Drucksache G-08/221 wird angekündigt, daß zum einen sieben obdachlose Männer aus dem Wohnheim Elsässerstrasse 7 in das Haus Wonnhalde 1a „umgesetzt“ werden sollen. Zum anderen soll nach erfolgter „Auflösung“ (sprich Kündigung) aller bestehenden Mietverhältnisse das gesamte Haus als Obdachlosenheim fungieren. Aufgrund zu vieler innerer Ungereimtheiten weist der Gemeinderat auf Druck der Hausgemeinschaft die Vorlage zur Überarbeitung an das Amt für Wohnraumversorgung zurück. Zum einen gab es in der Elsässertrasse nur noch zwei Obdachlose, zum andern musste eingeräumt werden, dass unser Nachbarhaus, das Männerwohnheim Wonnhalde 1 mit seinen Einzelzimmern halb leer steht und auch stadtweit Überkapazitäten in den Wohnheimen bestehen.
- April 2009 Die Stadt teilt uns in einem „Gespräch“ mit, dass sie den MieterInnen der Wohngemeinschaften kündigen wird. Das Gespräch wird auffallend autoritär geführt, die Zeichen stehen auf Eskalation.

## Die neuesten Pläne der Stadtverwaltung vom April 2009

### Übergangsweise Verwahrung mit Option auf Abriss und Vermarktung

Am 21. April 2009 teilten uns Vertreter des Amtes für Wohnraumversorgung und des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen in herrischer Manier die neuen Pläne der Stadtverwaltung mit. Das neue Zauberwort lautet „integrative Lösung“. Konkret sollen den drei letzten BewohnerInnen der beiden Wohngemeinschaften gekündigt werden, um Platz für zwei größere Flüchtlingsfamilien zu schaffen. Es könne nicht sein, dass städtischer Wohnraum leer stehe, so die zynische Begründung aus dem Munde derer, die diesen Leerstand gezielt herbeigeführt haben. Im Gegenzug - als „Kompromiss“ - soll großzügigerweise „zunächst“ auf eine Kündigung der dann verbleibenden acht BewohnerInnen in den anderen drei Wohnungen der Wonnhalde 1a „verzichtet“ werden.

#### Grundriss der zwei teilentmieteten Wohnungen

WG WC	WG Bad	Zimmer leer	Zimmer leer	Zimmer leer
← WG Wohnungstüre		← WG Flur →		
Vermietet	Vermietet	WG Küche	Zimmer leer	

Es ist unbestritten, dass der Stadt Freiburg zu wenig große Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingsfamilien zur Verfügung stehen. Abgesehen davon, dass wir den Willen zur Umsetzung einer den Bedürfnissen der Flüchtlingen Rechnung tragenden neuen Unterbringungs politik bezweifeln (siehe nächste Seite), ist zu fragen, weshalb die Stadt nun ausgerechnet am Stadtrand ohne Infrastruktur und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Obdachlosen- sowie Behindertenwohnheim faktisch eine Konzentration von dann drei großen Flüchtlingsfamilien

plant. Dahinter steht kein sinnvolles, längerfristig angelegtes Konzept. Warum sich die Stadt ausgerechnet zu einer Zeit so auf das Haus eingeschossen hat, in der die Zahl der eröffneten Asylverfahren nach jahrzehntelangem Rückgang bedauernswerter Weise an einem Tiefpunkt angelangt ist, liegt auf der Hand: Das Haus hat die Stadt längst aufgegeben, auch wenn sie nicht mehr offiziell vom Abriss und Verkauf spricht. Sie hat selbst ein Gutachten über den Sanierungsbedarf von 400 000 Euro erstellt, wird jedoch maximal kurzfristig ein paar Tausend Euro zum Löcherstopfen aufwenden. Ziel ist es, mit den Kündigungen auch die restlichen BewohnerInnen der Wonnhalde 1a zum „freiwilligen“ Auszug zu bewegen, um nach einer Übergangsfrist alle Optionen offen zu haben. Daneben ist die Auflösung der seit 20 Jahren funktionierenden Hausgemeinschaft längst auch zu einer kulturellen Prinzipienfrage geworden. Dass MieterInnen wohnungsübergreifend zusammen leben und sich organisieren, ist - aus der Perspektive kommunaler Wohnraumverwaltung betrachtet - offenbar mehr als suspekt.

### Wer trägt eigentlich die politische Verantwortung?

Der Plan, das Haus unter den genannten Vorwänden zu entmieten, um das Gelände an einen der vielen interessierten Investoren zu veräußern, ging zunächst von der grün-schwarzen Lobby in der Stadtverwaltung aus. Dieser Umstand erklärt, warum die SPD-Stadtratsfraktion noch zu Beginn 2007 eine Solidaritätspresseerklärung zugunsten des Hausvereins Wonnhalde veröffentlichen konnte. Spätestens seit Beginn des Jahres 2008 wird die Geschichte jedoch auch vom sozialdemokratischen Sozialbürgermeister Kirchbach mitgetragen. Offensichtlich soll das ihm unterstellte Amt für Wohnraumversorgung die Abwicklung der Wonnhalde 1a moralisch bemänteln und zu Ende bringen. Dies erklärt die plötzliche Zurückhaltung der SPD, die ihrem Bürgermeister nicht in den Rücken fallen möchte. Wie dem auch sei: Wir werden nicht gehen.

## Kommunale Wohnpolitik in Zeiten der Krise

Steigende Mieten, Rückzug des sozialen Wohnungsbaus, Privatisierung: Schon lange findet ein massiver Verdrängungsprozess der Wohnbevölkerung Freiburgs statt: Wer es sich nicht mehr leisten kann, zieht an die Ränder oder ins Umland. Neu ist, wie diese Entwicklung politisch gerechtfertigt wird. So argumentierten die Befürworter der Privatisierung der Stadtbauwohnungen, in diesen wohnten ja nur 10% Hartz-4 Empfänger. Die anderen hätten also eine Subventionierung der Mieten unter das Marktniveau gar nicht nötig. Faktisch nimmt jedoch der Anteil der Wohnungskosten am verfügbaren Einkommen bei Gering- und Normalverdienern stetig zu. Paradoxerweise wird jedoch der sozialpolitische Gestaltungs- und Schutzauftrag immer mehr in Richtung Notstandsverwaltung heruntergebrochen. Am Fall Wonnhalde 1a zeigt sich dies in zweierlei Hinsicht: Der Schutz vor Marktrisiken, in diesem Falle das Recht auf bezahlbaren, menschenwürdigen Wohnraum, soll nur für diejenigen gelten, die am Rande der Gesellschaft stehen. Hier schält sich ein Muster einer neoliberalen und sozialtechnokratischen Krisenverwaltung heraus, welches in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen wird: Angesichts (vermeintlich) knapper Ressourcen werden Zielkonflikte konstruiert und soziale Gruppen gegeneinander ausgespielt. Zugleich ist das Plädoyer für „benachteiligte Bedarfsgruppen“ – so zeigt das Beispiel zum anderen – lediglich instrumenteller Natur. Weil diese Krisenverwaltungslogik in den letzten Jahrzehnten

gerade vom „Staat“ und seinen Institutionen forciert worden ist, greift eine bloße Verhinderung von Privatisierung zu kurz.

### Kommunales Eigentum und Dienstleistungen sind nicht per se sozial und fortschrittlich

Behörden neigen dazu, ihre Kontroll- und Verwaltungsrationalität gegen die Interessen ihrer „Kunden“ allein aus Machterhaltungsgründen durchzusetzen. Aus Sicht der Bürger besonders ärgerlich: Stets wälzen MitarbeiterInnen die Verantwortung umstrittener Entscheide mit dem Verweis von sich, Anordnungen von oben befolgen zu müssen. Während zudem bei einem Privatvermieter klare Interessensverhältnisse herrschen, kann mit dem Verweis auf den Zweck, das Allgemeinwohl, letztlich jedes Mittel, jede zweifelhafte Sanierung und jede Mieterhöhung legitimiert werden. Diese Konstellation hat sich in den letzten Jahren im Zuge sogenannter Verwaltungsreformen massiv verschärft. Öffentliche Verwaltungen und Behörden sind längst neoliberal verschlankte, unternehmensähnliche Gebilde, deren Mitarbeiter schlecht bezahlt und einem massiven Druck ausgesetzt sind, den sie oft an die Bürger weitergeben. Am Beispiel der Stadtbau und ihrem Umgang mit den MieterInnen zeigt sich dies deutlich. Diese Institutionen bedürfen einer grundlegenden Demokratisierung und Kontrolle.

## Die Wohn- und Lebenssituation der Roma in Freiburg

Der Umgang mit uns MieterInnen der Wonnhalde 1a verweist auch auf den Umgang mit den Roma-Familien. Im Jahre 2005 lebten viele Familien in den fünf Häusern des Wohnheims Hagelstauden in St. Georgen, das im Bebauungsgebiet Innere Elben planmäßig bis 2013 geschlossen werden sollte. Als es dann plötzlich hieß, ein Teil müsste dringend in die Wonnhalde 1a übersiedeln, waren die Betroffenen und ihre BetreuerInnen sprachlos. Mit viel Energie war man eigentlich dabei, in Eigeninitiative einzelne Wohnungen im Stadtgebiet zu suchen. Und nun sollten sie in ein neues Heim am Stadtrand ohne infrastrukturelle Anbindung, neben einem Männerwohnheim und einem Behindertenwohnheim? Dieses Vorgehen hat Muster. Zwar wird zunehmend offiziell von einer dringend notwendigen Abkehr von der Heimunterbringung geredet, es fehlt jedoch am Willen, dies auch umzusetzen. Die 13 Familien aus den Hagelstauden, von denen die Stadt triumphierend behauptet, sie hätte sie in den letzten zwei Jahren mit Wohnungen versorgen können, sind in Wirklichkeit einfach in die anderen Heime (St. Christoph, Bissierstr. und Hammerschmiedstrasse) verlegt worden oder haben auf eigene Initiative eine Wohnung gefunden. Angeblich gibt es keine großen Wohnungen im Stadtgebiet? Seltsam, uns wurden in den letzten Jahren mehrere als Ersatz angeboten. Wir fragen uns, warum etwa in der großen Wohnung in der Kirchstrasse heute keine Roma-Familie wohnt? Will man „Problemen“ mit Nachbarn und Bürgervereinen aus dem Weg gehen? Will man etwa abwarten, ob und wie viele überhaupt ein Bleiberecht erhalten? Bekanntlich sollen Roma, die mindestens sechs Jahre in Freiburg leben, und das sind nicht wenige, ein Bleiberecht bekommen, wenn sie bis Ende 2009 nachweisen können, keine Sozialleistungen beziehen zu müssen. Was macht die Stadt, um diese unsinnige, unrealistische Verordnung zu unterlaufen? Ein Anhängen an den „Projektverbund Bleiberecht Freiburg“ ist eindeutig zu wenig!

## Wie weiter mit der Wonnhalde 1a? Unsere Perspektiven

### Lösung I: Wiederherstellung des Status Quo Ante

Die Stadt bestimmt bei Freiwerden geschlossener Wohnungen die Neubelegung nach sozialen Kriterien. In den zwei Wohngemeinschaften bestimmen die BewohnerInnen über neue MitbewohnerInnen, die allerdings über eine Wohnberechtigung verfügen müssen. Die Stadt verpflichtet sich, endlich die dringende Sanierung des Hauses einzuleiten.

### Lösung II: Wonnhalde 1a als Projekt im Mietshäusersyndikat

Ergänzend oder alternativ schlagen wir die Umwandlung in ein Projekt des Mietshäusersyndikats vor. Die MieterInnen leihen sich Geld und kaufen das Haus der Stadt für gutes Geld ab. Die Stadt gewinnt auf diese Weise einschließlich der eingesparten Sanierungskosten ca. 1 Millionen Euro (Vor 20 Jahren erwarb sie das Haus für umgerechnet 350 000 Euro, die längst durch unsere Mietzahlungen gedeckt wurden), lässt den Gewinn in soziale Wohnprojekte einfließen und wahrt so ihr Gesicht. Die MieterInnen bleiben MieterInnen, niemand erwirbt Eigentumsrechte. Die Sozialbindung bleibt bindend. Uns ist vollkommen klar, dass eine solche Lösung eine Einzelfalllösung darstellt. Die Kommunen müssen auch in Zukunft dazu verpflichtet bleiben, eine vorausschauende Wohnungspolitik für breite Bevölkerungsschichten sicherzustellen. Doch gerade dort, wo MieterInnen wohnungsübergreifende Hausgemeinschaften als Konzept gegen Vereinsamung in einer ausdifferenzierten und alternativen Gesellschaft jenseits von Familien- und Heimstrukturen erarbeiten, stellen alternative Gemeineigentumsmodelle eine sinnvolle Ergänzung zur städtischen Wohnungspolitik dar.