

# ZOFF UM GAGFAH-WOHNUNGEN

Preisdämpfendes Gegenmodell: Stadtbau und Baugenossenschaften

**F**reiburg zählt zu den teuersten Immobilienstandorten in der Republik. Das gilt für neue Eigentumswohnungen, das gilt für die Mieten im Neubau. Wer preiswerten Wohnraum sucht, landet schnell bei den Baugenossenschaften oder bei der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB). Oder bei der Gagfah. Der große Unterschied: Der mit 160.000 Wohnungen größte börsennotierte Immobilienkonzern Deutschlands ist allein dem unstillbaren Renditehunger verpflichtet. In die Wohnungen fließt wenig Geld rein, dafür umso mehr raus.

Keine 40 Euro pro Quadratmeter steckte die bis 2004 zur Bundesversicherungsanstalt für Angestellte gehörende Gagfah mit ihrem Großaktionär, dem US-Hedgefonds Fortress, in den vergangenen fünf Jahren in die Instandhaltung. Die Baugenossenschaft Familienheim Freiburg investierte im selben Zeitraum knapp das Sechsfache. Sie tat auch etwas für die energetische Sanierung. Wer sich ins Gagfah-Haus Auggener Weg 6 begibt, kann den finanziellen Unterschied greifen: Klingelschilder sind zerschlagen, Glasüren völlig zerkratzt, der Putz bröckelt, die Wände sind verschmiert, an den Abdeckungen von Stromleitungen sind verkohlte Stellen – Chiffren der Gleichgültigkeit. Im fünften von acht Stockwerken lebt Sabine Beutenmüller

mit zwei Kindern. „Wir heizen hier ins Leere, das Haus ist schlecht gedämmt, bei uns regnete es durch geschlossene Fenster rein, im Bad haben wir den Schimmel“, erzählt die fünffache Mutter. Die Nebenkosten seien „horrend“. Zehn Jahre lang habe sie um zwei neue Fenster gekämpft, „wir werden immer nur hingehalten.“ Beutenmüller zahlt für 96 Quadratmeter 775 Euro warm. Ihr Mietvertrag ist 18 Jahre alt.

Die Zustände in den drei Hochhäusern am Auggener Weg haben schon Kirchenvertreter und Stadträte, die Bundestagsabgeordnete Kerstin Andreae und Oberbürgermeister Dieter Salomon angeprangert. Die standardisierten Antwortschreiben auf seine Briefe haben den Rathauschef regelrecht verärgert. Solche Kleinigkeiten, aber auch den medienverursachten Imageschaden, nimmt der Konzern locker hin. „Vor allem ältere Mieter haben Angst, etwas gegen die Gagfah zu unternehmen, die sagen sich, der Vermieter sitzt am längeren Hebel“, sagt Beutenmüller.

Die 120 Wohnungen in Weingarten und weitere 627 in anderen Stadtteilen hat die Gagfah 2004 von der Freiburger Stadtbau gekauft, mitsamt einer umfangreichen Sozialcharta, die Ende 2010 auslief. „In Landwasser hat die Gagfah investiert, im Auggener Weg nicht, das ist sehr bedauerlich und wirft kein gutes Bild auf das Unternehmen“, sagt Stadtbau-Chef Ralf Klausmann. Die Stadt Dresden hat der Gagfah im Jahr 2006 rund 48.000 Wohnungen verkauft, um sich auf einen Schlag komplett zu entschulden. Heute streiten sich das Rathaus und der Renditegeier vor Gericht. Es geht ums Einhalten einer solchen Sozialcharta. Es geht um eine Milliarde Euro.

Die Freiburger haben einen solchen Verkauf im Herbst 2006 mit einem Bürgerentscheid verhindert. Ein Verkauf der einst Millionenverluste bringenden, heute sehr gesunden Stadtbau mit



Fotos: © Daniel Weber

**Chiffren der Gleichgültigkeit:** *Tröstloses Treppenhaus in Gagfah-Hochhaus.*

ihren knapp 8000 Wohnungen und einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von 4,49 Euro (der Mietspiegel liegt bei 7,29 Euro) wird sicher kein zweites Mal zur Debatte stehen. Für eine soziale statt renditeorientierte Wohnungspolitik ist ein städtisches Wohnungsunternehmen unverzichtbar.

Wie die FSB stehen auch die Genossenschaftlichen Bauverein Breisgau mit einer Durchschnittsmiete von 5,55 Euro, die Familienheim Freiburg (5,80 Euro) und die Heimbau mit ihren knapp 9000 Wohnungen dafür ein, dass Menschen auch im teuren Freiburg bezahlbaren – und qualitätsvollen – Wohnraum finden. Da auch das Rathaus selber noch 1100 eigene Wohnungen hat, sind 18.000 von insgesamt rund 107.000 Wohnungen in Freiburg renditehungrigen Investoren dauerhaft entzogen. Und Frau Beutenmüller? Sie bleibt in der Gagfah-Wohnung. Anders als einer Nachbarin hat ihr noch keine Gagfah-Mitarbeiterin geraten, wegen des Schimmels im Bad einfach nicht mehr zu duschen.

Lars Bargmann, Daniel Weber



**Renditeobjekt:** *Ältere Mieter haben Angst, gegen die Gagfah vorzugehen.*



Einwurf von rechts

# VORSTOSS IN NEUE DIMENSIONEN

## Familienheim Freiburg mit mehreren Rekorden

**FREIBURG.** Mit einer Quadratmetermiete von bis zu 13,50 Euro stößt die Baugenossenschaft Familienheim Freiburg mit ihren Vorständen Anja Dziolloß und Werner Eickhoff bei ihrem Neubauprojekt Wohnen am Sternwald in neue Dimensionen vor. Gleiches tat sie auch bei der Vorlage der erneut guten Zahlen fürs Geschäftsjahr 2010, in dem die Bilanzsumme erstmals über die 120-Millionen-Euro-Marke (siehe Infobox) kletterte.

Mit 2640 eigenen Wohnungen ist die Familienheim die zweitgrößte Baugenossenschaft im Raum Freiburg. Neu hinzu kommen in diesem Jahr 50 Wohnungen an der Zähringer Buchenstraße (zu Quadratmeterpreisen von 7 bis 7,90 Euro) und 54 Wohnungen im Wohnquartier am Sternwald. Unweit des Wiehrebahnhofs bauen die Genossen fünf barrierearme Nullemissionshäuser, in denen die zweite Miete (Nebenkosten) stark gedämmt sein dürfte, die erste aufgrund der hohen Baukosten auf Rekordniveau liegt. „Wir erschließen mit diesen hochwertigen Gebäuden auch neue Mitgliederkreise“, so Dziolloß. Im Schnitt liegt der Quadratmeterpreis bei 5,80 Euro, in der Wiehre bei 6,40 Euro.

Eickhoff sieht die Genossenschaft nicht zuletzt aufgrund der tatsächlich beachtlichen Eigenkapitalquote von 38,9 Prozent und den zuverlässig wachsenden Sparanlagen der Mitglieder – die mit 23 Millionen Euro ebenfalls Rekord sind – nach einem „sehr zufriedenstellenden Jahr weiter auf einem soliden Wach-

tumskurs“. Auch deswegen kann die Familienheim in diesem und im kommenden Jahr insgesamt 27 Millionen Euro in Neubau, energetische Sanierung und Instandsetzung investieren. Gut 2000 der 2640 Wohnungen sind bereits heute energetisch „up to date“. Dafür und in die Instandhaltung investierte der Vorstand in den vergangenen fünf Jahren 44 Millionen Euro – ein kleines Konjunkturprogramm fürs Handwerk. Dass der Jahresüberschuss von einer auf 3,2 Millionen Euro explodierte, hat indes bilanzrechtliche Gründe: Das operative Ergebnis lag 2010 genau wie 2009 bei 1,8 Millionen Euro.

In den Chefetagen von Baugenossenschaften freut man sich immer besonders, wenn viele neue Mitglieder sich anschließen, was im vergangenen Jahr 467 Menschen taten. Damit zählen nun 5573 Genossen zum Club. Nicht mehr in demselben ist Manfred Tritschler, der nach 27 erfolgreichen Jahren im Aufsichtsrat, darunter 13 als Vorsitzender, aus Altersgründen seinen Stuhl räumt. Neu im Gremium ist Friedhelm Voigt. Laut Dziolloß haben die Genossen in Freiburg und im Umland noch Potenziale für Neubauten. In Freiburg stehen in den nächsten Jahren 45 neue Wohnungen an der Ecke Rennweg und Komturstraße an, auch am Seepark neben dem eigenen Meckelhof gibt es noch Platz für 20 Einheiten.

Lars Bargmann

Info

## Genossen in Zahlen

**Bilanzsumme:** 120,1 Mio. Euro (Vorjahr 116,2)  
**Anlagevermögen:** 101,8 Mio. Euro (100,2)  
**Eigenkapital:** 46,7 Mio. Euro (42,9)  
**Jahresüberschuss:** 3,2 Mio. Euro (1,0)  
**Investitionen:** 8,3 Mio. Euro (10,4)



Foto: © Familienheim Freiburg

**Spektakulärer Bau:** Die Hälfte der Wohnungen im ersten Bauabschnitt sind vermietet.

## Steuern – vor der Sommerpause

Bevor Sie sich in den verdienten Sommerurlaub aufmachen, möchte ich Sie noch mit einigen Infos versorgen. **Rabattfall:** Handelsblatt-Chefredakteur Gabor Steingart schrieb neulich in einem Newsletter: „Über die Baumarktkette Praktiker müssten wir uns an dieser Stelle eigentlich nicht unterhalten. Doch der Fall beinhaltet eine Lektion für alle im Wirtschaftsleben: Praktiker hat durch seine Rabattpolitik die Kunden in Scharen von der Konkurrenz (...) herübergelockt. Wolfgang Werner, Chef der Baumarktkette, galt als der große Angreifer. Heute tritt er als Sündler vor seine Aktionäre. Denn der MDax-Konzern hat im abgelaufenen Geschäftsjahr seinen Verlust verdreifacht. Praktiker stecke in der ‚Rabattfalle‘, sagt der Vorstandschef nun. Andere Firmen, die zum Ankurbeln ihrer Verkäufe ebenfalls Rabatte, Bargeldgeschenke, Tankgutscheine, Treueprämien und wie der Wahnsinn sich auch immer nennt einsetzen, sollten von ihm lernen, wie man es nicht macht. Der Plural von Rabatt heißt Verlust.“ Dem ist nichts hinzuzufügen.

**Insolvenz – „Steuersparmodelle“:** Nicht nur bei Ärzten und anderen Freiberuflern, hält ein Insolvenzverwalter fest, sind es oft keine fachlichen Schwächen, die zur Zahlungsunfähigkeit führen, sondern eine der Ergebnissituation unangemessene Privatentnahmepolitik und das nicht vorhandene Gefühl/Wissen, letztlich auch entsprechende Steuern zahlen zu müssen. Droht dann eine Steuernachzahlung („Steuerzahlungsphobie“), wird oft überstürzt in „Steuersparmodelle“ investiert, die sich selten wirtschaftlich rechnen – zuweilen gar die Insolvenz beschleunigen. Entsprechende „verlockende Angebote“ etwa von Finanzstrukturvertrieben sollten unbedingt von einem Unabhängigen geprüft werden. Im Vergleich zum Kapitalrisiko sind die anfälligen Honorare marginal.

**Ferienjobs für Schüler:** Wird die Beschäftigung im Voraus auf maximal zwei Monate oder 50 Arbeitstage/Jahr befristet, fallen keine Sozial- und keine Pauschalbeiträge zur Kranken- und Rentenversicherung an. **Steuerförderung:** Die Regierung fördert energetische Sanierungen stärker: Vermieter können nun über 10 Jahre jährlich 10 Prozent des Aufwands als erhöhte Absetzungen bei den Werbungskosten geltend machen. Auch selbstnutzende Eigentümer dürfen die Kosten für Herstellung und Erhalt als Sonderausgaben (auch 10 Prozent über 10 Jahre) ansetzen. Ein Schritt in die richtige Richtung! Erholen Sie sich gut und kommen Sie gestärkt wieder!

erik@herr-stb.de – www.herr-stb.de

## GUTE NACHRICHTEN

### GEWINNE IM STEILFLUG

Der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg hat im vergangenen Jahr 9,8 Millionen Euro Gewinn (Vorjahr: 5,7) eingeflogen. Der Umsatz kletterte um 11,5 Prozent auf 86,3 Millionen Euro. Der Sprung beruht auf dem Anstieg des Flugverkehrs (plus 7 Prozent bei Passagieren und plus 27 bei der Fracht) in Verbindung mit dem starken Schweizer Franken. Da es gelang, die Nettoverschuldung um 5,9 auf 93,6 Millionen Euro zu reduzieren und das Eigenkapital um 6,2 auf 30,8 Millionen Euro zu erhöhen, habe der Airport die nötige Flexibilität, in die weitere Entwicklung zu investieren. Das Wachstum geht weiter: Von Januar bis Ende Mai hatte der Airport bei den Passagierzahlen erneut ein Plus von stolzen 30 Prozent.

### FREIBURGER PIONIERE

Zwei von europaweit nur 50 Mercedes-Benz-Lastern mit Atego-BlueTec-Hybrid-Technik fahren seit Anfang Juli für Freiburger Unternehmen. Niederlassungsleiter Volker Speck übergab den mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2010 ausgezeichneten „Truck oft the Year“ an den Elektrogroßhändler Alexander Bürkle und den Logistiker Klotz. Die Technologie senkt den Verbrauch um bis zu 15 Prozent, den Kohlendioxid-Ausstoß um bis zu vier Tonnen pro Truck und Jahr.

### ARBEITSLOSENZAHL WIE 1992

13.127 Arbeitslose zählte die Agentur für Arbeit Freiburg in ihrem Zuständigkeitsbereich im Juni. Das entspricht einer Quote von 4,1 Prozent, die zuletzt im Dezember 1992 erreicht wurde. Direkt in Freiburg sind 6297 Menschen ohne Job, 145 weniger als im Mai, hier liegt die Quote bei 6 Prozent, 2009 lag sie bei 6,2 Prozent. Freiburg ist traditionell vom Auf und Ab nicht stark betroffen. Agenturchefin Bärbel Höltzen-Schöb sieht den Grund für die gute Gesamtentwicklung in der stabilen Konjunktur. „Ich freue mich auch sehr, dass Arbeitgeber zunehmend berufs- und lebenserfahrene Bewerber einstellen“, so Höltzen-Schöb.

bar

# ABGETAUCHT IM U-BOOT-KONZERN

Wie eine Freiburgerin sich vom Weltmarktführer Subway lossagt

**SÜDBADEN. Am Anfang standen die Zeichen auf Hoffnung: Nicole Blechschmidt freute sich als Geschäftsführerin der neu gegründeten Fresh GmbH & Co KG über ihren Franchise-Vertrag mit der weltweit größten US-Sandwichkette Subway, kündigte als Verkaufsleiterin beim Mediamarkt und stürzte sich in die – auch finanziell anspruchsvolle – neue Aufgabe. Das war 2005. Brav zahlte sie 12,5 Prozent vom Umsatz an den Lizenzgeber, stolze 1,2 Millionen Euro flossen bis zum vergangenen Jahr aus den mittlerweile vier Freiburger Filialen aufs Subway-Konto. Aber es zogen dunkle Wolken auf, als die Umsätze nach dem Spitzenjahr 2007 immer mehr einbrachen, „weil einfach zu wenig Werbung gemacht wurde“, sagt Blechschmidt. Werben, das ist Aufgabe des Lizenzgebers, der dafür 4,5 der 12,5 Prozent aus ihrer Kasse bekam. Als auch ein Gespräch mit dem angereisten „big boss“ Fred de Luca fruchtlos blieb, wandelte sich die Hoffnung in Depression. Aus der sind Blechschmidt und Mitstreiter nun aber wieder raus.**

**Anfang vergangenen Jahres** hatten sich Blechschmidt und sieben andere Franchise-Nehmer aus dem Saarland, NRW, Bayern und Baden-Württemberg getroffen: Sie konnten die hohen Gebühren bei kleinen Gegenleistungen einfach nicht mehr bezahlen, gründeten in Karlsruhe die Einkaufsgenossenschaft Deutscher Systemgastronomen (EDS) und sagten dem Marktführer den Kampf an. Die Neugenossen gaben beim Freiburger Markenschutz-Experten Norbert Hebeis ein Gutachten in Auftrag und entschieden sich hernach, die neue Marke Mr. Sub zu etablieren. Zum 1. Februar flaggte Blechschmidt „in einer Nacht- und Nebelaktion“ ihre Läden in der Kaiser-Joseph-Straße, im Media-Markt, in der Heinrich-von-Stephan-Straße und im Bahnhof um. Seither stehen die Zeichen wieder auf Hoffnung.



Foto: © Daniel Weber

**Neues Logo, neue Ware:** In einer Nacht- und Nebelaktion umgefloggt.

**Heute gibt es** schon 50 Mr. Subs, die an die EDS andocken. „Es war bis hierhin wieder ein Haufen Arbeit, aber unsere nun eigenkreierten Produkte sind von besserer Qualität als die von früher“, sagt Blechschmidt, die übrigens Aufsichtsratsvorsitzende der EDS ist. Der Schaden für Subway gehe „sicher in die Millionen“, sei für den milliardenschweren Fred de Luca aber locker zu verdauen. Doch im bloßen Akzeptieren der neuen Marke üben sich die Subway-Chefs nicht: Vor dem Deutschen Patent- und Markenamt in München laufe derzeit ein Widerspruchsverfahren gegen den Namen Mr. Sub, bestätigt Hebeis: „Das erscheint mir aber wenig aussichtsreich.“ So einfach wollen sie sich die Butter nicht mehr vom Sandwich nehmen lassen. In Basel hat Blechschmidt übrigens auch einen Store: Da heißt er Subway, weil da weniger Steuern zu zahlen sind und sich's dann trotz der Subway-Abgaben lohnt.

Lars Bargmann

# „DAS GIBT'S SONST NIRGENDWO“

## Claudia Hofmann schmiss die Uni – und wurde EU-Sekretärin

**D**ie EU ist nicht nur was für Politiker. Claudia Hofmann, 28, hat ihr Studium an der Freiburger Uni abgebrochen, um im EU-Parlament als Sekretärin zu arbeiten. Im Interview mit chilli-Autor Steve Przybilla erzählt sie unter anderem, warum die Steuerzahler 200 Millionen Euro fürs Pendeln blechen müssen.

**chilli:** Von der EU hört man zurzeit vor allem Negatives: Griechenland ist pleite, Dänemark will seine Grenze wieder kontrollieren, und beim Libyen-Einsatz sind sich ohnehin alle uneinig. Ihnen gefällt's dort trotzdem – wieso?

**Hofmann:** Gerade jetzt in Krisenzeiten ist es wichtig, dass wir eine Europäische Union haben. Nur wenn wir zusammenarbeiten, können wir genau diese Probleme lösen. Zum Beispiel beim Ehec-Erreger: Da wäre ein Staat alleine total überfordert. Und als Arbeitgeber ist die EU ohnehin top ...

**chilli:** ... weshalb Sie das Studium in Freiburg geschmissen haben?

**Hofmann:** Ja, das war schon ein wenig riskant. Ich habe Anglistik studiert und war nicht so richtig überzeugt davon.

Meine Bewerbung und das Studium liefen aber weitestgehend parallel, erst vor der letzten Aufnahmeprüfung hab ich die Uni geschmissen. EU-Erfahrung hatte ich schon nach der Schule über ein Praktikum gesammelt. Danach hatte ich drei Jahre dort gearbeitet – und wusste, dass ich da wieder hin will.

**chilli:** Wie sieht ein Arbeitstag aus?

**Hofmann:** Normalerweise arbeite ich von 8.30 bis 17.30 Uhr, mit einer Stunde Mittagspause dazwischen. Als Sekretärin bereite ich die Sitzungen des Ausschusses für Landwirt-

schaft im EU-Parlament vor. Ich stelle Dokumente zusammen, schreibe Texte und übersetze sie meistens auch. Drei Wochen pro Monat bin ich in Brüssel, vier Tage in Straßburg. Das ist so, weil das EU-Parlament auf diese beiden Orte aufgeteilt ist.

**chilli:** Ist das ständige Pendeln nicht stressig und teuer?

**Hofmann:** Eigentlich ist es gar nicht so wild, andere Leute reisen ja auch im Beruf. Mein Freund kümmert sich um meine Katze, wenn ich in Straßburg bin. Außerdem werden die Zugfahrt, das Hotel und die Verpflegung bezahlt. Aber man merkt es natürlich schon im sozialen Leben. Viel schlimmer ist es aber für den europäischen Steuerzahler. Das ewige Pendeln kostet im Jahr 200 Millionen Euro – aber Frankreich pocht darauf, dass Straßburg als offizieller Parlamentssitz erhalten bleibt.

**chilli:** Stimmt es, dass man alle EU-Verträge auswendig kennen muss, um bei Bewerbungen eine Chance zu haben?

**Hofmann:** (lacht) Das habe ich auch gedacht, als ich mich beworben habe – das hat sich aber inzwischen geändert. Wichtig ist, dass man über Fremdsprachenkenntnisse und eine gute Allgemeinbildung verfügt. Es dauert mindestens anderthalb Jahre, bis man die verschiedenen Stufen des Bewerbungsverfahrens durchlaufen hat.

**chilli:** Was gefällt Ihnen am Job?

**Hofmann:** Dass er mir viel Freiheit und Flexibilität bietet. Als Beamtin bin ich unkündbar. Sollte ich eines Tages beschließen, etwas anderes zu machen, kann ich bis zu 15 Jahre unbezahlten Urlaub nehmen. Ich kann mir gut vorstellen, das auch einzulösen und mal ein Jahr lang durch die USA zu reisen.

**chilli:** Zur letzten Europawahl gingen gerade mal 43 Prozent der Wahlbe-



Foto: © Steve Przybilla

**Claudia Hofmann:**

*Der Freund kümmert sich um die Katze.*

rechtigten. Warum sollten sich junge Leute für die EU interessieren, auch wenn sie dort nicht arbeiten wollen?

**Hofmann:** Weil man als junger Mensch die Chance hat, sich einzubringen. Viele Gesetze, die heute in Deutschland beschlossen werden, gehen auf die EU zurück. Außerdem ist es eine tolle Sache, dass 27 Länder zusammen etwas friedlich bewegen. Das gibt's sonst nirgendwo.

Info

### Bei der EU arbeiten

Wer an einer Karriere bei der EU interessiert ist, muss sich zunächst im Internet bewerben: [http://europa.eu/epso/index\\_de.htm](http://europa.eu/epso/index_de.htm). Danach folgen weitere Bewerbungsphasen, in denen man zu Auswahltests eingeladen wird. Die Bezahlung richtet sich nach Arbeitsjahren und wird alle zwei Jahre automatisch erhöht. Hofmann verdient nach drei Jahren rund 2700 Euro netto im Monat.

**Die EU ist gerade in Krisenzeiten wichtig**