

1000 Wohnungen im Jahr – ein ehrgeiziges Ziel

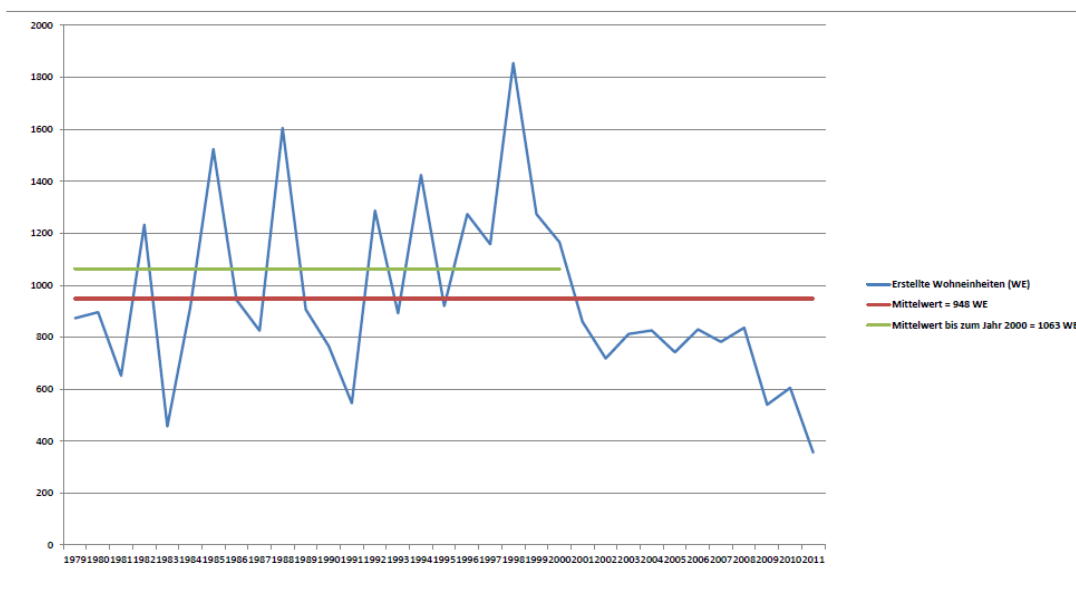
VFW unterstützt Ziel der Stadt zum Wohnungsbau

1000 neue Wohnungen pro Jahr – das ist die Vorgabe im vom Gemeinderat beschlossenen „Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen“. Nur so könne der dringende Bedarf von rund 7.000 Wohnungen in den nächsten Jahren gedeckt werden. Von diesem Ziel ist die Realität noch weit entfernt. Lag doch die Zahl der neu hinzu gekommenen Wohnungen nach der fast vollständigen Bebauung der Flächen in Vauban und Rieselfeld in den letzten Jahren bei allenfalls der Hälfte dieser Vorgabe, mit sinkender Tendenz. Wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht, sind 1000 Wohnungen pro Jahr seit 1979 im Mittel gebaut worden. Erst seit dem Jahr 2000 geht die Anzahl der Wohnbaufertigstellungen zurück. Im Jahr 2011 waren es nur noch knapp 400 Wohneinheiten.

Wohnbaufertigstellungen in Freiburg

aus FRITZ Online-Statistik der Stadt Freiburg

Datenquelle: Statistischem Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart



1000 Wohnungen entsprechen ca. 75.000 m² Wohnungsfläche pro Jahr. Diese erfordern ca. 75.000-100.000 m² Nettobaulandfläche, die jedes Jahr zur Verfügung gestellt werden müssen.

Die Bandbreite der städtischen Lösungsansätze ist groß. Sie reichen von Nachverdichtungsüberlegungen über Aktivierung von Flächen im Rahmen des geltenden Flächennutzungsplans bis hin zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. Allen ist jedoch eines gemein: Dringend benötigte kurzfristige Effekte auf dem Wohnungsmarkt sind so nur schwer zu erzielen. Es fehlen allenthalben Bauflächen.

Auch die sehr hohen Anforderungen der Kommunalpolitik an die Bebauungspläne führen dazu, dass bis zur Schaffung von Baurechten häufig Jahre verstreichen. Die VFW bietet hierzu Lösungen: Geschäftsführer Alexander Simon betont, dass durch Kooperationen auch im Rahmen der Bauleitplanung, wie sie z.B. durch vorhabenbezogene Bebauungspläne vom Gesetzgeber ausdrücklich geschaffen wurden, häufig ein deutlicher Zeitgewinn erzielt werden könne.

Hinzu komme, dass bislang zwar einerseits auch im „Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen“ die wichtige Funktion der freien Wohnungsbauunternehmen ausdrücklich hervorgehoben werde, zugleich aber andererseits bei den wenigen Neubauf Flächen der Stadt wie z.B. Gutleutmatten durch entsprechende Vorgaben das Potential genau dieser Gruppen auf ein sehr geringes Maß reduziert werde. Nur etwas mehr als ein Drittel der dort zur Verfügung stehenden Flächen solle überhaupt nur von Genossenschaften und privaten Bauträgern genutzt werden können, die durch zusätzliche Vorgaben für gebundenen Wohnraum noch zusätzlich limitiert werden.

Dabei könne nicht übersehen werden, dass der Bau von 1000 Wohnungen pro Jahr ein Investitionsvolumen von rund 250 bis 300 Millionen in jedem Jahr bedeute. Die freien Wohnungsbauunternehmen wären als einzige Gruppierung auf dem Wohnungsmarkt dazu in der Lage, das notwendige Kapital hierfür alleine bereit zu stellen. Aus Sicht der VFW wäre jedoch ein Zusammenschluss aller auf dem Wohnungsmarkt Tätigen, also der öffentlichen, der genossenschaftlichen wie auch der privatwirtschaftlichen Wohnungsbauunternehmen wünschenswert. Dadurch könne auch der dringend benötigte geförderte Wohnungsbau von 300 Wohnungen pro Jahr durch öffentliche Träger dauerhaft gesichert werden.

Simon weist darauf hin, dass gerade auch auf dem Wohnungsmarkt Angebot und Nachfrage die Mietpreise bestimmen würden. Wer nicht dafür Sorge trage, dass schnell ausreichend Wohnungen entstehen, der könne zwar im Neubaubereich mit Preisbindungen den Anstieg der Mieten für einige Jahre drosseln. Dafür würden die Mieten und Kaufpreise im restlichen Stadtgebiet jedoch ungebremst weiter ansteigen.

Vordringlich sei es daher, zunächst für ausreichende Bauflächen auch durch bislang nicht genutzte Instrumentarien zu sorgen, die die knappe Personaldecke in der Stadtverwaltung kompensieren könnten. Solche Flächen müssten auch in angemessenem Umfang für freie Wohnungsbauunternehmen zugänglich sein. Nur in enger Kooperation aller Beteiligten werde die Stadt ihr selbst gestecktes Ziel mit 1000 Wohnungen pro Jahr auch wirklich in absehbarer Zukunft erreichen können.