

Sozialer Sprengstoff zwingt zu raschem Handeln

Die Wohnraumbedarfsanalyse gibt viele richtige Antworten

Unter dem etwas sperrigen Titel „Wohnungsbedarfsanalyse und Wohnungsnachfrageprognose“ hat die Stadt Freiburg ein Papier vorgelegt, das zu Recht die Badische Zeitung dazu gebracht hat, zu titeln „Freiburg platzt aus allen Nähten“.

Betrachtet man dieses Papier genauer, so wird man feststellen müssen, dass der dort festgestellte Fehlbestand von 14.600 Wohnungen bis zum Jahr 2030 noch knapp bemessen ist. Handelt es sich dabei doch um einen „Mittelwert“, Freiburg hat sich in den letzten Jahren jedoch stets nach den höchsten Prognosen entwickelt. Gänzlich eliminiert wurde zudem ein qualitativer Nachholbedarf, also der Wunsch nach einer besseren Wohnung. Zudem wurde ein in der Studie festgestellter schon derzeit bestehender Fehlbedarf von aktuell rund 3.000 Wohnungen ebenfalls „gestrichen“.

Schlussendlich kann es derzeit jedoch dahin gestellt bleiben, ob „nur“ 15.000 Wohnungen oder doch sogar bis zu 18.000 Wohnungen bis 2030 fehlen werden. Bis zum Jahre 2020 empfiehlt das Gutachten der Stadt jährlich rund 1.300 Wohneinheiten neu zu bauen. Ganz deutlich zeigt die Studie somit, dass die im Handlungsprogramm Wohnen vom Freiburger Gemeinderat vorgegebene Zielmarke von 1.000 neuen Wohnungen pro Jahr sogar noch unter dem objektiven Bedarf liegt. An ihr ist daher auf jeden Fall zumindest festzuhalten, wenn sie nicht gar nach oben zu korrigieren ist.

Gelingt dies nicht, werden die Konsequenzen in der Studie sehr plastisch dargestellt. Vor allem junge Familien mit noch nicht so hohem Einkommen und auch weitere Bewohnerschichten, die teure Mieten oder gar Kaufpreise nicht bezahlen können, würden aus der Stadt gedrängt. Es entstehe eine soziale Schieflage, die zu einer Stadt der Wohlhabenden und der Empfänger von Transferleistungen führt. Neben den sozialen Verwerfungen drohten zugleich auch massive Gefahren für die Wirtschaft der Stadt, deren Abwanderung wegen des ungünstigen Verhältnisses zwischen Einkommen und Wohnkosten befürchtet wird.

Alle Hoffnung liegt daher zunächst auf einem neuen Stadtteil. Doch im Stadtteil „Dietenbach“ werden selbst nach optimistischsten Prognosen erst in sechs Jahren, realistischer vermutlich erst in acht bis zehn Jahren die ersten Wohnungen auf den Markt kommen. Und selbst mit diesem Stadtteil verbliebe ein Fehlbestand von nahezu 6.000 Wohnungen, selbst wenn es bis dahin gelänge, alle Flächen aus dem Flächennutzungsplan ebenfalls zur Baureife zu bringen, was angesichts der Tatsache, dass diese Flächen zum Teil schon seit Jahrzehnten der Entwicklung harren, ebenfalls nicht sehr wahrscheinlich sein dürfte.

Auch die Hoffnung, das Umland werde die Freiburger Probleme schon lösen, erhalten durch die Studie einen gewaltigen Dämpfer. Denn auch im Umland ist schon heute die eigene Nachfrage höher als das Angebot. In Kombination mit den strengen Vorgaben eines wohl demnächst wirksam werdenden Regionalplans bleibt kaum Luft, um die Probleme des Oberzentrums Freiburg im Umland zu lösen. Die gleichwohl erwähnten Kooperationen sind nichts desto trotz sinnvoll, wenngleich sie quantitativ sicherlich nicht die zuvor erwähnten 6.000 Wohneinheiten erbringen können.

Zwei Maßnahmen sind in der Studie nicht erwähnt, obwohl sie auf der Hand liegen. Bei solchen Defiziten und den sich hieraus ergebenden verheerenden Folgen für die Zusammensetzung der Stadt kann es nicht bei einem zusätzlichen Stadtteil verbleiben. Wenn aber nach

den Worten des Oberbürgermeisters die St. Georgener Flächen ausscheiden, wird es nun höchste Zeit über das „Rieselfeld-West“ zu sprechen. Es gilt darüber nachzudenken, wie die zweifellos bestehenden nicht geringen Hürden für eine Fortsetzung der Bebauung im Rieselfeld auch westlich des Bollerstaudenwegs genommen werden können.

Zeitgleich muss die Fortschreibung des bestehenden Flächennutzungsplans in Angriff genommen werden. Hierzu mag es sinnvoll sein, die Ergebnisse des Perspektivplans abzuwarten, wenn dieser – wie angekündigt – in der ersten Jahreshälfte 2016 abgeschlossen ist. Danach aber sollten auch Flächen erkennbar sein, die sich noch nicht im aktuellen Flächennutzungsplan befinden, sodass diese erst durch seine Fortschreibung weiterentwickelt werden können. Der Startschuss für eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans sollte also schon in Kürze erfolgen.

Schließlich räumt die Wohnungsanalyse auch noch mit einem weiteren Vorurteil gründlich auf. Mehr als 80% der neu benötigten Wohnungen sollen im mittleren bis oberen Preissektor, alleine ein Drittel sogar im oberen Preissegment entstehen. Gerade der Bau solcher Wohnungen nimmt den Druck auf günstigere Wohnungen, da Wohnungssuchende mit etwas höheren Einkommen nicht mehr aufgrund des fehlenden generellen Angebots auch in solche Preissegmente drängeln.

Da wohl – fast – alle Gemeinderäte die in der Studie aufgezeigte Entwicklung Freiburg zu einer Stadt für Wohlhabende und Rentner sowie Empfänger von Transferleistungen als nicht erstrebenswert empfinden dürften, sind nun rasche und in die Zukunft weisende Entscheidungen des Gemeinderats erforderlich.

Zusammenfassung:

- In Freiburg fehlen bis 2030 mindestens 15.000 Wohnungen, eher mehr!
- Ein neuer Stadtteil, durch den frühestens 2021, eher 2023/2025 Wohnungen auf den Markt kommen, reicht nicht. Es muss jetzt über einen zweiten Stadtteil entschieden werden.
- Eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans muss kurzfristig beschlossen werden, die spätestens nach Verabschiedung des Perspektivplans umgesetzt werden muss.
- Fehlender Wohnraum schadet der wirtschaftlichen Entwicklung Freiburgs. Finden (neue) Mitarbeiter keinen Wohnraum, wird dies die ohnehin schwierige Personalrekrutierung zusätzlich erschweren.
- Wenn sich nur noch Wohlhabende und Rentner oder Transferleistungsempfänger Wohnen in Freiburg leisten können, gerät die Stadt in eine soziale Schieflage.