

**An die Mitglieder und Fraktionen
des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br.**

10.8.2016

Freiburg und Dietenbach (3. Schreiben) - Problem Leerstand in Freiburg & Region

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Aufgabe, bezahlbaren und menschenwürdigen Wohnraum bereitzustellen, sollte zunächst bestehenden Leerstand nutzen. In Freiburg lag der Wohnungsleerstand laut Zensus von 2011 bei 2,3 Prozent, also rund 2500 Wohnungen, die durchschnittlich 79 qm, im Mittel 3,8 Zimmer und zu 99% WC und Dusche oder Badewanne aufweisen.(1) Dieser Leerstand – nicht nur als Geschosßwohnungen - erfasst nicht solchen in Ferien- und Freizeitwohnungen, Heimen, gewerblich genutztem Wohnungen usw..(1) In Freiburg gibt es diversen Quellen zufolge etliche hundert Ferienwohnungen sowie in unbekannter Höhe Büro-Leerstand.

Die Stadt führt leider noch kein Leerstandskataster. Wir schlagen vor, dass die Stadt ein solches in Kürze einrichtet. Die Wohnungsknappheit gebietet das unseres Erachtens schon lange. Das Baurechtsamt nimmt zwar Leerstandsmeldungen entgegen. Stadt und Gemeinderatsmehrheit unternehmen aber u.E. noch zu wenig Anstrengungen gegen Leerstand. Das 2014 in Freiburg wiedereingeführte Zweckentfremdungsverbot erbringt laut Mitteilung der Stadt anl. des Perspektivplans rund 30 „gefundene“ Wohnungen jährlich zurück in den Markt.(2) Es würde also rund 40 Jahre dauern, bis der Leerstand von 2011 hiermit nur etwa halbiert wäre. Zwar ist ein kleiner Rest-Leerstand aus diversen Gründen anscheinend unvermeidlich, aber mit großem Abstand nicht in oben genannter Höhe.

Vielmehr ist davon auszugehen und verschiedentlich konkret bekannt, dass in Freiburg viele Wohnungen leer stehen, weil die VermieterInnen aus verschiedenen Gründen nicht vermieten wollen oder können. Abhilfe schaffen können das erwähnte Leerstandskataster, Leerstandsmanagement und offensive Beratungsangebote verbunden mit z.B. städtischen oder Landes-Garantien etwa gegen mieterbedingten Mietausfall und mögliche unversicherte Schäden.

Laut der Wohnraumbedarfsprognose von Empirica, Nov. 2014 (3) i.A. der Stadt, besteht in Freiburg zudem bei MFH-Neubauten ein sehr beachtlicher Leerstand:

„Auffällig ist, dass die Zahl der neugebauten Wohneinheiten um etwa 800 über der Zahl der in den Neubauten gemeldeten Einwohner liegt (vgl. Tabelle 46 im Anhang). Geht man davon aus, dass jeweils genau ein Haushalt in einer Wohneinheit lebt, ergibt sich (ein Jahr nach dem Erstbezug) daraus ein Leerstand von über 800 neu-gebauten Wohneinheiten. Während bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein Jahr nach der Fertigstellung fast 100 % bezogen sind, sind bei Mehrfamilienhäusern mit Wohneigentum nach einem Jahr lediglich 74 % aller Wohneinheiten bezogen. Bei Mehrfamilienhäusern ohne Wohneigentum liegt dieser Wert bei 79 %.“ Wir empfehlen, diesen erstaunlichen und skandalösen Leerstand, der an zu hohen Renditeerwartungen liegen könnte, zu bekämpfen.

Wir fragen parallel hiermit bei der Stadt an und regen auch Ihre Aktivität dazu an:

wie hoch der Wohnungsleerstand und die Anzahl Ferienwohnungen in Freiburg aktuell sind,
wie viel Leerstands-Büroflächen in Freiburg bestehen und zu Wohnungen umbaubar sind,
wie viel Wohnraum ungenutzte Gewerbebauten in Freiburg erbringen könnten,
ob es für Freiburg und Region ein aktives Leerstandsmanagement gibt für Leerstand aller Art
und mit welchen Programmen die Stadt das jeweils kurzfristig in Gang bringen möchte.

- 2 -

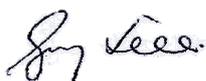
Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBR gibt in einer Schrift von 2014 u.a. für Kommunen Hinweise zum Erfassen von Leerstand.(4) Vorbilder zum großformatigen Umbau von Büroleerstand sind in einer Broschüre der Stadt Frankfurt/Main genannt.(5) Dort gibt es zudem eine Internetseite „Leerstandsmelder“.(6)

In den beiden benachbarten Landkreisen Freiburgs, die wir in Ihre Überlegungen mit einzubeziehen bitten, hat der Zensus Leerstand von je 3,2 Prozent mit im Mittel 101 qm großen Wohnungen festgestellt mit typisch viereinhalb Zimmern, für Baden-Württemberg einen Leerstand von insgesamt sogar 4,1 Prozent, nur knapp unter dem Bundesdurchschnitt von 4,4 Prozent.(1) Wir bitten, hier einzuwirken.

Laut Statistischem Bundesamt gab es 2011 in Deutschland 1,8 Mio. leere Wohnungen in MFH und Eigenheimen, davon anders als erwartet „nur“ 700.000 in den neuen Bundesländern. Schon in 19 Städten gab es über 8 Mio. Quadratmeter leere Büroflächen, (7) nach Umbau Platz für rund 100.000 Wohnungen und z.B. 400.000 Menschen! Leerstandsnutzung ist also eine kommunale und bundesweite Aufgabe.

ECOtrinoa e.V. wird sich nach Schreiben vom 19.und 24.7. und von heute in nächster Zeit erneut zu Wort melden mit weiteren Argumenten, die Freiburg-Dietenbach, d.h. den geplanten Stadtteil auf der "grünen Wiese", erübrigen können.

Freundliche Grüße,



PS: In unserem Schreiben an Sie vom 24.7.2016 hatte sich leider ein Daten-Versehen unsererseits eingeschlichen, das sich auch auf die Grafik auswirkte, was wir sehr bedauern. Wir senden Ihnen heute als weitere Anlage eine durchgesehene Fassung unseres Schreibens vom 24.7.2016.

Zu den Quellen:

(1)Zensus 2011, endgültige Ergebnisse vom Dez. 2015: Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland <http://kurzlink.de/Zensus2011fin2015Woh> Zu Leerstand: S. 128., 139, 140.

S. 139: „**Leer stehende Wohnungen**

Die Wohnung ist am Erhebungsstichtag weder zu Wohnzwecken vermietet noch von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnt und auch keine Ferien- oder Freizeitwohnung. Bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses gilt eine wegen Umbau oder Modernisierung ungenutzte Wohnung als nicht leer stehend.“

(2) <http://www.perspektivplan-freiburg.de/mitmachen/online-dialog-zu-den-drei-denkrichtungen/>

(3) Empirica-Studie Nov. 2014: <http://kurzlink.de/Empirica2014Freiburg>

(4) <http://kurzlink.de/BBR-Wohnleerst2014> S. 48ff

(5) <http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=10645&psid=2>
<http://kurzlink.de/FmainBuerozuWohn>

(6) <http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/informationen/leerstandsmelder/>

(7) DG Hyp, 2015: Regionale Immobilienzentren in Deutschland 2015, 5 und 33, wiedergegeben nach D. Fuhrhop „Verbietet das Bauen! Eine Streitschrift“, Oekom-Verlag, 2015, S. 87