

ECOTrinova e.V. Medienmitteilung 11.8.2016

Skandalöser Wohnungs-Leerstand in Freiburg & Region. ECOTrinova fordert auch kurzfristige Maßnahmen

„Die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, sollte zunächst bestehenden Leerstand nutzen. In Freiburg lag der Wohnungsleerstand laut Zensus von 2011 bei 2,3 %, also bei rund 2500 Wohnungen, die durchschnittlich 79 qm, 3,8 Zimmer und zu 99% WC und Dusche oder Badewanne aufweisen.(1)“ schrieb Dr. Georg Löser, Vorsitzender des gemeinnützigen Freiburger Umweltschutzvereins ECOTrinova e.V., kürzlich an den Freiburger Gemeinderat, den Oberbürgermeister und die Bürgermeister. Diese Wohnungen können für 5000 bis über 7 000 Menschen ausreichen und sehr viel Neubau ersparen. In Freiburg gebe es zudem etliche hundert Ferienwohnungen und Büro-Leerstand in unbekannter Höhe. Laut Wohnraumbedarfsprognose von Empirica besteht in Freiburg speziell bei Mehrfamilienhaus-Neubauten ein Jahr nach Erstbezug ein erstaunlicher Leerstand von über 800 Wohneinheiten.(3) ECOTrinova empfahl der Stadt, diesen Skandal, der an zu hohen Renditeerwartungen der Investoren liegen könnte, zu bekämpfen.

ECOTrinova bemängelte, dass Stadt und Gemeinderat zu wenig gegen Leerstand unternehmen und die Stadt kein Leerstandskataster führe. Das sei aber schon lange nötig. Das Baurechtsamt nehme zwar Leerstandsmeldungen entgegen. Aber mit von der Stadt genannten jährlich rund 30 zurück in den Markt geführten Wohnungen (2) dauere es rund 40 Jahre, bis der Leerstand von 2011 hiermit halbiert wäre. Zwar sei ein kleiner Rest-Leerstand unvermeidlich, aber mit großem Abstand nicht in obiger Höhe. Vielmehr sei bekannt, dass viele VermieterInnen nicht vermieten wollen oder können. Abhilfe schaffen können das erwähnte Leerstandskataster, Leerstandsmanagement und offensive Beratungsangebote verbunden mit z.B. städtischen oder Landes-Garantien etwa bei mieterbedingtem Mietausfall und mögliche unversicherte Schäden.

ECOTrinova fragte bei der Stadt 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. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung gebe Hinweise zum Erfassen von Leerstand.(4) Vorbilder zum Umbau von Büroleerstand seien bei der Stadt Frankfurt/Main beschrieben.(5) Dort bestehe eine Internetseite „Leerstandsmelder“.(6)

In den Nachbarlandkreisen Freiburgs lag Leerstand von je 3,2 % vor mit im Mittel 101-qm-Wohnungen mit typisch 4 1/2 Zimmern, in Baden-Württemberg Leerstand von 4,1 % knapp unter dem Bundesdurchschnitt von 4,4 %.(1) Laut Statistischem Bundesamt gab es 2011 in Deutschland 1,8 Mio. leere Wohnungen in MFH und Eigenheimen, davon „nur“ 700.000 in den neuen Bundesländern. Schon in 19 Städten gab es über 8 Mio. qm leere Büroflächen (7), nach Umbau Platz für rund 100.000 Wohnungen und z.B. 400.000 Menschen! (2980 Zeichen ohne Verweise)

Hinweise an die Medien:

Diese Mitteilung ist nach denen vom 20. und 25.7.2016 die dritte einer neuen Serie von ECOTrinova e.V. mit Argumenten, die den neuen Stadtteil Freiburg-Dietenbach auf der "grünen Wiese" erübrigen können.

Damit Sie umgehend die Daten selber verifizieren können, hier die 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 -

- (2) <http://www.perspektivplan-freiburg.de/mitmachen/online-dialog-zu-den-drei-denkrichtungen/>
- (3) Empirica-Studie Nov. 2014, dortige S. 80: <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