

## **„Dietenbach“ vor dem Freiburger Gemeinderat 4.4.2017 - im Kontrast sieht man besser!**

### **ECOtrinoa e.V. antwortet der BZ mit 11 Kommentaren**

für die LeserInnen der BZ und an den Gemeinderat:

### **Die Revision des Bedarfs und der Alternativen ist Pflicht!**

zur online-Version der BZ 1.4.2017: FRAGEN UND ANTWORTEN

Wie günstig werden die Wohnungen in Freiburg-Dietenbach?  
mit gedrucktem 2-Seiten-Bericht „**Wo 12.500 Menschen leben könnten**“

ECOtrinoa e.V.: Der wichtige BZ-Bericht ist z.T. fehlinformierend, z.T. einseitig, teils zu knapp. **ECOtrinoa antwortet**, stellt richtig und bringt notwendige Ergänzungen und Hinweise mit 11 Kommentaren, die unten *kursiv* in den BZ-online-Bericht eingefügt sind für direkten Bezug.

[HTTP://WWW.BADISCHE-ZEITUNG.DE/FREIBURG/DIETENBACH-SOLL-FREIBURGS-WOHNUNGSMARKT-ENTLASTEN--135169801.HTML](http://www.badische-zeitung.de/freiburg/dietenbach-soll-freiburgs-wohnungsmarkt-entlasten--135169801.html)

FRAGEN UND ANTWORTEN

#### Freiburg

Sa, 01. April 2017 12:07 Uhr

von: Joachim Röderer

Wie günstig werden die Wohnungen in Freiburg-Dietenbach?

**Die Stadtverwaltung will mit dem neuen Stadtteil die Wohnungsnot lindern. 2020 könnten die ersten Bagger rollen. Eine Übersicht über die wichtigsten Fragen – und die Antworten darauf.**

Die Nachfrage nach Wohnungen in Freiburg ist ungebrochen, die Preise steigen weiter – das zeigen neue Untersuchungen. Das 164 Hektar große Gebiet zwischen Zubringer-Mitte und Stadtteil Rieselfeld, Besançonallee und Mundenhof soll den neuen Stadtteil Dietenbach bilden.

Nach ersten Planungen bleibt eine Brutto-Baufläche von 107 Hektar übrig. Wohnhäuser werden auf netto 59 Hektar stehen, der Rest ist vorgesehen für Flächen für Verkehr, Einkaufen, Bildung, Sport und Grünes. Der Stadtteil soll rund 613 Millionen Euro kosten. Eine große Gemeinderatsmehrheit und die Stadtverwaltung wollen mit Dietenbach den Druck aus dem Markt nehmen und die Wohnungsnot lindern. Doch es gibt auch laute Gegenstimmen.

**(1) Kommentar:** *Die Preise steigen dann weiter, weil Neubauten, vor allem auf der „grünen Wiese“ mit hohen Kosten und Gewinnen der Investoren, zur Mietpreisspirale des Mietspiegels beitragen, dem sich Freiburgs Gemeinderat zuletzt am 6.12.2017 erneut mehrheitlich beugte. Das wirkt sich auf die meisten künftigen Mieten in Freiburg aus, also für große Teile der Bevölkerung, die Mieterhöhungen überhaupt nicht gebrauchen können. Gerade auch die hohen Mieten der beiden jüngsten Neubaustadtteile Rieselfeld und Vauban tragen dazu bei. –*

**In Freiburg gibt es tatsächlich Wohnungsknappheit**, die z.T. gemacht ist mit Leerstand, Bauspekulation, Zweckentfremdung samt zu vielen Ferienwohnungen, während die beiden Nachbarkreise noch mehr Leerstand aufweisen. Mehr dazu s.u. – Wäre es „Wohnungsnot“, hätte die Stadt längst Wohnungsbewirtschaftung einführen sollen, wie sie es in Deutschland bis um 1960 gab.

**Anstelle „Dietenbach“ zu bauen, gibt es in Freiburg im bebauten Bereich viele kleinteiligere Alternativen.** Dietenbach zu bauen hat viele erhebliche Probleme: Kosten für Hochwasser- und Lärmschutz, hohe Kosten des Landerwerbs, die schwere Schädigung der Landwirtschaft, die Schwächung der Ernährungsbasis für Freiburg, der Naherholung für die Menschen im Rieselfeld; der Druck aufs Naturschutzgebiet Rieselfeld durch über weitere 12.000 Einwohner samt Haustieren, usw..

\*\*\*\*\*

## Warum braucht Freiburg überhaupt einen neuen Stadtteil?

Freiburg wächst weiter und immer weiter – 2030 wird die Stadt laut Prognosen 245000 Einwohner haben. Das sind 20 000 mehr als heute. Allerdings: Die Prognose ist vier Jahre alt, der Zuwachs in den vergangenen drei Jahren lag jeweils deutlich über der Vorhersage.

**(2) Kommentar: Die Fragestellung ist viel zu eng.**

**Freiburg braucht nicht „einen neuen Stadtteil“, sondern mehr Wohnraum**, also Zuwachs voraussichtlich zumindest noch für einige Jahre, und braucht bessere Nutzung vorhandenen Wohnraums und vieler Flächen im schon bebauten Bereich (Innenentwicklung).

**Die Bevölkerungs-Prognose** kann in etwa stimmen oder auch nicht. Das haben Prognosen so an sich. Der Zuwachs seit 2013 war i.w. durch Geflüchtete höher als die Vorhersagen. Ob die Geflüchteten i.w. bleiben oder in befriedete Regionen ihrer Herkunftsländer zurück wollen?

**Eine statistische Bereinigung wäre auch für 2016/2017 dringend anzuraten.** Denn die letzte größere Bereinigung der Einwohnerstatistik in 2008 ergab in dem Jahr dann effektiv Null Zuwachs!

Bei den bei Empirica (2014) und in der BZ zugrunde gelegten **Bevölkerungsprognosen**

sind **2 nicht wiederholbare Einmaleffekte** beim Bevölkerungszuwachs integriert:

+1) Einführung der **Zweitwohnungssteuer** in Freiburg 2011: rund 3.000 Einwohner mehr in der Statistik

+2) Haupt-**Doppel-Abiturjahrgang** 2012 und das Ende von Wehr- und Zivildienst 2011/2012: mindestens tatsächliche rund 2.000 Einwohner mehr.

Zusammen rund 5.000 Einwohner extra über dem Trend (außer 2008) von + 2000 Personen pro Jahr.

Ein ganz erheblicher Teil des Effekts der Zweitwohnungssteuer, d.h. ein großer Teil von geschätzt 3000 Personen sind als Schon-Zuvor-Bewohner Freiburgs ansetzbar, also ohne Auswirkung auf den Bedarf.

Der bei Empirica (Nov2014) noch nicht vorhersehbare (dritte „Einmaleffekt?") **Anstieg von Geflüchteten** usw. vor allem in 2015 um 2500- 2700 Personen, mit Jahren unmittelbar zuvor fast 4000 Personen bedeutete wegen der speziellen Unterbringung vorwiegend in Heimen, auch in neuen, zunächst wenig Einfluss auf den Wohnungsmarkt.

**2016 ist der Bevölkerungs-Zuwachs aus Geburtenüberschuss und Wanderungsgewinn** laut neuester Angabe des Freiburger Statistikamts für 31.12.2016/1.1.2017: **mit rund 2.000 Personen wieder „normalisiert“** auf dem Niveau der übrigen Jahre seit 2005 (außer 2008, s.o. ) siehe die Zeilen unter „Bevölkerungsbewegungen“ bei

[www.freiburg.de/pb/Lde,\(anker304938\)/207907.html#anker304938](http://www.freiburg.de/pb/Lde,(anker304938)/207907.html#anker304938)

Die Frage ist, wann und wie sich **die demografische Alterung** der Bevölkerung auswirkt. Es zeichnet sich in älteren Gebäuden viel Leerstand ab, wie von KennerInnen vor Ort berichtet wird.

Sehr erstaunlich auch in 2016 die übliche riesige Zahl von Fortzügen (fast 22.000) und Zuzügen (über 23.000) und innerstädtischen Umzügen (rund 19.000), die jeweils Wohnungen, Heime oder WEGs usw. fanden. Diese Zahlen dürften in 1. Näherung zur Hälfte Studierende betreffen.

\*\*\*\*\*

Das Forschungsinstitut Empirica hat 2014 einen Bedarf von zusätzlichen 14 600 Wohnungen bis 2030 berechnet – dabei fehlen allerdings noch Wohnungen für die mehr als 3000 Flüchtlinge, die nach Freiburg gekommen sind und vermutlich bleiben werden. Das heißt: Die Zahl erhöht sich auf mehr als 15 300 Wohnungen. Laut Mitteilung aus dem Rathaus besteht noch ein "Vorrat" von 5400 Wohnungen, für die Baurecht geschaffen werden könnte. Gemeinderat und Verwaltung haben über das Handlungsprogramm Wohnen in einer ersten Tranche noch fünf Flächen mit insgesamt 21 Hektar ausfindig gemacht, auf denen zusammen 1500 Wohneinheiten entstehen könnten. Allerdings gibt es gegen diese Flächen Widerstand.

### **(3) Kommentar:**

**Hier brauchen der Gemeinderat und die BürgerInnen vor Entscheidungen transparente und aktualisierte Zahlen:**

1. **die Baurechte**, die seit der Studie in 2014-2016/7 hinzugekommen sind bzw. gerade gebaut werden (Güterbahnhof Nord und z.B. andere Baugebiete, z.B. mehrere in Herdern). Das wäre von dem in der BZ genannten Bedarf abzuziehen
2. **Die 5.400** sollte die Stadt genau aufschlüsseln, auch zeitlich!
3. \* **FNP 2020-Flächen**
  - \* **Bebauungspläne** der Innenentwicklung
  - \* Bestehende und erwartete **Baurechte aus Innenentwicklung**
4. **Vorab-Gebiete Perspektivplan** (die genannten 1.500):  
die könnten aber allein schon in Zähringen-Nord bei höherer Bebauung erreicht werden
5. **kommender Perspektivplan**: weitere Gebiete (ohne Dietenbach, ohne 4.) bei Innenentwicklung
6. **Vorschläge von ECOTrinova e.V. und Partnern wie Klimabündnis Freiburg, Umweltchutzverbände**:
  - \* Dachausbauten/Aufstockungen: Potenzial bis 4.000 Wohnungen?
  - \* Umbauten: Beispiel Hochhaus Bugginger Str 50: über 50% mehr Wohnungen: 90 ->139
  - \* Bauen/Überbauungen auf großen/mittelgroßen Parkplätzen, autoreduziert mit Carsharing
  - \* Leerstandsabbau
  - \* Nutzung des Leerstands in Nachbarkreisen, wo günstige ÖPNV-Verbindungen
  - \* ökosoziale Instrumente intensiver nutzen: Wohnen für Hilfe usw.

\*\*\*\*\*

Auch wenn alles optimal läuft, fehlen unterm Strich trotz des geplanten neuen Stadtteils noch 2900 Wohneinheiten. Wenn die Nachfrage weiter so deutlich das Angebot übersteigt, werden Mieten und Kaufpreise weiter steigen und Niedrig- und Normalverdiener immer mehr aus der Stadt ins Umland verdrängt. Dabei hat die Stadtverwaltung nach eigenen Angaben das Ziel, den Wegzug von Familien, die ein wesentlicher Bestandteil einer städtischen Gesellschaft sind, einzudämmen.

### **(4) Kommentar**

**Zu den „2.900“:** siehe Kommentare (2) und (3): Die Zahl sollte geprüft werden auch anhand der vielen Alternativen. Dann wird diese Zahl voraussichtlich zu Null.

Freiburg als städtische Gesellschaft hat in der Tat Probleme:  
Einpersonenhaushalte sind die große Mehrheit, zu wenig Familien.

Dazu stellen sich viele Fragen, z.B.:

**Wer baut um und baut wie und wie teuer wo für wen?**

Dachausbauten Aufstockungen, Hinterhäuserausbau, ökosozialer Stadtumbau auf der Haid, in Haslach Schildacker, Zähringen Nord, Neuburg, Herdern, usw usw. Elsässerstr?

Mehr siehe andere Kommentare - Oder Bauen auf der grünen Wiese (Nein s.o.)?

Diese Fragen stellen sich auch in Nachbargemeinden und in der Region.

**Weil Neubaugebiete auf der grünen Wiese teuer sind und viele Nachteile erbringen**

(u.a. Straßen, mehr Versorgungsleitungen, Wege, Verkehr, Fahrzeiten, Kosten für ÖPNV-Ausbau und Verkehrswegeunterhalt) und nicht zuletzt unersetzliche Verluste bei der Landwirtschaft, Naherholung, Natur: **Nein zu Neubaugebieten auf der grünen Wiese**

\*\*\*\*\*

## Könnte man die zusätzlichen Wohneinheiten nicht im Umland schaffen?

**"Baut man keinen neuen Stadtteil, ist der Flächenverbrauch noch höher als derzeit prognostiziert. Das kann man auch nicht wollen"** Marie-Therese Krings-Heckermeier

"Der Bau eines urbanen Stadtteils ist deutlich flächensparender als die Abwanderung von Familien in die großen Einfamilienhäuser im Umland", sagt Marie-Therese Krings-Heckermeier vom Empirica-Vorstand. Die Wohnfläche pro Kopf liegt in Freiburg bei 37,5 Quadratmeter – im Landkreis Emmendingen bei 44,7 Quadratmetern, im Kreis Breisgau-Hochschwarzwald bei 45,3 Quadratmetern. "Baut man also keinen neuen Stadtteil, ist der Flächenverbrauch noch höher als derzeit prognostiziert. Das kann man auch nicht wollen", so Krings-Heckermeier.

### **(5) Kommentar:**

**Die These von Empirica ist für die Zukunft unbrauchbar:** Die schlechten Beispiele der Zersiedelung in den jüngsten Jahrzehnten müssen und dürfen in den Landkreisen keineswegs fortgesetzt werden. Auch in den Landkreisen ist kein Bauen auf der grünen Wiese nötig. Viele Altbauten „verweisen“ durch den Demografiefaktor. Viel nutzbarer Leerstand ist schon da und noch mehr erwartbar.

**Und so einfach wie Empirica es sich hier macht, ist Freiburg gar nicht vergleichbar mit den Landkreisen:** **Freiburg hat keinen Nachholbedarf an durchschnittlicher Wohnfläche pro Person. Warum?:**

1. Der **Leerstand ist in den beiden Landkreisen mit 3,2% deutlich größer** als in Freiburg. Das wirkt sich auf die rechnerische Wohnfläche pro Kopf aus!  
(Freiburg 2,3% = i.w. sofort beziehbare 2.500 Wohnungen von durchschnittlich 79 qm, ZENSUS 2011)

2. Die **Freiburger rund 36.000 Studierenden etc.**, die i.w. in Freiburg wohnen bei relativ kleinen Wohnflächen pro Kopf senken die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Freiburg! Dsgl. die Teilzeitbeschäftigten und schmal Bezahlten an Kliniken und Instituten und nicht wenige der Freischaffenden.

Für Studierende wurde ein den jüngsten Jahren der u.a. von ECOTrinova \*\* geforderte Bau von ggf. umnutzbaren Studierendenwohnheimen endlich verstärkt angegangen. \* Okt. 2013, 1. HJ 2015, 2. HJ 2016: <http://www.ecotrinova.de/pages/presse-kurzinfos.php>

**3. In den Landkreisen ist der Gebäudetyp 1-2-Familienhaus mit größeren Wohnflächen pro Kopf stärker vertreten als in Freiburg, auch z.B. häufig als Altbauten in den alten Dorfkernen in der Rheinebene, am Kaiserstuhl und am Schwarzwaldrand als EFH oder 2FH in (enger) Reihenbauweise.**

**4. Ganz anders als die Prognose: Seit 2011 sinkt in Freiburg die Wohnfläche pro Kopf.**

Freiburg hat keinen Nachholbedarf an durchschnittlicher Wohnfläche pro Kopf!

2011: 38,2 qm Empirica-Studie 2014,

2012: 38,0 qm Empirica-Studie 2014,

2015: 37,6 qm (1.1.2015) Quelle: Freiburg im Breisgau - Stadtbezirksatlas 2015 – Dez. 2015, Seite 5

2016: 34,4 qm (1.1.2016) Quelle: Stadt Freiburg im Breisgau

Quellen-Links: [http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E-1992662122/819329/Anlage\\_2.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1992662122/819329/Anlage_2.pdf),

Wohnflächen pro Kopf in Freiburg bis 2012 nach Empirica-Studie 2014, dort Abb. 12 Seite 14.

[www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E780711466/925931/statistik\\_veroeffentlichungen\\_stadtbezirksatlas\\_2015.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E780711466/925931/statistik_veroeffentlichungen_stadtbezirksatlas_2015.pdf) S. 5

1.1.2016: . <http://www.freiburg.de/pb/Lde/207904.html>

Hauptgründe für die Abnahme der WF/Kopf dürften sein:

\* die starke Zunahme der Anzahl Studierender u.a durch doppelte Abi-Jahrgänge

\* ein verstärkter Zubau von Studierendenwohnheimen.

\* Die Abnahme von 2015 auf 2016 ist teilweise durch den Zustrom Geflüchteter erklärbar.

\*\*\*\*\*

## Wie kann die Stadt überhaupt günstiges Wohnen ermöglichen, wenn sie in Dietenbach keine eigenen Grundstücke hat?

Günstiges Wohnen ist von unterschiedlichen Faktoren abhängig, unter anderem den baulichen Herstellungskosten, die ihrerseits wieder durch unterschiedliche Standards beeinflusst werden. "Die Bodenpreise sind nur ein Kostenfaktor der Gesamtkosten", so die Stadtverwaltung. Je effizienter die Ausnutzung der Grundstücke, desto geringer wird der Bodenwertanteil am Gesamtpreis. Deshalb ist in Dietenbach vor allem Geschosswohnungsbau geplant, der schwerpunktmäßig in relativ hoher Dichte entstehen wird – mit bis zu sechs Geschossen, was auch im Sinne des flächensparenden Bauens sinnvoll ist, so die Stadtverwaltung.

Die Entwicklung der Bodenpreise ist ihrerseits von verschiedenen Faktoren abhängig. Die Stadt nutzt Instrumente, um die Bodenpreise zu dämpfen. Dazu gehören städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (Vauban, Haid-Süd, Dietenbach) mit dem "Einfrieren" der Bodenwerte. Damit soll ein Anstieg der Preise während der Baulandentwicklung verhindert werden. Zudem können Grundstücke zu Festpreisen veräußert werden, die sich an den Bodenrichtwerten orientieren (wie in Gutleutmatten).

Zusätzlich könnte die Stadt entsprechende Vermarktungskonzepte und Flächenquoten für sozial geförderten Wohnraum festsetzen. Ein Investor, der über die festgesetzte Quote geförderten Wohnraum schafft, müsste einen Bonus bei der Grundstücksvergabe erhalten. Wichtig ist da die Zusammenarbeit mit den Akteuren, die langfristig bezahlbare Mieten garantieren. Dazu zählen zum Beispiel die Freiburger Stadtbau, die klassischen Genossenschaften aber auch etwa das Mietshäusersyndikat, das neue Formen des Bauens anbietet.

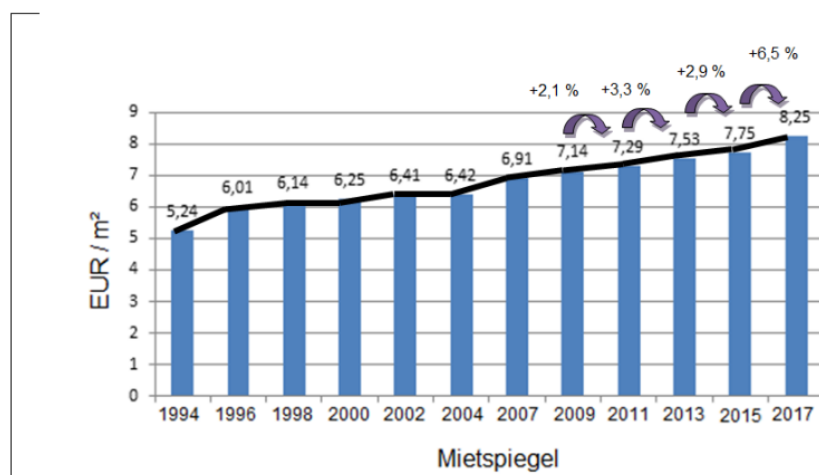
Bei Dietenbach soll laut Stadtverwaltung auch die Eigentumsbildung gefördert werden. Dadurch könne ein Beitrag zur Altersvorsorge der Wohnungseigentümer geleistet werden.

**(6) Kommentar:** Viele Punkte hier sind richtig. **Aber:**

**Die Neubaustadtteile Vauban und Rieselfeld haben mit die höchsten Mieten in Freiburg.** Sie haben mit beigetragen zu Mietspiegelerhöhungen einschl. der starken Erhöhung des Freiburger Mietspiegels ab 2017. (mehr s.u. in diesem Kommentar)

Die hohen angegebenen Kosten für Baugrundstücke in Dietenbach tragen mit voraussichtlich über 800 Euro/qm („Sparkassenmodell“) zu hohen Wohnkosten bei. **Viele Alternativen zu Dietenbach, die unter Kommentar (3) genannt sind, sind als günstiger einzuschätzen**, wobei die obigen Instrumente der Stadt auch dabei i.d.R. sinnvoll sind.

Wichtig zu sehen, dass die früheren Neubaustadtteile Rieselfeld (Bezug i.w. 1996-2012) und Vauban (1999-2016). den erheblichen Anstieg des Mietspiegels kaum beeinflussten, mit Ausnahme des Mietspiegels 2004 (nach 2002), sondern mit hohen neuen Mieten den Mietspiegel mit verteuerten, erst recht nach Auslaufen der Sozialbindungen nach 15 Jahren. Das Jahr 2009 mit wenig Fertigstellungen blieb unauffällig für den Mietspiegel, verminderte den Anstieg (2011) eher.



Quelle:

[https://ris.freiburg.de/beschluesse\\_details.php?vid=3301609100264&nid=ni\\_2016-GR-149&suchbegriffe=&select\\_gremium=&select\\_art=&status=1&x=11&y=7](https://ris.freiburg.de/beschluesse_details.php?vid=3301609100264&nid=ni_2016-GR-149&suchbegriffe=&select_gremium=&select_art=&status=1&x=11&y=7)

**zu Info:**

**Rieselfeld** 1995/korr.96-2012 fertig, Sonderfall weil billiges stadteigenes Gelände

Mieten 2017: 10-14 €/qm kalt (+ca 20->25 % für NK + Heiz + Miete Garage/Stellpl.)

Mieten gefunden: 11.3.2017: [www.immobilienscout24.de/wohnen/baden-wuerttemberg,freiburg-im-breisgau,rieselfeld/mietwohnungen.html](http://www.immobilienscout24.de/wohnen/baden-wuerttemberg/freiburg-im-breisgau,rieselfeld/mietwohnungen.html)

**Vauban** 1998/99, 2016 fertig (Sonderfall weil viele Baugruppen, billiges stadteigenes Gelände

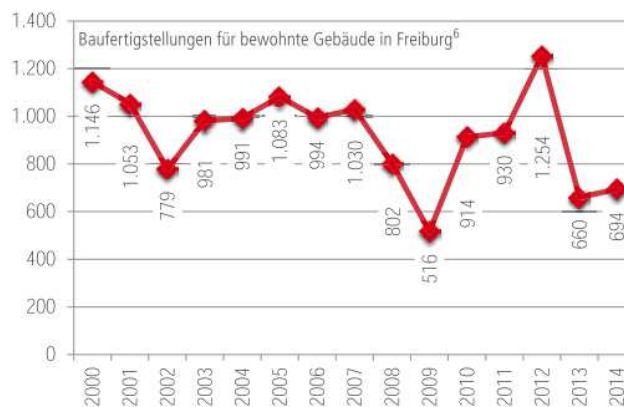
**Dietenbach:** sehr teures Bauland nach Erschließung (bis über 800 €/qm) :div. öffentliche Infos Jan. 2017)

[http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E-1228356143/876905/Wissenswertes%2002.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1228356143/876905/Wissenswertes%2002.pdf)

diese Abb. zeigt, dass auch während des Ausbau von Rieselfeld und Vauban der Mietspiegel fast immer deutlich gestiegen ist: z.B. auch 2004-2011, als viele teurere Mieten der Neubauten aus ca 2002-2009 hinzukamen. Der Mietspiegel wird alle 4 Jahre erneuert und dazwischen angepaßt.

### Wie viele Wohnungen wurden in den letzten Jahren gebaut?

Insgesamt hat sich der Wohnungsbestand seit 1980 um 54,3 Prozent vergrößert! Die Zahl der Baufertigstellungen unterliegt starken Schwankungen. Sie ist abhängig von den zur Verfügung gestellten Bauflächen. So sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen, nachdem die großen Baugebiete Rieselfeld und Vauban 2008 weitgehend entwickelt waren, stark! Zwischen 2011 und 2014 wurden durchschnittlich 950 Wohnungen pro Jahr gebaut!



## Wäre Dietenbach nur für die zusätzlichen Zuzügler von außerhalb?

In Freiburg verfügt man über Erfahrungen mit den jüngsten Stadtteilen Vauban und Rieselfeld. Die Quote dort war identisch: 70 Prozent der Bewohner zogen aus Freiburg dorthin, jeweils 30 Prozent von außerhalb.

## Dietenbach-Gegner kritisieren, es handle sich um "künstlichen Bedarf", weil die Annahme, dass der Wohnflächenbedarf pro Einwohner um 0,2 Quadratmeter zunehmen werde, falsch sei. Was stimmt?

Maßgebend für Dietenbach sei die Prognose von Empirica, so die Stadtverwaltung. Empirica stützt sich ausdrücklich nicht auf den Wohnflächenzuwachs – eine entsprechende Vorlage für den Gemeinderat aus dem Jahr 2012 sei längst überholt. Empirica hat – so steht es auch in der maßgeblichen Studie von 2014 – eigene Berechnungen vorgenommen: "Anders als die Stadt Freiburg geht Empirica nicht von der Einwohnerzahl und der erforderlichen Wohnfläche pro Kopf aus, sondern von der Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte", heißt es da wortwörtlich. Das bedeutet: Der Wohnflächenzuwachs spielt für die Prognose keine Rolle.

**(7) Kommentar:** Die Antwort in der BZ ist verschleiern. WARUM:

**1. \*Weil Empirica (G15-024) auf S. 115 als Abb. 61 die Berechnungsmethode der Stadt Freiburg (wie wir!) und auch dieselbe (!) verständliche Grafik - wie wir öfters und gern - aus G12-194 Anlage 2 S. 10 verwendet und diskutiert, wobei wir allerdings der marktgläubigen Schlussfolgerung von Empirica nicht folgen.**

### Zur Methode von Empirica:

**Erstens sind „wohnungsnachfragende Haushalte“ in Wohnungen und Flächen und Wohnflächen pro Kopf umrechenbar, das macht Empirica in deren Studie auch!**

**Zweitens: Die Empirica-eigene alternative Berechnungsmethode (ab S. 117) ist recht unpassend für Freiburg: Warum?**

**Sie geht für angeblichen höheren Neubaubedarf aus**

**\* von einem hohen völlig unzeitgemäßem Bedarfsanteil von rund 28%, also 516.062 qm von insgesamt 1.856.419 qm für Ein- bis 2-Familienhäuser und**

**\* von einem dabei angeblichen „Nachholbedarf“ aus, der in Wohnflächen pro Person bzw. Haushalt mündet.... Siehe dort Tabelle 32 S. 118....**

**Die Wohnfläche pro Person ist aber nach 2011 nicht mehr angestiegen, im Gegenteil!**

**...und rechnet zu undurchsichtig so einen übergroßen Bedarf an Neubaugebieten herbei, den eine Stadt die wie Freiburg als Nachhaltigkeitshauptstadt und im Gemeinderat keinesfalls akzeptieren sollte. Der Wohnsektor ist zudem anders als Empirica beim Bedarf annimmt, nicht voll dem Markt unterworfen, und sollte das auch nicht sein aus sozialen Gründen der Nachhaltigkeit!**

**Ein Nachholbedarf an durchschnittlicher Wohnfläche pro Kopf besteht für Freiburg nicht, warum: siehe unten und Kommentar (5)**

**2\*** Die Unterlage für den Gemeinderat G12-194 aus dem Jahr 2012 war das Bedarfsfundament für Wohnflächen und Wohnungen für die grundlegenden Beschlüsse des Gemeinderats von 2012-2014 und den geplanten neuen Stadtteil Dietenbach.

**3\*** Die Annahmen über die Haushaltsnachfrage, die letztlich den angeblichen Bedarf für Dietenbach (oder Alternativen) schafft, bedeutet, dass die Wohnfläche pro Kopf bis 2030 für alle Freiburger jährlich im Schnitt 0,2 qm wächst (wer soll oder kann dann das bezahlen?). Das macht bis 2030 etwa 1,5 mal „Dietenbach“ aus.

**Diese Zunahme ist aber nach 2012 nicht eingetreten. Im Gegenteil.**

Die transparente und verständliche und logische Unterlage der Stadt von 2012 sollte aber in der Tat fortgeschrieben sein, bevor weitere Beschlüsse gefasst werden.

Die Stadt sollte sich von der marktgläubigen Empirica-Studie im Kopfe befreien und nicht gebetsmühlenartig zitieren. Empirica ist natürlich an gut bezahlten Aufträgen interessiert und muss dazu den Sachverstand der Stadt und des Rates mit komplizierten Modellen umgehen.

**Sapere aude!** Man bediene sich des eigenen Verstandes – Wahlspruch der Aufklärung, nach Kant.

**4\* Neuere Entwicklungen** wie Güterbahnhof Nord, Haid, Vorabgebiete aus Perspektivplan, usw. usw. das dürften in Empirica 2014 nicht enthalten sein! Die Bedarfsdaten von Empirica, wenn man Ihnen folgen würde, vermindern sich mindestens u.a. um die überraschend großen Wohnbebauungen des Güterbahnhofs Nord.

**Das bedarf wie von uns am 23.3.2017 mit Schreiben und Medienmitteilung gefordert dringend der Fortschreibung vor weiteren Ratsbeschlüssen zu Dietenbach!**

Die Stadt Emmendingen hat nach ihrer großen Niederlage beim Bürgerentscheid gegen das Neubaugebiet (kleiner Stadtteil) Haselmatten die richtige Folgerung gezogen:

**erst der Perspektivplan, dann wieder weitere städtische Planungen**

\*\*\*\*\*

**Kommt in Dietenbach eine 50-Prozent-Quote für geförderten Wohnungsbau?**



Über eine Ausnahme müsste der Gemeinderat entscheiden, denn die 50-Prozent-Quote ist aktuelle Beschlusslage; in den meisten Städten liegt die Quote bei 30 Prozent. Die 50-Prozent-Befürworter argumentieren mit dem dringenden Bedarf an günstigem Wohnraum im hochpreisigen Freiburg für ärmere Haushalte. Auf der Wohnungssuchenden-Liste stehen 1455 Haushalte mit mehr als 3500 Menschen.

Kritiker der hohen Quote halten dem entgegen, dass bei dieser Vorgabe nur ärmere Menschen in den geförderten Wohnungen und ganz Reiche in den übrigen Wohnungen leben würden. Denn die Kosten für die hohe Sozialquote müssten auf frei finanzierte Wohnungen umgelegt werden, was wiederum diese teuer macht – so teuer, dass sich Familien mit mittlerem Einkommen diese nicht leisten könnten.

In der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe Dietenbach wird aktuell ein Kompromissmodell diskutiert: 50 Prozent geförderter Miet- und Eigentumswohnbau sowie 50 Prozent freifinanzierter. Die neuen Förderprogramme gehen von einer Bindungsfrist von bis zu 30 Jahren aus.

Was die Miet- und Wohnungspreise in Freiburg insgesamt angeht, wird von Dietenbach ebenfalls eine Entspannung erwartet. Es geht um den sogenannten "Sickerungseffekt": Der Wohnungsmarkt allgemein entspannt sich – das wirkt sich auf Boden- und Mietpreise auch. Genau diese vorübergehende Entwicklung war nach dem Bau der neuen Stadtteile Vauban und Rieselfeld eingetreten.

**(8) Kommentar:** *Der letzte Satz stimmt fast gar nicht, siehe Kommentar (6) und Abbildungen dort*

\*\*\*\*

## **Trifft es zu, dass es Leerstand von 2500 Wohnungen gibt, die Platz für 5000 bis 7000 Menschen hätten?**

Es gibt immer eine sogenannte Fluktuationsreserve, sagt die Stadtverwaltung. Das sind Wohnungen, die während eines Mieterwechsels temporär nicht bewohnt werden, etwa wegen Renovierungen.

Die Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt sollte bei 2 bis 3 Prozent liegen. In der Stadt Freiburg liegt die Quote laut Stadtverwaltung bei 2,3 Prozent und damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 4,1 Prozent.

In Freiburg sind in den Jahren 2008 bis 2012 insgesamt 151 249 Haushalte um- oder zugezogen. Umgerechnet ergibt dies eine durchschnittliche Anzahl von rund 2520 Umzügen – und zwar pro Monat. Deshalb ist davon auszugehen, dass es sich bei den 2500 leerstehenden Wohnungen, die

beim Zensus 2011 ermittelt wurden, größtenteils in die Fluktuationsreserve handelt. Die Zahlen des Zensus sind allerdings sechs Jahre alt und damit nicht mehr aktuell.

**(9) Kommentar. Das ist inhaltlich betr. Leerstand i.w. nicht richtig!**

1. Viele Vermieter **wollen aus Erfahrung oder können altersbedingt nicht mehr vermieten**. Schon daher dürften die Verhältnisse sich nicht wesentlich geändert haben.

2. **Der Zensus hat einen engen, also klein haltenden Leerstandsbegriff!** Vermietete leere Wohnungen in Renovierung wurden nicht als Leerstand gezählt.

**Eine Fluktuationsreserve von 1% (1.100 Wohnungen) dürfte reichen.**

Ein Großteil der Umzüge umfasst Studierende, wo vielfach nahtlos weiter vermietet wird und kaum Leerstand entsteht. Oft sind es nicht Wohnungen, sondern Zimmer in Wohnungen, WGs, Heimen

**Allerdings sollte die Stadt dringend den Zensus für Freiburg dringend wiederholen** mit denselben Methoden, schon um weitere Klarheit zu schaffen.

**3. Spekulativer Leerstand:**

In Empirica 2014 (=G15-024) Seite 80 steht, dass nach Schätzung von Empirica in Freiburg ein Jahr nach Fertigstellung **800 (achthundert) Neubauwohnungen leer standen! Wohl keine Fluktuationsreserve!** Sondern Fall für deftige Ordnungsgelder nach **Zweckentfremdungssatzung** der Stadt – für Leerstand länger als 6 Monate. Die vielzitierten schwer vermiet-/verkaufbaren Reihenhäuser im Günterstal waren nur eine kleine Spitze des Eisbergs.

**Wer hat da eigentlich für wen gebaut? Für alle Bevölkerungsschichten oder gar mit bezahlbaren Mieten und von woher?**

Aber die Stadt hat dazu keinen Ordnungsdienst wie gegen Falschparker und ist auf Meldungen aus der Bevölkerung angewiesen und hat völlig unzureichend Personal zum Bearbeiten.

\*\*\*\*\*

## **Könnte ein verbessertes Umzugsmanagement (zum Beispiel Senioren tauschen Wohnungen mit Familien) mehr Wohnraum bringen?**

Laut Stadtverwaltung hatte es bereits solche städtischen Programme gegeben, die aber wenig erfolgreich gewesen seien. Da es sich in Freiburg um größtenteils private Wohnungen und Eigentum handle, könne die Stadt auf diese nicht zugreifen. Die Freiburger Stadtbau bemühe sich, einen solchen Wohnungstausch innerhalb ihres Bestandes zu unterstützen. Dabei solle beiden Seiten – Familien, die eine große Wohnung suchen, und allein lebenden Mietern in großen Wohnungen – geholfen werden. Diese Wunsch würden mit Priorität behandelt – allerdings zeigt auch dies keine große Wirkung.

**(10) Kommentar**

In der Tat sind solche Programme insbesondere für ältere Menschen schwierig, da diese oft lieber solange es geht im gewohnten Umfeld bleiben wollen, falls sie nicht die verschiedensten Varianten eines Seniorenheimes (Kleinwohnung, Pflegezimmer usw.) oder einer SeniorInnen-WG oder von Mehrgenerationenhäusern bevorzugen und dort **Gemeinschaft und Hilfe** finden oder brauchen. Bei den Baugenossenschaften kann es leichter sein, da

diese en bloc viele kleine bis größere Stadtquartiere haben. In Wien sind unter günstigen Vorsetzungen für 65+ bei städtischen Wohnungen solche Programme in Kraft.

Für Freiburg bietet sich sozusagen in umgekehrter Richtung die Ausdehnung des auch sozial gesehen sehr erfolgreichen Programms „**Wohnen für Hilfe**“ in Wohnungen älterer Menschen an. Die sehr große Nachfrage im Herbst vor allem seitens Studierender kann bislang nur zum kleinen Teil bedient werden. Dem Studentenwerk Freiburg fehlt es dazu an Personal. Dem kann man abhelfen.

## **614 Millionen Euro kostet der neue Stadtteil. Zuletzt gab es ein Finanzierungsloch von 56 Millionen Euro. Das hat die Stadt nun gestopft. Mit Taschenspielertricks?**

Nein, sagt Annette Schubert, Leiterin der Projektgruppe Dietenbach. So habe man beispielsweise den Risikozuschlag von 15 auf 12,5 Prozent gesenkt – das spart allein 9 Millionen Euro. "Wir haben viele Gutachten, auch von externen Büros, eingeholt und sehr genaue Kostenschätzungen vorliegen", sagt sie. Deswegen könne man den Risikozuschlag auch guten Gewissens minimieren. Die niedrigen Zinsen sparen 8 Millionen Euro, eine verkleinerte Gemeinschaftsschule bis zu 26 Millionen.

Was aber noch offen ist, auch wenn es nicht um städtische Kosten geht: Das klimaneutrale Energiekonzept schlägt mit 30 Millionen Euro zu Buche. Dafür gibt es eine Förderung, der Rest würde zunächst an die Sparkasse und später dann an Investoren, Käufer und Mieter weitergegeben. Auch darüber wird in den kommenden Monaten noch diskutiert werden müssen.

### **(11) Kommentar**

Diese wiedergegebene Antwort der Stadt ist **viel zu verkürzt und dadurch irreführend!** Und sie bedarf der Kritik. **Hier hat die BZ nicht gut gearbeitet**, auch schon anlässlich der städtischen Medienmitteilung vom 3.3.2017. Das kann jede/r leicht nachvollziehen in den Gemeinderatsdrucksachen für den 4.4.2017. Sich auf die Stadt verlassen? Was man zu Dietenbach nicht unbedingt tun sollte, denn die ist betr. Dietenbach mit Verlaub „Partei“, weil und solange sie die Dietenbach-Beschlüsse der Gemeinderatsmehrheit ausführen muss. Und was ist mit den anderen Kosten, den 98 Millionen Euro? [https://ris.freiburg.de/sitzungen\\_top.php?sid=2017-GR-155](https://ris.freiburg.de/sitzungen_top.php?sid=2017-GR-155)  
Anlage zur DRUCKSACHE G-17/078 "Ansätze für KoFi-Einsparpotenziale (grobe Schätzung)":

### **Zur Tabelle der Anlage der Drucksache:**

**Das Defizit ist keineswegs verschwunden! Unakzeptable Streichungen und Ausklammerungen!**

zu Punkt 5:

**!!! Die Verringerung der Schule um 1/3 soll mit 23-26 Mio € die Hälfte der Einsparungen von 40-50 Mio Euro erbringen. Den Mehraufwand anderswo in Freiburg will man im Gesamthaushalt der Stadt unterbringen, d.h. "verstecken"?**

**Diese Maßnahme ist unakzeptabel**, auch wegen der großen Zeit-Nachteile für die kommenden „FahrschülerInnen“ und der absehbaren vielen elterlichen Transporte. Die meisten Gemeinden in der Umgebung von

ähnlicher Größe haben unseres Wissens volle Schulbestückung: Gundelfingen, Denzlingen, Kirchzarten, Breisach, selbst das Rieselfeld und Haslach haben es.... **Dietenbach – ein benachteiligter Stadtteil...**

zu Punkt 1:

**Hochspannungsleitungen** verlegen: die **7 Mio-Einsparung** ist sehr fraglich, zu vage, da noch nicht verhandelt, ggf. Mehrkosten und Nachteile für Dietenbachpark

zu Punkt 7:

Kredit-**Zinsen** senken: **8 Mio € Einsparung** : das ist sehr spekulativ für die Zukunft!

zu Punkt 8:

**Den Risikozuschlag senken von 15% auf 12,5%: 9 Mio Euro: Das ist riskant, weil:**

Ein weiteres in der Drucksache G17-078 ungenanntes, aber in G17-015 erkennbares Risiko ist:

Wenn „Dietenbach“ nach 2020 z.B. gerichtlich scheitert, sind pro ha 4 Euro an die mitmachenden Bodeneigentümer ausgezahlt und für die Sparkasse verloren. Bei 84 ha Privateigentum sind das **3,36 Mio Euro** zzgl. 4 Jahre Verwaltung + Werbungskosten, also evtl. rund 5 Mio Euro?

**Wer trägt das? Die Stadt als Miteigentümer der Sparkasse und Veranlasser?**

**Die anderen Einspar-Punkten sind alle klein und z.T. vage**

**Sehr wichtig ist das Kleingedruckte dort unten, zunächst als Zitat**

(Spiegelstriche von uns durchnummeriert, fett + Farbe von uns, die BZ nennt nur den ersten Punkt!)

"Folgende Kosten wurden **bisher NICHT in der KoFi berücksichtigt:**

1- Kosten für die Umsetzung eines **klimaneutralen Energiekonzepts** in Höhe von bis zu **30 Mio. EUR** - grundsätzlich förderfähig, Restbetrag wird von Investoren getragen

2- **Ermäßigungen auf die Grundstückspreise (sozialer Wohnungsbau)**

ggf. Mehrkosten durch noch nicht kalkulierte Leistungen wie übergeordnetes **Freiraumkonzept, Gestaltungsleitfaden etc.**

3- Ggf. höhere Anforderungen an die **Gestaltung** der nach Stand der Planung erforderlichen **Lärmschutzwände** (Ziel: keine rein technische Lösung)

4- **eigenständiger Stadtteiltreff** (im Sinne von „Glashaus“) " Ende Zitat

**Nun die Kommentare:**

zu 1- Das Baudezernat scheint das **klimaneutrale Energiekonzept** des Dez II niedrig zu hängen und überläßt es z.T. den Investoren. Nötig ist eine „CO2-Senke“, um den Altstadtteilen zu helfen für die Klimaziele der Stadt. **Probeweise 15 Mio Euro ansetzen**

zu 2- Wenn 50% der Wohnflächen dem **sozialer Wohnungsbau** dienen sollen, könnten dazu etwa 25 ha erschlossenes Bauland nötig sein. 200 €/qm Ermäßigung bei 800 Euro/qm ergeben

**50 Mio Euro für die Ermäßigungen!!!** (Fehlbetrag hier angesetzt, statt im Gesamthaushalt der Stadt unterzubringen) Bei günstigeren Bodenpreisen (Zählungen Nord, Stadumbaugebiete Haid, Haslach-Schildacker) wäre der Aufwand kleiner

zu 3-: zu prüfen! nicht nur für Konzept und Leitfaden (**ca. 0,1 Mio €?**), sondern auch die Kosten der Realisierung (**X Mio Euro?**)

zu 4-: Wir setzen hier probeweise die Kosten der Sanierung des Haus der Jugend, Uhlandstr. ein:

**10 Mio Euro**

Ende. Stand 2.4.2017 16 Uhr, Autor für ECOTrinova e.V.: Dr. Georg Löser,

Kontakt und Adresse: [www.ecotrinova.de](http://www.ecotrinova.de), [ecotrinova@web.de](mailto:ecotrinova@web.de)