

# Bezahlbarer Wohnraum: Braucht Freiburg einen neuen Stadtteil?

## Diskussionsbeitrag zum Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen

Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum, soweit ist man sich einig. Was tun? Da gehen die Meinungen schon auseinander. Die Mehrheit des Gemeinderates will vor allem eines: mehr bauen. Und zwar über den Flächennutzungsplan 2020 hinaus mindestens einen neuen Stadtteil.

Wir fragen: Hat der Gemeinderat die Langfristfolgen unseres Flächenverbrauchs im Blick? Zahlreiche Zukunftsszenarien zeigen, dass unser raumgreifender Lebensstil bereits heute alles andere als enkeltauglich ist. Deshalb müssen wir uns fragen: Wer will für wen, warum und vor allem wie bauen? Wie möchten wir leben, und wie möchten unsere Kinder und Enkel leben?

1. Unser Faktencheck .....	1
2. Unsere Vision .....	8
3. Unsere Fragen an die Freiburger Gemeinderäte .....	9
4. Unsere Forderungen an den Gemeinderat .....	10

## 1. Unser Faktencheck

### Die natürlichen Grenzen des Wachstums

In Deutschland werden immer noch täglich etwa 90 ha von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche in Siedlungsfläche oder Verkehrsfläche umgewandelt. Der Druck insbesondere auf landwirtschaftliche Flächen ist in den letzten Jahren nicht nur wegen der Ausweitung von Bauflächen enorm gestiegen (Stichwort „Teller oder Tank“). Fläche ist weltweit ein knappes Gut, insbesondere dann, wenn wir sie zukünftig nachhaltiger nutzen wollen als bisher. Der Druck auf landwirtschaftlich nutzbare Flächen nimmt weltweit zu. Allein China hat sich viele Millionen ha Land in Afrika „gesichert“.

Ein Maß für unseren „Flächenverbrauch“ ist der ökologische Fußabdruck. Er berechnet wie viel Fläche wir in Anspruch nehmen, um unseren Lebensstandard zu gewährleisten.

Nach einer Untersuchung des Regiowasser e.V. 2004 (Methode nach Rees & Wackernagel 1997) beträgt der Freiburger Fußabdruck ca. 4 ha im Durchschnitt für jeden einzelnen Bürger der Stadt. Dies entspricht für alle Freiburger dem 54-fachen der Stadtfläche von Freiburg (Fläche eines Kreises mit einem Radius von etwa 50km).

Rees und Wackernagel (1997) gehen von einer verfügbaren Fläche pro Erdenbürger von 1,2 ha aus.

Deutschland hat eine Fläche von etwa 35,6 Millionen Hektar und eine Bevölkerung von etwa 82 Millionen. Damit stünden jedem Bundesbürger im Durchschnitt real rund 0,43 ha Fläche zur Verfügung. In Baden-Württemberg kommen auf 3,5 Millionen ha Fläche etwa 10,8 Mio. Einwohner und damit stehen pro Baden-Württemberger real nur ca. 0,33 ha Fläche zur Verfügung. Das bedeutet, dass wir für einen Großteil unseres Konsums ohnehin schon erhebliche Flächen außerhalb von Deutschland in Anspruch nehmen.

- ✓ **Der ökologische Fußabdruck Freiburgs lässt auch unter Einbeziehung der Region längst keinerlei Siedlungswachstum mehr zu!**

## **Wohnungen und Einwohner in Deutschland und in Freiburg**

Der Bestand an Wohnungen in Deutschland steigt Jahr um Jahr. Im Jahr 2010 gab es in Deutschland insgesamt 40,5 Mio. Wohnungen gegenüber 38 Mio. im Jahr 2002. Nach Auswertung des Mikrozensus standen zum Erhebungszeitpunkt 2010 insgesamt etwa 3,5 Mio. Wohnungen leer. Das entspricht ca. 8,4 Prozent des Wohnungsbestandes. Gleichzeitig nimmt die Bevölkerung in Deutschland leicht aber stetig ab und glaubt man den Vorausberechnungen, bleibt das auch so. Nach der Zwölften Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes (DESTATIS 2010) beträgt der Bevölkerungsrückgang bis 2050 in Deutschland 10% und in Baden Württemberg 5,3% (alle Zahlen gegenüber 2009).

Die Bevölkerungsvorausrechnung für die Stadt Freiburg sagen gleichbleibende Einwohnerzahlen ab 2020 voraus. Das geht sowohl aus den Zahlen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumplanung) als auch der städtischen Untersuchung hervor. Die Vorausberechnung der Stadt Freiburg erwartet, dass die Einwohnerzahl von ca. 213.500 (2012) auf etwa 229.000 (2020) steigt und dann relativ konstant bleibt.

Die Bevölkerung wächst oder schrumpft aus folgenden zwei Gründen: a) natürlicher Saldo (Geburtenüberschuss bzw. mehr Sterbefälle als Geburten) und b) Wanderungssaldo (mehr Zuzüge als Wegzüge bzw. umgekehrt). Läuft die deutsche Wirtschaft gut, verzeichnet Freiburg eine stärkere Abwanderung in die BRD. Die Wanderungsbewegungen mit dem Umland sind vom Wohnungsangebot in Freiburg abhängig. Austausch mit dem Ausland betrifft zum größten Teil Studierende.

In der „Prognose“ für Freiburg<sup>1</sup> wird zu Recht postuliert, dass Freiburg "voll" ist, also praktisch keinen Wohnraum zur Verfügung hat, um neue Bevölkerung aufzunehmen. Lediglich ein „Toleranzwert“ von +5% wurde jedem Stadtbezirk „zugestanden“, aufgrund von einer leichten Verdichtung und evtl. größer werdenden Haushalten durch Geburten etc., das entspricht etwa 10.000 zusätzlichen Einwohnern. Die Neubautätigkeit wird dabei so angenommen, wie sie im Flächennutzungsplan 2020 festgelegt worden ist. Umfang und die Höhe des Bevölkerungswachstums in Freiburg werden also spätestens nach 2020 letztlich durch den Umfang der Neubautätigkeit bestimmt, die mehr Zuzüge möglich macht.

Für die weitere Bevölkerungsentwicklung in Freiburg geht die Studie zur Klimaneutralität bis 2050 (ÖkoInstitut 2011) in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt von folgenden Entwicklungsprognosen aus: der Wanderungsdruck auf Freiburg hält an, ein grenzenloses Wachstum ist auf Grund beschränkten Wohnraumangebots nicht möglich, der jährliche Zubau der Nettowohnfläche sinkt ab 2020 um 5% (bis 2020 wurden die Annahmen des Flächennutzungsplans übernommen), die Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner um 0,2 m<sup>2</sup>/a setzt sich bis 2025 fort, danach langsamere Steigerung um 0,15 m<sup>2</sup>/a. In Folge des Klimawandels wird mit einem deutlich erhöhten Wärmebelastungsrisiko (Temperaturzunahme >2 °C) und daraus resultierend ab ca. 2030 mit einer Abwanderung insbesondere älterer Bevölkerungsschichten ins Umland (höhere Lagen im Schwarzwald) gerechnet. Der Wanderungssaldo wird durch weitere Zuwanderung jedoch ausgeglichen. Der Bevölkerungsrückgang beträgt demnach in Freiburg bis zum Jahr 2050 2,6%, ein im Vergleich zu Gesamtdeutschland niedriger Rückgang.

- ✓ **Es gibt keinen zwingenden übergeordneten Grund dafür, dass die Freiburger Bevölkerung oder die Wohnfläche langfristig wachsen müsste.**

---

<sup>1</sup> Amt für Statistik der Stadt Freiburg, Kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung für Freiburg 2012 bis 2030, Juni 2012

## Der Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum

Selbst bei den guten Rahmenbedingungen in weiten Teilen der Bundesrepublik Deutschland und trotz des im Vergleich mit Gesamtdeutschland ziemlich ausgeglichenen Wohnungsmarktes ist die Zahl der Menschen, die sich aus eigener Kraft – aufgrund zu geringen Einkommens oder aufgrund besonderer Bedürfnisse – nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, nach wie vor sehr hoch. In der „Notfallkartei“ der Stadt sind derzeit etwa 1200 Personen gemeldet. Danach fehlen für diesen eindeutig belegbaren Bedarf einkommensschwacher Haushalte bzw. Hartz IV- und SozialhilfeempfängerInnen folgende Wohnungen:

		Wohnungssuchende	Wohnungen
1-Personen-Haushalte	60%	720	720
2 Personenhaushalte	15%	180	90
3 Personenhaushalte	10%	120	40
4 Personenhaushalte	8%	96	24
>4 Personenhaushalte	9%	108	20
<b>Summe</b>		<b>1200</b>	<b>894</b>

Darüberhinaus fehlt es an geeigneten Wohnungen für StudentInnen und SeniorInnen.

- ✓ **Neben den fehlenden Sozialwohnungen geht es jetzt und zukünftig im wesentlichen um altersgerechte und zukunftsfähige (energieeffiziente) Sanierung von Wohnungen in Freiburg.**

## Die derzeitige objektgebundene soziale Wohnraumförderung

*Der soziale Mietwohnungsbau (geförderter Wohnungsbau) ist nach dem jetzigen Förderungsmodell hochdefizitär und muss dringend angepasst werden. (zitiert nach Freiburger Stadtbau 2012<sup>2</sup>).*

Die soziale objektbezogene Wohnraumförderung unterstützt private Investoren und kommunale Wohnungsunternehmen dabei, preiswerte Mietwohnungen für Haushalte mit „Zugangsschwierigkeiten“ zum allgemeinen Wohnungsmarkt bereitzustellen. Außerdem werden der Neubau aber auch Modernisierung von vorhandenem Wohnraum und der Erwerb kommunaler Belegungsrechte im Bestand zu Gunsten dieser „Zielgruppen“ gefördert. Darüberhinaus unterstützen zahlreiche Länder und Gemeinden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung auch die Schaffung von alters- und behindertengerechtem Wohnraum.

Trotzdem ist die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland in den letzten zehn Jahren zum Teil dramatisch gesunken. Das belegt das Schreiben des Staatssekretärs, Jan Mücke (FDP), auf die Anfrage der Bundestagsabgeordneten Caren Lay vom 31. Juli 2012: Im Vergleich zum Jahr 2002 fehlen heute circa 800.000 Sozialwohnungen. Das ist ein Rückgang von rund einem Drittel – es gibt derzeit nur noch 1,7 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland.

Das derzeitige Modell objektgebundener Förderung ist damit gescheitert. Mit auslaufenden Bindungen, üblicherweise nach 10-15 Jahren, kann auch in Freiburg der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht mehr gedeckt werden. Allein bis 2020 laufen ab 2012 bei geförderten Wohnungen ca. 2.636 Belegungsbindungen aus. Das Defizit zwischen Wegfall und Neubau wird für den gleichen Zeitraum mit 1556 angegeben<sup>3</sup>. Tatsächlich werden die Fördermittel kaum abgerufen und wenn, dann

<sup>2</sup>

[http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/377790/20120920\\_Praesentation\\_KommunalesHandlungsprogrammWohnen\\_2009%20Versand.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/377790/20120920_Praesentation_KommunalesHandlungsprogrammWohnen_2009%20Versand.pdf)

<sup>3</sup> [http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/367764/Wohnungsbestand\\_Zusammenfassung\\_Webversion.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/367764/Wohnungsbestand_Zusammenfassung_Webversion.pdf)

fast ausschließlich von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Wohnraum wird damit nur zeitweise aus dem allgemeinen Wohnungsmarkt herausgenommen. Zudem zahlen einige private Investoren Förderkredite des sozialen Wohnungsbaus sogar vorzeitig zurück, um die Bindungsfristen zu verkürzen. Die angestrebte Miete ist unter den gegebenen Förderkonditionen nicht zu finanzieren.

- ✓ **Das derzeitige Modell des objektgeförderten sozialen Wohnungsbaus ist vor allem durch den Wegfall der Bindung nach 10-15 Jahren gescheitert.**

### **Möglichkeiten der Kommunen Wohnungssuchende mit geringem Einkommen zu fördern**

Es gibt zahlreiche Wege, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu gewähren: Verbilligtes Bauland z.B. für Baugruppen mit entsprechenden dauerhaften Auflagen, Wohnungsbaugenossenschaften oder städtische Baugesellschaften mit Belegungsrechten, lebenslange Wohnrechte, zinsgünstige Erbbaurechte, Verlängerung und Erwerb von Belegungsrechten, Übernahme von Bürgschaften, Gewährung von Prämien für Wohnbausparer, Sparzulagen, Investitionszulagen, Maßnahmen zur Baukostensenkung, Steuervergünstigungen, Vergünstigungen bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel, Wohngeld und vieles mehr.

Neben dem Neubau von Sozialwohnungen sollte es oberstes Ziel sein bestehende Wohnungen dauerhaft aus dem allgemeinen Wohnungsmarkt herauszunehmen, um langfristig bezahlbare Mieten anbieten zu können, ohne auf energetische Sanierungen zu verzichten.

- ✓ **Bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte langfristig zu sichern setzt die Herausnahme von Wohnungen aus dem Allgemeinen Wohnungsmarkt voraus. Dies ist nicht zum Nulltarif zu haben!**

### **Der Allgemeine (freie) Wohnungsmarkt**

„Der Wohnungsmarkt funktioniert grundsätzlich als ein System von Angebot und Nachfrage von Wohnungen. In Freiburg bestimmt derzeit eine das Angebot überschreitende Nachfrage den Markt: Ein knappes Angebot führt bei steigender Nachfrage zu steigenden Preisen.“  
(<http://www.freiburg.de/pb/Lde/346232.html>)

Seitens der Vertreter des Konzeptes über den Flächennutzungsplan 2020 hinaus zusätzliche Bauflächen auszuweisen wird immer wieder argumentiert, dass die Mietpreise in Freiburg deshalb so steigen, weil das Angebot knapp ist. Im Umkehrschluss wird argumentiert, dass man durch das Ausweisen von Bauflächen das Angebot erhöht und damit die Wohnungskauf- sowie Mietpreise fallen müssen. Diese Annahme können wir aufgrund der derzeitigen Randbedingungen nicht teilen. Das Geldvermögen der Deutschen ist inzwischen auf knapp 5 Billionen EUR angestiegen. Hinzu kommt die größte Geldmengen-Wanderung der Geschichte Europas. Insgesamt haben allein 2011 die Einwohner der europäischen Krisenstaaten (Spanien, Portugal, Griechenland und Irland) fast 330 Mrd. Euro von Ihren Konten abgezogen und "in Sicherheit" gebracht. Hauptfluchtland ist und bleibt Deutschland.

Aus Angst der EURO könnte demnächst abgewertet werden, versuchen viele ihr Geld in Immobilien (und Immobilienfonds) zu investieren. Das ist ein wesentlicher Grund, warum auch in Freiburg für Wohnungen unabhängig von Alter und Qualität, derzeit fast jeder Preis zu erzielen ist. Selbst in Städten wie Leipzig mit erheblichem Wohnungsleerstand steigen die Preise aus diesem Grund erheblich an. Man kann also derzeit gar nicht so schnell und so viele Flächen ausweisen, um den Wohnungsmarkt zu „beruhigen“. In keinem Fall schafft man allein durch

Flächenausweisung und Neubau bezahlbaren Wohnraum für die, die ihn am dringendsten brauchen.

- ✓ **Die Hoffnung, dass die Erhöhung des Bauflächenangebots die Kauf- und Mietpreise von Wohnungen maßgeblich senkt, ist unbegründet .**

### **Mietspiegel in Freiburg**

*Der Mietspiegel ist kein Instrument zur Steuerung des Mietpreises bei Neuvermietung (zitiert nach Freiburger Stadtbau 2012<sup>4</sup>)*

Der Mietspiegel muss laut Gesetz zu 50% Neuvermietungen und 50% veränderte (gestiegene) Bestandsmieten berücksichtigen. Unveränderte Bestandsmieten fließen nicht in den Mietspiegel ein. Damit ist er systembedingt ein Mieterhöhungsspiegel. Es ist trotzdem überraschend, wie stark die Mieten des Allgemeinen Wohnungsmarktes im letzten Jahr gestiegen sein sollen. So gibt der Immobilienwirtschaftsbericht des Bundesbauministerium an, dass die Mieten in Freiburg im letzten Jahr um 8,1 % gestiegen sind. Die Freiburger Stadtbau gibt dagegen für ihre Wohnungen durchschnittliche Mietsteigerungen von 2010-2011 von 2,7% an. Zudem sind die Energiepreise<sup>5</sup> seit 2005 beim Strom rund um 4,05%, beim Erdgas um 3,63% und beim Heizöl um 8,7% pro Jahr gestiegen.

- ✓ **Der Mietspiegel in Freiburg ist ein Mieterhöhungsspiegel. Energiepreise steigen teilweise noch höher als die Kaltmiete.**

### **Wohnen: Klimaschutz nur für Reiche?**

Mit dem Hinweis auf die Kosten für sozial Benachteiligte wird diskutiert, auf Energiespar- und Klimaschutzmaßnahmen bei der Sanierung ihrer Gebäude zu verzichten. Ähnlich wird derzeit beim EEG (Erneuerbaren Energien Gesetz) argumentiert. So werden Investitionen in Erneuerbare Energien für zunehmende Energiekosten und steigende Armut verantwortlich gemacht.

#### **Das ist in vielfacher Hinsicht falsch und zu kurz gedacht!**

Langfristig ist das Gegenteil der Fall. Diejenigen, die heute auf Maßnahmen zum Energiesparen und Klimaschutz verzichten, burden sich selbst und zukünftigen Bewohnern später umso höhere Kosten auf (z.B. Henning et al. 2012). Zu hohe Kosten für einkommensschwache MieterInnen können durch Förderprogramme aufgefangen werden (Stichwort warmmietenneutrale Sanierung).

Heute nicht dem heutigen höchsten Standard entsprechend gebaute oder sanierte Gebäude sind die Altlasten der Zukunft!

- ✓ **Hohe Energiepreise und Armut sind nicht durch weniger energetische Sanierungen oder eine langsamere Energiewende zu verringern. Langfristig ist das Gegenteil der Fall.**

### **Wohnen und kostengünstiges Bauen**

Mehr Flächen auszuweisen und Wohnungen sozial gefördert zu bauen, heißt noch lange nicht auch kostengünstig, bedarfsgerecht und nachhaltig zu bauen. In den meisten Fällen fehlt bisher eine nutzerorientierte Gesamtrechnung. Unzureichende Dämmung, wartungsreiche aber billige Fassaden, Verzicht auf eine 3-

<sup>4</sup>

[http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/377790/20120920\\_Praesentation\\_KommunalesHandlungsprogrammWohnen\\_2009%20Versand.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/377790/20120920_Praesentation_KommunalesHandlungsprogrammWohnen_2009%20Versand.pdf)

<sup>5</sup>

[https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Energiepreise/EnergiepreisentwicklungXLS\\_5619001.xls?\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Energiepreise/EnergiepreisentwicklungXLS_5619001.xls?_blob=publicationFile)

Scheibenverglasung und Etagenheizungen sind nur einige Beispiele dafür, wie der Wohnungsbau zwar Baukosten spart, diese aber die „Zweite Miete“ (Nebenkosten) langfristig und unnötig belasten. Darüber hinaus ist das Bauen von Ein- und Zweifamilienhäusern (auch Reihen- oder Doppelhäuser) nicht länger verantwortbar. Sie haben einen überproportional hohen Flächen- und Energieverbrauch und sind wenig flexibel in der Nutzung. Und es gibt daher bereits zu viele davon.

- ✓ **Kostengünstig Bauen/Sanieren („Erste und zweite Miete“) heißt enkeltauglich Bauen!**

## **Wohnen und urbane Dichte**

*Ebenso ist weitgehend Konsens, dass ein weiteres Siedlungsflächenwachstum nur unter Einhaltung sozialer und ökologischer Gesichtspunkten erfolgen soll, d.h. mit einer dementsprechend hohen urbanen Dichte und einem möglichst hohen Anteil geförderten Wohnungsbaus (Kernaussage der Veranstaltung vom Gemeinderat am 21.7.12)*

*In Freiburg gibt es kaum Wohnungsangebote, Mietpreissteigerungen sind nur durch Schaffung von neuem Wohnraum (Eigentumswohnungen und Mietwohnungen) einzudämmen, (zitiert nach Freiburger Stadtbau 2012<sup>6</sup>)*

Haushalte werden kleiner. In Freiburg gibt es bereits heute einen sehr hohen Anteil an 1-2 Personenhaushalten (78%), der vor allem aus dem hohen Anteil an StudentInnen und SeniorInnen in Freiburg resultiert. Es wird eine Stagnation dieses Wertes auf hohem Niveau erwartet. Freiburgs Gestaltung von Wohnraum sollte daher neue Wege gehen. Sozial und ökologisch („enkeltauglich“) zu wohnen heißt zunächst den vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen. Das bedeutet, die Personendichte in vorhandenen Gebäuden zu erhöhen, z.B. in dem man aus großen Wohnungen kleine macht, große Wohnungen zum Tausch gegen kleine anbietet, kleine Häuser aufstockt und ggf. nicht davor zurückschreckt auch Einfamilienhäuser abzureißen oder zu Geschosswohnungen umzubauen. Hier ist kein Zwang sondern der Wille zu kreativen Ansätzen gefragt.

Dabei muss nicht auf Wohnqualität verzichtet werden, wenn private und öffentliche Freiräumen gestaltet werden und allen zugänglich bleiben (vgl. auch Freiraumuntersuchung der Stadt Freiburg aus dem Jahr 2005).

- ✓ **Nachverdichtung im Gebäudebestand sollte sich zukünftig vor allem in der Bewohnerzahl pro Quadratmeter Wohnfläche und nicht pro Hektar Landfläche niederschlagen.**

## **Wohnen und Ruhender Verkehr**

Es spricht alles dafür, dass zukünftige Generationen nicht mehr in demselben Maße auf das Massenverkehrsmittel Auto zurückgreifen können.

Personenkraftwagen (Pkw) sind in Deutschland gegenwärtig für ca. 12% der gesamten Treibhausgasemissionen verantwortlich. Wenn die Energiewende Wirklichkeit werden soll, muss auch der Motorisierte Individual Verkehr (MIV) deutlich reduziert werden, und das sehr schnell und unabhängig davon, welche Art des Antriebs und des Brennstoffs das Auto der Zukunft nutzt.

Schon bei der Wahl des Wohnstandortes spielen Art und Umfang der Mobilitätsangebote vor Ort eine entscheidende Rolle. Zu Hause beginnen oder enden die meisten Alltagswege. Zu Hause werden jeden Tag aufs Neue Entscheidungen über die Wahl des geeigneten Verkehrsmittels getroffen. Gute Gründe, dem Thema „Wohnen + Mobilität“ und damit dem Ruhenden Verkehr besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

---

<sup>6</sup>

Zentrales Problem dabei ist die PKW-Stellplatzverpflichtung pro Wohneinheit nach der Landesbauordnung. Sie gibt es seit der Reichsgaragenverordnung vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I S. 219). In der Präambel dieser Verordnung heißt es „Die Förderung der Motorisierung ist das vom Führer und Reichskanzler gewiesene Ziel.“

Dieses Ziel ist seit langem nicht nur erreicht, sondern übererfüllt. Die entsprechende Stellplatzverpflichtung ist nicht mehr zeitgemäß. Die wissenschaftliche Literatur belegt seit Jahrzehnten, dass die Zuordnung von Stellplätzen zur Wohnung weder ökologisch noch sozial ist. Das Verursacherprinzip ist mit dieser Zuordnung außer Kraft gesetzt. Die Städte mit den wenigsten KFZ/1000 Einwohner sind genau die diejenigen, die wie Berlin und Basel die Stellplatzverpflichtung pro Wohneinheit nicht haben (z.B. 289 private Fahrzeuge pro 1000 Einwohner in Berlin).

PKW-Stellplätze und damit das eigene Auto, werden überhaupt von denjenigen mitfinanziert, die entweder kein eigenes Auto haben wollen oder sich ein solches nicht leisten können. Der Stellplatz vor oder unter der eigenen Wohnung macht Menschen zu Autofahrern. Ca. 30 – 50% der Haushalte in städtischen Wohngebieten besitzen kein eigenes Auto<sup>7</sup>, müssen jedoch entweder über Wohnungsmieten oder beim Kauf einer Wohnung die grundstückseigene Infrastruktur zum Parken von Autos (Tiefgarage oder offene Stellplätze) mitfinanzieren!

Darüber hinaus gestehen wir Autos in Tiefgaragen oft mehr Raum zu als Kinderzimmern.

Der Nachweis eines Stellplatzes pro gemeldetem PKW, wie z.B. in der japanischen Stadt Tokyo, wäre eine den heutigen Anforderungen deutlich angemessenere sozialere und ökologischere Lösung. In der Mustersatzung für Landesbauordnungen und in der Landesbauordnung in Berlin ist diese Festlegung von mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit inzwischen ersatzlos gestrichen. Stattdessen gibt es die Verpflichtung zum Bauen von Fahrradabstellplätzen.

Insbesondere Wohnungsbaugesellschaften, die wie z.B. die Freiburger Stadtbau (FSB) auch für den sozialen Wohnungsbau zuständig sind, rechnen folgendes vor: Die generelle Parkplatzpflicht bedeutet bei einer dichten Bebauung immer: Tiefgaragen bauen. Dass sich Leute, die in Sozialwohnungen leben, oft kein Auto leisten können und auch keins brauchen, wenn die Anbindung an Bus und Bahn gut ist, zählt nicht, so Klausmann, Geschäftsführer der FSB. "Wir erleben täglich, dass teuer erstellte Tiefgaragen größtenteils leer stehen". Die FSB hat in drei Jahren für den Stellplatznachweis von 328 geförderten Mietwohnungen 7,5 Millionen Euro ausgegeben; wären nur halb so viele Plätze Pflicht, könnte sie 34 Zweizimmerwohnungen à 60 Quadratmeter mehr bauen (BZ, 5.Juni 2012).

Die Politik fordert allenfalls einen halbierten Stellplatzschlüssels (z.B. 0,5 statt 1) in der Landesbauordnung. Dies kann allenfalls ein erster Schritt zu einer sozial und ökologisch verträglichen Parkraumbewirtschaftung im urbanen Raum sein.

Die mit der Reichsgaragenordnung 1939 eingeführte und in den meisten Landesbauordnungen (LBO) heute noch vorgeschriebene Bindung von Autostellplätzen an die Wohnung ist sozial und ökologisch nicht länger vertretbar.

- ✓ **Autostellplätze verteuern Wohnraum, Autostellplätze sind damit weder ökologisch noch sozial. Das Auto vor oder unter der eigenen Wohnung macht Menschen zu Autofahrern.**

---

<sup>7</sup> SRZ Stadt+Regionalforschung: Autofreies Wohnen 2008

## **Wohnen, Arbeiten und Einkaufen**

Noch vor etwa 100 Jahren lagen für die meisten Menschen Wohn- und Arbeitsort im gleichen Stadtteil oder der gleichen Gemeinde. Sie gingen zu Fuß zur Arbeit oder hatten eine Wohnung am Arbeitsort. Viele Handwerker, Kaufleute und Bauern arbeiteten im eigenen Haus. Die Fahrpläne und Tarife der Eisenbahn waren nicht auf die Bedürfnisse von Pendlern ausgerichtet. Reisen per Bahn und Pferdepост waren teuer, sie kamen daher nur selten in Frage. Andere Verkehrsmittel standen nicht zur Verfügung. Auch wer einen weiten Arbeitsweg hatte, etwa in eine Nachbargemeinde, ging zu Fuß.

Interessanterweise hat die Zeit (gemessen in Stunden pro Tag) für unseren Bewegungsbedarf (und damit die Mobilität) seitdem nicht zugenommen. Einzig die Wege sind länger geworden.

Die „Stadt der kurzen Wege“ gilt heute wieder als ein wichtiges Ziel der Stadtplanung. Seltsamerweise werden aber immer noch Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsort voneinander weitgehend getrennt geplant. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Haid und die Planungen zum Güterbahnhofsgelände sind aktuelle Beispiele in Freiburg.

- ✓ **Wohnen, Einkaufen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe verkürzt die Weg und erhöht die Lebensqualität**

## **Wohnen in Stadt und Land**

Während auf dem Land immer mehr Bienen sterben, erfreuen sich die Bienen in unseren Städten bester Gesundheit. Den Menschen geht es ähnlich: In westlich geprägten Städten ist die Lebenserwartung inzwischen höher als auf dem Lande. Wenngleich die Menschen in der Stadt unter Lärm, Feinstaub und Asphalt leiden, so ist die Belastung dort an Pestiziden und Herbiziden um mehr als das Tausendfache geringer. Bäume, Gründächer und Beete werden aus vielerlei Gründen immer wichtiger.

Dass die Biodiversität mancherorts in den Städten bereits höher ist als auf dem Land stellt unserer Gesellschaft ein Armutszeugnis aus. Und eigentlich ist es noch schlimmer: Immer mehr Futter- und Nahrungsmittel werden importiert. Die Umweltlasten der Produktion bürden wir den Herkunftsländern auf. Wie lange geht das noch gut?

Gegenbewegungen wie die Gartencoop (<http://www.gartencoop.org>) in Freiburg sind wertvolle und wichtige Vorbildprojekte. Sie können aber nicht annähernd kompensieren, was „moderne“ Stadtplanung durch die Ausweisung von ebenerdigen Flächen für das autogerechte Einkaufen im Aldi oder Edeka zerstören.

- ✓ **Eine gesunde Stadt bedeutet noch lange nicht ein gesundes Land.**

## **2. Unsere Vision**

### **Freiburg will enkeltauglich werden!**

Die Herausforderungen der Zukunft – Peak Oil, Klimawandel, ökonomische Krisen, verschwindende Lohnarbeit, Verknappung von Kulturland, von Wasser und anderen Ressourcen – erfordern eine neue Lebensweise. Um enkeltauglicher zu werden muss unser Leben regionaler, lokaler, synergetischer, gemeinschaftlicher werden: Autos kann man teilen statt abstottern, Energie gemeinschaftlich sparen und erzeugen statt allein verbrauchen, Nahrung zu Fuß im Quartiersladen nebenan statt im Discounter mit dem Auto einkaufen. Wir sollten mehr miteinander darüber sprechen, wie wir zukünftig leben wollen.



## **Wohnen ist mehr als bezahlbarer Wohnraum!**

Die Herausforderung liegt darin, eine Kultur der Nachbarschaften im Quartier weiter zu entwickeln. So ist ein Ressourcen schonendes Wohnen mit Gewinn an Lebensqualität möglich.

Der Zusammenschluss innerhalb von Quartieren macht überdies viele Dienstleistungen und Einrichtungen auch für Menschen mit kleinem Einkommen erreichbar und erschwinglich. Selbstverständlich sehen Nachbarschaften überall wieder anders aus, je nach Siedlungsstruktur, kulturellen Vorlieben, vorhandenen Ressourcen. Die Vielfalt macht ihre Stärke und Krisenfestigkeit aus. Die Zukunft liegt außerdem in engen Beziehungen von Stadtquartieren und dem Land, um die Vermarktung regional und auch überregional erzeugter Lebensmittel noch stärker zu fördern. Die Freiburger Bauernmärkte sind nur ein kleiner aber wichtiger Schritt in diese Richtung.

## **Umbau statt Neubau!**

Unser Faktencheck sollte aufzeigen, dass es zukünftig im Wesentlichen um einen Umbau der Stadt und weniger um Neubau gehen muss. Die Möglichkeiten des Gemeinderates und der Verwaltung hierzu sind längst noch nicht ausgeschöpft, aber ohne eine aktive Bevölkerung, die mitdenkt und mithilft, kann es nicht gelingen.

## **3. Unsere Fragen an die Freiburger Gemeinderäte**

Wir fordern die Gemeinderäte auf, den unterzeichnenden Organisationen folgende Fragen zu beantworten:

### **Wie wollen die Freiburger zukünftig leben?**

Provokativ gefragt:

- Halten die GemeinderätInnen die Dichte, in der inzwischen in Freiburg gebaut wird (Beispiel "Brielmann-Areal", GFZ von 3,0.), für wirklich sozial und ökologisch verträglich und damit für zukunftsfähig?
- Sind die Ansätze, die im Freiburger Stadtteil Vauban eine sehr hohe Wohnzufriedenheit und ökologische Qualität zur Folge haben, nur für ausländische BesucherInnen interessant oder auch für die Innenentwicklung Freiburgs?
- Warum lässt der Freiburger Gemeinderat noch das Bauen von Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern zu (277 Reihenhäuser durch die FSB)?
- Um die Frage, wie wir leben und wohnen wollen, zu beantworten bräuchte Freiburg einen kontinuierlichen generationen- und interessensübergreifenden und keinen rein fachlichen Diskurs, wie er derzeit zum Thema Wohnungsbau geführt wird. Was tut die Stadt Freiburg, um diesen Diskurs (im Sinne von Wohnkultur) anzuregen?

### **Warum muss der Bestand an Flächenbeanspruchung für Wohnbebauung in Freiburg wachsen?**

*Weitgehender Konsens unter den Fraktionen ist, dass Freiburg eine neue Wohnfläche benötigt (Kernaussage der Veranstaltung vom Gemeinderat am 21.7.12).*

- Bisher fordert eine Mehrheit im Gemeinderat die Ausweisung von Flächen und ist für die Entwicklung des „Rieselfeld Nord“. Für die aktuelle Notfallkartei und Situation bis 2020 gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung kommt dieser neue Stadtteil zu spät. Für wen also soll die „neue Wohnfläche“ bzw. ein neuer Stadtteil entwickelt werden?

### **Was heißt nachfragegerechtes oder bedarfsübergreifendes Bauen?**

*„Im Mittelpunkt steht nach Auffassung der Verwaltung der **Neubau von Wohnraum für alle Nachfragegruppen** sowie die nachfragegerechte und sozialverträgliche **Modernisierung des Wohnungsbestands.**“*

- Sind Begriffe wie das nachfragegerechte oder bedarfsübergreifende Bauen nicht gleichzusetzen mit kriterienlosem Bauen für jede und jeden, der sich die Grundstücke leisten kann?

## **Für wen und warum brauchen wir mehr Flächen als der gültige Flächennutzungsplan vorsieht?**

„Das Angebot soll dabei ausgewogen auf alle Segmente und Nachfragegruppen verteilt sein.“  
(<http://www.freiburg.de/pb/Lde/346232.html>)

- Bedeutet, alle Nachfragegruppen zu bedienen, nicht lediglich einem Jeden kriterienlose Bauen zu ermöglichen?
- Ist das eine sinnvolle politische Vorgabe oder die Resignation von Politik vor dem Markt?

## **Wo soll im Freiburger Bestand eigentlich sozial gebaut werden?**

- In Weingarten und Haslach soll die Bewohnerstruktur besser gemischt werden, heißt es seitens der Stadtverwaltung und der Stadtbau. Deshalb sollen dort keine Mietwohnungen, sondern Eigentum gebaut werden. In Herdern und der Wiehre z.B. sind die Grundstückspreise so hoch, dass auch die Stadtbau nicht mehr in der Lage ist dort Sozialwohnungen zu bauen. Wo also soll nach Ansicht des Freiburger Gemeinderats bis 2020 sozial gebaut werden?

## **Was tut der Gemeinderat für neue Haushalts- und Lebensformen?**

- Es gibt einige Beispiele, in denen sich in Freiburg traditionell viel getan hat, wie z.B. beim betreuten Wohnen im Alter. Aber die Palette nachgefragter Wohn- und Lebensformen ist viel größer und was tut die Stadt Freiburg hier, um diese zu unterstützen, wie z.B.:
  - ✓ Vernetzte Nachbarschaften
  - ✓ Wohnen & Arbeiten
  - ✓ Gemeinschaftliches Wohnen
  - ✓ Gartencoops
  - ✓ Quartiersläden
  - ✓ Senioren- und Demenz-WGs-
  - ✓ Inklusives Wohnen
  - ✓ Mehrgenerationenwohnen
  - ✓ Familienprojekte
  - ✓ Frauenprojekte
  - ✓ „Dorfstrukturen“ in der Stadt

# **4. Unsere Forderungen an den Gemeinderat**

## **1. Festlegung von klaren Zielen - für wen soll zukünftig gebaut werden?**

Wir fordern den Gemeinderat auf

- ✓ genaue Ziele festzulegen, wie viel, warum und für wen bis 2020, 2030, 2040 gebaut werden soll, und wie viel neuen Wohn- Büro- und Gewerberaum wir für wen und warum brauchen,
- ✓ politische Vorgaben zu formulieren, um diese Ziele zu erreichen und entsprechend Grundstücke etc. zu vergeben und zu bebauen, Belegungsrechte anzukaufen und Mietbindungen zu verlängern,
- ✓ ausreichend und bezahlbaren Wohnraum für Hartz-4 und Sozialhilfeempfänger und einkommensschwache Haushalte vorzugsweise im Bestand zu schaffen,
- ✓ den Ruhenden Verkehr zu bewirtschaften,
- ✓ soziale und ökologische Kriterien für die Abgabe von Grundstücken vorzugeben,
- ✓ nur nachhaltiges Bauen und Sanieren zuzulassen,
- ✓ alternative Wohn- und Lebensformen und –projekte zu fördern,
- ✓ in Überschwemmungsgebieten und in Natura 2000-, Natur- und/oder Landschaftsschutzgebieten keine neuen Bauflächen auszuweisen.

## 2. Festlegung von konkreten Instrumenten zur Umsetzung der Ziele

Städtebauliche, vertragliche und sozialpolitische Maßnahmen müssen

zusammenpassen und vereinfacht werden. Hierzu gehören:

- ✓ Verlängerung von Mietpreisbindungen als Sofortmaßnahme
- ✓ Kauf von Belegungsrechten vor/statt Neubau
- ✓ Resolution zur Neuausrichtung des Sozialen Wohnungsbaus (langfristige Mietpreisbindung)
- ✓ Forderung nach Änderung der Richtlinien zur Erstellung des Mietspiegels: Orientierung an Bestandsmieten
- ✓ Bau und/oder Ausbau von altersgerechten Wohnungen insbesondere zum Tausch gegen familiene geeignete Wohnungen
- ✓ Bau und/oder Ausbau von Wohnungen für Menschen mit Unterstützungsbedarf
- ✓ Einrichtung einer Anlaufstelle zum Tausch von Wohnungen (z.B. altersgerecht gegen zu groß usw.)
- ✓ Erhalt und Sanierung von bezahlbaren Wohnungen vor Neubau
- ✓ Förderprogramme für energetische Sanierung in preiswerten Mietwohnungen (Stichwort warmmietenneutralen Sanierung)
- ✓ Grundsätzlicher Vorrang von Baugruppen und Wohnungsbaugenossenschaften, städtischen Gesellschaften vor Bauträgern für von der Stadt zu vergebenden Grundstücken, die eine dauerhafte soziale Bindung des Eigentums garantieren.
- ✓ Kostenfreie Angebote zur Energiesparberatung für einkommensschwache Haushalte stärker zu bewerben
- ✓ Statt neuen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück dezentrale Quartiersgaragen
- ✓ Einführung einer stadtweiten Parkraumbewirtschaftung von privaten und öffentlichen Stellplätzen
- ✓ Fahrradstellplätze vorschreiben
- ✓ Keine Abstriche beim energetischen, ökologischen Sanieren und Bauen
- ✓ Neubestimmung des Modal-Split (Verhältnis von Fuß, Rad- ÖPNV und Autoverkehr) für Freiburg (die letzte Erhebung stammt aus dem Jahr 1999)
- ✓ Ausweisung öffentlicher Car-Sharing-Plätze

Quellen:

GEWOS (2011): Wohnungsmarktbericht Freiburg im Breisgau, Oktober 2011

Henning, Hans-Martin, Andreas Palzer & Eicke R. Weber (2012): 100 % Erneuerbare Energien für Strom und Wärme in Deutschland

Öko-Institut e.V. (2011): Freiburg 2050 – Auf dem Weg zur Klimaneutralität.- i.A. der Stadt Freiburg

Stadt Freiburg (2012): Kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung für Freiburg 2012 bis 2030

[http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents/freiburg/daten/statistik/statistik\\_veroeffentlichungen\\_Prognose\\_12\\_30-NIEDRIG.pdf](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents/freiburg/daten/statistik/statistik_veroeffentlichungen_Prognose_12_30-NIEDRIG.pdf)

Wackernagel, Mathis & William Rees (1997): Unser ökologischer Fußabdruck - Wie der Mensch Einfluß auf die Umwelt nimmt. Birkhäuser Verlag, Basel:194

## Den vorliegenden Diskussionsbeitrag tragen mit:

AK Wasser im Bundesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz e.V.	<a href="http://www.akwasser.de">www.akwasser.de</a>
Anti-Atom-Gruppe Freiburg	<a href="http://www.antiatomfreiburg.de/">www.antiatomfreiburg.de/</a>
Arbeitskreis sozialer Initiativen	
Eine Welt Forum Freiburg e.V.	<a href="http://www.ewf-freiburg.de/">www.ewf-freiburg.de/</a>
FARBE e.V.	<a href="http://www.farbe-freiburg.de/">www.farbe-freiburg.de/</a>
FESA e.V.	<a href="http://www.fesa.de/">www.fesa.de/</a>
Frauenhorizonte - gegen sexuelle Gewalt e.V.	<a href="http://www.frauenhorizonte.de/">www.frauenhorizonte.de/</a>
Frauenlesbenzentrum Freiburg	<a href="http://www.frauenlesbenzentrum-freiburg.de/">www.frauenlesbenzentrum-freiburg.de/</a>
Freiburger Hilfsgemeinschaft für psychisch kranke und behinderte Menschen e.V.	
Forum Weingarten 2000 e.V.	<a href="http://www.fhgev.de">www.fhgev.de</a>
Genova eG	<a href="http://www.forum-weingarten-2000.de">www.forum-weingarten-2000.de</a>
Greenpeace-Gruppe Freiburg	<a href="http://www.genova-freiburg.de/">www.genova-freiburg.de/</a>
Kinderschutzbund Freiburg e.V.	<a href="http://www.greenpeace-freiburg.de">www.greenpeace-freiburg.de</a>
Kirchlicher Dienst in der Arbeitswelt (KDA) Südbaden	<a href="http://www.kinderschutzbund-freiburg.de">www.kinderschutzbund-freiburg.de</a>
Klimabündnis Freiburg	<a href="http://www.ekiba.de">www.ekiba.de</a>
Mütter- und Familienzentrum Klara e.V.	<a href="http://www.klimabuendnis-freiburg.de">www.klimabuendnis-freiburg.de</a>
Projektgruppe Energie des Agenda21-Büros Freiburg	<a href="http://www.muetterzentrum-klara.de">www.muetterzentrum-klara.de</a>
Regiowasser e.V.	<a href="http://www.agenda21-freiburg.de">www.agenda21-freiburg.de</a>
RUNDER TISCH zu den Auswirkungen der Hartz- Gesetze in Freiburg	<a href="http://www.regiowasser.de">www.regiowasser.de</a>
Solar-Bürger-Genossenschaft eG	<a href="http://www.runder-tisch-freiburg.de">www.runder-tisch-freiburg.de</a>
Tritta e.V.	<a href="http://www.solarbuergergenossenschaft.de">www.solarbuergergenossenschaft.de</a>
OEKOGENO eG	<a href="http://www.tritta-freiburg.de">www.tritta-freiburg.de</a>
Vaubanaise eG	<a href="http://www.oekogeno.de">www.oekogeno.de</a>
Wendepunkt e.V.	<a href="http://www.oekogeno.de/vaubanaise">www.oekogeno.de/vaubanaise</a>
Wildwasser Freiburg e.V.	<a href="http://www.wendepunkt-freiburg.de">www.wendepunkt-freiburg.de</a>
Wohnen ist Menschenrecht e.V.	<a href="http://www.wildwasser-freiburg.de">www.wildwasser-freiburg.de</a>
	<a href="http://www.wohnen-ist-menschenrecht.de">www.wohnen-ist-menschenrecht.de</a>

Kontakt / Rückfragen an:  
Enkeltauglichwohnen( at )gmail.com



Sieht so enkeltaugliches Wohnen aus?  
"Brielmann-Areal", GFZ von 3,0