



Vereinigung Freiburger
Wohnungs- und
Gewerbeunternehmen e. V.

Fachgespräch mit den Akteuren der Freiburger Wohnungswirtschaft

Positionspapier der
Vereinigung Freiburger Wohnungs- und Gewerbeunternehmen e. V.

Ralf Klausmann
Sprecher des Vorstands der VFW
Historisches Kaufhaus, 16. Mai 2012

Wer ist die VFW?



„ Vereinigung Freiburger Wohnungs- und Gewerbeunternehmen e. V.“

gegründet 2004 durch sieben Mitgliedsunternehmen

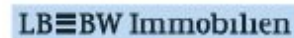
24 Mitgliedsunternehmen in 2012

Grundidee:

- Dialog mit den Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung
-

Mitgliedsunternehmen

„Gemeinsam für Freiburg“



Einschätzung des aktuellen Wohnungsmarktes sowie der zukünftigen Entwicklung

- Der Freiburger Wohnungsmarkt wird seit Jahren von einer erhöhten und ständig wachsenden Wohnungsnachfrage geprägt.
- Der Bedarf an Wohnraum wird auch in den nächsten Jahren in allen Segmenten weiter steigen.
- Die vorhandenen, in Planung stehenden Wohnungsangebote können die Nachfrage und den Bedarf an Wohnraum nicht befriedigen. Diese Flächenverknappung führt unweigerlich zu einem überzogenen Preiswettbewerb unter allen Marktteilnehmern und somit zu erhöhten Kaufpreisen bzw. Mietpreisen.
- Nach allen uns vorliegenden Daten werden die neuen Bauflächen aus dem aktuellen Baunutzungsplan nicht ausreichen, um eine Trendwende auf dem Freiburger Wohnungsmarkt zu erreichen.

Erwartungen zu den Handlungsmöglichkeiten der Stadt Freiburg

- Der Wohnungsbau muss eine der zentralen Aufgaben der Stadtpolitik sein.
 - Eine genaue Analyse der demografischen Entwicklung, der Zielgruppen und des aktuellen Baupotenzials aus dem Flächennutzungsplan oder sonstigen Bauflächen sollte in eine konkrete Planung für die zukünftige Schaffung von Baurecht erstellt werden.
 - **Unseres Erachtens wird hieraus ersichtlich werden, dass mit dem aktuellen Flächenpotenzial eine Trendwende nicht erreicht werden kann.**
-

Erwartungen zu den Handlungsmöglichkeiten der Stadt Freiburg

-
- B-Plan-Verfahren müssen beschleunigt bearbeitet werden. Regellaufzeiten von mehr als zwei Jahren sind nicht dienlich.
- Mit dem Regionalverband sollte erörtert werden, inwieweit gemarkungsübergreifende Lösungen zur Schaffung neuer Bauflächen erreicht werden können.
- Für Privateigentümer sollten Anreize geschaffen werden, dass mögliche Bauflächen auch wirklich bebaut werden oder auch Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand, zum Beispiel Dachausbauten, problemlos ermöglicht werden.
- Viele Auflagen der letzten Jahre haben das Bauen in Freiburg erheblich verteuert. Im Vergleich mit Bauvorhaben im Umland ist dies klar zu erkennen.

Einschätzung bezüglich unserer Handlungsmöglichkeiten

- Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen hat Freiburg eine Vielzahl von Marktteilnehmern; was fehlt, sind die bebaubaren Flächen.
 - Der Neubau von Mietwohnungen muss eines der vordringlichen Ziele der kommenden Jahre sein, denn dieser trägt maßgeblich zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei.
 - Auch der Neubau von Eigentumswohnungen stellt aufgrund des damit einhergehenden sogenannten „Sickereffektes“ eine effektive Maßnahme zur Entspannung des Mietwohnungsmarktes dar.
-

Einschätzung bezüglich unserer Handlungsmöglichkeiten

- Neben dem Neubau stellt auch die bessere Ausnutzung bereits bebauter Grundstücke im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung eine effektive Möglichkeit zur Marktentspannung dar.
- **Unterstützung von Bauanträgen nach § 34 BauGB sind dringend notwendig.**

Die VFW hat die Bitte an den Gemeinderat und die Bauverwaltung, dass Bauanträge im Rahmen des § 34 BauGB unterstützt werden.

Weitere, uns wichtige Punkte

- **Bebauungspläne benötigen weniger Regelungen.**
 - Die Vfw-Mitglieder haben die Erfahrung gemacht, dass auch in den jüngeren Bebauungsplänen aufgrund einer zu hohen Regelungsdichte die Notwendigkeiten für Ausnahmen und Befreiungen bestehen.
 - **Fortschreibung überalterter Bebauungspläne**
 - Viele Bebauungspläne sind überaltert und benötigen dringend eine Fortschreibung.
-

-
- **Ich komme zum Schluss:**
 - Seit vielen Jahren weisen wir darauf hin, dass Freiburg größere Neubaugrundstücke für einen intakten Wohnungsmarkt benötigt.
 - Mit unserem Marktwissen stehen wir der Politik und der Verwaltung der Stadt Freiburg jederzeit konstruktiv zur Verfügung, um den derzeitigen Wohnungsengpass in Freiburg zu beheben.
 - **Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**
-