

# „Das Boot ist voll“?

## **Nicht Abschottung, sondern Öffnung erhält Freiburgs Charme**

Freiburg ist ohne Frage eine attraktive und zugleich liebenswerte Stadt. Hier gibt es Arbeitsplätze, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen, eine vielschichtige Bevölkerung, bemerkenswerte kulturelle Angebote und sicher nicht zuletzt auch einen hohen Freizeitwert. Diese Attribute sind mittlerweile weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Gerade deshalb ist die Stadt in den letzten Jahrzehnten weit überdurchschnittlich gewachsen. In den Jahren seit 1950 hat sich die Bevölkerung von damals rund 116.000 Einwohnern auf inzwischen fast 220.000 nahezu verdoppelt.

Dass dies ohne erhebliche Einbußen, nein sogar mit einer deutlichen Steigerung der Lebensqualität und der sozialen Struktur gelungen ist, ist ein hoher Verdienst der Freiburger Kommunalpolitik. Schon in den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts haben die verantwortlichen Gemeinderäte mit Weingarten und Landwasser einen gewaltigen Schritt in der Wohnungsentwicklung eingeleitet, um die seinerzeit bestehende Wohnungsnot in Freiburg rasch und nachhaltig zu beseitigen. Als sich Ähnliches zu Beginn der 90er Jahre abzeichnete, reagierte die Politik erneut und nutzte nicht nur die Chance der Konversionsflächen (hier vor allem Vauban), sondern schuf mit dem neuen Stadtteil Rieselfeld erneut rund 4.000 Wohnungen und somit Platz für weitere 10.000 Bürger. Viele der Mitbürger, die sich heute dafür einsetzen, das Wachstum der Stadt zu beschränken, können nur deshalb die Attraktivität der Stadt genießen, weil auch schon in der Vergangenheit von verantwortungsbewussten Politikern erkannt wurde, dass eine Politik nach dem Motto „Das Boot ist voll“ verfehlt wäre.

Es kann nicht bestritten werden, dass Freiburg mittlerweile an der Spitze der Mietsteigerungen angelangt ist. Nach München und Frankfurt mit rund 9 Prozent folgen Freiburg und Berlin mit rund 8 Prozent Mietanstieg. Mietpreise von bis zu 12 Euro pro Quadratmeter führen für eine vierköpfige Familie mit einem Flächenbedarf von 100 Quadratmetern zu einer Warmmiete von ca. 1.600 Euro. Dies übersteigt die finanziellen Möglichkeiten sehr vieler Familien, selbst mit mittleren Einkommen. Sie können sich Freiburg schlicht nicht mehr leisten.

Wer in einer solchen Situation die bauliche Entwicklung der Stadt einschränken möchte, darf nicht übersehen, dass gerade auch auf dem Wohnungsmarkt die Preisfindung über Angebot und Nachfrage erfolgt. Wer das Angebot verknappt, der sorgt dafür, dass die Preise noch weiter steigen. In der Folge weichen zuerst diejenigen, die überfordert werden. Zugleich wird es für Unternehmen immer schwieriger, gerade für die nicht so hoch bezahlten Arbeitsplätze Mitarbeiter zu finden. Dies kann zur Abwanderung von Unternehmen und zum Verlust von Arbeitsplätzen führen. Freiburg würde sich so zu einer Stadt der Wohlhabenden entwickeln, eine Altersdurchmischung fände immer weniger statt. Ob das allerdings die Stadt ist, die bewahrt werden soll, darf bezweifelt werden. Zugleich muss man sich auch bewusst machen, dass solche Prozesse nicht schlagartig beendet werden können. Ist eine solche Entwicklung einmal im Gange, bedarf es enormer Anstrengungen und Kosten, um diese mittel- bis langfristig wieder zu ändern.

Solchermaßen erzwungene Stadtflucht der weniger Betuchten führt auch zu einem Rückgang bei der sozialen Durchmischung. Der Hamburger Staatsrat Michael Sachs hat hierzu bei einer Veranstaltung der Vereinigung Freiburger Wohnungs- und Gewerbeunternehmen (VFW) im Jahre 2012 ausgeführt: „Die Urbanität, die durch die soziale Durchmischung entsteht, ist

wichtiger Baustein in der nachhaltigen Stadtentwicklung und kennzeichnet das heutige Stadtleben. Die Vielfältigkeit ist das, was eine Stadt ausmacht.“

Daher führt kein Weg daran vorbei, dass zum Erhalt der vorhandenen Bevölkerungsstruktur und zur Sicherung der Lebensqualität mindestens die im Handlungsprogramm Wohnen beschlossenen 1.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden müssen, um nicht eines Tages festzustellen, dass man nicht mehr in der Stadt lebt, die man zu schützen im Sinn hatte. Denn diese 1.000 Wohnungen decken gerade den Neubedarf ohne Berücksichtigung des Ersatzbedarfs für in die Jahre gekommene Gebäude. Diese Zahl deckt sich auch mit der Analyse von Prof. Rehkugler, einem anerkannten Fachmann im Bereich des Immobilien- und Wohnungsmarktes, die er unlängst auf einer Veranstaltung der VFW referierte.

Der Geschäftsführer der VFW, Alexander Simon, hierzu: „Das hat auch nichts mit „Bauen auf Teufel komm raus“ zu tun, wie die Entwicklungszahlen der vergangenen 60 Jahre zeigen. Es geht angesichts eines knappen Flächenangebots vielmehr um eine maßvolle Innenentwicklung gepaart mit einer nicht zu umgehenden Außenentwicklung, bei der sowohl in architektonischer als auch in Hinsicht auf die Lebensqualität eine Balance gefunden werden muss“. Wer in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit eines neuen Stadtteils mit dem Verweis auf bundesweite demografische Entwicklungen bezweifle, müsse sich fragen lassen, ob man die Augen vor lokalen Daten, die ein Wachstum in Freiburg bis mindestens 2030 prognostizieren, verschließe.

Es geht auch sicher nicht darum, nun unterschiedliche Formen des Wohnungsbaus gegeneinander auszuspielen. Preisgünstiger (Miet-)Wohnraum wird heute wie in Zukunft dringend benötigt. Gerade deshalb erscheint es sinnvoll, dass dieser vor allem durch die stadt eigene Freiburger Stadtbau geschaffen wird, die nahezu als einzige eine dauerhafte Mietpreisbindung gewährleisten kann. Die dringend benötigten Wohnungen in diesem Segment werden indes die Kapazitäten der Stadtbau auslasten. Die ebenso dringend notwendigen zusätzlichen Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten müssen bei einem jährlichen Investitionsvolumen von rund 300 Millionen Euro von den weiteren Akteuren auf diesem Markt errichtet werden.

Über Jahre hinweg werden diese vielen Wohnungen weder von Baugruppen noch von Baugenossenschaften alleine gebaut werden können. Sämtliche Akteure am Wohnungsmarkt sind notwendig, um diese Kraftanstrengung zu bewältigen. Es geht eben nicht um die Alternative Baugenossenschaften oder private Bauträger, sondern um einen breiten Konsens aller Wohnungsbauenden.

Nur so kann es gelingen, dass das derzeit schon beträchtlich gefüllte Boot nicht in Schiefelage gerät und schlussendlich kentert.