

Fachgespräch mit den Akteuren der Freiburger Wohnungswirtschaft

16. Mai 2012

16.30 Uhr – 21.00 Uhr
Kaisersaal, Historisches Kaufhaus
Münsterplatz Freiburg i. Br.

Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg

Veranstaltungsablauf

- 17.00** **Begrüßung** Dr. Dieter Salomon, Oberbürgermeister der Stadt Freiburg i. Br.
- 17.10** **Einführung** Prof. Dr. Martin Haag, Baubürgermeister Stadt Freiburg i. Br.
- 17.30** **Im Block: Input der Akteure des Freiburger Wohnungsmarkts** (jeweils 10 min.)
- Vereinigung Freiburger Wohnungs- und Gewerbeunternehmen e.V.
Wohnungsbaugenossenschaften in Freiburg
Mieterverein Regio Freiburg e.V.
Haus & Grund Freiburg e.V.
- 18.30** **- Pause -**
- Im Foyer: Infostände von Vereinen und Organisationen zum Thema „Wohnen in Freiburg“
- 19.00** **Diskussion im Plenum**
- 20:30** **Zusammenfassung der Kernaussagen und Ausblick**

Anschließend Ausklang der Veranstaltung

Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg

TOP 1 **Begrüßung**

Dr. Dieter Salomon, Oberbürgermeister der Stadt Freiburg i. Br.

Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg

TOP 2 Einführung

Prof. Dr. Martin Haag, Baubürgermeister Stadt Freiburg i. Br.

Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg

● Hintergrund

→ Interfraktioneller Antrag vom 18.10.2011

● Beginn des Arbeits- und Dialogprozesses für ein Handlungsprogramm Wohnen

→ Bildung Dezernats-übergreifende Arbeitsgruppe

→ Drucksachen G-12/040 und G-12/050

● Ziel kommunales Handlungsprogramm

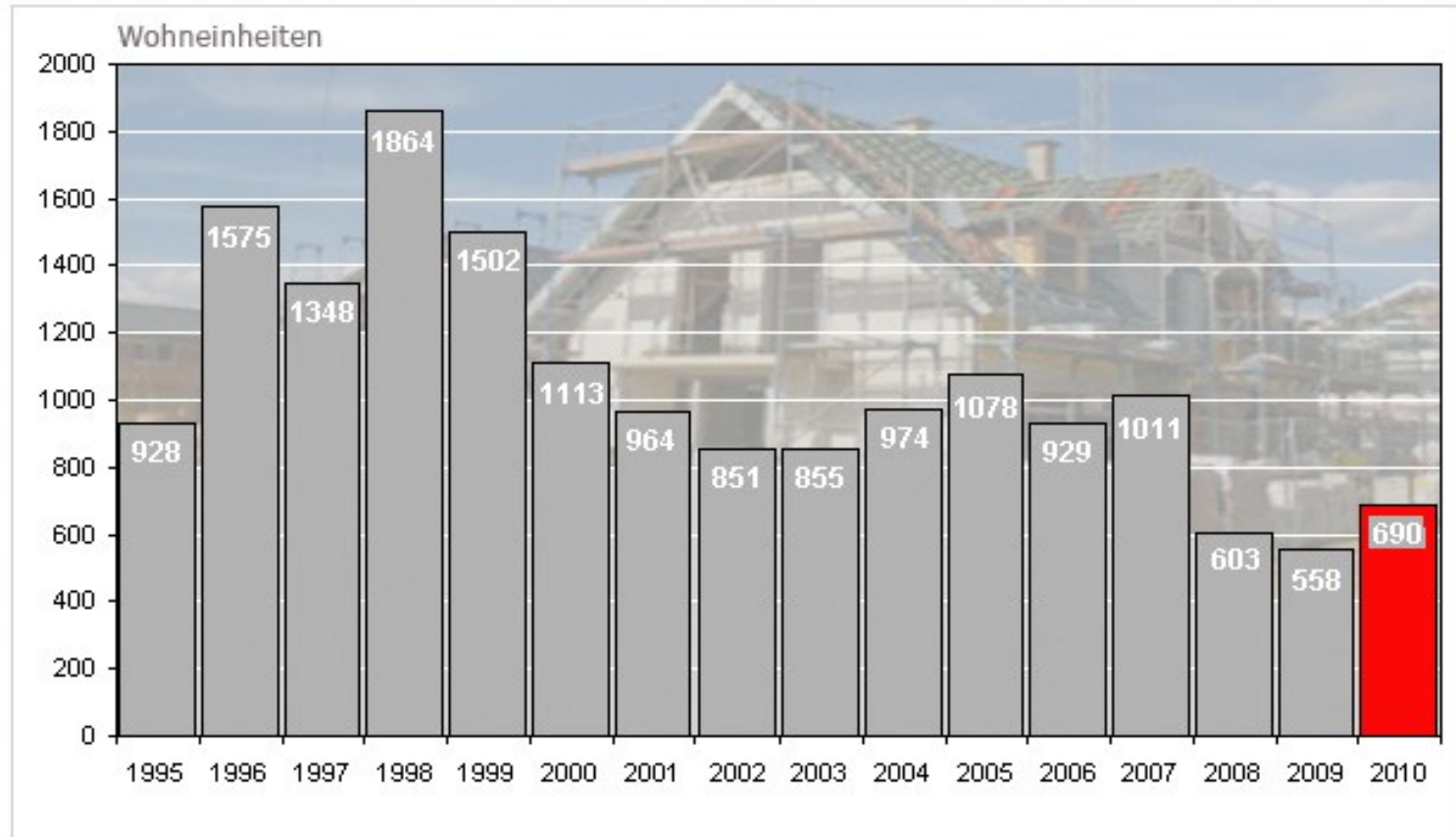
→ Gesamtstrategische Ausrichtung

→ Festlegung der Instrumente und Maßnahmen

→ Planerische Vorbereitung FNP-Fortschreibung 2035

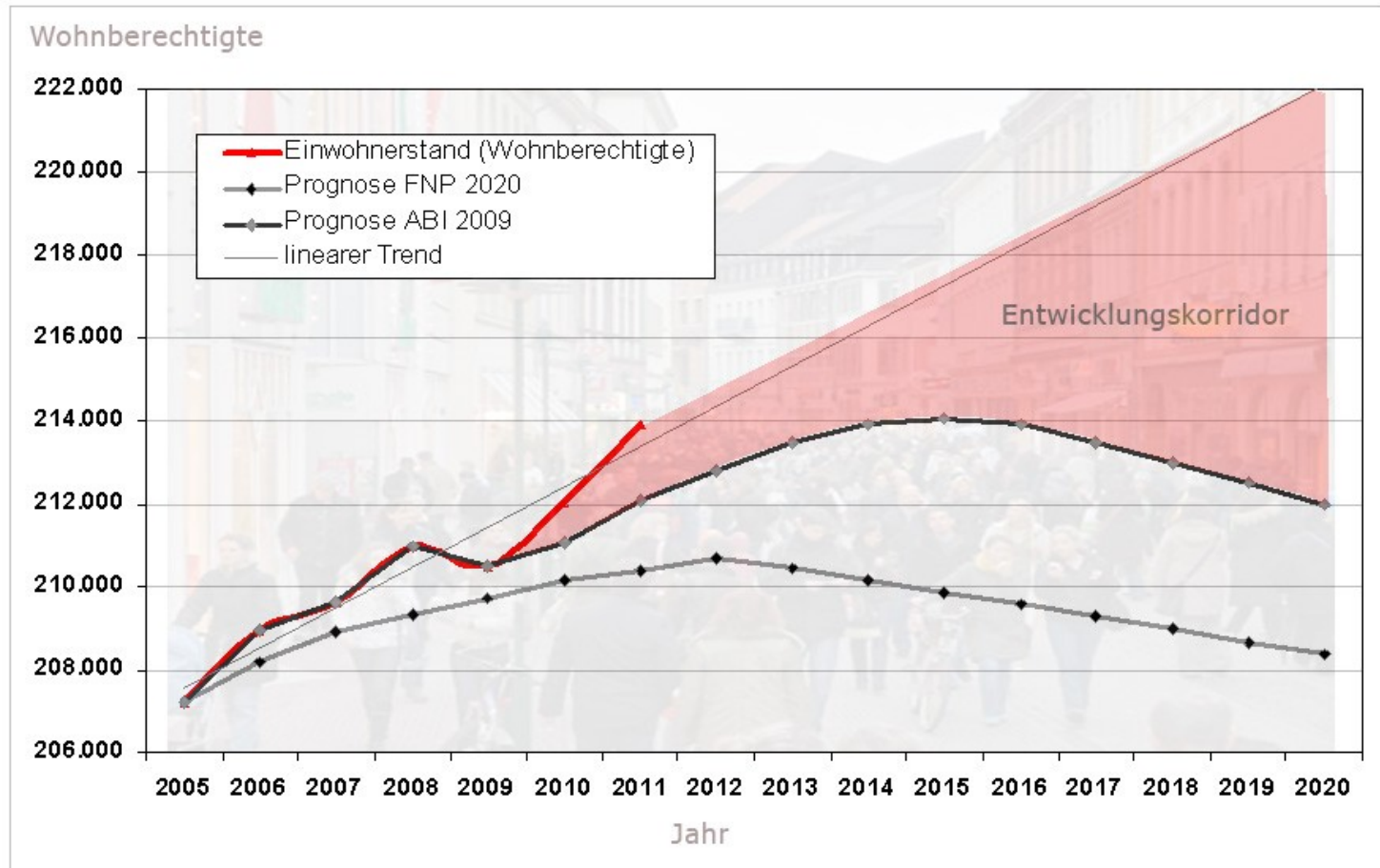
Rahmenbedingungen

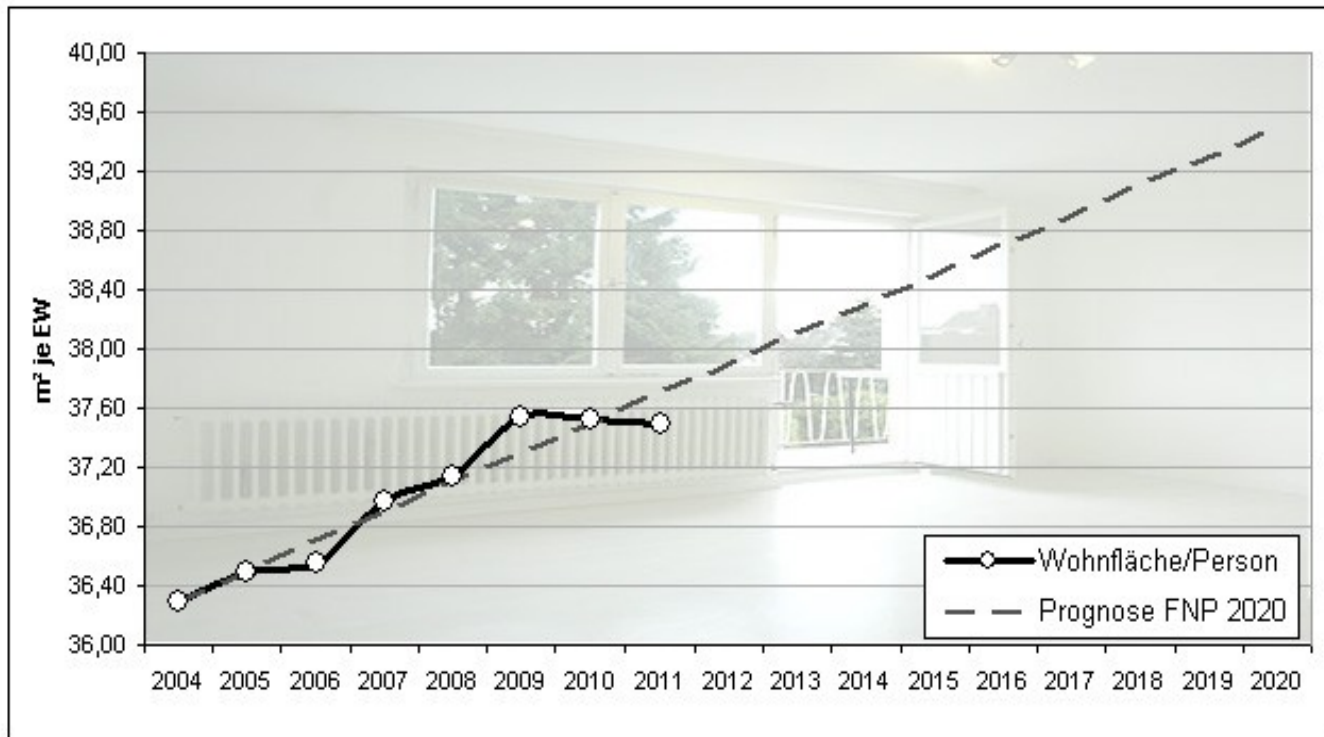
Wohnungsbau - Baufertigstellungen



Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung





Kommunale Handlungsmöglichkeiten

Instrumente

- **Im Mittelpunkt stehen**
 - der **Neubau von Wohnraum für alle Nachfragegruppen**
 - die **nachfragegerechte und sozialverträgliche Modernisierung** des Wohnungsbestands
- **Instrumentenmix** zur Entspannung des Wohnungsmarktes im Ganzen
 - Instrumente zur Erweiterung des Wohnungsangebotes
 - Instrumente zur Steuerung im Wohnungsbestand
 - Instrumente zur Beobachtung und Analyse

Kommunale Handlungsmöglichkeiten

Erweiterung des Wohnungsangebotes

- **Bereitstellung von Flächen**
Intensivierung der Flächenentwicklung für die FNP-Zeitstufen II und III
- **Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale** für Wohnungsbau
- Umsetzung der **Baulandpolitischen Grundsätze** für den Neubau geförderten Wohnraums
- **Städtebauliche Rahmenkonzepte** für ältere Stadtquartiere
- Förderung **genossenschaftlichen Wohnens** (Miete) und **privater Baugemeinschaften** (Eigentum)
- Konsequente Erweiterung des Bestands der Freiburger Stadtbau

Kommunale Handlungsmöglichkeiten

Steuerung im Wohnungsbestand

- **Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen**
- **Landeswohnraumförderung und städtische Zuschüsse**
 - Generierung neuer Belegungsrechte im Bestand
 - Subjekt- / Objektförderung
- **Zweckentfremdungsverbot** zur Sicherung von Wohnraum vor Umwandlung für gewerbliche Nutzung
- Anwendung von **Erhaltungssatzungen** zum Milieuschutz
 - Voraussetzung: Rechtsverordnung zum Umwandlungsvorbehalt
- Erweiterter **Kündigungsschutz** bei umgewandelten Mietwohnungen bis 10 Jahre (§ 577 BGB)

Schaffung der rechtlichen Grundlagen durch die Landesregierung !

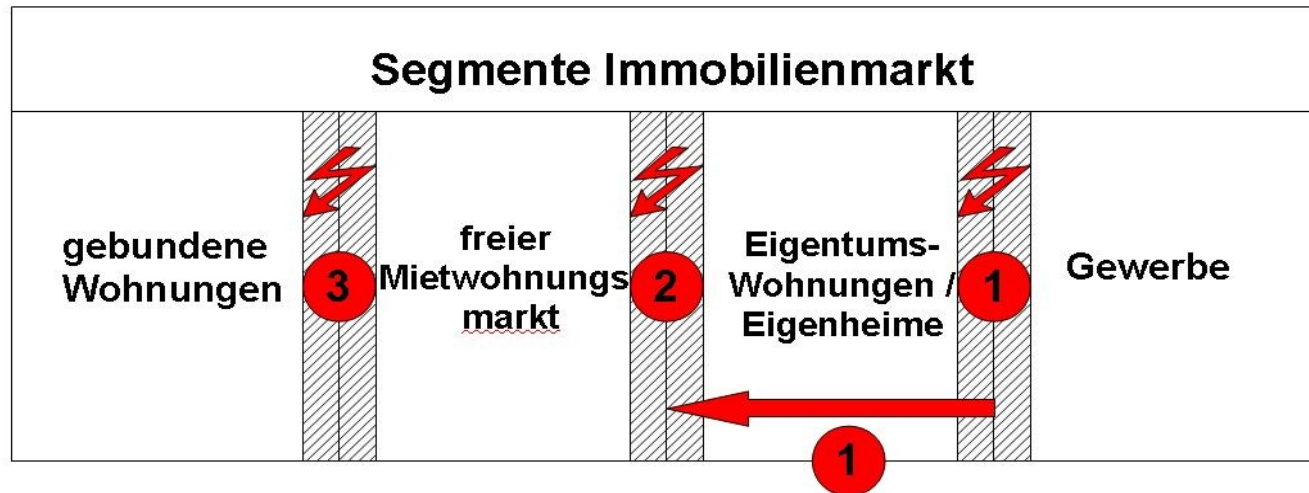
Kommunale Handlungsmöglichkeiten

Instrumente zur Beobachtung und Analyse

- laufende **Fortschreibung der städtebaulichen Statistik**
- Erstellung einer differenzierten **Wohnungsbedarfsanalyse**
- **Wohnungs- und Wohnbauflächen-Bedarfsprognose**
als Vorarbeit für die ab 2013 anstehende FNP-Fortschreibung

Städtebauliche Instrumente

Funktionsweise des Wohnungsmarkts



Städtebauliche Instrumente:

- ① Umnutzung Wohn- in Gewerberaum → **Zweckentfremdungsverbot**
- ② Umwandlung Miet - in Eigentumswohnungen
→ **Erhaltungssatzung („Milieuschutz“)** mit **Genehmigungsvorbehalt** (§ 172 BauGB)
→ **erweiterter Kündigungsschutz bei umgewandelten Mietwohnungen bis 10 Jahre** (§ 577 BGB)
- ③ Auslauf Mietpreis - und Belegungsbindungen → **Verlängerung der Bindungsfristen**
→ **Ankauf neuer Belegungsrechte**

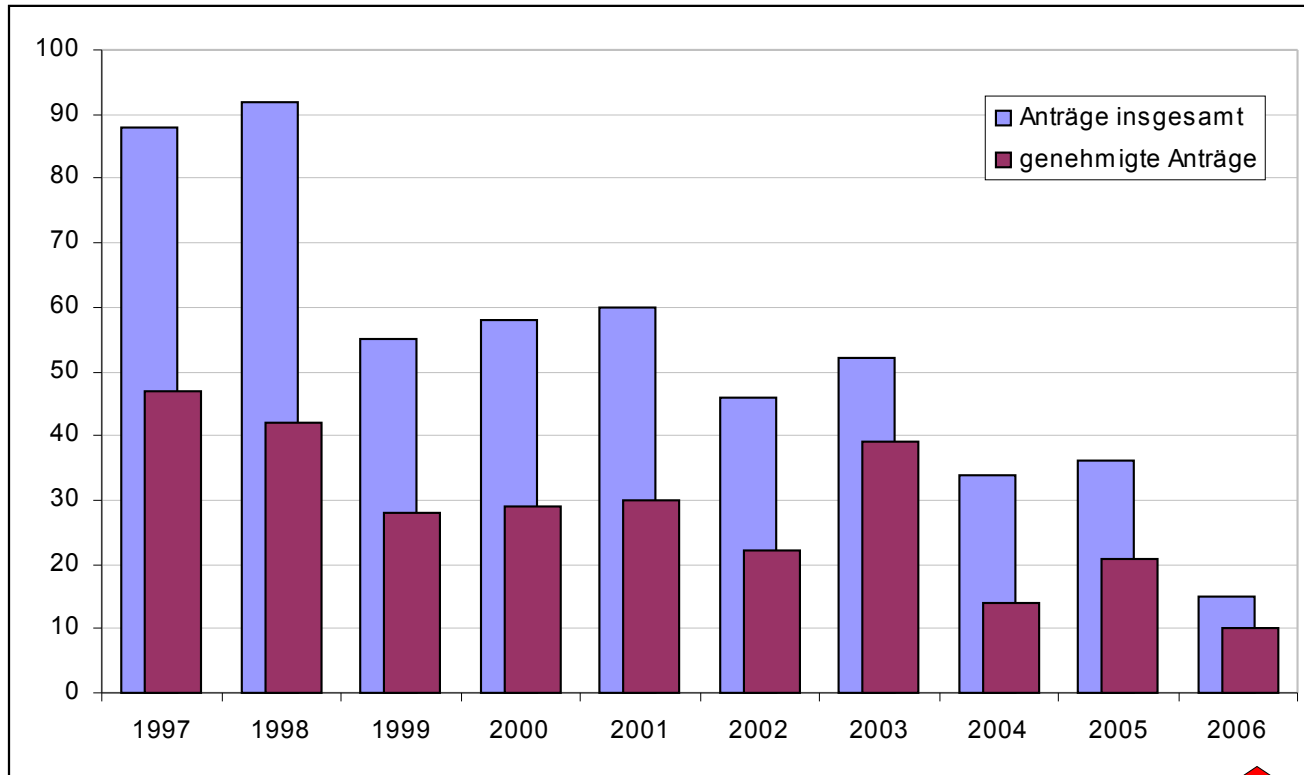
● Erfahrungsaustausch mit München - Erkenntnisse

- 95% der Anträge werden genehmigt
- nur einzelne „Luxussanierungen“ können verhindert werden
- Umwandlungsprozess eines Quartiers im Ganzen kann nicht verhindert, negative Effekte höchstens gemildert und verlangsamt werden
- Mietpreissteigerungen werden nicht verhindert
- sehr hoher Verwaltungsaufwand

→ Mögliche Anwendung in Freiburg
Effektiver Einsatz nur durch zusätzliche Rechtsverordnungen

Städtebauliche Instrumente

Zweckentfremdungsverbot in Freiburg



→ **Verhinderung von Wohnraumverlust**
→ **Schaffung von Ersatzwohnraum**

Ablauf der Rechtsverordnung

TOP 3 **Input der Akteure des Freiburger Wohnungsmarkts**

Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg

- Pause -

Im Foyer:
Infostände von Vereinen und Organisationen zum
Thema „Wohnen in Freiburg“

Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg

TOP 4 **Diskussion im Plenum**

Moderation: Prof. Dr. Martin Haag, Baubürgermeister Stadt
Freiburg i. Br.

Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg

TOP 5

Zusammenfassung der Kernaussagen und Ausblick

Dr. Dieter Salomon, Oberbürgermeister der Stadt Freiburg i. Br.

Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg

- **Gemeinderatsklausur zur Wohnungspolitik am 21. Juli 2012**
 - Diskussion und Festlegung von Eckpunkten eines Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen
 - Benennung von Chancen, Risiken sowie finanzielle Konsequenzen der einzelnen Handlungsbausteine



Weitere Veranstaltung
für die interessierte Freiburger Bürgerschaft

- **Abschließende Drucksache „Handlungsprogramm Wohnen“**
➔ 4. Quartal 2012

Ende der Veranstaltung

Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg