

WOHNUNGSMARKT- ANALYSE UND WOHNUNGSBEDARFS- PROGNOSE 2022

Ergebnisse für die
Stadt Freiburg



FREI
BURG



Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 mit integriertem Landschaftsplan wurde im Jahr 2022 eine Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose durch das Büro GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH (Berlin) erstellt. Die vorausgegangene Studie aus dem Jahr 2014 wurde aktualisiert und mit weiteren Inhalten ergänzt.



Einleitung

Bundesweit sind die lokalen Wohnungsmärkte insbesondere in den Großstädten und Ballungsräumen äußerst angespannt. Mit Hilfe einer Wohnungsmarktanalyse und -bedarfsprognose wurden die Herausforderungen für Freiburg untersucht und Handlungsempfehlungen abgeleitet.

- Folgende Entwicklungen prägen die derzeitige Situation des Wohnungsmarkts in Deutschland:
- Demografischer Wandel und Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse
 - Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
 - Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person (aufgrund der bereits hohen Miet- und Kaufpreise in Freiburg nicht zutreffend)
 - Veränderung der Eigentümerstruktur
 - Rückgang belegungsgebundener Wohnungen
 - Mangelnde Flächenverfügbarkeit
 - Energetischer Modernisierungsbedarf
 - Steigende Bau- und Finanzierungskosten und Ressourcenknappheit
 - Tendenzen der Suburbanisierung

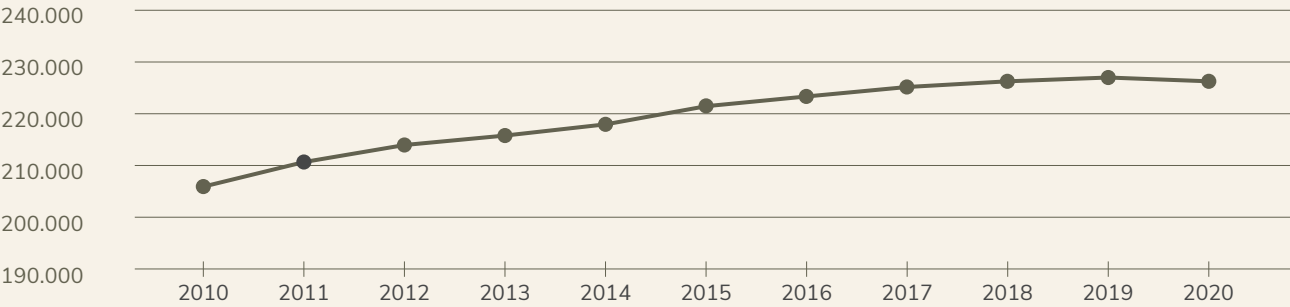
Die Attraktivität der Stadt Freiburg als Arbeits- und Ausbildungsort hat sich in der Vergangenheit auch auf den Wohnungsmarkt der Stadt ausgewirkt. Die Miet- und Kaufpreise in Freiburg sind in den vergangenen Jahren weiterhin gestiegen. Neue Flächenpotenziale, welche das demografische und wirtschaftliche Wachstum innerhalb der Stadtgrenzen auffangen, sind nur begrenzt verfügbar. Das Wachstum strahlt daher vermehrt auf das Umland ab. In der Folge steigen auch im Freiburger Umland die Miet- und Kaufpreise und nähern sich dem Freiburger Preisniveau an.

Neben einer forcierten Bautätigkeit hat die Stadt Freiburg daher in der jüngeren Vergangenheit insbesondere verschiedene strategische Entscheidungen zur Steuerung des Wohnungsmarktes politisch beschlossen, so u. a. die „Baupolitischen Grundsätze“ (u. a. Drucksachen G-11/192 und G-11/192.1), das „Handlungsprogramm Wohnen“ aus dem Jahr 2013 (Drucksache G-13/110), die Maßnahmen aus der Vorlage Wohnungssituation Freiburg (Drucksachen G-17/230 und G-17/230.1) sowie das Gesamtkonzept „Bezahlbar Wohnen 2030“ (Drucksache G-20/134).

Die Bevölkerungsentwicklung in Freiburg war insbesondere in den Jahren zwischen 2011 und 2017 von einem starken Zuwachs geprägt, wobei allerdings in den Jahren ab 2018 eine Verlangsamung einsetzte und das Wachstum 2020 vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen verminderten Zuwanderung vor allem aus dem Ausland und den in Freiburg Studierenden kurzfristig deutlich gebremst wurde. Inwiefern der Zuzug aus dem Ausland mittelfristig durch die Flüchtlingsströme aus der Ukraine beeinflusst wird, war nicht Bestandteil der Analyse der Bevölkerungsentwicklung, da diese bereits im Jahr 2021 berechnet wurde. Unabhängig hiervon gehört die Stadt Freiburg in Baden-Württemberg zu den am schnellsten wachsenden Städten.

Einleitung	1
Wesentliche Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse	4
Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040	6
Wesentliche Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose bis 2040	8
Quantitativer Wohnungsbedarf	8
Qualitativer Wohnungsbedarf	10
Fazit und Handlungsempfehlungen	12

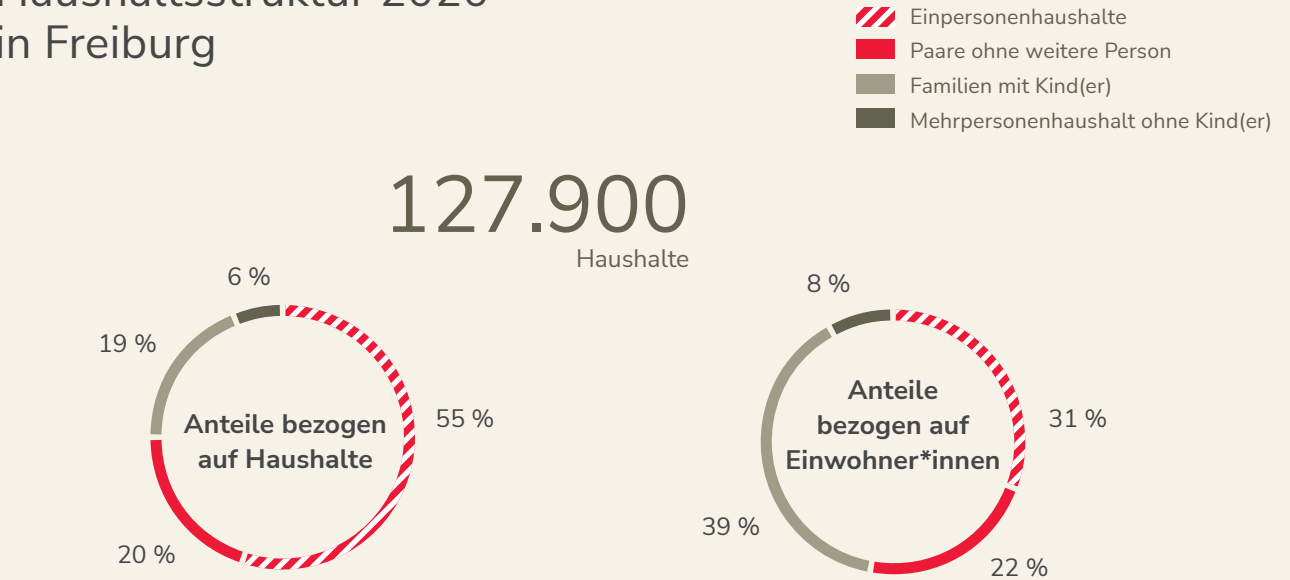
Bevölkerungsentwicklung 2010-2020 in Freiburg



Quelle: Wohnungsmarktanalyse und -bedarfsprognose nach Stadt Freiburg - Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement



Haushaltsstruktur 2020 in Freiburg



Neubautätigkeit 2010-2020

1.000
Wohnungen pro Jahr im Schnitt

Wohnungsangebot 2020

17 %
Ein- und Zweifamilienhäuser

83 %
Mehrfamilienhäuser

Wie wohnt Freiburg

39,65 qm/Kopf Wohnfläche
vor 2010 ansteigend (1993 noch 31,79 qm)
2010-2020 stagnierend

Wohnkosten im Schnitt

964 €/Monat Mieter*innen
(Miete und Nebenkosten)

956 €/Monat Eigentümer*innen
(Finanzierung, Instandhaltung + Nebenkosten)

Kaufpreise

5.550 Euro/qm Neubau
(2019)

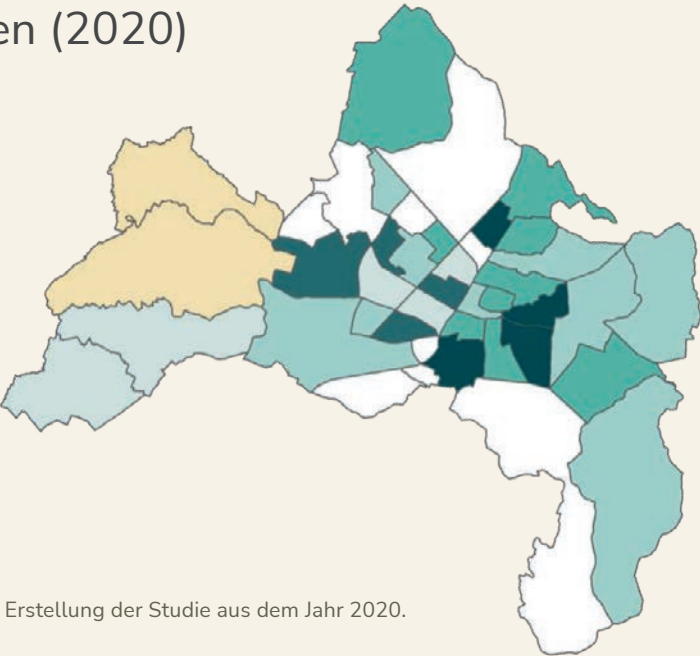
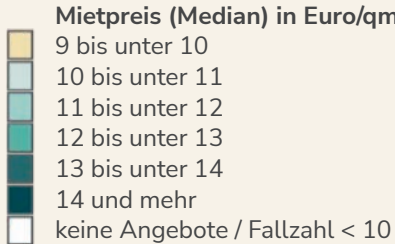
4.000 Euro/qm Bestand
(2019)

Mietpreise

12,70 Euro/qm Angebotsmiete
(2020)

9,79 Euro/qm Mietspiegel
(2020)

Durchschnittliche Angebotsmieten in den Freiburger Stadtbezirken (2020)



Die Zahlen und Daten beziehen sich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Studie aus dem Jahr 2020.

Wesentliche Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse

Im Durchschnitt des Zeitraums 2010 bis 2020 wurden rd. 1.000 neue Wohneinheiten pro Jahr in Freiburg fertiggestellt. Der Großteil wurde dabei im Geschosswohnungsbau realisiert. Trotz einer hohen Bautätigkeit sind weiterhin steigende Miet- und Kaufpreisentwicklungen in der Stadt zu beobachten, die zu steigenden Wohnkostenbelastungen für die Haushalte führen. Besonders betroffen von den hohen Wohnkosten ist die Gruppe der Alleinerziehenden mit Kindern.

Einen weiteren Aspekt der Anspannung des Freiburger Wohnungsmarkts beschreibt nach der Wohnungsmarktanalyse und -bedarfsprognose in den Grundzügen eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Die Studie trifft Aussagen zum sog. „Sickereffekt“, wonach in der Theorie Wohnungsneubau in höheren Preissegmenten Umzüge aus Bestandswohnungen (sog. Umzugsketten) auslöst und zu frei werdenden Wohnungen in mittleren und unteren Preissegmenten führt. Die Studie zeigt dabei auf, dass bei aufgestauten Wohnungsmarkteingängen wie in Freiburg Sickereffekte durch Wohnungsneubau in höheren Preissegmenten nur wenig Wirkung auf die Wohnversorgungssituation im bezahlbaren Segment zeigen. Vielmehr wird stattdessen empfohlen, eine gezielte Bereitstellung von Bauland für Genossenschaften, Baugruppen und Senior*innenwohnungen sowie für die unteren Preissegmente zur Entspannung des Wohnungsmarktes zu forcieren. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass Neubau nicht nur quantitativ in ausreichender Form zur Verfügung gestellt werden muss, sondern dass die Bedarfe in Segmenten des bezahlbaren Wohnraums gezielt zu adressieren sind.

Als Ergebnis einer im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse durchgeführten Befragung der Wohnungsmarktakteur*innen wurde die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Begriffsdefinition: siehe Infobox) insgesamt als besonders wichtig angesehen. Eine der wichtigsten Herausforderungen besteht somit

auch zukünftig in der Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnen für alle Bevölkerungsschichten. Die Thematik der Bezahlbarkeit umfasst dabei sowohl das Miet- als auch das Eigentumssegment.

Auf Basis der Wohnungsmarktanalyse sind somit Knappheiten bei bezahlbaren Mietwohnungen, bei bezahlbaren Eigentumsformen, bei familien-gerechten Wohnungen sowie bei genossenschaftlichen und kooperativen Wohnformen festzuhalten. Familiengerechtes Wohnen wird in der Studie insbesondere über entsprechend große Wohnungen mit einer ausreichenden Anzahl an Zimmern definiert (z. B. mindestens 3 oder mehr Zimmer). In diesen Segmenten besteht nach der Wohnungsmarktanalyse und -bedarfsprognose für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zukünftig Handlungsbedarf.

Ebenfalls besteht voraussichtlich ein Defizit bei barrierefreien und altersgerechten Wohnungen. Dieses ist jedoch, aufgrund derzeit nur spärlich verfügbarer Daten zum Bestand der barrierefreien und -armen Wohnungen, nicht abschließend zu quantifizieren und beruht daher auf Einschätzungen. Ein Konzept für die künftige Erfassung von Bestand und Bedarf barrierefreier Wohnungen wurde mit der Drucksache SO-20/010 vorgelegt. Insbesondere die Einführung einer Dokumentation der Genehmigungen barrierefreier Wohnungen ist für eine valide fortlaufende Abschätzung des Bestands unerlässlich.

Abgrenzung der Begrifflichkeiten

Geförderter Wohnungsbau (auch sozial geförderter Wohnungsbau)

Der geförderte Wohnungsbau bezeichnet den staatlich geförderten Bau von Wohnungen. Neben den persönlichen Voraussetzungen (u. a. Einkommensgrenzen), die Mieter mit dem Wohnberechtigungsschein nachweisen müssen, gibt es eine höchstzulässige Miete (Mietpreisbindung).

Preisgedämpfter Wohnungsbau

Für den sogenannten „preisgedämpften“ Wohnungsbau gibt es keine allgemeingültige Definition. Das Angebot richtet sich in erster Linie an Haushalte mit einem mittleren Einkommen, deren Einkommen aber über der Grenze für geförderten Wohnraum liegen. In der Stadtverwaltung von Freiburg geht man zur Abgrenzung des preisgedämpften Wohnungsbaus von etwa bis zu 15 % oder 20 % über den Grenzen der Landeswohnraumförderung aus. Konkrete Grenzwerte (hinsichtlich Einkommensgrenzen bzw. Miet- oder Kaufpreise) gibt es gegenwärtig in Freiburg allerdings nicht. Bei einer qualitativen Abgrenzung können dazu Angebote von Baugenossenschaften und Baugemeinschaften gezählt werden.

Preisreduziertes Angebot

In der vorliegenden Untersuchung zum Bedarf an gefördertem Wohnraum wird zur Angebotserfassung neben dem geförderten Wohnungsbau auch freifinanzierter Wohnungsbau berücksichtigt, wenn dieser die Grenzen der Landeswohnraumförderung (hinsichtlich Mietpreise und Wohnungsgröße) nicht überschreitet. In Summe werden diese beiden Segmente als preisreduziertes Angebot definiert.

Bezahlbarer Wohnraum

Der Begriff bezahlbarer Wohnraum umfasst alle der zuvor genannten Segmente. Zu beachten gilt, dass bei einer fallbezogenen Betrachtung, ob eine Wohnung für einen bestimmten Haushalt bezahlbar ist, individuelle soziale und einkommensorientierte Komponenten zu berücksichtigen sind.

Freifinanzierter Wohnungsbau

Wohnungen, die weder öffentlich gefördert noch als steuerbegünstigt anerkannt sind, nennt man freifinanziert. Sie sind also keinen Bedingungen unterworfen, was ihre Nutzung oder Belegung betrifft.

Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040

In Anlehnung an das Zielszenario zum Flächennutzungsplan 2040 (Drucksache G-22/064) wurde die Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Freiburg in Form einer Bandbreite errechnet, um auf nicht vorhersehbare Entwicklungen, wie sie v. a. in den vergangenen 10 Jahren beispielsweise durch Flucht und Migration zu beobachten waren, reagieren zu können. Dabei erfolgt keine Festlegung auf eine der beiden Varianten.

Bis 2040 bewegt sich die berechnete zukünftige Bevölkerungsentwicklung in einem Rahmen zwischen +2,5 % (geringe Entwicklung) und +8,5 % (stärkere Entwicklung). Sie ist maßgeblich abhängig vom weiteren Wanderungssaldo (Zu- und Fortzüge).

Aufgrund des Ausgangsjahrs der Studie 2021 sind der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und die daraus resultierenden Fluchtbewegungen bei der Erstellung der Vorausrechnungen nicht berücksichtigt und in einer nachträglich ergänzten Variante grob prognostiziert worden. Dieses Beispiel lässt erkennen, wie stark die Bevölkerungsentwicklung von exogenen Faktoren (Flucht und Migration, wirtschaftliche Dynamik etc.) bestimmt wird.

Eine erste Evaluation: Einordnung bis 2025

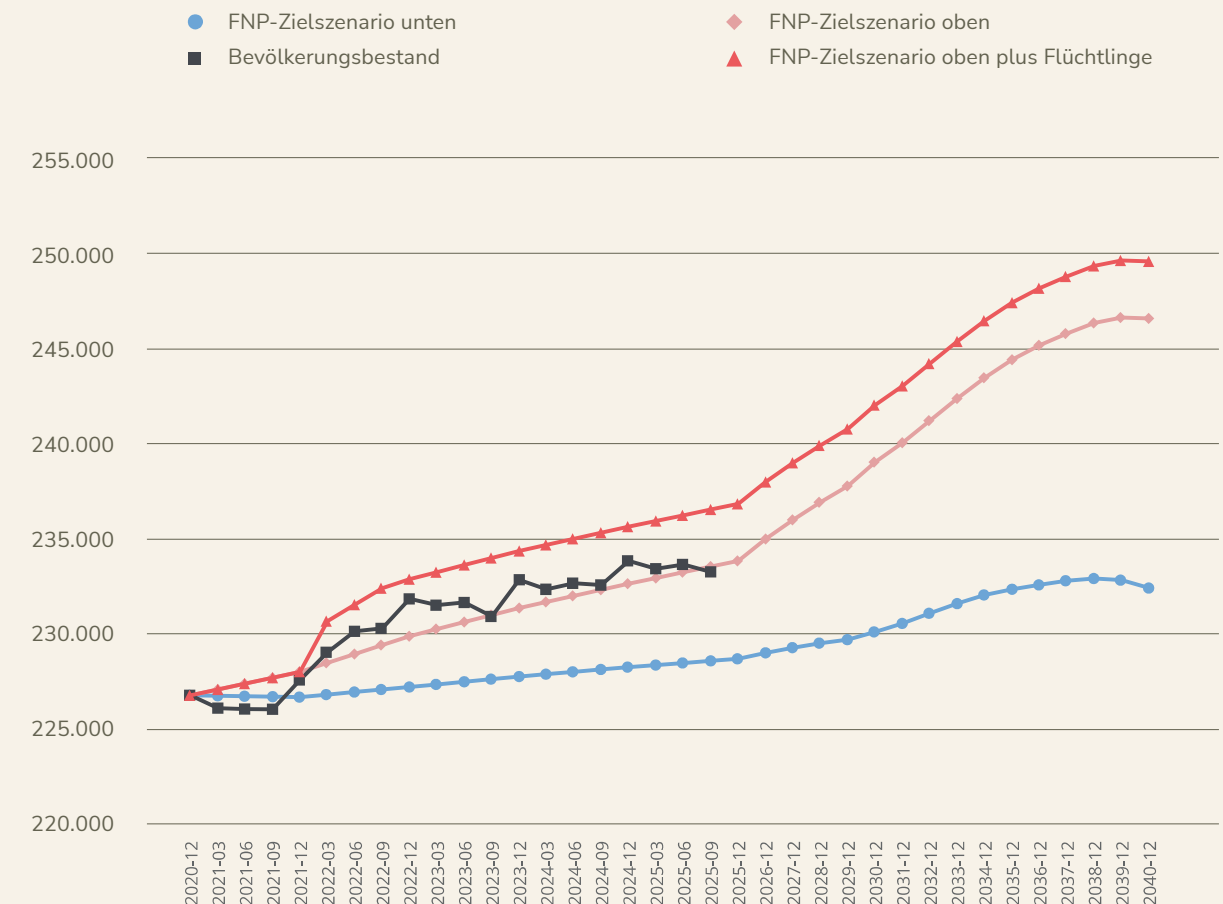
Mit Blick auf die reale Bevölkerungsentwicklung von 2020-2025 ist festzustellen, dass es aufgrund geringerer Zuzüge in der Corona-Pandemie in 2020 noch einen Bevölkerungsrückgang gegeben hat und bereits ab 2021 aufgrund der Flüchtlingszuwanderung einen steilen Anstieg. Seit 2022 liegt die reale Bevölkerungsentwicklung im Bereich der stärkeren Entwicklung der Bevölkerungsvorausrechnung oder sogar leicht darüber, sodass die

stärkere Bevölkerungsentwicklung als Grundlage der aktuellen und weiteren Wohnungsbauentwicklung in Freiburg herangezogen wird. Nachträglich wurde eine weitere Bevölkerungsvorausrechnung erstellt, die insbesondere die Flüchtlingszuwanderung noch deutlicher berücksichtigt und die noch über der stärkeren Entwicklung liegt. Für diese Variante wurde nachfolgend jedoch keine Wohnungsbedarfsprognose erstellt.

FNP-Zielszenarien und reale Bevölkerungsentwicklung (vierteljährlich)

unterjährige Szenarienwerte sind interpoliert

Varianten der Bevölkerungsvorausrechnung aus 2021 als Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose.



Stand: September 2025

● FNP-Zielszenario unten: 228.544
◆ FNP-Zielszenario oben: 233.510
■ Bevölkerungsbstand: 233.226
▲ FNP-Zielszenario oben plus Flüchtlinge 236.510

Quelle: Stadt Freiburg – Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Wesentliche Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose bis 2040

Auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung und der Vorausberechnung der Haushalte bis 2040 wurden die quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarfe ermittelt und dem vorhandenen Wohnungsbaupotenzial gegenübergestellt.

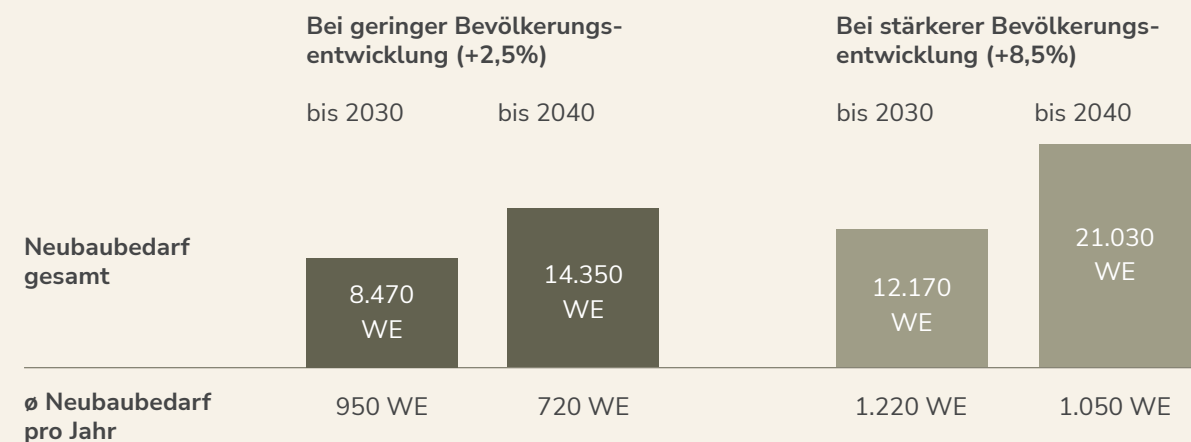
Quantitativer Wohnungsbedarf

Bei einem Neubaubedarf, dem eine eher geringe Bevölkerungsentwicklung zugrunde liegt, werden im Zeitraum bis 2030 durchschnittlich 850 zusätzliche Wohnungen pro Jahr benötigt. Im Zeitraum 2031 - 2040 verringert sich der durchschnittliche Neubaubedarf leicht auf 720 neue Wohnungen pro Jahr. Bei einem Neubaubedarf, dem eine stärkere Bevölkerungsentwicklung zugrunde liegt, werden im Zeitraum bis 2030 durchschnittlich 1.220

zusätzliche Wohnungen pro Jahr benötigt. Im Zeitraum 2031 - 2040 fällt der durchschnittliche Neubaubedarf leicht auf 1.050 Wohnungen pro Jahr.

In der Summe des gesamten Neubaubedarfs werden damit bis zum Jahr 2040 zwischen 14.350 Wohnungen (geringe Entwicklung) und 21.030 Wohnungen (stärkere Entwicklung) benötigt.

Vorausberechnung des gesamten Neubaubedarfs



Abschätzung der quantitativen Wohnungspotenziale und Gegenüberstellung mit dem quantitativen Wohnungsbedarf

Bei der Abschätzung der zukünftigen Wohnungspotenziale, welche die Stadt Freiburg aktuell bis 2040 noch aufweist, wird einerseits eine mögliche Innenentwicklung betrachtet (Dachausbau/-Aufstockung, Anbau, Baulückenschließung, Abriss und Neubau), d. h. all jene Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht. Im Durchschnitt entspricht dies einer Realisierung und dem Bezug von etwas mehr als 150 Wohnungen pro Jahr. Andererseits wird prognostiziert, wie viele Wohnungen voraussichtlich in jenen Neubauvorhaben, welche über laufende und zukünftige Bauleitplanverfahren abgedeckt sind, entstehen (u. a. Dietenbach, Kleineschholz oder Im Zinklern). Bei den Neubaupotenzialen macht der neue Stadtteil Dietenbach mit knapp 7.000 Wohnungen über die Hälfte der möglichen Wohnungen aus.

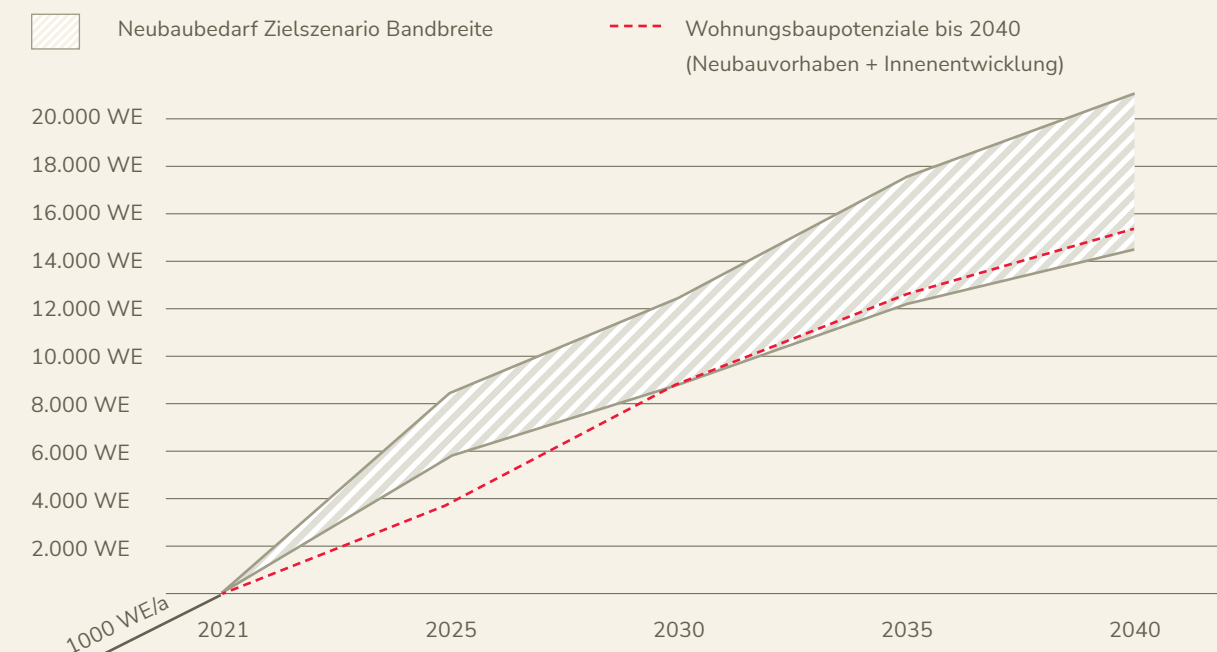
Bei der Gegenüberstellung von Wohnungsbedarfen und Wohnungspotenzialen zeigt sich, dass zeitnah keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt eintreten wird. Bezogen auf den Neubaubedarf, dem eine geringe Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt wird (14.350 Wohneinheiten), kann bis 2040 der Bedarf durch die möglichen Wohnungspotenziale gedeckt werden.

Bei einer sich bereits abzeichnenden stärkeren Bevölkerungsentwicklung würde dagegen weiterhin ein relativ deutliches quantitatives Defizit an Wohnraum bestehen. Bis 2040 entspricht dies einem Defizit von über 5.000 Wohnungen.

In der Summe könnten bis 2040 im besten Fall, aufgrund der sich in Planung befindenden Bebauungspläne (inkl. Dietenbach und Kleineschholz), ergänzt durch Innenentwicklung, rd. 15.000 Wohnungen entstehen.

Gegenüberstellung von gesamtem Wohnungsbedarf und gesamten Wohnungspotenzialen.

Fokus quantitative Betrachtung



Qualitativer Wohnungsbedarf

Die zuvor aufgezeigte im Schwerpunkt quantitative Betrachtung kann die Wohnungsproblematik in Freiburg, die sich in der derzeitigen Anspannung zeigt, jedoch nicht vollumfänglich abbilden. Deshalb wurde in der Bearbeitung der Fokus auf die qualitativen Wohnungsbedarfe und Wohnungspotenziale gelegt, also Bedarfe, die besonderen Nachfragegruppen zuzuordnen sind und i.d.R. über den freien Wohnungsmarkt nur unzureichend beispielsweise von privaten Bauträgern bedient werden.

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wurden Knappheiten bei bezahlbaren Mietwohnungen, bezahlbaren Eigentumsformen, im familiengerechten Wohnen und im genossenschaftlichen Wohnen bzw. kooperativen Wohnen festgestellt. Nachfolgend werden diese Segmente unter dem Begriff „bezahlbares und familiengerechtes Wohnen“ zusammengefasst. In einer umfangreichen Betrachtung wurde eine Abschätzung vorgenommen, wie hoch der Bedarf in diesen Segmenten bis 2040 voraussichtlich sein wird.

Ergebnis dieser Betrachtung ist, dass alleine der Bedarf im bezahlbaren und familiengerechten Wohnungsbau sowohl bei einer geringen, als auch bei einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung vergleichsweise so hoch ist, dass er gut drei Viertel des jeweiligen Gesamtneubaubedarfs ausmacht.

In der Summe liegt die Spanne des bis zum Jahr 2040 benötigten qualitativen Bedarfs zwischen 11.100 Wohnungen (geringe Entwicklung) und 16.200 Wohnungen (stärkere Entwicklung).

Abschätzung der qualitativen Wohnungspotenziale und Gegenüberstellung mit dem qualitativen Wohnungsbedarf

Auf der Potenzialseite wurde ebenfalls eine Abschätzung vorgenommen, wie viel bezahlbarer und familiengerechter Wohnraum in den Neubauvorhaben und in der Innenentwicklung nach heutigem Stand voraussichtlich entstehen. Im Ergebnis wird in diesen Segmenten jedoch nur von einem Potenzial von etwa gut der Hälfte des gesamten Wohnungspotenzials von rd. 15.000 Wohnungen ausgegangen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Innenentwicklung davon auszugehen ist, dass nur sehr wenige Wohnungen im Bereich des bezahlbaren und familiengerechten Wohnens entstehen. Hintergrund hierfür ist, dass die Gemeinde zur Realisierung des Baurechts nach § 34 BauGB nur schwierig über die bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinausgehende Bedingungen stellen kann.

Deutlich besser umsetzen lassen sich die qualitativen Anforderungen in Gebieten mit eigenen Grundstücken der Stadt, wie z. B. bei den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Dietenbach und Kleineschholz. Denn in diesen Fällen kann, aufgrund der Eigentümerstellung der Stadt, bei den Grundstücken die (dauerhafte) Erfüllung der qualitativen Anforderungen im Rahmen der Grundstücksvergabe vertraglich vereinbart und gesichert werden.

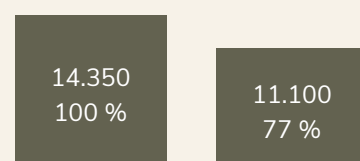
Bei der Gegenüberstellung der qualitativen Bedarfe und Potenziale zeigt sich, dass das bereits bestehende Defizit, insbesondere in den Segmenten des bezahlbaren und familiengerechten Wohnungsbaus in den nächsten Jahren noch weiter zunehmen wird. Mit dem neuen Stadtteil Dietenbach und dem Vorhaben Kleineschholz können in der Zukunft mehr bezahlbare und familiengerechte Wohnungen entstehen, da die Steuerungsfunktion der Stadt aufgrund der städtischen Eigentumsverhältnisse und der Verfahren hier größer ist. Jedoch zeigen die Abschätzungen auf der Potenzialseite deutlich, dass die Bedarfe in diesen Segmenten – auch mit den beiden Vorhaben – zu keinem Zeitpunkt voll gedeckt werden können.

Bis 2040 würde, in Bezug auf den Bedarf bei einer geringen Bevölkerungsentwicklung, ein Defizit von gut 3.000 Wohnungen bestehen. Unter der Bedingung einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung, läge das Defizit bei gut 8.000 Wohnungen in diesem qualitativen Segment, das für die Stadtentwicklung aber wichtig ist. Dass heißt, für eine Entspannung der derzeitigen Situation am Freiburger Wohnungsmarkt, ist Neubau im Bereich des bezahlbaren und familiengerechten Wohnungsbaus sehr wichtig.

Abschätzung der Bedarfe im bezahlbaren und familiengerechten Wohnungsbau bis 2040

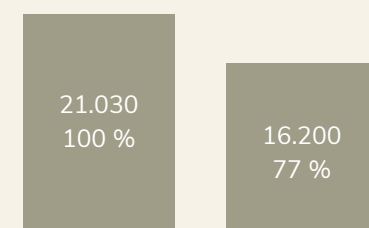
Bei geringer Bevölkerungsentwicklung (+2,5 %)

Neubaubedarf insgesamt
Bedarfe bezahlbares und familiengerechtes Wohnen



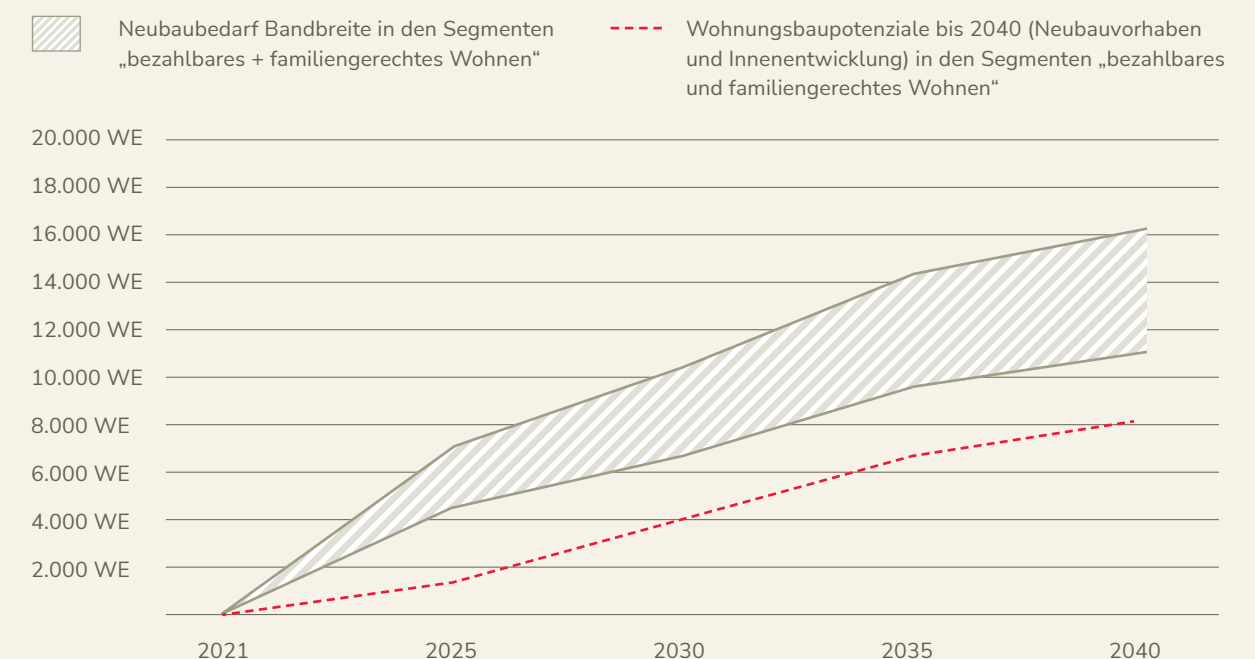
Bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung (+8,5 %)

Neubaubedarf insgesamt
Bedarfe bezahlbares und familiengerechtes Wohnen



Gegenüberstellung von Bedarfen und Potenzialen im bezahlbaren und familiengerechten Wohnungsbau

Fokus qualitative Betrachtung



Fazit und Handlungsempfehlungen

Trotz einer hohen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren steigen die Miet- und Kaufpreise in der Stadt weiter und führen zu steigenden Wohnkostenbelastungen. Die Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040 zeigt, dass die Zahl der Freiburger Haushalte weiter wachsen wird. In der Folge besteht ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum bis zum Jahr 2040. Die zugrunde liegenden Vorausrechnungen gehen somit davon aus, dass das Wachstum der vergangenen Jahre fortbesteht, wenn auch die tatsächliche Entwicklung unsicher ist und insbesondere durch Flüchtlingsbewegungen und weitere äußere Einflüsse, die nicht von der Stadt beeinflussbar sind, geprägt sein werden.

Vorausschauende Flächenentwicklung ist notwendig

Mit den derzeitigen Änderungsverfahren des bestehenden FNP 2020, die für den neuen Stadtteil Dietenbach, das Quartier Kleineschholz und weitere Bauprojekte das Planungsrecht schaffen, wird wichtiger Wohnraum sowohl aus quantitativer als auch aus qualitativer Betrachtung insbesondere für die nächsten 5 bis 10 Jahre geschaffen. Die Gegenüberstellung dieser Wohnungspotenziale und der in der Studie aufgezeigten zukünftigen quantitativen und insbesondere qualitativen Wohnungsbedarfe hat gezeigt, dass es wichtig ist, auch die mittel- und langfristige Perspektive nicht aus dem Fokus der Stadtentwicklung zu verlieren: es besteht die Aufgabe in Abwägung mit anderen städtischen Zielen und nach Rückkopplung prognostizierter Bedarfe mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung möglicherweise erforderliche Anschlussoptionen für die Flächenentwicklung frühzeitig vorzubereiten, damit diese in ca. 10 - 15 Jahren zur Verfügung stehen, um dann gegebenenfalls vorhandene tatsächliche Bedarfe bis zum Jahr 2040 zu decken.

Fokus auf qualitativen Bedarf

Die Ergebnisse der Studie für die Stadt Freiburg haben gezeigt, dass, um der bestehenden Anspannung des Freiburger Wohnungsmarkts zu begegnen, die reine Betrachtung des quantitativen Bedarfs nicht ausreicht. Vielmehr ist der Blick auf die einzelnen Segmente des Wohnungsmarkts zu richten, indem die Wohnungsbedarfe den -potenzialen gegenübergestellt werden. Deutlich werden dabei die Defizite im Bereich des bezahlbaren und familiengerechten Wohnungsbaus, die sowohl bei einer geringen, als auch bei einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung bestehen.

Konkrete Handlungsempfehlungen

Auf Basis der erarbeiteten Untersuchungsergebnisse und Schlussfolgerungen bestehen aus der externen, gutachterlichen Sicht die folgenden sieben Handlungsfelder

Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums,

um bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität und dauerhaft zur Verfügung zu stellen: u. a. durch Verlängerung von auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen im Sozialmietwohnungsbestand, konsequente Anwendung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau.

Förderung genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnprojekte: u. a. durch Unterstützung der Gründung von Wohnungsgenossenschaften, verstärkte Förderung von Genossenschaften und Baugemeinschaften und Anhandgabe von Grundstücken, Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für Baugemeinschaften in der Stadtverwaltung.

Schaffung von barrierefreiem Wohnraum:

Ausweitung des Angebots an altersgerechten und barrierearmen/-freien Wohneinheiten auf der Grundlage einer verbesserten Datenlage zur Bestandserfassung von barrierefreien Wohneinheiten sowie Untersuchungen zum Wohnraumbedarf von mobilitätseingeschränkten Personen.

Strategisch ausgerichtete städtische Bauland- und Bodenpolitik mit dem Ziel, die aktive Liegenschaftspolitik der Stadt Freiburg fortzuführen: u. a. durch eine gegebenenfalls notwendige Entwicklung neuer Wohnbauflächen, verstärktem Flächenerwerb, Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht (insbesondere zur dauerhaften Sicherung von Nutzungsvorgaben), zielgruppenorientierte Vergabe von städtischen Grundstücken, Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung und laufende Berichterstattung (Monitoring).

Schaffung von familiengerechtem Wohnraum, u. a. durch Schaffung von familiengerechten (und bezahlbaren) Bau- und Wohnformen, d. h. insbesondere große Wohnungen mit mindestens 3 oder mehr Zimmern, im Rahmen der Bauleitplanung von Neubaugebieten, Umnutzungen, Förderung des Generationenwechsels in Ein- und Zweifamilienhaus (EZFH)-Gebieten.

Bestandsorientierte Wohnquartiersentwicklung, einhergehend mit einer Verbesserung des Wohnumfelds und der Quartiersentwicklung: u. a. durch Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure und gemeinsamer Erörterung guter Beispiele, Ausweitung des Angebots an altersgerechten und barrierearmen/-freien Wohneinheiten, Anpassung des Wohnumfelds (Reduzierung von Barrieren), Abstimmungen.

Initiativen in der Region, die das regionale Denken und Handeln zur Sicherung und Schaffung eines differenzierten und zielgruppengerechten Wohnraumangebots in der Region Freiburg weiter stärken: u. a. durch Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten, Akzeptanzförderung durch Öffentlichkeitsarbeit, regionale Wohnungsmarktbeobachtung und die bereits initiierten interkommunalen Kooperationen und Abstimmungen.

Impressum

Herausgeberin

 Stadt Freiburg im Breisgau
Stadtplanungsamt
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg im Breisgau
Telefon: (0761) 201 - 4101
stadtplanungsamt@freiburg.de
www.freiburg.de

Amtsleitung Roland Jerusalem

Leitung Stadtentwicklung Hanna Denecke

Projektleitung Florian Oschwald

Gestaltung designconcepts.de

Fotos Stadt Freiburg, wenn nicht anders gekennzeichnet