

Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Freiburg

Endbericht | September 2022



GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der BIG-BAU

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. Hintergrund und Aufgabenstellung.....	4
2. Rahmenbedingungen	6
3. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot in der Stadt Freiburg	15
4. Wie wohnt Freiburg? Wohnsituation der Freiburger Haushalte	42
5. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot in der Region.....	53
6. Miet- und Kaufpreisentwicklung in der Stadt Freiburg sowie der Region Freiburg	69
7. Befragung zur Wohnungsmarktsituation in Stadt und Region Freiburg	82
8. Neubauprojekte in Freiburg und Umland.....	89
9. Kernaussagen aus der Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Freiburg	109
10. Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Freiburg	112
11. Kernaussagen der Neubaubedarfsvorausberechnung für die Stadt Freiburg	132
12. Handlungsempfehlungen für die Wohnraumversorgung in der Stadt Freiburg.....	134
Abbildungsverzeichnis	160
Tabellenverzeichnis	162
Quellen	163
Anhang	166

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Die Stadt Freiburg gehört zu den beliebtesten Arbeits-, Studien- und Wohnorten in Deutschland. Seit Langem wächst die Stadt vorwiegend aufgrund von Wanderungsgewinnen. Damit geht eine verstärkte Anspannung des Wohnungsmarktes einher, die sich zunehmend auf die gesamte Region erstreckt. Infolgedessen steigen die Mieten und Kaufpreise für Immobilien. Sie gehören heute zu den höchsten in Deutschland. Die Wohnraumversorgung wird dadurch nicht nur für Haushalte mit niedrigen, sondern auch für Haushalte mit mittleren Einkommen zunehmend schwieriger. Ausweichbewegungen der Wohnungssuchenden in die Städte und Gemeinden in der Region sind die Folge.

*Freiburg als Wohnort
attraktiv*

Diese Entwicklungen wurden bereits im Rahmen der 2014 erstellten Wohnungsmarktanalyse beschrieben. Die Studie umfasste eine Untersuchung der Wohnbedarfe und eine Wohnungsnachfrageprognose, auf deren Basis Handlungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt identifiziert und Empfehlungen zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet wurden. Das Gutachten war Teil eines umfangreichen Spektrums an Konzepten und Maßnahmen, mit denen die Stadt auf die beschriebenen Entwicklungen reagierte.

Vorgängerstudie in 2014

Mit der aktuellen, in 2020 beauftragten Wohnungsmarktanalyse und Wohnbedarfssprognose wird die Datenbasis zur Wohnungsmarktsituation aktualisiert und auf die wesentlichen Entwicklungsszenarien fokussiert. Ein wichtiges Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der zukünftigen Wohnraumbedarfe anhand einer neuen Wohnraumbedarfsprognose. Die Ergebnisse dieser Studie sollen gemeinsam mit anderen Fachgutachten und Erkenntnissen aus Bürgerdialogen Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) 2040 mit integriertem Landschaftsplan 2040 für die Stadt Freiburg sein.

*Hintergrund: Neuaufstellung
FNP 2040 für Freiburg*

Im Rahmen der Erstellung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt und Region Freiburg wurden folgende Analyseschritte durchgeführt:

Analyseschritte

- Analysen amtlicher Statistiken und weiterer Datenquellen (z.B. Bundesagentur für Arbeit, Mietspiegel, Gutachterausschuss)
- Auswertung der aktuellen Ergebnisse der Freiburg-Umfrage
- Datenabfrage bei der Freiburger Wohnungswirtschaft
- Auswertung der Immobilienpreisdatenbank der Value AG
- Recherche und Aufbereitung aktueller Neubauprojekte in Freiburg und im Umland
- Expertengespräche mit Vertretern der Stadtverwaltung, der Umlandkreise und -kommunen und relevanten Wohnungsmarkakteuren

- › Schriftliche Befragung unter den Kommunen der Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald sowie in der Wohnungsmarktregion Freiburg tätigen Wohnungsmarktakeuren

Der vorliegende Endbericht umfasst folgende Kapitel:

Kapitelübersicht

- › Das Kapitel *Rahmenbedingungen* beschreibt die für die Wohnungsmarktentwicklung relevanten Merkmale der Stadt in Bezug auf die Lage, die Funktion und die Wirtschaftsstruktur. Zudem werden die wichtigsten Vorhaben, Planungen und Konzepte der vergangenen Jahre skizziert.
- › Im Kapitel *Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot in der Stadt Freiburg* werden die Bevölkerungsentwicklung inklusive der Bevölkerungsbewegungen sowie die Charakteristika des Freiburger Wohnungsbestandes auf kleinräumiger Ebene dargestellt.
- › Im Kapitel *Wie wohnt Freiburg? Wohnsituation der Freiburger Haushalte* wird auf Basis der Ergebnisse der Freiburg-Umfrage eine Übersicht über Merkmale und Wohnpräferenzen verschiedener Haushaltstypen gegeben.
- › Im Kapitel *Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot in der Region* wird die Bevölkerungsentwicklung mit einem besonderen Fokus auf die Wanderungsverflechtungen mit der Stadt Freiburg sowie auf den Wohnungsbestand im Umland analysiert.
- › Das Kapitel *Miet- und Kaufpreisentwicklung* in der Stadt Freiburg sowie der Region Freiburg befasst sich mit der Preisstruktur in verschiedenen räumlichen Teilmärkten und Segmenten.
- › Das Kapitel zur Befragung zur Wohnungsmarktsituation in Stadt und Region Freiburg enthält Einschätzungen zu relevanten Fragen der gegenwärtigen Wohnungsmarktentwicklung.
- › Für das Kapitel *Neubauprojekte in Freiburg und Umland* wurden aktuelle Neubauvorhaben recherchiert und die prägnantesten vertiefend qualitativ untersucht.
- › Das Kapitel *Kernaussagen aus der Wohnungsmarktanalyse* schließt mit Situationsanalyse ab.
- › Im Kapitel zur *Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Freiburg* werden die abgeleiteten Neubaubedarfe vorgestellt.
- › Das Kapitel *Kernaussagen der Neubaubedarfsvorausberechnung* fasst die wesentlichen Erkenntnisse der zukünftig zu erwartenden Entwicklungen zusammen.
- › Im abschließenden Kapitel werden Handlungsfelder definiert und *Handlungsempfehlungen für die Wohnraumversorgung* definiert.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Bundesweite Wohnungsmarkttrends

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Zu nennen sind hier:

1. Folgen der Suburbanisierung
2. Demografische Entwicklung
3. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
4. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
5. Veränderung der Eigentümerstruktur
6. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen
7. Mangelnde Flächenverfügbarkeit
8. Energetischer Modernisierungsbedarf
9. Steigende Baukosten und Ressourcenknappheit

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese bundesweiten Entwicklungen näher erläutert werden.

Auch heute noch ist das Eigenheim am Stadtrand oder in der Umlandgemeinde der bevorzugte Gebäudetyp bei jungen Familien. Dabei möchte man jedoch nach dem Fortzug aus der Großstadt nicht komplett auf Urbanität verzichten. Lebendige Quartiere mit kompakten Eigenheimen auf kleineren Grundstücken sind unter jungen Stadt-Umland-Wanderern beliebt. Zugleich leben viele frühere Stadt-Umland-Wanderer noch immer in den großen Eigenheimen aus der Familienphase. Umzüge in kleinere Wohnungen innerhalb ihrer angestammten Wohnquartiere scheitern meist an einem adäquaten Wohnungsangebot. Die Umlandgemeinden benötigen immer mehr Wohnbauflächen und stoßen zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen. Wohnungsmärkte werden daher immer mehr als Wohnungsmarktregionen betrachtet, die eine intensive Kooperation zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden erfordern.

Suburbanisierung

Der demografische Wandel wurde im vergangenen Jahrzehnt, gerade in attraktiven Groß- und Universitätsstädten wie Freiburg, durch eine hohe Zuwanderung

Wachstum und demografischer Wandel

junger Menschen aus ländlichen Regionen Deutschlands, aus süd- und osteuropäischen Ländern im Zuge der Eurokrise und der EU-Osterweiterung sowie von außerhalb Europas durch Schutzsuchende überlagert. Dennoch bleibt der Trend zur Alterung der Bevölkerung in Deutschland vielerorts unberührt. Von diesem Prozess sind insbesondere ländliche Regionen betroffen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten. Aber auch in prosperierenden Städten wie Freiburg können kleinräumig, z. B. in zentralen Lagen oder monostrukturierten Einfamilienhausgebieten, ähnliche Alterungsprozesse auftreten. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren in der Stadt Freiburg kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre treten nach und nach in das Rentenalter ein. Wachsende Städte stehen vor der Herausforderung, Quartiere in Bezug auf den Wohnraum, das Wohnumfeld und die Infrastruktur für ein breites Bewohnerspektrum im Bestand zu erhalten und im Neubau zu schaffen.

Seit Jahren setzt sich in Deutschland eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2021 auf rund 41 %.¹ Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus, wenn auch in abgeschwächter Form. Gestützt wird diese Annahme durch Berechnungen des Statistischen Bundesamtes: Nach der aktuellen Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird die Gruppe der Einpersonenhaushalte zukünftig bis 2040 weiterhin anwachsen, während Haushalte mit mehr als zwei Personen langfristig weniger werden.² Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren: Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich häufig in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Wandels ab.

Rückgang der Haushaltsgröße

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Deutschland einher. Auch in der Stadt Freiburg lässt sich im langjährigen Vergleich eine Zunahme der Wohnfläche beobachten (vgl. dazu Kapitel 4.1.) Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte.³ Dieser Effekt wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch

Steigender Wohnflächenverbrauch

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020a); Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022a)

² Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020b)

³ Im Jahr 2018 (basierend auf der Mikrozensus Zusatzerhebung zur Wohnsituation) lag die Wohnfläche pro Kopf in Ein-Personenhaushalten mit 68 m² um mehr als ein Drittel höher als die Wohnfläche pro Kopf in Zwei-Personenhaushalten mit 49 m². Die Mitglieder von Haushalten mit drei oder mehr Personen beanspruchten sogar nur eine durchschnittliche Fläche von 33 m². Ein wichtiger Grund für die geringere Wohnflächenbeanspruchung pro

nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt. Zugleich wurden auch die Wohnungstypologien im Geschosswohnungsbau jahrzehntelang auf die typische Kleinfamilie ausgerichtet, sodass selbst in deutschen Städten nur ein geringer Anteil der Wohnungen für Paar- und vor allem für Singlehaushalte bedarfsgerecht ist. In Freiburg etwa ist nur ungefähr jede vierte Wohnung eine Ein- oder Zweizimmerwohnung. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, fokussieren sich viele Kommunen heute vermehrt auf die Schaffung von Wohnraum im Mehrfamilienhaussegment.

Zusätzlich hatte die Finanzkrise in der Eurozone Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringert sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie nie zuvor. Diese Aspekte, gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen, treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Aus diesen Gründen treten heute vermehrt gewinnorientierte private Kapitalanleger entweder direkt oder indirekt (z. B. über Immobilienfonds oder Versicherungen) als Vermieter auf, während sich zeitgleich viele gemeinwohlorientierte staatliche oder kommunale Unternehmen aus der Vermietung zurückgezogen haben. Gerade auf attraktiven Wohnungsmärkten, zu denen auch die Stadt Freiburg gehört, hat diese stärkere Gewinnorientierung der Immobilieneigentümer sowohl zu einem höheren Kauf- als auch Mietpreisniveau beigetragen. Viele Kommunen stehen aufgrund dieser Entwicklung vor der Frage, in welchem Maße und mit welchen Instrumenten sie die Bezahlbarkeit von Wohnraum für ihre Bevölkerung gewährleisten können.

Veränderung der Eigentümerstruktur

Seit den 1980er-Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Allein von 2001 bis 2019 war in Deutschland ein Rückgang von etwa 44 % auf noch gut 1,1 Mio. zu beobachten. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Die Bindungen laufen in der Regel nach 20 bis 30 Jahren aus und müssen verlängert oder durch geförderte Wohnungen im Neubau ersetzt werden. Damit wird sich in den kommenden Jahren die Zahl der Sozialwohnungen weiterhin verringern. Auch in der Stadt Freiburg musste im letzten Jahrzehnt eine abnehmende Bestandsentwicklung im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen verzeichnet werden (vgl. dazu Kapitel 3.3.). Zusätzlich haben in vielen Städten und Gemeinden im gesamten Bundesgebiet inzwischen auch Haushalte mit höheren Einkommen Probleme, eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden. Auch für diese Zielgruppe muss nun verstärkt preisgünstiger Wohnraum innerhalb oder außerhalb der Förderinstrumente der Bundesländer geschaffen werden.

Rückgang des Sozialwohnungsbestands

Person in Mehr-Personenhaushalten ist die gemeinsame Nutzung von Küche, Bad und Flur (Umweltbundesamt [2021]).

Die mangelnde Flächenverfügbarkeit ist ein zentrales Hemmnis und ein relevanter Kostenfaktor bei der Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum in deutschen Städten. Der Flächenbedarf für Wohnungsneubau in der Stadt steht dabei in Konkurrenz zum Bedarf gewerblicher Nutzungen sowie Verkehrs-, Naherholungs- und Freizeitflächen. Auch unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung gewinnt der Erhalt von Frei- und Grünflächen an Bedeutung. An den Rändern der Städte stehen landwirtschaftliche Nutzungen oder der Landschaftsschutz der Ausdehnung der Siedlungsflächen entgegen. Die Schließung von Baulücken, die Nachverdichtung oder das Flächenrecycling (z. B. die Umwandlung von Gewerbebrachen oder Kasernen in Wohnquartiere) stellen Lösungsansätze für diese Herausforderungen dar, doch die Ressource Fläche bleibt in verdichteten Städten rar.

Mangelnde Flächenverfügbarkeit

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und der Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 40 Jahre und dementsprechend vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden. Die Studie „Wohnungsbau. Zukunft des Bestandes“ der ARGE geht je nach Szenario der Klimawende (Szenario 1: Sanierungsrate 1,8%; Effizienzhaus 115; Szenario 2: Sanierungsrate 1,8%; Effizienzhaus 55) von Investitionsvolumina für die energetische Sanierung im Wohngebäudebestand zwischen 2,6 bis 5,1 Billionen Euro bis zum Jahr 2045 aus. Damit verbunden wäre eine massive Verlagerung in der Bauwirtschaft von der Neubautätigkeit zum Bestand.⁴

Energetische Anpassung im Wohnungsbestand

Der hohe Auftragsbestand und die hohe Kapazitätsauslastung im Hochbau sowie Lieferengpässe und Rohstoffknappheit wirken sich auf die Entwicklung von Baukosten (Kosten der Bauunternehmen für die eingesetzten Produktionsfaktoren) und Baupreisen (Marktpreise, die ein Bauherr an das ausführende Unternehmen für Bauleistungen zahlt) in Deutschland aus. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949.⁵

Stark steigende Baupreise und Baukosten

⁴ ARGE (2022)

⁵ Statistische Bundesamt (Destatis) (2022b)

2.2. Geografische Lage, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und räumliche Verflechtungen

Die Stadt Freiburg liegt am Westrand des Schwarzwaldes im Oberrheingraben im Südwesten des Bundeslandes Baden-Württemberg. Als kreisfreie Großstadt wird sie fast vollständig vom Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald umschlossen und auch mit dem Landkreis Emmendingen bestehen enge Verflechtungen. Prägend für die Lage der Stadt Freiburg ist zudem die Nähe zu Frankreich und der Schweiz, die sich unter anderem in der Zugehörigkeit zur trinationalen Metropolregion Oberrhein zeigt. Auch verkehrlich profitiert die Stadt von ihrer guten Anbindung sowohl über Autobahnen und die Anbindung an den Fernverkehr der Bahn entlang des Oberrheins in übrige Teile Deutschlands als auch in die Nachbarländer.

Lage im Südwesten Baden-Württembergs

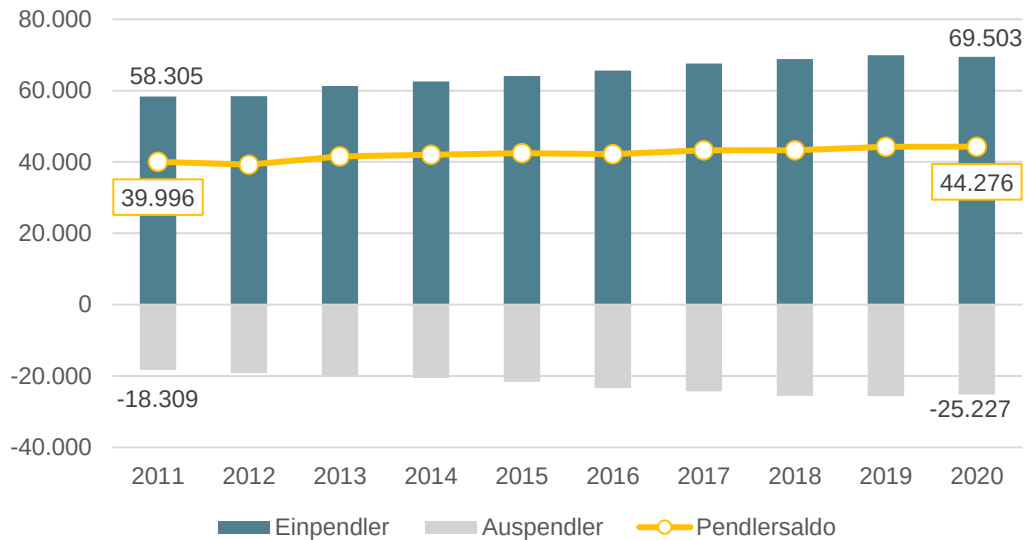
Die Stadt Freiburg ist in ihrer Funktion als Oberzentrum und Sitz des gleichnamigen Regierungsbezirks nicht nur das Verwaltungs- und Versorgungszentrum, sondern auch der wichtigste Wirtschaftsstandort der Region. Die Wirtschaftsstruktur in der Stadt ist sehr stark vom Dienstleistungssektor geprägt. Nach Daten der Bundesagentur für Arbeit waren im Jahr 2020 über 86 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Sektor tätig. Das in Baden-Württemberg traditionell bedeutende verarbeitende Gewerbe (z. B. Automobilindustrie, Maschinenbau) ist in Freiburg hingegen weniger stark vertreten.

Zentraler Wirtschaftsstandort in der Region

Auffallend ist der deutliche Zuwachs an Arbeitsplätzen in der Stadt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg auf etwa 129.000 in 2020. Das entspricht einem Plus von rund 21 % in den zehn Jahren seit 2011. Nur gut die Hälfte dieses Zuwachses von rund 22.800 Arbeitsplätzen wurde durch in Freiburg wohnende Arbeitskräfte gedeckt. Mit 11.200 Personen entfiel ein fast ebenso großer Teil dieses Anstiegs auf einpendelnde Arbeitskräfte. Im Jahr 2020 pendelten rund 69.500 Beschäftigte nach Freiburg ein und rund 25.200 Beschäftigte aus Freiburg aus. Seit 2011 ist die Zahl der Pendler angestiegen, wobei die Zahl der Auspendler prozentual gesehen am stärksten angestiegen ist (+38 % bzw. +6.918 Personen im Vergleich zu +19 % bzw. 11.198 Personen bei den Einpendlern).

Hoher Einpendlerüberschuss

Abbildung 1: Entwicklung des Pendlersaldos in der Stadt Freiburg (2011-2020)



Anmerkung: Bei der Gegenüberstellung der Einpendler- und Auspendlerzahlen ist zu berücksichtigen, dass die Statistik der Bundesagentur für Arbeit keine Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ausweisen kann, die im Ausland arbeiten, da keine Meldungen der Betriebe im Ausland zur deutschen Sozialversicherung erfolgen. Demnach ist die Zahl der Auspendler um jene, die in der Stadt Freiburg wohnen, aber im Ausland arbeiten, unterzeichnet.

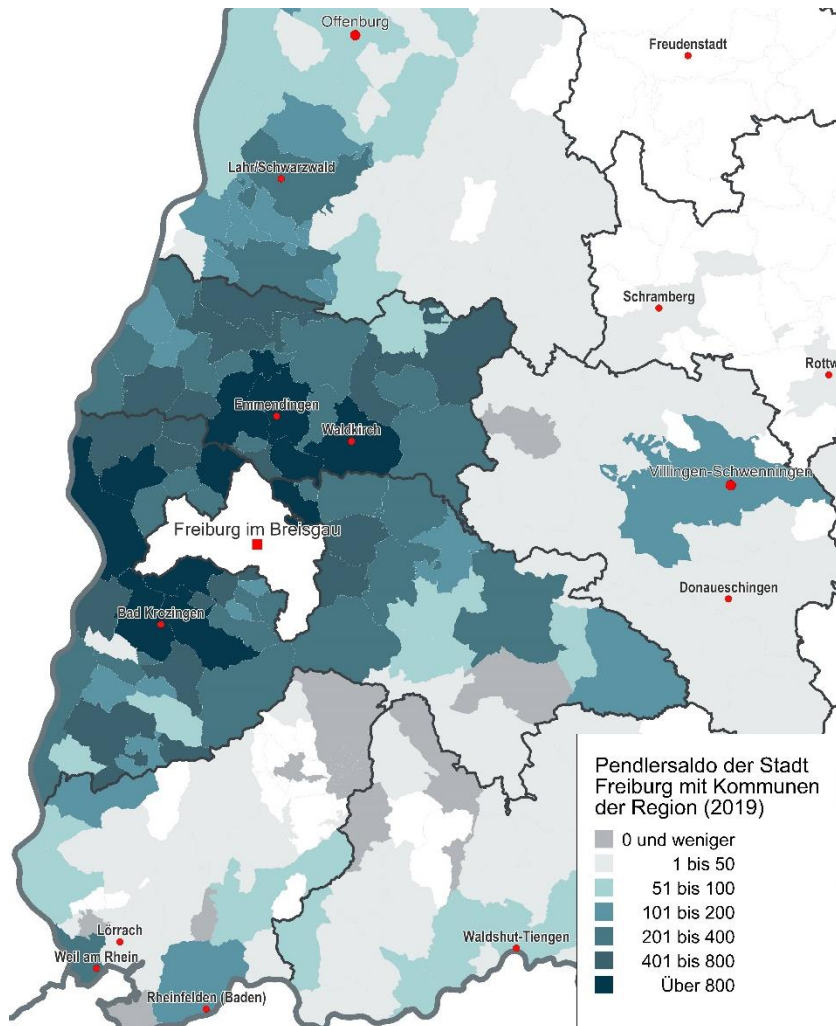
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Mit den meisten Kommunen der Region verfügt die Stadt Freiburg über Einpendlerüberschüsse (vgl. Abbildung 2). Es pendeln also mehr Beschäftigte aus dem Umland der Stadt zum Arbeitsplatz nach Freiburg ein als umgekehrt auspendeln. Besonders intensive Pendlerverflechtungen werden mit den Kommunen der angrenzenden Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen unterhalten. Im Norden zieht sich das Einzugsgebiet für Einpendler entlang der wichtigen Verkehrsachsen bis in den Ortenaukreis hinein, während in den übrigen Landkreisen nur mit größeren Städten (z.B. Villingen-Schwenningen oder Weil am Rhein) ein höheres Pendleraufkommen zu verzeichnen ist. Die drei Kommunen, mit denen Freiburg in 2019 die höchsten positiven Pendlersalden aufwies, sind Emmendingen (+2.280), Gundelfingen (+2.045) und Denzlingen (+1.969). Pendlerverflechtungen mit Frankreich sind geprägt von einer hohen Anzahl von Einpendlern mit 1.100 (2019), während mit der Schweiz fast ausschließlich die etwa 2.460 Auspendler (2020)⁶ relevant sind. Pendlerbewegungen in die jeweilige Gegenrichtung spielen nach Auskunft der Stadt Freiburg nur eine untergeordnete Rolle.

*Hohe Einpendlerüberschüsse
mit fast allen Kommunen der
Region*

⁶ Bundesamt für Statistik Schweiz

Abbildung 2: Pendlersalden der Stadt Freiburg mit Kommunen der Region (2019)



Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Kartengrundlage: Regiograph

Neben der wirtschaftlichen Bedeutung ist die Stadt Freiburg mit der Albert-Ludwigs-Universität und den vier weiteren größeren Hochschulen auch als Studienort attraktiv. Vom Wintersemester 2011/2012 bis zum Wintersemester 2019/2020 war bei der Zahl der Studierenden ein Plus von etwa 2.060 (7,0 %) gut 31.600 zu verzeichnen. Damit beträgt das Verhältnis von Studierenden an Freiburger Hochschulen zu Einwohnern der Stadt etwa eins zu sieben.

Freiburg auch als Studienort attraktiv

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 deutlich gestiegen. Die Flächenpotenziale, um das demografische und wirtschaftliche Wachstum innerhalb der Stadtgrenzen aufzufangen, sind nur begrenzt verfügbar. Das Wachstum strahlt daher vermehrt auf das Umland ab.

Attraktivität als Wohnort sorgt für Anspannung des Wohnungsmarkts

2.3. Planungspolitische Rahmenbedingungen

Die Planungspolitischen Rahmenbedingungen in der Stadt Freiburg sind in den vergangenen Jahrzehnten geprägt vom Umgang mit dem stetigen Bevölkerungswachstum und dem damit verbundenen Druck auf dem Wohnungsmarkt der Stadt.

Dem Wachstum wurde zudem seit Längerem mit einer kontinuierlichen Angebotsausweitung im Stadtgebiet begegnet. Bereits in den 1990er Jahren wurden mit den neuen Stadtteilen Rieselfeld und Vauban sehr große Neubauvorhaben begonnen. Vauban wurde auf der 40 ha großen Fläche eines ehemaligen Kasernengeländes errichtet und bietet heute Wohnraum für über 5.000 Menschen. Aufgrund seiner hohen Standards in Bereichen wie Energieeffizienz, Mobilität und Bürgerengagement besitzt der Stadtteil Modellcharakter. Auf dem Rieselfeld leben nach Fertigstellung des letzten Bauabschnitts in 2012 auf etwa 70 ha sogar über 10.000 Menschen in einem Wohnquartier mit einer breiten Mischung verschiedener Wohntypologien für diverse Zielgruppen. Neben diesen für eine Stadt der Größe Freiburgs sehr großen Vorhaben wurden viele weitere Neubaugebiete in der Stadt erschlossen.

Frühere Angebotsausweitungen

Diese Angebotsausweitung wird in Zukunft fortgeführt und ausgebaut: Im in Planung befindlichen Stadtteil Dietenbach soll nun auf einem Areal unweit des Rieselfeldes Wohnraum für etwa 15.000 Menschen geschaffen werden. Zwischen 2025 und 2040 sollen hier nach heutigem Planungsstand bis zu 7.000 Wohnungen entstehen. Der Fokus liegt dabei vor allem auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dafür wird ein Anteil öffentlich geförderter Wohnungen von 50 % angestrebt.

Neuer Stadtteil Dietenbach

Konzeptionell wurde mit einem umfangreichen Bündel an Ansätzen und Strategien auf verschiedenen räumlichen Ebenen auf die Anspannung des Wohnungsmarktes reagiert. Zu nennen sind das Handlungsprogramm Wohnen aus dem Jahr 2013, die Wohnungsbedarfsanalyse und Wohnungsnachfrageprognose von 2014, der Perspektivplan 2030 aus 2017 sowie das Gesamtkonzept "Bezahlbar Wohnen 2030", mit denen strategische Grundlagen für die weitere Wohnungsmarktentwicklung bis 2030 gelegt wurden.

Handlungsprogramm Wohnen und weitere Konzepte

Um bei Neubauvorhaben in Freiburg eine Realisierung möglichst im öffentlichen Interesse der Stadt und unter finanzieller Beteiligung des Planungsbegünstigten zu gewährleisten, wurden im Gemeinderat die „Baulandpolitischen Grundsätze für die Stadt Freiburg i. Br.“ beschlossen. Diese gelten für städtebauliche Verträge überall dort, wo in Freiburg ein neues Baurecht geschaffen wird bzw. bei der Vergabe städtischer Grundstücke. Im aktuellen Stand vom November 2018 sind, neben der Refinanzierung von Leistungen, die Voraussetzung der Schaffung von Baurecht sind, folgende Punkte zur Entwicklung von Neubauvorhaben festgelegt:

Baulandpolitische Grundsätze

- Herstellungskosten für erforderliche Kindergarten- bzw. Kleinkindergruppenplätze

- Geförderter Wohnungsbau (mindestens 50 % der Geschossfläche)
- Energetische Anforderungen
- Realisierung wichtiger städtebaulicher Funktionen und Förderung der Gestaltqualität
- Mindestanteil für Wohnen und Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen
- Stufenlose Erreichbarkeit

Diese Grundsätze ermöglichen ein stadtweit einheitliches Vorgehen und somit Verlässlichkeit und Planbarkeit für alle Beteiligten bei Neubauvorhaben.

Die bereits genannte enge Verflechtung der Stadt Freiburg mit der Region wurde früh durch administrative Schritte begleitet. Bereits im Jahr 1973 wurde der Regionalverband Südlicher Oberrhein als Träger der Regionalplanung für die Stadt Freiburg, den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, den Landkreis Emmendingen sowie den Ortenaukreis gegründet. Im Jahr 1994 wurde der „Kooperationsvertrag der Gebietskörperschaften im Raum Freiburg“ geschlossen. Ziel dieses Vertrages war eine wirtschaftlich, sozial und städtebaulich ausgewogene, umwelt- und landschaftsverträgliche Kommunal- und Regionalentwicklung im Raum Freiburg. Zunächst unterzeichneten diesen Vertrag 38 Gemeinden der Region. Die Zusammenarbeit verstetigte sich immer mehr, sodass der Zusammenschluss sich im Jahr 2000 den Namen „Region Freiburg – Kooperation des Stadtkreises Freiburg und der Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen mit ihren Städten und Gemeinden“ gab. Mittlerweile beteiligen sich 72 der 75 Kommunen der Region an der Kooperation. Mitte 2017 wurde das Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg mit dem Ziel einer abgestimmten, geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung in der Region ins Leben gerufen. So soll in der Region neuer Wohnraum unter gerechter Verteilung von Lasten und Nutzen der Siedlungsentwicklung zwischen der Stadt Freiburg und den beteiligten Umlandkommunen entstehen. Hintergrund ist der ungebrochene Wachstumsdruck in der Stadt Freiburg, der durch Ausweisung neuer Baugebiete auf dem eigenen Stadtgebiet allein nicht mehr aufgefangen werden konnte.

*Regionale Planungs-
kooperationen*

Insgesamt sind die planungspolitischen Rahmenbedingungen der Stadt Freiburg somit geprägt durch die konzeptionelle Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung auf dem Stadtgebiet, die Angebotsausweitung auf dem Stadtgebiet sowie die Kooperation mit den Akteuren der Region zur Siedlungsflächenerweiterung auch außerhalb des Stadtgebiets.

3. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot in der Stadt Freiburg

Datengrundlage

Info-Box 1

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Freiburg wurde für die Darstellung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie des Wohnungsangebotes und der Bautätigkeit auf Daten des Amts für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg zurückgegriffen.

3.1. Wohnungsnachfrage in der Stadt Freiburg

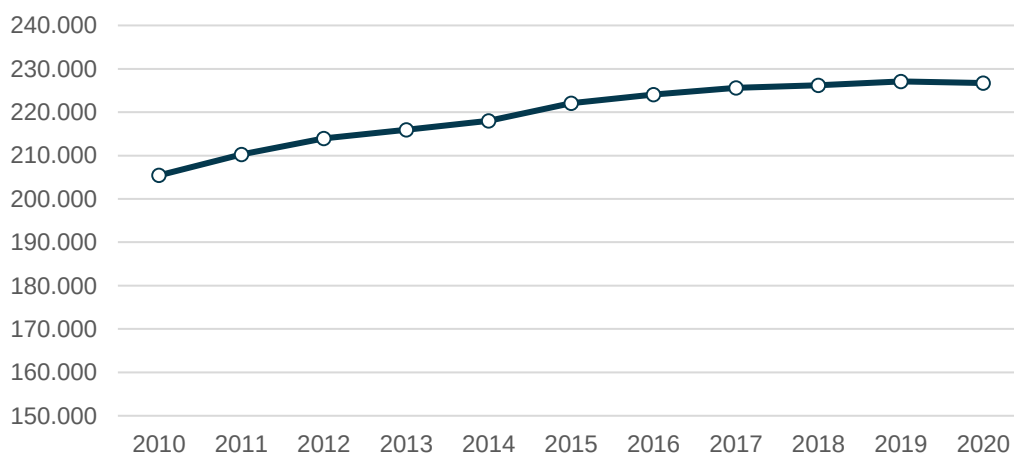
Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird von vielfältigen Faktoren beeinflusst, wesentliche Grundlagen sind dabei insbesondere die demografischen Strukturen und Prozesse. Das Kapitel beleuchtet die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Stadt Freiburg.

3.1.1. Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Freiburg

Die Bevölkerungsentwicklung in Freiburg war in der jüngsten Vergangenheit 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 erstmals gestoppt wurde (vgl. Abbildung 3). Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Beschränkungen der Reisefreiheit führte zu einer verminderten Zuwanderung aus dem Ausland. Laut Daten der Stadt Freiburg lebten Ende 2020 rund 226.700 Menschen mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Das entspricht einem Rückgang von rund 400 Personen im Vergleich zum Vorjahr, damit war die Bevölkerungsentwicklung (bezogen auf die Hauptwohnsitzbevölkerung) in der Stadt Freiburg erstmals seit 1998 rückläufig.

2020 erstmals wieder
Bevölkerungsrückgang

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2020 in Freiburg



Anmerkung: Hauptwohnsitzbevölkerung

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Die Bevölkerungsentwicklung wird von zwei Komponenten bestimmt: Zum einen von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die sich aus der Differenz von Geburten und Sterbefällen ergibt, und zum anderen von wanderungsbedingten Bevölkerungsveränderungen, die aus der Differenz von Zu- und Abwanderungen (Wanderungssaldo) resultieren.

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (der Saldo aus Geburten und Sterbefällen) ist in Freiburg – anders als in vielen anderen Kommunen Deutschlands – positiv (vgl. Abbildung 4). Das bedeutet, dass in Freiburg mehr Menschen geboren werden als sterben. 2020 betrug der Geburtenüberschuss rund 620 Personen, in den Jahren 2010 bis 2020 lag der Saldo aus Geburten und Sterbefällen im Durchschnitt bei rund 570 Personen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung trug trotz des Geburtenüberschusses in der ersten Hälfte der 2010er-Jahre nur geringfügig zur Gesamtentwicklung in Freiburg bei, der bestimmende Faktor war die Außenwanderung, also alle Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen von Freiburg. Seit 2017 ist der natürliche Saldo allerdings durchgängig höher als der Wanderungssaldo (vgl. Abbildung 4). Die natürlichen Bevölkerungsgewinne trugen somit zwischen 2017 und 2019 einen nicht unerheblichen Anteil zum Bevölkerungswachstum in Freiburg bei.

Natürliche Bevölkerungsveränderung

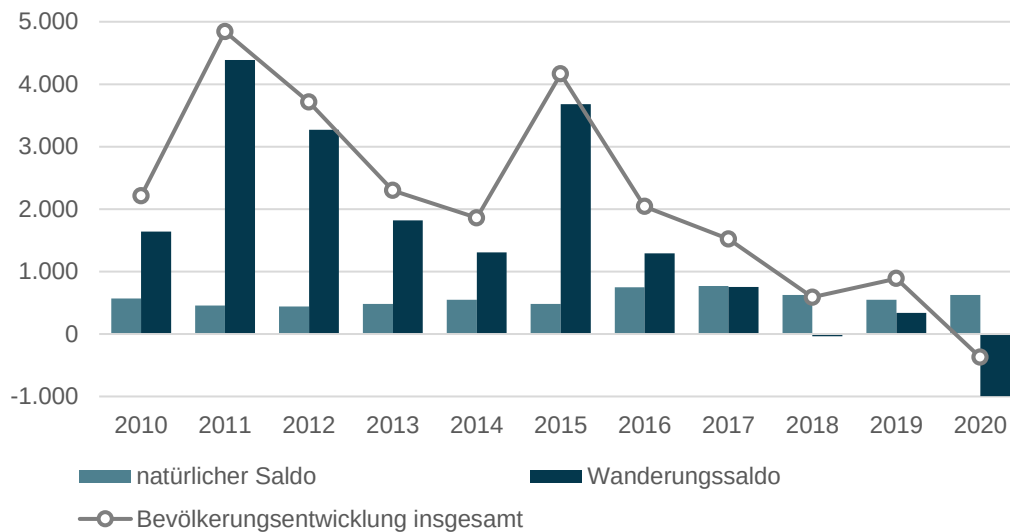
Wanderungsmuster werden vor allem durch wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Faktoren sowie von individuellen Präferenzen beeinflusst, die kurzfristigen Schwankungen unterliegen können. Dieser Faktor der Wanderungen ist daher deutlicher volatil als die zuvor beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung. Dies zeigt sich auch bei der Betrachtung des Wanderungssaldos seit 2010 für die Stadt Freiburg (vgl. Abbildung 4). Im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2020 zogen pro Jahr rund 1.600 Personen mehr nach Freiburg als von der Stadt fortzogen. 2011 führte die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zu einem erhöhten registrierten Zuzugsgeschehen durch die Umwandlungen der Nebenwohnsitze zu Hauptwohnsitzen. Eine überdurchschnittliche Entwicklung konnte 2015 beobachtet werden. In diesen Jahren betrug der Wanderungssaldo rund 3.680 Personen. Dieser erhöhte Zuwanderungsstrom kann vornehmlich auf die Migration von Schutzsuchenden aus Krisenregionen zurückgeführt werden. Syrien, Irak und Afghanistan machten in diesem Jahr die Top drei der Einwanderungsländer bei der Betrachtung des Wanderungssaldos aus.

Wanderungssaldo

Das Wanderungsgeschehen im Jahr 2020 wurde maßgeblich von der Corona-Pandemie beeinflusst. Die Eindämmungsmaßnahmen gegen die Pandemie führten dazu, dass in Deutschland und in vielen Ländern weltweit die Reisefreiheit beschränkt wurde. Die Reisebeschränkungen durch die Pandemie und die negativen wirtschaftlichen Folgen der Eindämmungsmaßnahmen führten zu einer deutlich verringerten Nettozuwanderung aus dem Ausland nach Deutschland, was sich auch auf den Wanderungssaldo Freiburgs auswirkte (vgl. Abbildung 4).

Corona-Pandemie bremst den Zuzug aus dem Ausland

Abbildung 4: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2020 in der Stadt Freiburg



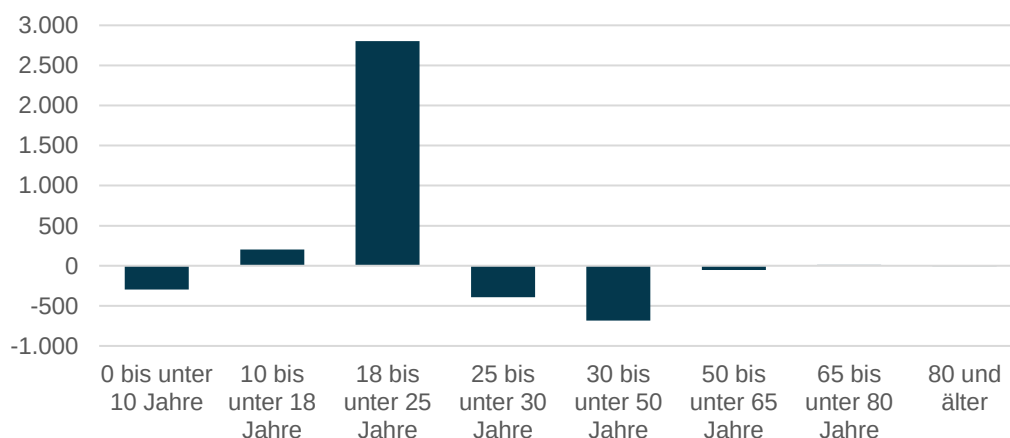
Anmerkung: 2011: Einführung der Zweitwohnsitzsteuer; 2018: Negativer Wanderungssaldo lag zum Teil darin begründet, dass Wegzüge ins Ausland von Amts wegen nachgepflegt worden sind

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Hinsichtlich der Altersstruktur werden die Wanderungsgewinne wesentlich von der besonders mobilen Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, die sich oftmals am biografischen Wendepunkt „Beginn weiterführender Ausbildung bzw. erster Beruf“ befinden, bestimmt. Es handelt sich um junge Erwachsene, die zu Ausbildungs- und Arbeitszwecken nach Freiburg ziehen. Einen geringen Gewinn konnte Freiburg im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2020 zudem in der Gruppe der 10- bis unter 18-Jährigen erzielen. In allen anderen Altersgruppen verzeichnete Freiburg im Mittel des Betrachtungszeitraumes hingegen Verluste. Die größte Abwanderung zeigte sich bei den 30- bis unter 50-Jährigen (vgl. Abbildung 5).

Deutliche Wanderungsgewinne bei den 18- bis unter 25-Jährigen

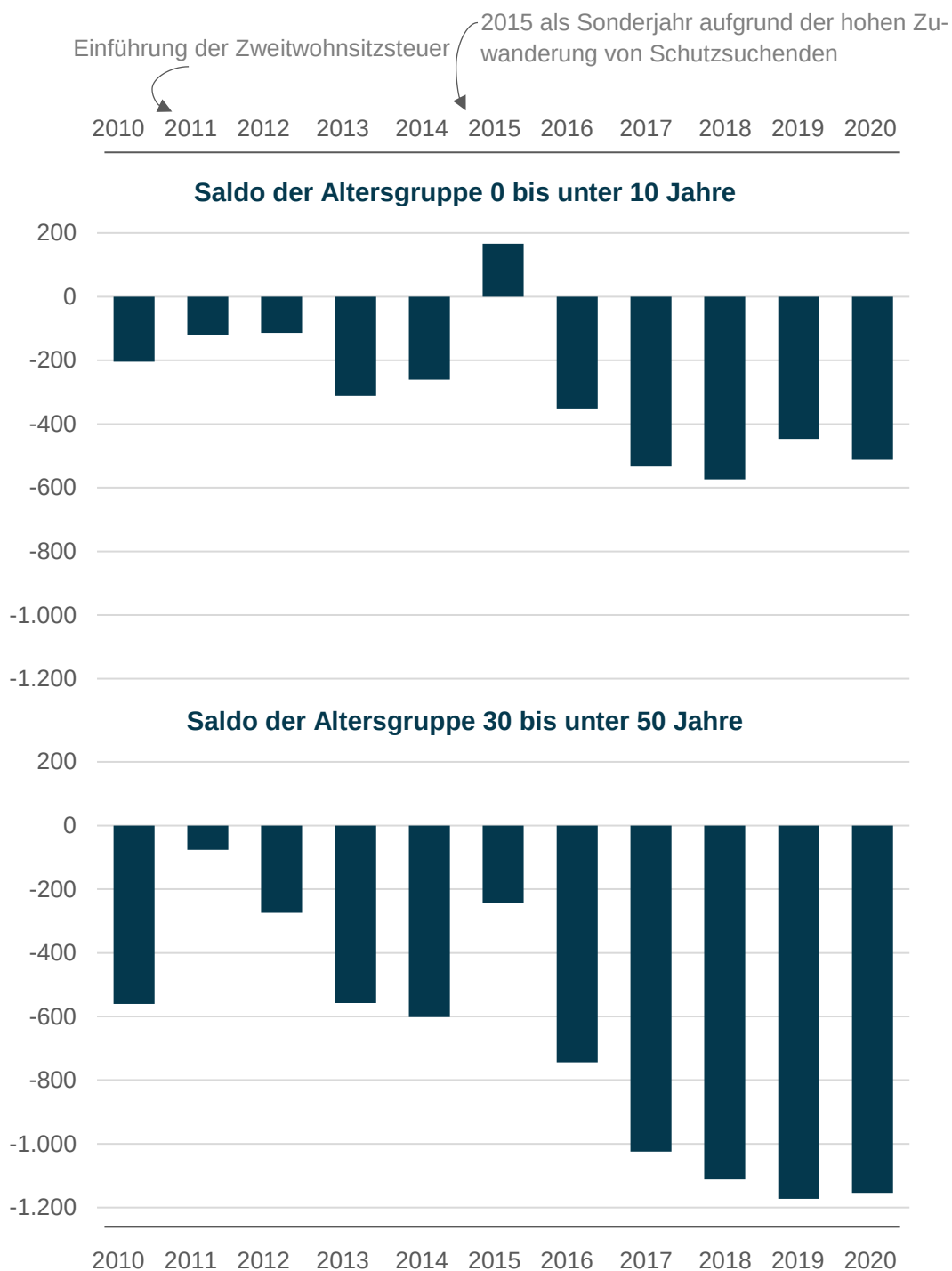
Abbildung 5: Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2020



Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Dass sowohl die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen als auch die Gruppe der Kinder unter 10 Jahren aus der Stadt abwandern, deutet darauf hin, dass insbesondere Familienhaushalte Wohnentscheidungen zugunsten von Standorten außerhalb Freiburgs treffen. Vor allem seit 2017 ist bei diesen beiden Altersgruppen eine verstärkte Abwanderungsdynamik zu beobachten (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Zunehmende Wanderungsverluste bei Familienhaushalten



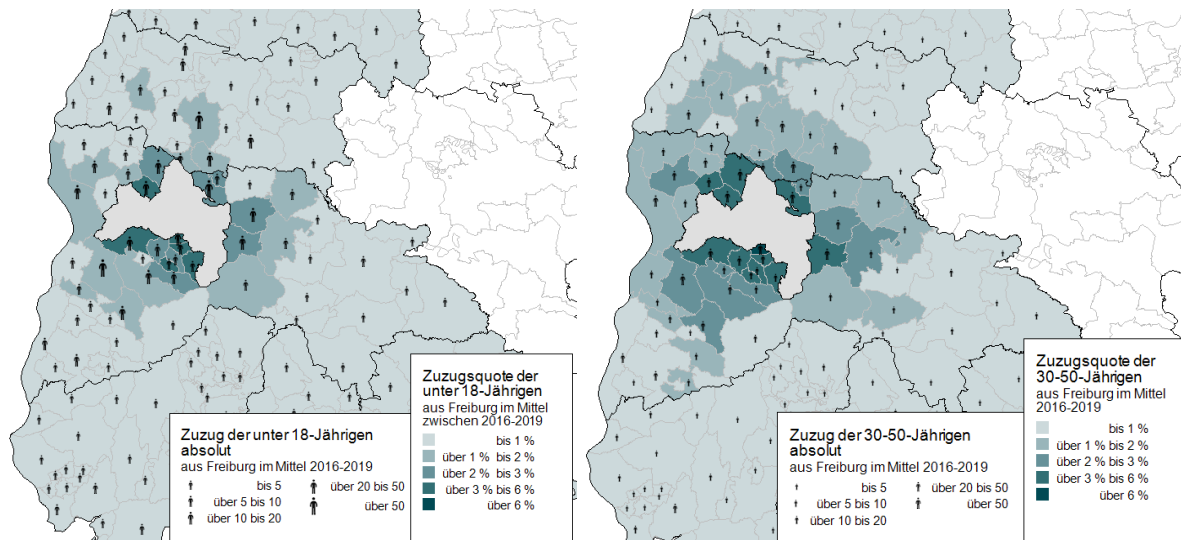
Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Zur besseren Einschätzung der Wanderungsbewegungen nach und aus Freiburg können diese nach den jeweiligen Ziel- und Herkunftsgebieten weiter ausdifferenziert werden.

Auch im Jahr 2020 musste Freiburg einen Bevölkerungsverlust an die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen mit einem Minus von 1.170 Personen verzeichnen. Freiburg verbuchte bereits seit 2010 fast durchgehend jährliche Verluste an die beiden Landkreise. Freiburg verliert vor allem gegenüber den Gemeinden im näheren Umland. Gründe für die Wanderungsverluste an das Umland sind zum einen der Erwerb eines Eigenheimes außerhalb der Stadt sowie zweifelsohne auch der angespannte Wohnungsmarkt in der Stadt Freiburg. Hierdurch steigt die Nachfrage nach Wohnraum außerhalb der Stadtgrenzen. Die Abwanderung (junger) Familien lässt sich insbesondere auch auf Basis der nachfolgenden Grafik erkennen.

Wanderungsverluste mit LK Breisgau-Hochschwarzwald und LK Emmendingen

Abbildung 7: Fortzüge der unter 18-Jährigen sowie der 30- bis 50-Jährigen in die umliegenden Landkreise auf kommunaler Ebene (2016-2019)



Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Lesebeispiel: Aus der Stadt Freiburg im Breisgau sind im Mittel der Jahre 2016 bis 2019 rund 40 unter 18-Jährige und 80 30- bis 50-Jährige nach Kirchzarten abgewandert, das sind rund 2 % der unter 18-Jährigen und 4 % der 30- bis 50-Jährigen in Kirchzarten.

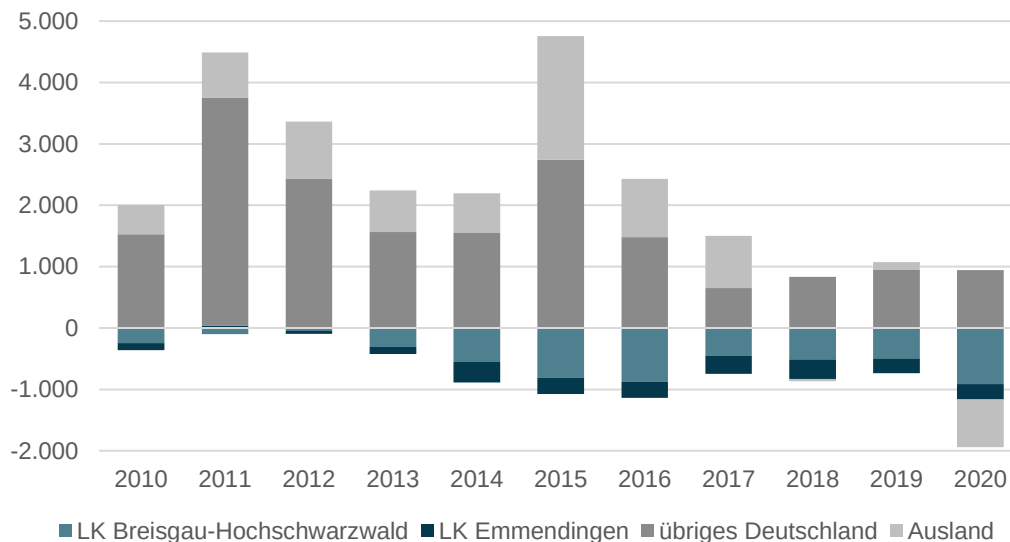
Aus dem übrigen Bundesgebiet (ohne die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen) war seit 2010 für Freiburg ein stetiger Wanderungsgewinn auszumachen. Im Durchschnitt des Betrachtungszeitraums gewann Freiburg per Saldo rund 1.560 Einwohner jährlich aus dem übrigen Bundesgebiet (ohne den Sonderjahr 2015).

Wanderungsgewinne mit dem übrigen Deutschland

Der deutliche Rückgang des Wanderungssaldos im Jahr 2020 im Vergleich mit den Vorjahren ist vor allem auf den Wanderungsverlust mit dem Ausland zurückzuführen. Während in den Jahren 2010 bis 2019 – mit Ausnahme des Jahres 2018

mit einem geringfügig negativen Wanderungssaldo mit dem Ausland aufgrund einer Bereinigung des Melderegisters – deutlich mehr Menschen aus dem Ausland nach Freiburg zogen als Menschen von Freiburg in das Ausland abwanderten (im Durchschnitt 590 Personen pro Jahr, ohne das Sonderjahr 2015), wurde 2020 vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie ein negativer Wanderungssaldo (-780 Personen) verzeichnet.

Abbildung 8: Wanderungssaldo von Freiburg nach Ziel- und Herkunftsgebieten



Anmerkung: 2011: Einführung der Zweitwohnsitzsteuer; 2018: Negativer Wanderungssaldo mit dem Ausland lag zum Teil darin begründet, dass Wegzüge ins Ausland von Amts wegen nachgepflegt worden sind

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wanderungsbewegungen

Info-Box 2

Die Corona-Pandemie hat die Einwohnerentwicklung und die räumlichen Muster der Wanderungsbewegungen im Jahr 2020 erheblich beeinflusst. Wie sich die Situation nach Beendigung der Pandemie entwickeln wird, ist derzeit noch nicht abzusehen. Es ist denkbar, dass Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern gesehen gut durch die Krise kommt und dadurch in den nächsten Jahren wieder einen Anstieg der Arbeitsmigration aus dem Ausland zu verzeichnen haben wird.

Im Verlauf der Corona-Pandemie stieg die Nachfrage nach Immobilien außerhalb von städtischen Verdichtungsräumen – ein Trend, der bereits vor der Corona-Pandemie vor dem Hintergrund steigender Wohnkosten in den Städten zu beobachten war. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist allerdings unklar, ob sich die Beobachtungen tatsächlich verstetigen und welche Veränderungen tatsächlich längerfristig in die Zukunft hineinwirken werden.

Kleinräumige Entwicklung in den Freiburger Stadtbezirken

Das größte Einwohnerwachstum zeigte sich seit 2010 im Stadtbezirk Brühl-Industriegebiet mit +111 %. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund des geringen Wohnanteils in diesem Stadtbezirk, schon mittlere Bauvorhaben (Studentenwohnheim, Flüchtlingsunterkunft) zu großen Wachstumsraten führen. Weitere starke Zuwächse gab es in den Bezirken Mooswald-Ost (+51 %), Haslach-Schildacker (+47 %), Brühl-Güterbahnhof (+40 %), Haslach-Egerten (+30 %) und Günterstal (+21 %). Weingarten – der aktuell einwohnerstärkste Bezirk Freiburgs – wuchs im Betrachtungszeitraum um 9 %.

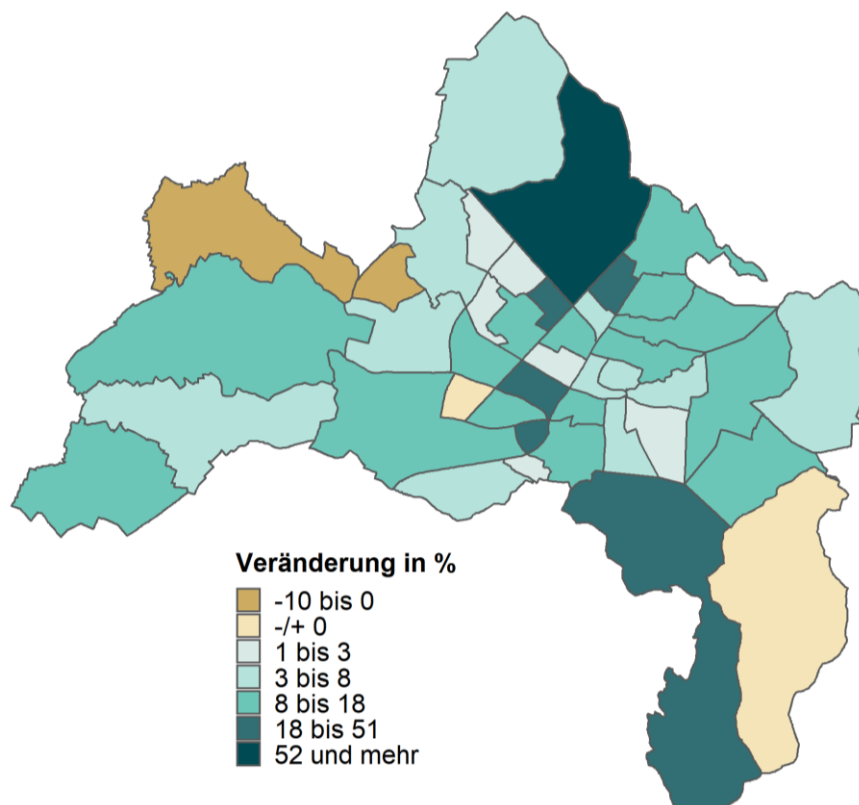
Brühl-Industriegebiet mit dem stärksten Wachstum seit 2010

In den Stadtbezirken Haslach-Haid (+0 %) und Kappel (-0 %) war eine Stagnation der Einwohnerzahl im Betrachtungszeitraum zu beobachten.

Eine negative Entwicklung der Bevölkerung musste in Mundenhof (-10 %) und in Waltershofen (-3 %) registriert werden. Im Falle von Mundenhof ist allerdings die geringe Einwohnerzahl (2020 gab es 45 Einwohner) zu berücksichtigen, wodurch sich Änderungsbewegungen vergleichsweise stark niederschlagen. Die Bevölkerungsverluste in diesen beiden Bezirken begründet sich auf einen negativen Wanderungssaldo.

Negative Entwicklung in Mundenhof und Waltershofen

Abbildung 9: Bevölkerungsveränderung 2010-2020 in den Freiburger Stadtbezirken



Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

3.1.2. Haushaltsentwicklung in der Stadt Freiburg

Die Zahl der Haushalte ist die zentrale Größe der Wohnungsnachfrage und deshalb für Untersuchungen besonders relevant. Ende 2020 lebten laut Haushaltsgenerierung der Stadt Freiburg rund 127.900 Haushalte in der Stadt. Das Verfahren zur Haushaltsgenerierung wurde im Jahr 2020 von der Stadt Freiburg auf neue Grundlagen gestellt, was zu einer Verschiebung zugunsten von Einpersonen- und Paarhaushalten im Vergleich zu den bisher aufgezeigten Haushaltsstrukturen führte. Durch diese Umstellung ist die Vergleichbarkeit der Ergebnisse für das Jahr 2020 mit den Vorjahren eingeschränkt.

Differenziert nach Haushaltsstruktur zeigt sich, dass Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von rund 55 % in Freiburg dominieren. Rund 20 % der Haushalte entfielen zudem auf die Paarhaushalte ohne Kinder, womit vor allem kleine Haushaltsgrößen in Freiburg vorhanden sind. Dies zeigte sich auch in der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Haushalt. Familienhaushalte (Paare mit Kindern und Alleinerziehende) machten 2020 rund 19 % aller Haushalte in Freiburg aus. Davon waren rund 5.200, und somit 4 % aller Haushalte in Freiburg, Alleinerziehende mit Kindern. Mehrpersonenhaushalte ohne Kind(er) machten 2020 rund 6 % aller Haushalte in Freiburg aus.

Haushaltsstruktur

Tabelle 1: Haushaltsstruktur 2020 in der Stadt Freiburg

Haushaltstyp	Zahl der Haushalte	Anteil der Haushalte	Anteil der Einwohner
Einpersonenhaushalte	70.000	55%	31%
Paare ohne weitere Person	25.500	20%	22%
Familien mit Kinder(ern)	24.700	19%	39%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	7.700	6%	8%
Summe	127.900	100%	100%

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Diese Haushaltstypen können ferner nach Alter der Haushaltsmitglieder sowie Lebensphase unterschieden werden. Diese Differenzierung stellt eine wesentliche Grundlage für die Ableitung der Wohnungsnachfrage in der Stadt Freiburg dar, denn die Nachfrage nach bestimmten Wohnformen und Wohnungstypen orientiert sich in der Regel vor allem an haushaltsspezifischen Bedarfen und unterscheidet sich in den individuellen Lebensphasen: Ein junger Erwachsener, der in die erste eigene Wohnung zieht, stellt andere (qualitative) Ansprüche an eine Wohnung als ein Haushalt, der durch Kinder seine Familie erweitert oder ein Haushalt, dessen Familie sich durch Auszug der Kinder, Trennung oder Tod der Partnerin bzw. des Partners wieder verkleinert. Insgesamt werden elf Haushaltstypen untersucht:

Haushaltstypen

Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre alt: Eine Person im Alter von 18 bis unter 30 Jahren bildet einen eigenen Haushalt.

Einpersonenhaushalte 30 bis unter 60 Jahre alt: Eine Person im Alter von 30 bis unter 60 Jahren bildet einen eigenen Haushalt.

Einpersonenhaushalte 60 Jahre alt oder älter: Eine Person im Alter von 60 Jahren oder älter bildet einen eigenen Haushalt.

Paare ohne Kinder und weitere Personen, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Phase der Gründung): Ein Paar ohne Kinder oder weitere Personen bilden einen Haushalt. Die Paare müssen dabei nicht verheiratet sein (was für alle Paar-Haushalte gilt) und mindestens ein Partner muss unter 30 Jahre alt sein. Dieser Haushaltstyp wird als „Phase der Gründung“ bezeichnet.

Paare ohne Kinder und weitere Personen, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt: In diesem Haushaltstyp befinden sich Paare ohne Kinder oder weitere Personen. Der jüngere Partner ist über 30 Jahre bis unter 60 Jahre alt. Der andere Partner muss ebenfalls über 30 Jahre alt sein, kann die Altersgrenze von 59 aber auch überschreiten.

Paare ohne Kinder und weitere Personen, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter: Der dritte Haushaltstyp von Paaren ohne Kinder und ohne weitere Personen ist dadurch gekennzeichnet, dass beide Partner 60 Jahre alt oder älter sind.

Paare mit Kind(ern) in der Phase der Expansion: In diesem Haushaltstyp werden Paare zusammengefasst, die zumindest ein Kind unter sechs Jahren haben. Darüber hinaus kann es auch weitere Kinder im Alter von über sechs Jahren geben. Die Altersverteilung der Eltern spielt hierbei keine Rolle (in der Regel sind es eher jüngere Personen).

Paare mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung: In den Haushalten, die die Phase der Konsolidierung abbilden, befinden sich Paare mit Kind(ern), die sechs Jahre alt und älter (bis unter 18 Jahre) sind.

Paare mit Kind(ern) in der Phase der Schrumpfung: In diesem Haushaltstyp sind Paare, die über 30 Jahre alt sind und mindestens eine weitere Person, die über 18 und unter 28 Jahren alt ist. Diese werden als „erwachsene“ Kinder gewertet, die noch im Haushalt der Eltern wohnen. Es gibt keine Kinder unter 18 Jahren.

Alleinerziehende [Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern)]: Dieser Haushaltstyp enthält Personen, die ohne Partner, aber mit Kinder(n) im Haushalt leben. Darüber hinaus kann es aber auch weitere Personen geben. Zum Beispiel Elternteile der oder des Alleinerziehenden, die auch in diesem Haushalt leben oder ein „erwachsenes“ Kind im Alter von 18 bis 27 Jahre.

Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er): Der Typ sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er) definiert Haushalte, in denen mehr als zwei Personen leben und keine Kinder. Paar-Zuordnungen sind hierbei nicht möglich.

Tabelle 2: Haushaltstypen 2020 in der Stadt Freiburg

Haushaltstyp	Zahl der Haushalte	Anteil der Haushalte
Einpersonenhaushalt unter 30 Jahre alt	21.800	17%
Einpersonenhaushalt 30 Jahre bis unter 60 Jahre alt	27.900	22%
Einpersonenhaushalt 60 Jahre oder älter	20.300	16%
Paar ohne Kinder und weitere Personen, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt	7.300	6%
Paar ohne Kinder und weitere Personen, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt	8.200	6%
Paar ohne Kinder und weitere Personen, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	10.000	8%
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	8.500	7%
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	7.700	6%
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Schrumpfung	3.200	3%
Alleinerziehend	5.200	4%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	7.700	6%
Summe	127.900	100%

Anmerkung: Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Bei Betrachtung der Haushaltstypen nach Stadtbezirken zeigen sich zum Teil deutliche strukturelle Unterschiede. Während gesamtstädtisch durchschnittlich 55 % der Haushalte aus einer Person bestanden, schwankten die bezirklichen Anteile zwischen 33 % (in Waltershofen) und 74 % (in Altstadt-Mitte). Weiter differenziert nach Alter zeigt sich, dass Einpersonenhaushalte im Alter von 60 Jahren oder älter mit 32 % in St. Georgen-Süd den höchsten Anteil eines Haushaltstyps an den Haushalten insgesamt in einem Stadtbezirk stellt. Auch Paarhaushalte mit 60 Jahre oder älter stellen vergleichsweise eine große Gruppe in St. Georgen-Süd mit einem Anteil von 18 %. Ältere Haushalte mit Personen im Alter von 60 Jahren oder älter machen damit 50 % aller Haushalte in St. Georgen-Süd aus. Zum Vergleich, gesamtstädtisch machen ältere Haushalte 23 % aller Haushalte in Freiburg aus. Dieser hohe Anteil an älteren Haushalten in St. Georgen-Süd resultiert aus den dort ansässigen Seniorenwohnanlagen.

Haushaltstypen in den Stadtbezirken

Junge Einpersonenhaushalte mit Personen unter 30 Jahren alt finden sich vor allem in den Bezirken Altstadt-Ring (31 %) und Altstadt-Mitte (30 %) sowie im Bezirk Brühl-Industriegebiet (29 %). Im Bezirk Brühl-Industriegebiet stellen auch Paar-

Junge Haushalte unter 30 Jahre

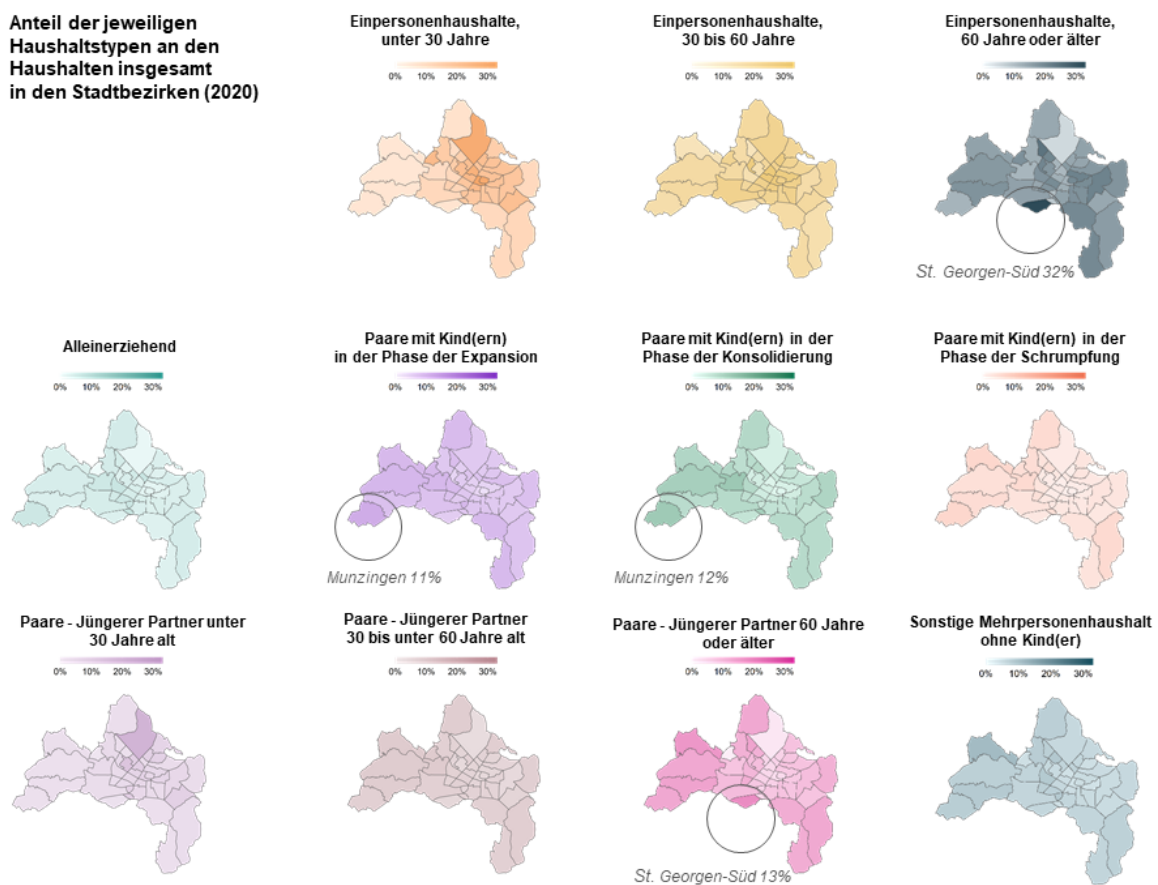
haushalte in der Phase der Gründung, also Haushalte, bei denen der jüngere Partner unter 30 Jahre alt ist, mit 20 % einen vergleichsweise hohen Anteil. Ursache dafür ist ein im Bezirk Brühl-Industriegebiet ansässiges Studierendenwohnheim.

Einen vergleichsweise hohen Anteil von Paarhaushalte mit Kind(ern) in der Phase der Expansion (11 %) sowie in der Phase der Konsolidierung (12 %) findet man im Stadtbezirk Munzingen vor. Den geringsten Anteil machen diese beiden Haushaltstypen in den innerstädtischen Bezirken, wie Altstadt-Mitte (zusammen 4 %) und Altstadt-Ring (zusammen 6 %), aus. Den höchsten Anteil an Paarhaushalte mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung findet man in den Bezirken Rieselfeld und Munzingen mit jeweils 12 %.

Familienhaushalte in äußeren Stadtbezirken

In den nachfolgenden Karten werden die Anteile der jeweiligen Haushaltstypen an den Haushalten insgesamt in den Stadtbezirken im Jahr 2020 dargestellt. Je heller die Farben sind, desto geringer ist der Anteil des jeweiligen Haushaltstyps, umso dunkler hingegen die Farben sind, desto höher ist der Anteil. Die Skala geht dabei jeweils bis 32 %, da dieser Wert bei der Gruppe der Einpersonenhaushalte im Alter von 60 Jahren alt oder älter in St. Georgen-Süd den maximal Wert darstellt.

Abbildung 10: Haushaltstypen in den Stadtbezirken 2020



Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement, Darstellung GEWOS

3.2. Annäherung: Bedarf an gefördertem Wohnraum

Geförderter Mietwohnungsbau ist einer der wichtigsten Bausteine für bezahlbaren Wohnraum. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, wurde im Rahmen dieses Gutachtens eine vertiefende Analyse zu den Bedarfen an gefördertem Wohnraum durchgeführt. Aufgrund der schwierigen Datenlage hinsichtlich der Einkommenssituation der Haushalte in der Stadt, aber auch hinsichtlich des Wohnungsangebotes mussten gewisse Einschränkungen bzw. Annahmen getroffen werden. Die nachfolgende Ableitung ist als Modellrechnung zu verstehen.

In dem Wohnraumförderungsgesetz des Landes Baden-Württemberg sind die Einkommens- sowie Mietobergrenzen definiert. Im Vergleich zu anderen Bundesländern sind die Einkommensgrenzen laut der sozialen Wohnraumförderung relativ hoch. Beispielsweise liegt für einen Einpersonenhaushalt die Einkommensgrenze bei 51.850 (brutto; vgl. Tabelle 3). Ein Einpersonenhaushalt, der dieses Einkommen nicht überschreitet, ist berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen.

Tabelle 3: Einkommensgrenzen gemäß Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze (brutto)
1 PHH	51.850 €
2 PHH	51.850 €
Zuschläge pro Person (ab der 3. Person)	9.000 €

Quelle: VwV-Wohnungsbau BW 2020 / 2021 vom 29.06.2021

Zur Ableitung der Anzahl der Haushalte, die gemäß den definierten Einkommensgrenzen als Zielgruppe für den geförderten Wohnraum relevant sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur gemäß Daten des Amts für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die Ergebnisse der Freiburg-Umfrage hinterlegt. Die Daten wurden in der Zusammenschau mit dem Mikrozensus für das Land Baden-Württemberg zur Einkommenssituation der Privathaushalte untersucht. Da die Einkommensgrenze gemäß dem Wohnraumförderungsgesetz des Landes Baden-Württemberg als Bruttoeinkommen dargestellt sind, die Freiburg-Umfrage die Einkommen als Nettoeinkommen erhebt, kann sich der Anzahl der Haushalte mit Einkommen unterhalb der definierten Grenzen lediglich angenähert werden. Wird basierend auf der Modellrechnung für Nettoverdienste des Statistischen Bundesamts grob abgeschätzt, dass der Nettoverdienst etwa 60 % bis 68 % des Bruttoeinkommens ausmacht, ergibt sich daraus, dass im Jahr 2020 etwa 50 % der Freiburger Haushalte mit ihren Einkommen unterhalb der definierten Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung fallen und damit einen Wohnberechtigungsschein beantragen könnten.

Nachfrage

Abgrenzung der Begrifflichkeiten

Info-Box 3

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 geförderten 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 in diesem Kapitel 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 (vgl. dazu Info-Box 5).

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.

Über den geförderten Wohnungsbestand hinaus gibt es auch freifinanzierten Wohnraum mit moderaten Mietpreisen, der für die relevante Zielgruppe bezahlbar sein könnte. Daher wurde zur Abgrenzung des Angebots (nachfolgend preisreduziertes Angebot genannt) – analog zur Abgrenzung der Nachfrage – die Wohnflächengrenzen und die Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg herangezogen. Die Mietobergrenzen orientieren sich an der örtlichen Vergleichsmiete laut Mietspiegel mit einer Absenkung von 20 % bis 40 %. Für eine kleine Wohnung bis 45 m² beträgt beispielsweise die ortsübliche Vergleichsmiete (Basismiete gemäß Mietspiegel 2021/2022) 10,14 Euro/m². Abzüglich 30 % (als Mittelwert zwischen 20 %- und 40 %-Abschlag) darf die Miete für

Angebot

diese Wohnungsgröße 7,10 Euro/m² nicht überschreiten. Demnach liegt die Mietobergrenze für einen Einpersonenhaushalt in der Stadt Freiburg bei 319 Euro. Zur Ermittlung des Angebotes in Freiburg wurde die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen erhoben. Das Mietniveau wurde auf Basis einer Analyse der Angebotsdaten der Value-Marktdatenbank sowie von Daten der FSB erfasst.⁷ Die Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert. Zur Abschätzung des gesamten preisreduzierten Wohnungsbestands wurden die Daten nach Wohnungsgrößenklassen sowie Eigentümerstruktur gewichtet.

In einem abschließenden Schritt erfolgte für das Jahr 2020 eine Gegenüberstellung der Nachfrage und des Angebots an preisgünstigen Wohnungen. Hierfür wurde basierend auf einer Literaturrecherche eine Fluktuationsquote zugrunde gelegt.⁸ Das bedeutet, es wurde für die Bestimmung der Nachfrage überprüft, wie viele der Mieter innerhalb der Einkommensgrenzen innerhalb eines Jahres tatsächlich eine neue Wohnung suchen; demgegenüber wurde auf der Seite des Angebots dargestellt, wie viele der Wohnungen in den jeweiligen Größenklassen neu vermietet werden. Bei der erarbeiteten Bilanzierung von Angebot und Nachfrage handelt es sich um eine Modellrechnung, die eine theoretische Nachfrage abbildet. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass preisgünstige Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Diese Konkurrenzsituation kann mit Hilfe von Sekundärdaten nicht beziffert werden. Weiterhin gilt es auch zu bedenken, dass Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegen, auch höhere Wohnkosten bewusst in Kauf nehmen, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche gegenübersteht.

Modellrechnung, die eine theoretische Nachfrage abbildet

Unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung ergibt sich auf Basis dieser Modellrechnung ein rechnerischer Nachfrageüberhang bei Einpersonenhaushalten für kleine Wohnungen bis 45 m² in Höhe von rund 3.000 Wohneinheiten sowie ein rechnerischer Nachfrageüberhang bei Vier- und Mehrpersonenhaushalte für große Wohnungen ab 75 m² in Höhe von rund 400 Wohneinheiten.

Defizit an kleinen und großen Wohnungen

Bei einer optimalen Verteilung der einzelnen Haushaltsgrößen wäre ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen für Zwei- und Dreipersonenhaushalte vorhanden. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass kleinere Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt für diese Zielgruppe als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen für „preissensible“ Haushalte häufig nicht verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund können sich trotz eines rechnerisch ausreichenden Angebots auch in die-

⁷ Von der FSB wurden Informationen zu rund 2.500 Wohneinheiten für die Analyse zur Verfügung gestellt; die Auswahl bildet eine repräsentative Stichprobe des Gesamtbestandes. Hinsichtlich der Angebotsdaten aus der VALUE Datenbank sei an dieser Stelle noch einmal zu erwähnen, dass die Angebotsmieten nur einen Teilausschnitt des Marktes abbilden und hier tendenziell die teuren Wohnungen überrepräsentiert sind

⁸ Krapp & Malottki (2019)

sen Größenklassen Versorgungsprobleme für Haushalte ergeben. Durch die steigende Nachfrage nach Wohnraum hat sich die Konkurrenzsituation um Wohnraum in Freiburg grundsätzlich verschärft; in dieser Konkurrenzsituation setzen sich tendenziell die Haushalte mit höheren und gesicherten Einkommen durch.

Ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegen, kann höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Vor allem durch die vergleichsweise hohen Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung in Baden-Württemberg sind nicht alle Haushalte, die unter die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung, auch tatsächlich auf geförderten Wohnraum angewiesen bzw. fragen diesen auch tatsächlich nach. Allerdings gilt: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer sind auch die finanziellen Spielräume und desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen/bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Ein zu geringes Angebot an preisgünstigen Wohnungen führt in der Konsequenz dazu, dass von Haushalten auf eine teurere Wohnung ausgewichen werden muss oder der Wohnsitz in preisgünstigere Wohnlagen verlagert wird. Alternativ steigt entsprechend die Wohnkostenbelastung der betroffenen Haushalte an.

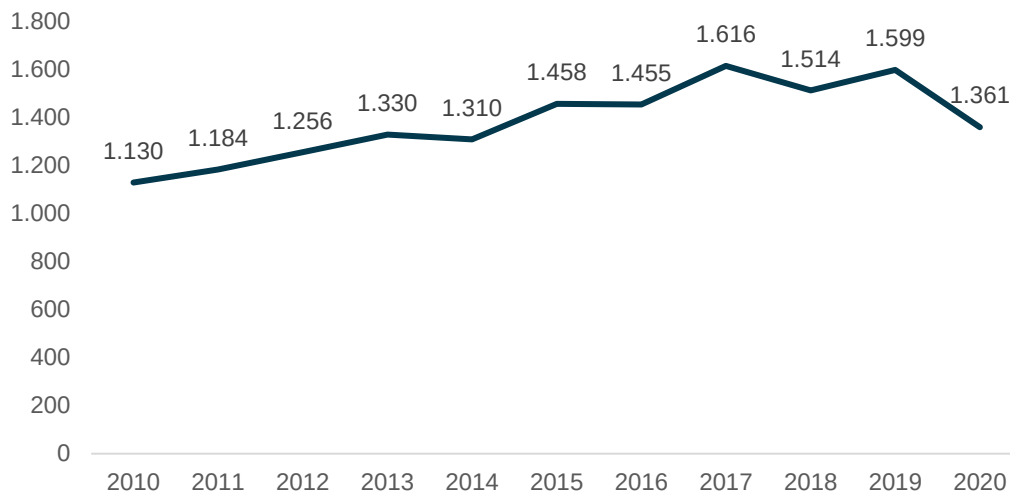
Einordnung der Ergebnisse

Ein weiterer Hinweis auf die Höhe der Nachfrage nach geförderten Wohnraum kann die städtische Wohnungssucherdatei geben. In der Datei erfasst werden Wohnungssuchende, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben und sich in einer schwierigen Wohnungslage befinden, die sie nicht selbst beseitigen können bzw. nicht selbst verursacht haben.⁹ 2020 waren rund 1.360 Haushalte in der Wohnungssucherdatei registriert. Die Trendentwicklung seit 2010 zeigt eine deutlich steigende Nachfrageentwicklung, die Zahl hat sich im letzten Jahrzehnt um rund 20 % erhöht (vgl. Abbildung 11). Zum Vergleich, die Bevölkerung ist im gleichen Zeitraum um rund 10 % angewachsen.

*Städtische
Wohnungssucherdatei*

⁹ Eine schwierige Wohnungslage ist beispielsweise bestehende oder drohende Obdachlosigkeit, eine unabwendbare Kündigung oder unzumutbare Wohnverhältnisse (Stadt Freiburg [2020, S. 8]).

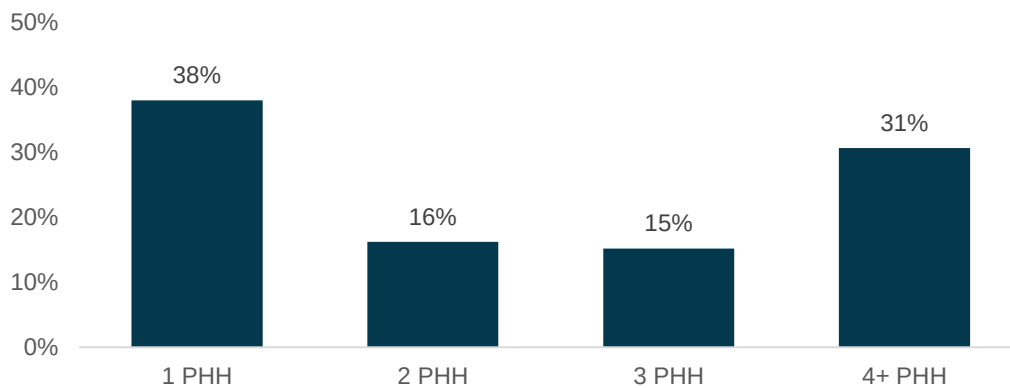
Abbildung 11: Wohnungssuchende Haushalte gemäß städtischer Wohnungssucherdatei



Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Betrachtet man die wohnungssuchenden Haushalte nach Haushaltsgröße werden die Ergebnisse der modellhaften Bilanzierung, die primär ein Angebotsdefizit bei kleinen und großen Wohnungen aufzeigen, bestätigt: 2019¹⁰ waren rund 38 % der Haushalte in der Wohnungssucherdatei Einpersonenhaushalte und 31 % waren Vier- und Mehrpersonenhaushalte. Zweipersonenhaushalte machten rund 16 % aus und 15 % entfielen auf Dreipersonenhaushalte (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Wohnungssuchende Haushalte nach Haushaltsgröße 2019



Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

¹⁰ Für das Jahr 2020 waren die wohnungssuchenden Haushalte nach Haushaltsgröße nicht abrufbar.

3.3. Wohnungsangebot in der Stadt Freiburg

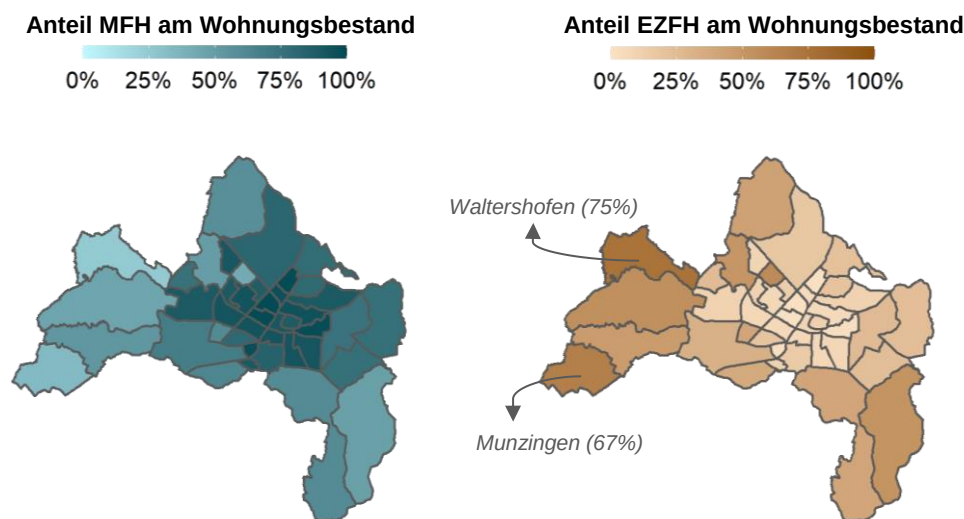
Der folgende Teil des Kapitels stellt das Angebot am Wohnungsmarkt in der Stadt Freiburg in seinen strukturellen Charakteristika dar. Zunächst wird der Wohnungsbestand abgebildet, aufgegliedert nach Merkmalen wie Gebäudestruktur und Anzahl an Wohnräumen. Im zweiten Teil wird die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus dargestellt. Danach wird die Bautätigkeit, anhand der fertiggestellten Wohnungen, in den Fokus gestellt. Abschließend wird die Thematik des barrierefreien Wohnungsangebots in der Stadt Freiburg diskutiert.

3.3.1. Struktur des Wohnungsbestandes in der Stadt Freiburg

Gemäß den Daten des Amts für Bürgerservice und Informationsmanagement gab es 2020 rund 129.950 Wohnungen in der Stadt Freiburg.¹¹ Der Freiburger Wohnungsbestand ist stark vom Geschosswohnungsbau geprägt. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen lag 2020 bei 83 %. Dies entspricht rund 108.160 Wohnungen. Auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohneinheiten in Gebäuden mit max. 2 Wohnungen) entfielen mit rund 21.800 Wohneinheiten rund 17 %. Im innerstädtischen Vergleich findet man in den Stadtbezirken Waltershofen mit 75 % und Munzingen mit 67 % die höchsten Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand vor.

Geschosswohnungen dominieren den Freiburger Wohnungsbestand

Abbildung 13: Anteil der Segmente in den Stadtbezirken 2020



Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement; Datenstand: Juli 2021

Ein- und Zweizimmerwohnungen machten im Jahr 2020 zusammen etwa 28 % des Wohnungsbestandes in Freiburg aus. Beinahe die Hälfte des Wohnungsbestandes entfällt auf Drei- und Vierzimmerwohnungen (47 %).¹² Rund 19 % sind Fünf- und Sechszimmerwohnungen. Darüber hinaus gibt es rund 5 % Wohnungen,

Anteil der kleinen Wohnungen ist angewachsen

¹¹ Datenstand Juli 2021; Die Gebäude- und Wohnungsbestandszahlen ändern sich aufgrund von Nachlieferungen und nachträglichen Korrekturen laufend.

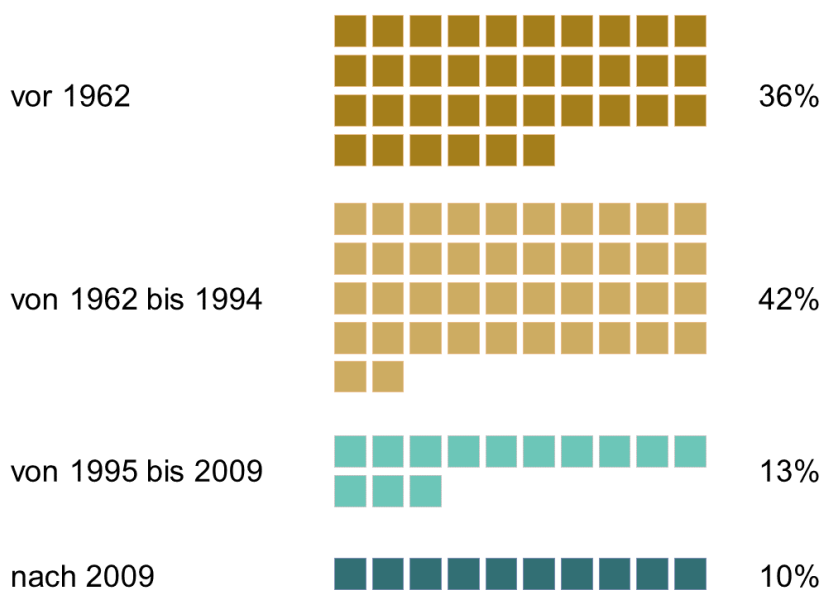
¹² In der amtlichen Statistik werden Küchen zur Anzahl Räume gezählt, laut Aussagen des Amts für Bürgerservice und Informationsmanagement ist die Datenqualität allerdings nicht gesichert.

die 7 oder mehr Zimmer umfassen. Für 1 % der Wohnungen liegen keine Informationen zur Anzahl der Räume vor. Im Vergleich zum Jahr 2010 ist der Anteil der kleineren Wohnungen mit einem Raum am Wohnungsbestand angewachsen: 2010 machten Einraumwohnungen 16 % des Wohnungsbestandes aus, 2020 waren es 18 %.

Wohnungen der Baualtersklasse vor 1962 machen 36 % des gesamten Freiburger Wohnungsbestandes aus. Der größte Anteil mit 42 % entfällt auf Wohnungen, die in der Zeit von 1962 bis 1994 errichtet wurden. Aus der Zeit von 1995 bis 2009 stammen 13 % aller Wohnungen in Freiburg. Seit 2009 kamen rund 12.400 Wohnungen hinzu, das entspricht 10 % des Gesamtbestandes.

Baualterstruktur

Abbildung 14: Baualterstruktur des Wohnungsbestandes in Freiburg 2020



Anmerkung: Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement; Datenstand: Juli 2021

3.3.2. Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Für die angemessene Wohnraumversorgung insbesondere von einkommensschwachen Haushalten und als räumliches Steuerungsinstrument der Stadt Freiburg haben öffentlich geförderte bzw. belegungsgebundene Wohnungen eine besondere Bedeutung.

Der Bestand an geförderten oder belegungsgebundenen Wohnungen belief sich 2019 in Freiburg laut Daten des Amts für Liegenschaften und Wohnungswesen auf rund 9.000 Wohnungen.¹³ Dies entsprach einem Anteil von rund 7 % des Wohnungsbestandes. Auf Ebene der Stadtbezirke weist der Bezirk Mundenhof mit ei-

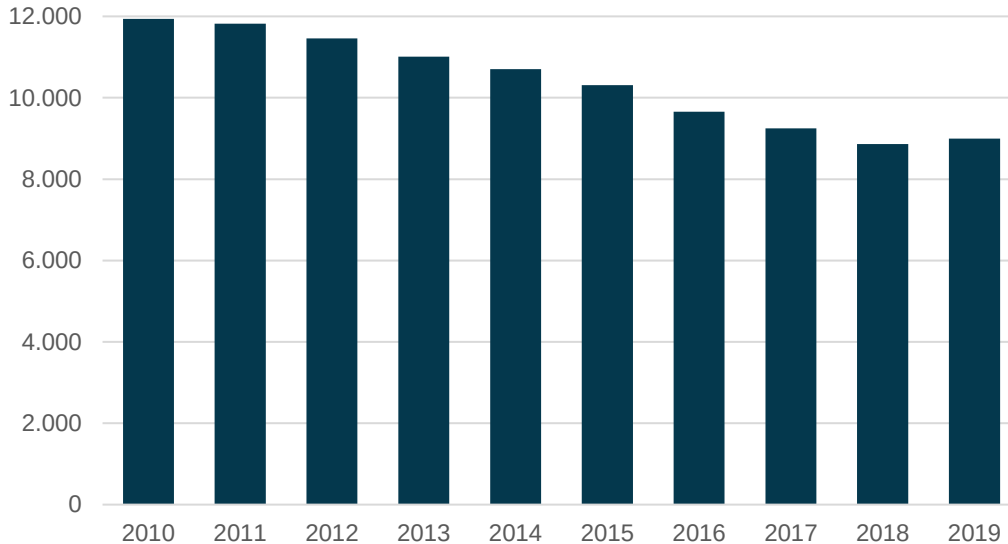
¹³ Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurde die Datengrundlage zu den geförderten oder belegungsgebundenen Wohnungen in Freiburg vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen überarbeitet. Aktuellere Daten als 2019 standen daher nicht zur Verfügung.

nem Anteil von 79 % den höchsten Anteil an geförderten und belegungsgebundenen Wohnungen gemessen am Wohnungsbestand auf, hierbei ist allerdings der sehr geringe Wohnungsbestand (mit 24 WE) zu beachten. Danach folgt Brühl-Beurbarung mit einem Anteil von 48 %. Neben diesen beiden Bezirken zeigen sich Schwerpunkte in den beiden südwestlichen Bezirken Haslach-Gartenstadt (27 %) und Haslach-Egerten (21 %) sowie in den Bezirken Mooswald-Ost (25 %) und Alt-Stühlinger (19 %) und im Bezirk Weingarten (18 %). Im Gegensatz hierzu werden in 31 der 42 Stadtbezirke unterdurchschnittliche Anteile von unter 7 % konstatiert.

Da diese Bindungen befristet sind, reduziert sich der Bestand an geförderten bzw. belegungsgebundenen Wohnungen mit der Zeit, sofern nicht neue geförderte bzw. belegungsgebundene Wohnungen im entsprechenden Maße entstehen. Seit 2010 wurde in Freiburg ein Rückgang um rund 2.900 geförderter bzw. belegungsgebundener Wohnungen, rund 25 %, verzeichnet. Der Anteil der geförderten bzw. belegungsgebundenen Wohnungen am Wohnungsbestand sank in diesem Zeitraum von 8 % auf 6 %. Der Auslauf von gebundenem Wohnraum bedeutet nicht zwangsläufig, dass es zu deutlichen Mietpreissteigerungen in diesen Beständen kommt, allerdings wird die Versorgung für preissensible Nachfragende in Freiburg schwieriger, denn gleichzeitig steigen auf dem freifinanzierten Markt die Preise (vgl. Kapitel 6) und verringern das bezahlbare Angebot für diese Nachfragergruppe.

*Abschmelzen des
öffentlich geförderten
Wohnungsbestandes*

Abbildung 15: Anzahl geförderter oder gebundener Wohnungen in Freiburg 2010-2019



Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurde die Datengrundlage zu den geförderten oder belegungsgebundenen Wohnungen in Freiburg vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen überarbeitet. Aktuellere Daten als 2019 standen daher nicht zur Verfügung.

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen & Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement; Datenstand: Juli 2021

Einen Rückgang an geförderten Wohnungen durch Auslaufen der Bindungen lässt sich in vielen deutschen Städten beobachten. In der öffentlichen und auch fachöffentlichen wohnungspolitischen Debatte wurde in den vergangenen Jahren vermehrt die Forderung nach der Stärkung des geförderten (preisgünstigen) Wohnungsbaus formuliert und Städte haben Mindestquoten für den geförderten Wohnungsbau auf kommunalen wie auch auf privaten Wohnungsbaugrundstücken eingeführt bzw. diese ausgeweitet.

Für eine bessere Einordnung des geförderten Wohnungsbestands in Freiburg wird hier ein Überblick über den Anteil an geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand in anderen Städten gegeben: In Heidelberg lag der Anteil an geförderten Wohnungen im Jahr 2019 bei rund 7 %.¹⁴ In Stuttgart betrug der Anteil an geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand 2019 rund 5 % und lag damit unter dem Niveau von Freiburg.¹⁵ In Karlsruhe machten geförderte Wohnungen 2019 lediglich 2 % des Wohnungsbestandes aus.¹⁶

Städtevergleich

3.3.3. Bautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit mit der Zahl der Baufertigstellungen. Das Fertigstellungsniveau in Freiburg ist in den vergangenen Jahren durch Schwankungen gekennzeichnet. Im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2020 wurden laut Daten des Amts für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg jährlich rund 1.000 Wohneinheiten im Rahmen von Neu- und Umbaumaßnahmen fertiggestellt.¹⁷ Eine überdurchschnittliche Neubautätigkeit konnte dabei in den Jahren 2012, 2015 (hier spielten Notunterkünfte für Schutzsuchende eine wesentliche Rolle), 2017 verzeichnet werden (vgl. Abbildung 16).

*Ø 1.000 Fertigstellungen
pro Jahr*

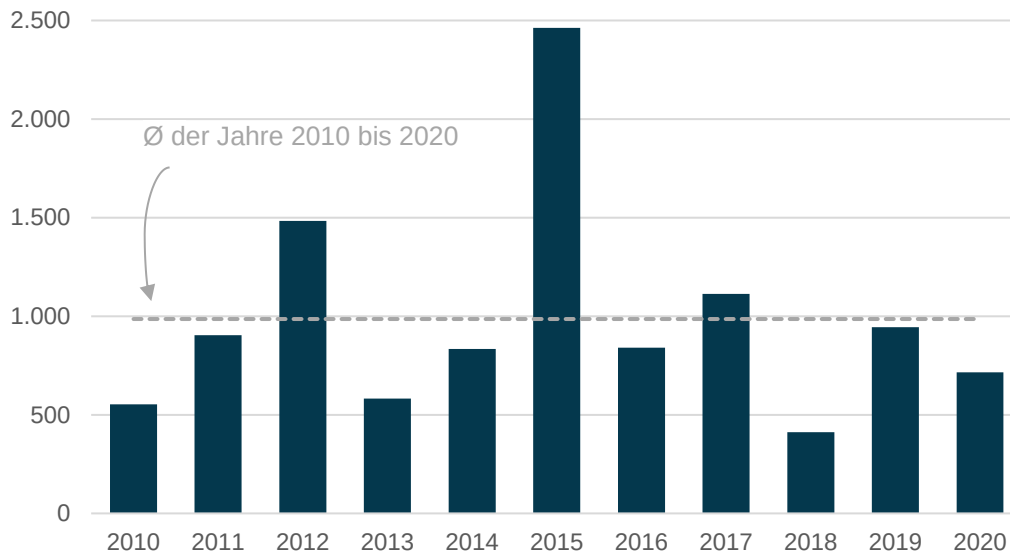
¹⁴ Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

¹⁵ Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

¹⁶ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle

¹⁷ Im Durchschnitt des Betrachtungszeitraumes 2010 bis 2020 wurden pro Jahr rund 1.190 neue Wohneinheiten im Zuge von Neubaumaßnahmen geschaffen, rund 60 Wohneinheiten bei Umbaumaßnahmen und weitere 270 Wohneinheiten wurden dem Markt durch Abgänge entzogen.

Abbildung 16: Fertiggestellte Wohnungen im Rahmen von Neu- und Umbaumaßnahmen in der Stadt Freiburg 2010 bis 2020



Anmerkung: Nach Aussagen des Amts für Bürgerservice und Informationsmanagement liegen dem vorangegangene Jahr zu einem Auswertungszeitpunkt lediglich vorläufige, noch unvollständige Daten zu Grunde, da teilweise erst ein bis zwei Jahre später die Fertigstellungsdaten übermittelt werden. Das bedeutet, der hier dargestellte Wert für 2020 könnte die tatsächlichen Fertigstellungszahlen unterschätzen. Zahlen für Deutschland zeigen, dass die Corona-Pandemie die Zahl der Baufertigstellungen nicht negativ beeinflusst hat. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamts wurden 2020 in Deutschland 306.376 Wohnungen fertiggestellt, das waren 4,6 % mehr als im Vorjahr (Statistisches Bundesamt 2021).

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement; Datenstand: Juli 2021

Setzt man die Baufertigstellungen ins Verhältnis zur Bevölkerungszahl wurde im Durchschnitt des Betrachtungszeitraum 2010 bis 2020 4,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern fertiggestellt.

Die Wohnungsmarktprognose für die Stadt Freiburg aus dem Jahr 2014 ging für den Zeitraum bis 2020 von einem Neubaubedarf von rund 1.300 bzw. 1.340 Wohneinheiten pro Jahr aus. Diese Werte wurden im Durchschnitt der letzten fünf Jahre nicht erreicht. Hemmnisse für die Ausweitung der Neubautätigkeit sind laut den Wohnungsmarktakeuren, die im Rahmen der durchgeführten Befragung geantwortet haben, vor allem die langen Genehmigungsverfahren, die abnehmende Verfügbarkeit von Bauland und die hohen Bodenpreise.

Ausgewiesener Neubaubedarf laut Studie von 2014 konnte nicht erreicht werden

Für Wohngebäude ist eine Betrachtung der Fertigstellungen unterteilt nach Größe des Gebäudes (Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) möglich. Dabei zeigt sich, dass Ein- und Zweifamilienhäuser bereits seit mehreren Jahren eine zunehmend untergeordnete Rolle spielen.

Geschosswohnungsbau dominiert

Lag ihr Anteil an allen fertiggestellten Wohneinheiten in Wohngebäuden im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2020 bei rund 4 %, sank der Anteil im Durchschnitt der letzten fünf Jahre weiter auf lediglich 2 %.

3.3.4. Annäherung: Preissteigernden/preisdämpfenden Wirkung von Großprojekten

In der wissenschaftlichen Forschung zu Wohnraumversorgungseffekten wird diskutiert, ob und in welchem Ausmaß über Neubau induzierte Umzugsketten sogenannte „Sickereffekte“ auf Wohnungsmärkten ausgelöst werden können. Die Sickereffekt-Theorie besagt, dass durch Neubau in einem bestimmten Wohnungsmarktsegment Umzugsketten auf dem lokalen Wohnungsmarkt ausgelöst werden können, die zu zusätzlichen indirekten Wohnraumversorgungseffekten in anderen Wohnungsmarktsegmenten führen. Folgt man dieser Argumentation, könnte auch der Neubau hochpreisiger Wohnungen den Markt für alle entspannen, denn die Neubaubezieher machen eine etwas günstigere Wohnung frei, in die wiederum einkommensschwächere Haushalte ziehen, die so zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus ihren Wohnwert verbessern. So „sickert“ der Effekt bis hinunter in das untere/preisgünstige Marktsegment. In einer aktuellen Sickerstudie des BBSR aus dem Jahr 2020 wurde diese Theorie mithilfe einer Analyse der Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte überprüft.¹⁸ Als ein Ergebnis wurde festgestellt, dass die mittels Umzugsverflechtungen hergestellten Verbindungen zwischen den Wohnungsmarktsegmenten intensiver zwischen preislich und qualitativ benachbarten Segmenten sind. So wirkt teurer Wohnungsneubau unmittelbar im teuren Segment und darüber hinaus relativ deutlich im mittleren Segment. Der Wohnungsbau im mittleren Segment wirkt stärker in das untere Preissegment hinein usw.¹⁹ Weiterhin wurde festgehalten, dass je länger sich Wohnungsmarktengpässe als Folge unzureichender Bauleistungen aufbauen und verschärfen, umso schlechter lassen sich ihre Auswirkungen für die preisgünstige Wohnraumversorgung mit teurem Wohnungsneubau bekämpfen. Als eine Schlussfolgerung wird zur Verbesserung der Wohnversorgungssituation in angespannten Wohnungsmärkten die gezielte Bereitstellung von Bauland für Genossenschaften, Baugruppen und Seniorenwohnungen sowie für die unteren Preissegmente empfohlen (anstelle, dass das Angebotsdefizit mit Wohnungsbau im oberen Segment bekämpft wird).²⁰

Sickereffekte

In der BBSR-Studie wurde weiterhin festgestellt, dass bei den vor dem Umzug noch günstigen Wohnungen Mietpreiserhöhungen im Zuge von Mieterwechseln zu beobachten sind.²¹ Besonders hohe Mietanpassungen bei Neuvermietung waren in den unteren Marktsegmenten zu beobachten. Entstehen also durch den Umzug in eine höherpreisige Wohneinheit Sickereffekte in einem gewissen Ausmaß, wer-

Mietpreiserhöhungen im Zuge von Mieterwechseln

¹⁸ Die oberen, mittleren und unteren Preissegmente wurden in der Studie wie folgt abgeleitet: oberes Segment: Angebotsmieten $\geq$ 75 %-Quartil, mittleres Preissegment: 25 %-Quartil bis Median und Median bis 75 %-Quartil, unteres Preissegment: Angebotsmieten $<$ 25 % Quartil (BBSR [2020]).

¹⁹ BBSR (2020), S. 105

²⁰ BBSR (2020), S. 111

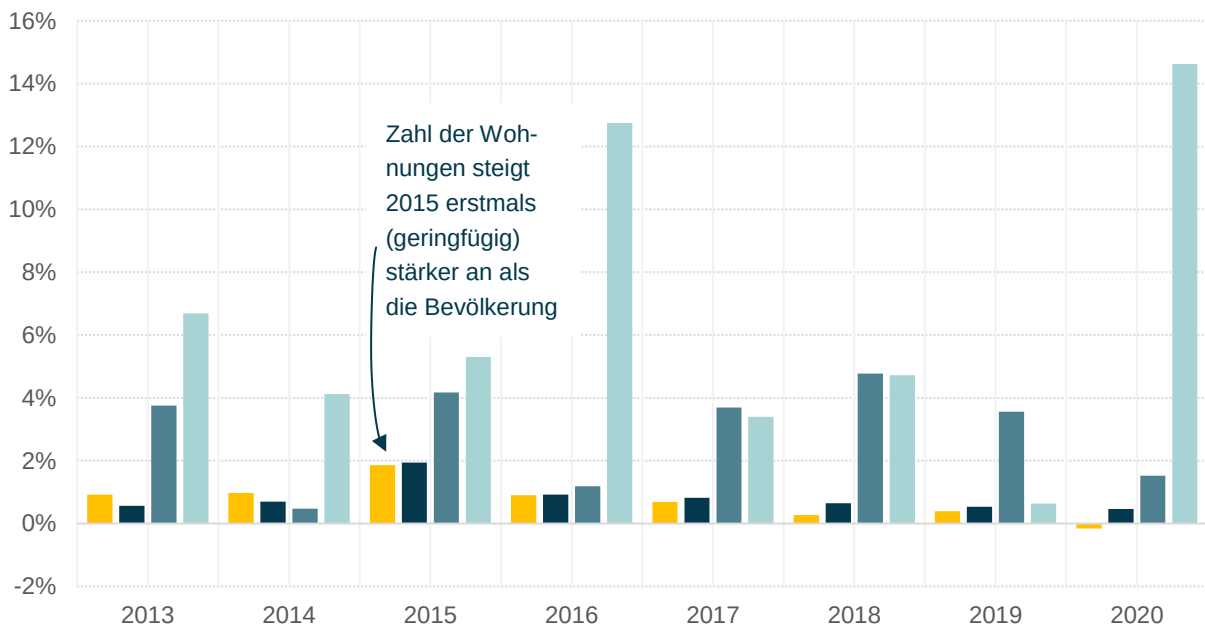
²¹ BBSR (2020), S. 54f

den diese durch Mieterhöhungen teils wieder aufgehoben. Die Dynamik der Mietpreisentwicklung in einem lokalen Wohnungsmarkt hat somit ebenfalls Auswirkungen auf die Reichweite von Sickereffekten.²²

Die Fragestellung nach einer preissteigernden/preisdämpfenden Wirkung von realisierten Neubauvorhaben in Freiburg ist in dieser Komplexität im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht zu beantworten. Vor dem Hintergrund der dynamischen Preisentwicklung in den vergangenen Jahren lassen sich auf Basis von Angebotsdaten zu Miet- und Kaufpreise die Effekte der Neubauprojekte auf das Preisniveau nicht isoliert herausarbeiten. Auch bei der Auswertung von Daten zu Vergleichsstädten (Stuttgart, Heidelberg) zeigte sich grundsätzlich ein Anstieg des Preisniveaus. In welcher Weise hier Neubauprojekte Auswirkungen zeigen, konnte nicht differenziert herausgestellt werden.

Für Freiburg zeigt ein Vergleich der Bautätigkeit, der demografischen Entwicklung sowie der Entwicklung der Angebotsmieten und -kaufpreise in den letzten Jahren eine gewisse Entkoppelung: Obwohl *quantitativ* betrachtet die Angebotsentwicklung an Wohnungen seit 2015 die Nachfrageentwicklung (gemessen an der Entwicklung der Bevölkerungszahl) in Freiburg übersteigt, sind die Miet- und Kaufpreise weiterhin deutlich angestiegen (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Veränderung des Bevölkerungsstandes, des Wohnungsbestandes sowie der Angebotsmietpreise und Angebotskaufpreise für Wohnungen jeweils zum Vorjahr in %



Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement (Datenstand: Juli 2021), value Marktdatenbank

²² BBSR (2020), S. 6

Diese Beobachtung deutet darauf hin, dass sich die Erkenntnisse der BBSR-Sickerstudie auf die Situation in Freiburg übertragen lassen: Eine *grundsätzliche* preisdämpfende Wirkung von Neubauprojekten ist nicht zu erwarten, denn die Ergebnisse der Studie zeigten, dass durch die im Neubau startenden Umzugsketten nur in sehr überschaubarem Umfang Wohnraum in den unteren Preissegmenten entsteht. Größere Wirkungen in den unteren Marktsegmenten entfalten hingegen öffentlich geförderte Neubauvorhaben (Sozialer Wohnungsbau) bzw. die Schaffung von Wohneigentum für preissensible Zielgruppen.²³

Eine grundsätzliche preisdämpfende Wirkung ist nicht zu erwarten, vielmehr gilt es Neubau im unteren Marktsegment zu realisieren

3.3.5. Barrierefreies Wohnungsangebot in der Stadt Freiburg

Eine Erfassung des Bestandes an barrierefreiem oder -armem Wohnraum ist zunächst einmal wegen der Begrifflichkeiten schwierig. Lediglich die Begriffe „barrierefrei“ und „rollstuhlgerecht“ werden in der DIN 18040 in Bezug auf den Wohnungsbau definiert. Übrige Begriffe, wie etwa „barrierearm“, „seniorengerecht“ oder „altersgerecht“ sind keine Rechtsbegriffe und sind demnach nicht an konkrete Ausstattungsmerkmale einer Wohnung gekoppelt. Grundsätzlich ist bei dieser Thematik zu beachten, dass die Anforderungen an bedarfsgerechte barrierefreie Wohnungen entsprechend der individuellen Bedarfe der Menschen mit Behinderung spezifisch und unterschiedlich ausfallen können.

In der vorliegenden Studie wurde versucht, sich der Frage, wie viele barrierefreie Wohnungen es in Freiburg gibt, auf verschiedenen Wegen zu nähern. Allerdings lassen die gegenwärtig zur Verfügung stehenden Datenquellen keine konkreten, auf das Stadtgebiet von Freiburg bezogene Aussagen zum Anteil oder der Anzahl barrierefreier Wohnungen zu.

Durch die Ergebnisse des Zusatzprogramms zur Wohnsituation der Haushalte im Mikrozensus, das 2018 zum ersten Mal Fragen zu Merkmalen der Barrierereduktion umfasste, liegen erstmals amtliche statistische Daten über den Bestand an *umfassend barrierereduzierten* Wohnungen in Deutschland vor. Abgefragt wurden im Rahmen des Mikrozensus Merkmale zur Barrierereduktion in der Wohnung und im Gebäude (vgl. Info-Box 4). Die Antworten beruhen auf der Einschätzung des (im Regelfall nicht eingeschränkten) befragten Haushalts und stellen somit keine exakte Messung der Barrierefreiheit gemäß Baunorm dar.

Mikrozensus 2018

Merkmale zur Barrierereduktion im Mikrozensus 2018

Info-Box 4

Folgende Merkmale des Gebäudes wurden abgefragt:

... ob der Zugang zur Wohnung stufen- und schwellenlos möglich ist.

... ob die Hauseingangstür ausreichend durchgangsbreit ist.

... ob die Flure innerhalb des Gebäudes ausreichend durchgangsbreit sind.

²³ BBSR (2020, S. 89)

Folgende Merkmale innerhalb der Wohnung wurden abgefragt:

... ob die Wohnung nach Einschätzung des Haushalts stufen- bzw. schwellenfrei ist. Dies gilt dann, wenn keine Unebenheiten höher als 2 cm in der Wohnung existieren.

... ob alle Räume nach Einschätzung des Haushalts stufenlos erreichbar sind. Dies gilt auch dann, wenn zur Überwindung von Stufen Hilfssysteme vorhanden sind.

... ob die Wohnungstür nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit ist. Als ausreichend gilt eine Breite von 90 cm.

... ob alle Raamtüren nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit sind. Als ausreichend gilt eine Breite von 90 cm.

... ob alle Wohnungsflure nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit sind. Als ausreichend gilt eine Breite von 120 cm.

... ob der Bewegungsraum entlang der Küchenzeile nach Einschätzung des Haushalts auch in einem Rollstuhl genutzt werden könnte.

... ob der Bewegungsraum im Bad nach Einschätzung des Haushalts auch in einem Rollstuhl genutzt werden könnte.

Im Rahmen des Mikrozensus sind allerdings regionalisierte Auswertungen lediglich eingeschränkt möglich. Kleinräumige Auswertungen in Baden-Württemberg sind beispielsweise nur auf Ebene der sogenannten regionalen Anpassungsschichten möglich. Die Stadt Freiburg ist hierbei in einer Region mit den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen und Ortenaukreis zusammengefasst. Laut Ergebnissen der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2018 sind lediglich rund 2 % aller Wohnungen in der definierten Region umfassend barrierereduziert und befinden sich auch in umfassend barrierereduzierten Gebäuden.²⁴ Aufgrund der strukturellen Unterschiede der Wohnungsbestände zwischen der Stadt Freiburg und der Landkreise, insbesondere hinsichtlich der unterschiedlichen Gewichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser, wurde davon abgesehen, diesen Wert aus dem Mikrozensus auf den Wohnungsbestand in Freiburg zu übertragen.

In der amtlichen Statistik werden barrierefreie Wohneinheiten gegenwärtig nicht gesondert erfasst. Das Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg kann zumindest für alle Neubauwohnungen, die nach dem 01.01.2018 genehmigt worden sind, beziffern, wie hoch die Zahl der dabei entstandenen barrierefreien Wohnungen gemäß Vorgaben der Landesbauverordnung

*Barrierefreie Wohnungen im
Rahmen der Bautätigkeits-
statistik*

²⁴ barrierereduzierte Wohnungen/Gebäude sind Wohnungen/Gebäude, bei denen alle Merkmale der Barrierereduktion gemäß Mikrozensus zutreffen. Zum Vergleich, laut Zusatzerhebung des Mikrozensus 2018 waren in Baden-Württemberg rund 1 % aller Wohnungen umfassend barrierereduziert und befinden sich auch in umfassend barrierereduzierten Gebäuden.

(LBO) sein müssten. Aus der Entwicklung der Anzahl der barrierefreien Wohnungen kann die Neubautätigkeit in diesem Segment abgeschätzt werden. Zu beachten ist allerdings, dass bisher Informationen über Abweichungen von den Grundsätzen für barrierefreies Bauen laut Bauordnung nicht systematisch vermerkt, die Anzahl der barrierefreien Wohnungen könnte dadurch überschätzt werden. Gemessen an den Fertigstellungen insgesamt machten barrierefreie Wohneinheiten im Durchschnitt der Jahre 2019 und 2020 etwa rund 10 % der fertiggestellten Wohnungen in Freiburg aus.

Langfristig wird sich durch die Vorgaben im Neubau der Anteil von barrierefreien Wohnungen am Wohnungsbestand insgesamt erhöhen. Hier muss ein Augenmerk auf die Bezahlbarkeit gerichtet werden, um für die relevanten Zielgruppen bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Nach Aussagen von Akteuren der Stadtverwaltung Freiburg gibt es Vermarktungsschwierigkeiten bei barrierefreien Wohnungen im hochpreisigen Segment, während es im unteren und mittleren Preissegment ein Angebotsdefizit gibt.

Bezahlbarkeit

Von der Freiburger Stadtbau konnten für die vorliegende Studie kein Wert für die Anzahl an barrierefreien Wohnungen in ihrem Bestand übermittelt werden. Es wurde jedoch angegeben, dass zum Stichtag 31.12.2020 29 % der Wohnungen im Bestand der FSB barrierefrei erreichbar sind.²⁵ Im Konzept „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ wird das Ziel formuliert, in den nächsten zehn Jahren den Grad der barrierefreien Erreichbarkeit durch Neubau und Modernisierungsmaßnahmen auf rund 40 % erhöhen zu wollen.²⁶

Daten FSB

Barrierefreie oder -arme Wohnungen sind insbesondere für Personen mit Bewegungseinschränkungen und für körperlich behinderte Menschen sowie für Menschen mit sensorischer Beeinträchtigung von Bedeutung. Aber auch für Familien mit (kleinen) Kindern wird der Alltag leichter, wenn der Zugang zur Wohnung und die Wohnung selbst wenige oder keine Barrieren aufweisen. Die Nachfrager nach barrierefreiem oder -armem Wohnraum sind also vielfältig. Für eine Quantifizierung der Nachfrage werden Personen mit Mobilitätseinschränkungen als Nachfrager nach barrierefreiem Wohnraum in den Fokus gestellt.

Nachfrage

Ein erster Anhaltspunkt für die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum ist die Anzahl der Menschen mit Schwerbehinderung. Laut Auskunft der Stadt Freiburg gab es im Juli 2020 in Freiburg rund 27.580 Personen mit Schwerbehinderung. Rund 1.440 Personen hatten einen Schwerbehindertenausweis mit dem Kennzeichen außergewöhnlicher Gehbehinderung (aG). Diese Gruppe kann als Näherungswert für die Anzahl der Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer in Freiburg herangezogen werden. Weiterhin hatten rund 8.470 Personen einen Schwerbehindertenausweis mit dem Kennzeichen Gehbehinderung (G). In Summe ist somit von rund 9.910 mobilitätseingeschränkten Personen mit Gehbehinderung oder

Schwerbehindertenstatistik

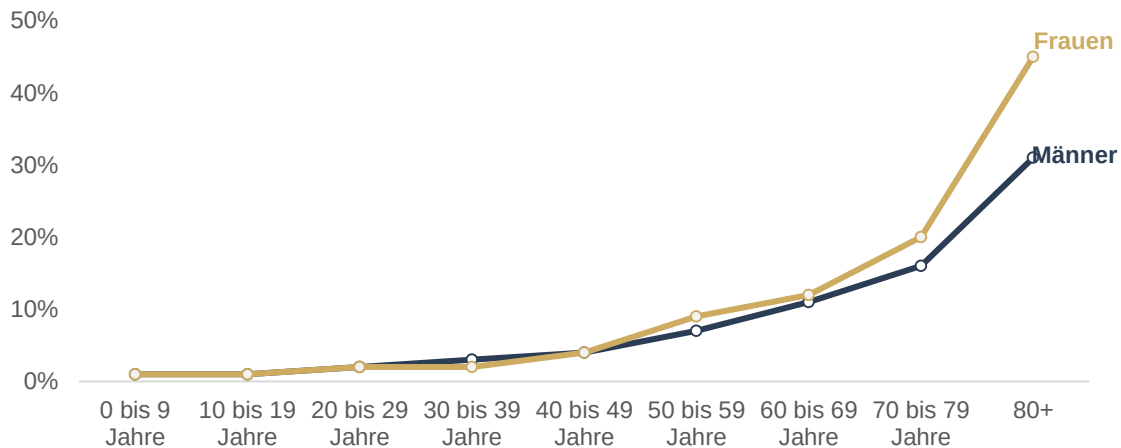
²⁵ Im Geschäftsbericht der FSB wurde mit Stand zum 31.12.2020 ein Wohnungsbestand von 8.542 Wohnungen ausgewiesen; 29 % entsprächen dabei rund 2.480 Wohnungen (Persönliche Kommunikation mit der FSB im Dezember 2021).

²⁶ FSB (2020), S. 28

außergewöhnlicher Gehbehinderung auszugehen. Die Statistik der schwerbehinderten Menschen lässt allerdings keine Differenzierung hinsichtlich der ambulanten oder stationären Pflegeversorgung zu. Da von Heimbewohnern jedoch vor allem eine Nachfrage nach Sonderwohnformen ausgeht, wäre für die Quantifizierung der Nachfrage für den Wohnungsmarkt eine differenziertere Darstellung notwendig. Vor diesem Hintergrund wird für die Bestimmung der Personen mit Mobilitätseinschränkungen als Nachfrager nach barrierefreiem Wohnraum auf andere Daten zurückgegriffen. Die Studie „Mobilität in Deutschland 2017“ gibt Hinweise, wie hoch der Anteil der Personen ist, die differenziert nach Alter und Geschlecht durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind.²⁷

Abbildung 18: Anteil der Personen differenziert nach Alter und Geschlecht, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind

Anteil an der Gesamtbevölkerung



Quelle: Nobis & Kuhnimhof (2018), S.99

Legt man die in der Studie dargestellten Anteile auf die Einwohner gemäß Melderegister in Freiburg, ergibt sich eine Anzahl von rund 15.700 Personen mit Mobilitätseinschränkungen, das entspricht rund 7 % aller Einwohner in Freiburg. Auch hier ist eine Reduzierung um die Personen, die in Pflegeeinrichtungen leben notwendig. Nach Daten des Amtes für Bürgerservice und Informationsmanagement lebten 2020 rund 3.100 Personen in Alten- oder Pflegeheimen in Freiburg. Es wird aufgrund fehlender Informationen zum tatsächlichen Versorgungssetting vereinfachend angenommen, dass alle Personen, die in Alten- oder Pflegeheimen wohnen, auch in der Menge der Personen mit Mobilitätseinschränkungen umfasst werden. Berücksichtigt man diesen Bereinigungsschritt ist von rund 12.600 Personen mit Mobilitätseinschränkungen, die als Nachfragende auf den freien Wohnungsmarkt auftreten, auszugehen. Bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8²⁸ ergibt sich daraus rechnerisch eine Nachfrage von rund 7.000 Haushalten nach barrierefreiem bzw. -armem Wohnraum in Freiburg. Dieser Wert

²⁷ Gehbehinderung, Sehbehinderung und andere Einschränkungen; Nobis & Kuhnimhof (2018), S. 99

²⁸ Durchschnittliche Haushaltsgröße über alle Haushalte in Freiburg 2020; über die Haushaltsgröße allein von Haushalten mit Personen mit Mobilitätseinschränkungen liegen keine statistischen Informationen vor.

ist als Orientierungsgröße anzusehen und ist in weiterführenden Untersuchungen zu den Wohnbedarfen von mobilitätseingeschränkten Personen zu überprüfen und ggf. auszudifferenzieren.

4. Wie wohnt Freiburg? Wohnsituation der Freiburger Haushalte

Die Ergebnisse der Freiburg-Umfrage sowie statistische Auswertungen des Amts für Bürgerservice und Informationsmanagement eröffnen vertiefende Einblicke in die Wohnsituation der Haushalte in der Stadt.

4.1. Wohnfläche

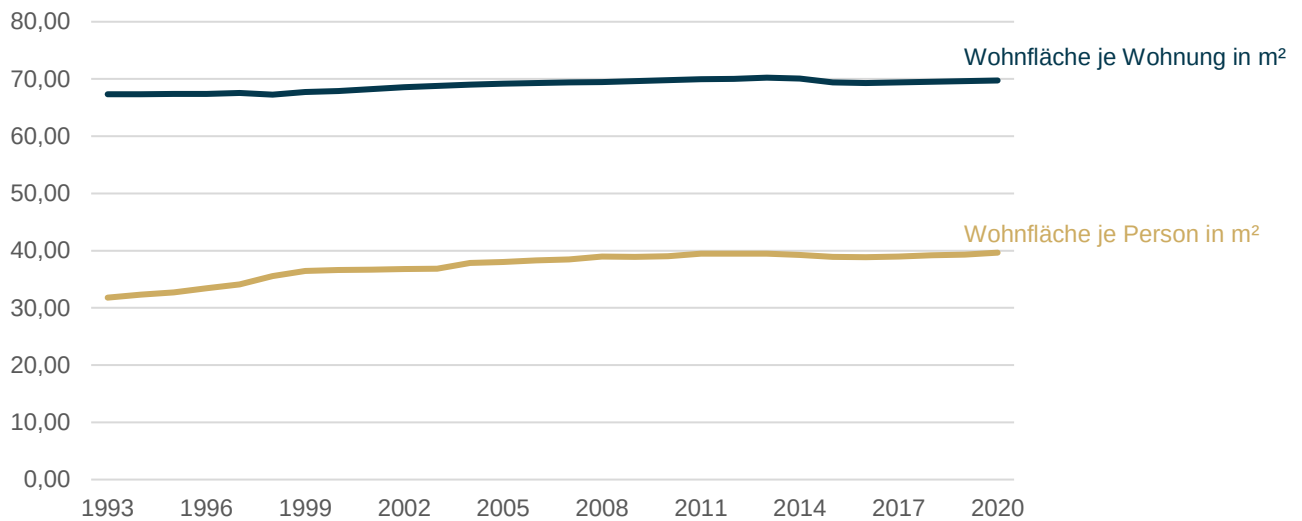
Die eigenen vier Wände waren für viele in den Tagen des „Lockdowns“ während der Corona-Pandemie Büro und Kindergarten gleichzeitig. Die Aufmerksamkeit, die dem Zuhause dadurch zukam, lenkte den Blick auch auf die Ansprüche in Bezug auf die einem zur Verfügung stehende Wohnfläche.

Im langjährigen Zeitverlauf ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Freiburg gestiegen: Standen den Freiburgern rein rechnerisch im Durchschnitt im Jahr 1993 31,79 m² pro Kopf zur Verfügung, waren es 2020 39,65 m². Das entspricht einem Anstieg um fast 25 %. Eine wesentliche Ursache dafür ist die Zunahme kleinerer Haushalte. Ein- und Zweipersonenhaushalte in älteren Einfamilienhäusern sind ein Beispiel dafür. In den letzten zehn Jahren war vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in Freiburg allerdings auch ein rückläufiger Trend bzw. eine Verlangsamung zu beobachten (vgl. Abbildung 19).²⁹ Junge Menschen verlassen den Familienhaushalt später, weil sie kein adäquates Wohnungsangebot finden, die Zahl der Wohngemeinschaften nimmt zu.

Ø Wohnfläche pro Kopf

²⁹ Weiterhin gilt es nach Auskunft des Amts für Bürgerservice und Informationsmanagement zu beachten, dass rückwirkend ab 2010 die Gebäude- und Wohnungsstatistik gründlich konsolidiert. Dies hat zur Folge, dass die Daten ab 2010 wesentlich belastbarer sind.

Abbildung 19: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung und je Person in m² in Freiburg 1993-2020

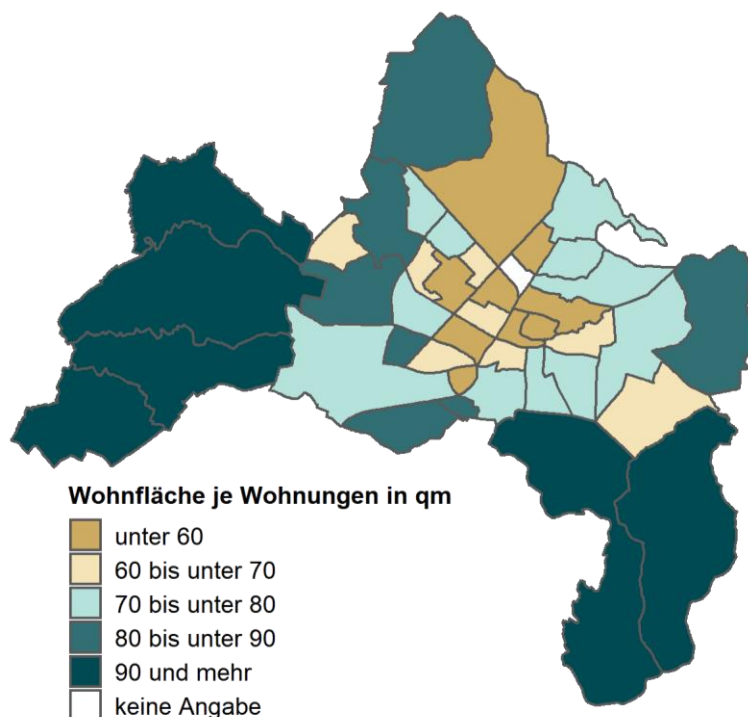


Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Nahezu parallel zum Wohnflächenverbrauch pro Kopf entwickelte sich auch die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung. Auch hier lässt sich in den Jahren 2014 bis 2016 vorübergehend ein geringfügiger Rückgang der durchschnittlichen Fläche je Wohneinheit beobachten. Dieser Rückgang war zum Teil durch den Bau von Flüchtlingswohnheimen bedingt. Im innerstädtischen Vergleich zeigen sich in Abhängigkeit von den Wohnformen deutliche Unterschiede bei der zur Verfügung stehenden durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit (vgl. Abbildung 20). Am beengtesten wohnt man in den zentralen Stadtbezirken. Wobei vor allem die geringe Wohnfläche von 32,78 m² pro Wohnung in Haslach-Schildacker auffällt. Hintergrund sind hier die kleinen Wohneinheiten in der Landeserstaufnahmestelle für Flüchtlinge, die 59 % des Wohnungsbestandes im Bezirk ausmachen. Dahinter folgen die Bezirke Stühlinger-Eschholz mit 53,27 m² und Altstadt-Mitte mit 54,62 m². Diese Bezirke werden vorwiegend von kleinen Mietwohnungen geprägt. Die meiste Wohnfläche je Wohnung im Durchschnitt steht hingegen den Bewohnern in Munzingen mit 101,79 m² zur Verfügung, der Stadtbezirk ist auch durch einen vergleichsweise hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern charakterisiert. Auch die anderen Randbezirke weisen viele Einfamilienhäuser und damit große durchschnittliche Wohnflächen auf: Waltershofen (97,63 m²), Opfingen (94,67 m²), Tiengen (93,30 m²), Kappel (92,15 m²) und Günterstal (90,95 m²).

Ø Wohnfläche je Wohnung

Abbildung 20: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m² in den Freiburger Stadtbezirken 2020



Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Bei der Betrachtung der dargestellten durchschnittlichen Kennwerte zum Wohnflächenverbrauch ist allerdings zu beachten, dass diese nur Hinweise zur Wohnungsverorgung in den Bezirken geben können. Kleinräumig betrachtet können sich auch innerhalb der Bezirke (je nach Wohnform) deutliche Unterschiede in Bezug auf die Wohnflächen ergeben.

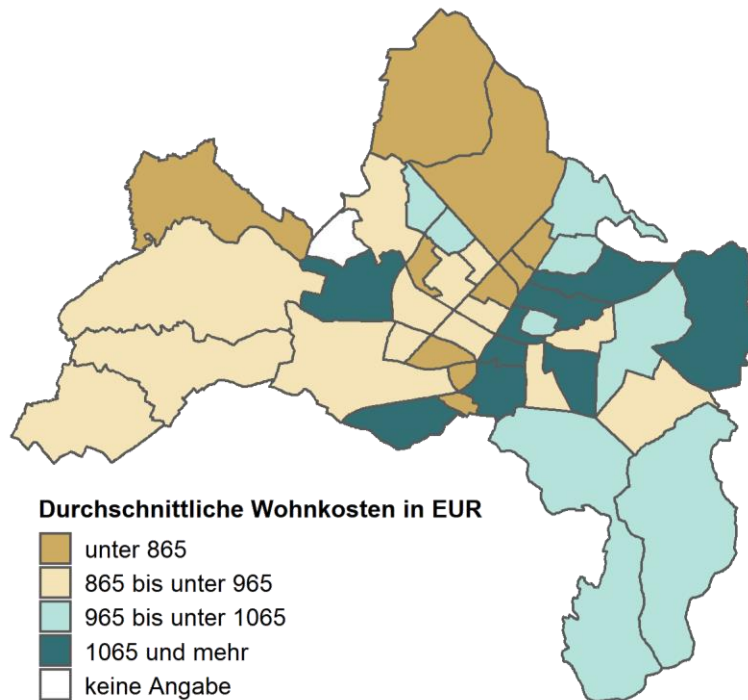
4.2. Wohnkostenbelastung

Die durchschnittlichen monatlichen Wohnkosten für Mieter in Freiburg betrugen im Jahr 2020 im Schnitt 964 Euro (Miete und Nebenkosten). Eigentümer gaben im Durchschnitt 956 Euro pro Monat für das Wohnen (Finanzierung, Instandhaltung und Nebenkosten) aus.

Im Folgenden werden die Wohnkosten für Mieter differenziert nach Stadtteilen dargestellt (vgl. Abbildung 21). Dabei lässt sich ein Ost-West-Gefälle feststellen: Überdurchschnittliche Wohnkosten müssen Mieter vor allem in den östlichen Bezirken aufbringen. Im Westen reichen lediglich die Bezirke Rieselfeld (1.305 Euro) und St. Georgen-Süd (1.131 Euro) an dieses Niveau heran.

Wohnkosten für Mieter nach Stadtbezirken

Abbildung 21: Durchschnittliche Wohnkosten in den Freiburger Stadtbezirken 2020



Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

In den aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen ist die Frage der Wohnkostenbelastung zentral: Welchen Anteil des Haushaltsnettoeinkommens müssen Haushalte für die Wohnkosten aufwenden?

Wohnkostenbelastung

Leistbarkeit

Info-Box 5

Ob eine Wohnung als leistbar gilt, wird in den wohnungspolitischen Diskussionen in der Regel daraus abgeleitet, welchen Anteil des Einkommens ein Haushalt für das Wohnen ausgibt. Die zugrunde gelegte Annahme dabei ist, dass Wohnkosten bis zu einem bestimmten Prozentsatz des Einkommens tragbar – und damit leistbar – sind.

Gegenwärtig heißt es in Deutschland häufig, dass Haushalte nicht mehr als 30 % des Einkommens für die Miete ausgeben sollen:

- Für den Deutschen Gewerkschaftsbund gilt eine Wohnung als bezahlbar, wenn die Bruttokaltmiete nicht mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht.³⁰
- Das wohnungspolitische Konzept für die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam definiert Wohnraum als bezahlbar, wenn die Ausgaben für die Bruttowarmmiete dauerhaft nicht mehr als ein Drittel (33 %) des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens betragen.³¹

Einen anderen Wert setzt hingegen die Definition des Statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) hinsichtlich einer Überbelastung durch Wohnkosten an: Eine Überbelastung liegt vor, wenn ein Haushalt mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgibt. In dieser Definition umfassen Wohnkosten auch Ausgaben für Nebenkosten, Energiekosten und Ausgaben für Wasserversorgung.

Die hier aufgeführten Festlegungen machen deutlich, dass bei der Operationalisierung von Leistbarkeit, neben der Frage, wie hoch der Anteil der Wohnkosten am Einkommen maximal sein sollte, auch wesentlich ist, was als Bezugsgröße für die Wohnkosten herangezogen wird. In der wissenschaftlichen Literatur wird das alleinige Heranziehen der Relation aus Einkommen und Wohnkosten – auch ratio approach genannt – zur Bestimmung der Leistbarkeit des Wohnens jedoch schon seit längerem kritisch diskutiert.³² So wird häufig kritisiert, dass Niedrigeinkommenshaushalte selbst bei einem geringeren – gemessenen an einem rein normativen Standard wie beispielsweise einer Obergrenze von 30 % – Anteil, den sie für Wohnkosten aufwenden müssen, bereits ein Leistbarkeitsproblem haben könnten, weil ihr Budget insgesamt nicht für Grundbedürfnisse reicht.

³⁰ DGB (2019), S. 4

³¹ Landeshauptstadt Potsdam (2015), S. 21

³² Haffner & Hulse (2019)

Laut Ergebnisse der Freiburg-Umfrage betrug die Wohnkostenbelastung in Freiburg im Durchschnitt 36 % der Haushaltseinkommen. Wohnkosten umfassen dabei für Mieter die Mietkosten und Nebenkosten, bei Eigentümer beziehen sich die Wohnkosten auf Finanzierung, Instandhaltung und Nebenkosten. Wie im Abschnitt zuvor dargestellt, sind für die Wohnkostenbelastung nicht nur die Höhe der Miet- bzw. Finanzierungskosten (und Nebenkosten) relevant, sondern auch das zur Verfügung stehende Einkommen. Freiburg weist gemäß GfK-Daten zur Kaufkraft ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Vergleich zum Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg sowie auch zum Bundesdurchschnitt auf.³³

Die Wohnbelastungsquote unterscheidet sich auch nach Art der Lebensform des jeweiligen Haushalts. Besonders hoch waren 2020 die Wohnkosten der Alleinerziehenden mit Kindern, die im Durchschnitt 44 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen aufwenden mussten. Einpersonenhaushalte gaben im Durchschnitt 40 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aus. Deutliche Unterschiede gibt es zwischen Senioren mit hohen und mit niedrigem Status³⁴: Während Senioren mit hohem Status 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen ausgeben, mussten Senioren mit niedrigem Status einen Anteil von 41 % aufwenden. Eine Gruppe, für die die angespannte Wohnungsmarktsituation in Freiburg ebenfalls eine Herausforderung darstellt, sind junge Auszubildende und Studierende, die gemäß den Ergebnissen der Freiburg-Umfrage 56 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aufbringen müssen.

Differenzierung nach Lebensform und sozialen Bevölkerungsgruppen

Eine Differenzierung der Wohnbelastungsquote nach Wohndauer zeigt weiter eine „Insider-Outsider“-Problematik auf: Haushalte denen bereits eine Wohnung zur Verfügung steht, leben überwiegend günstiger als Haushalte die ihre Wohnung wechseln oder zuziehen. Wohnten Haushalte noch keine fünf Jahre in Freiburg gaben sie 43 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aus, während die Wohnkostenbelastung für Haushalte, die 15 Jahre und länger bzw. seit Geburt in Freiburg leben, lediglich 33 % ausmachte.

Differenzierung nach Wohndauer

4.3. Wie wohnen die verschiedenen Haushaltstypen?

Um die Wohnsituation der verschiedenen Haushaltstypen näher zu analysieren wurde der Wohnungsbestand in verschiedene Wohnsegmente eingeteilt. Insgesamt wurden vom Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Informationen für 31 Wohnsegmente zur Verfügung gestellt. Zur besseren Überschaubarkeit werden für die nachfolgenden Auswertungen die Wohnsegmente nicht nach Baualtersklasse unterschieden, sodass insgesamt 13 Wohnsegmente betrachtet werden (vgl. Tabelle 4)

³³ 2021 betrug die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt 41.092 EUR in Freiburg, in Baden-Württemberg betrug das Niveau 53.717 EUR pro Haushalt und in Deutschland insgesamt 47.582 EUR pro Haushalt. Die GfK Kaufkraft ist definiert als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung, bezogen auf den Wohnort. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet (GfK [2020]).

³⁴ Die beiden Senioren-Gruppen unterscheiden sich vor allem nach dem Bildungsstatus und dem Einkommen der zusammengefassten Personen. Für mehr Informationen siehe Berichtsbände zu den Bürgerumfragen 2010 bis 2020 unter: www.freiburg.de/statistischeveroeffentlichungen

Lässt man die Segmente „Sonstige“ (hier die Komponente „Flüchtlingswohnheim“) sowie „Studierendenwohnheim“ einmal außen vor, ist die Anzahl der Wohneinheiten im Segment „Wohneigentum MFH kleine Wohnung“ im Zeitraum 2010 bis 2020 in Freiburg relativ gesehen am stärksten angewachsen (+26 %), gefolgt vom Segment „Genossenschaft oder Syndikat ohne Förderung“ (+17 %) und „Mietwohnung MFH große Wohnung“ (+15 %). Die Zahl der Wohneinheiten im Segment „vorwiegend geförderte oder gebundene Wohnungen“ ist – parallel zur abnehmenden Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen, vgl. dazu Kapitel 3.3.2. – hingegen am stärksten gesunken (-26 %).

Tabelle 4: Wohnsegmente 2010 und 2020 in Freiburg

Wohnsegmente	Wohneinheiten		Veränderung 2010-2020	
	2010	2020	absolut	in %
1 Wohneigentum EFH	7.347	7.601	254	3%
2 Wohneigentum MFH große Wohnung	3.554	3.937	383	11%
3 Wohneigentum MFH kleine Wohnung	920	1.163	243	26%
4 Mietwohnung EFH	10.599	11.680	1.081	10%
5 Mietwohnung MFH große Wohnung	25.139	28.979	3.840	15%
6 Mietwohnung MFH kleine Wohnung	42.014	44.429	2.415	6%
7 Genossenschaft oder Syndikat ohne Förderung	6.976	8.143	1.167	17%
8 Vorwiegend geförderte oder gebundene Wohnungen	10.798	7.994	-2.804	-26%
9 Studierendenwohnheim	4.513	6.184	1.671	37%
10 Seniorenwohnheim/Pflegeheim	4.393	4.319	-74	-2%
11 Flüchtlingswohnheim	403	2.508	2.105	522%
12 Sonstige Wohnheime	2.508	2.647	139	6%
13 Nichtwohngebäude mit 1-2 Einliegerwohnungen	1.520	1.509	-11	-1%

Anmerkungen: MFH große Wohnung = Mehrfamilienhaus mit durchschnittlicher Wohnfläche > 70qm je Wohnung, MFH kleine Wohnung = Mehrfamilienhaus mit durchschnittlicher Wohnfläche < 70qm je Wohnung; vorwiegend selbstgenutzt = 75 % und mehr der Wohnungen im Gebäude sind selbstgenutztes Wohneigentum; Vorwiegend geförderter oder gebundener Wohnraum = mehr als 50 % geförderte Wohnungen im Gebäude; Vorwiegend geförderter oder gebundener Wohnraum = mehr als 50 % geförderte Wohnungen im Gebäude; Dem ABI ist hier bei der Zuteilung zu den Wohnsegmenten ein Fehler unterlaufen: ca. die Hälfte der Wohneinheiten im Segment "Mietwohnung EFH" gehören ins Segment "Wohneigentum EFH". Das Kriterium, ab wann eine Adresse als "überwiegend Wohneigentum" zählt, hätte im Fall von Ein- und Zweifamilienhäuser abgesenkt werden müssen.

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die Verteilung der verschiedenen Haushaltstypen in den einzelnen Wohnsegmenten.

Die Gruppe der Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren wohnt vor allem in kleinen Mietwohnungen im MFH-Segment (42 %). Erwartungsgemäß ist der Anteil derjenigen, die in Studierendenwohnheimen wohnen, mit 12 % vergleichsweise hoch.

Einpersonenhaushalte

Die Segmente „vorwiegend geförderte oder gebundene Wohnungen“ und „Genossenschaft oder Syndikat ohne Förderung“ spielen mit einem Anteil von jeweils 2 % für junge Einpersonenhaushalte nur eine untergeordnete Rolle (2 %). Auch Einpersonenhaushalte im Alter von 30 bis unter 60 Jahren findet man zu einem großen Teil in kleinen Mietwohnungen im MFH-Segment (44 %). Wie schon bei den jüngeren liegt auch bei den Einpersonenhaushalten im mittleren Alter der Anteil derjenigen, die in Wohneigentum leben, unterdurchschnittlich. Einpersonenhaushalt über 60 Jahre findet man ebenfalls am häufigsten in kleinen Mietwohnungen vor. Differenziert nach Baualtersklassen zeigt sich hier, dass vor allem kleine Wohnungen in der Baualtersklasse von 1962 bis 1994 von dieser Gruppe bewohnt werden. Hier ergeben sich mit fortschreitendem Alter Anpassungsbedarfe hinsichtlich Altersgerechtigkeit und Barrierefreiheit. Das Segment „Genossenschaft oder Syndikat ohne Förderung“ spielt bei älteren Einpersonenhaushalten eine etwas überdurchschnittliche Rolle mit einem Anteil von 10 %.

Tabelle 5: Anteil der Einpersonenhaushalte nach Wohnsegmenten in Freiburg 2020

	Einpersonenhaushalt		
	unter 30 Jahren	30 bis unter 60 Jahre	60 Jahre alt oder älter
1 Wohneigentum EFH	4%	4%	7%
2 Wohneigentum MFH große Wohnung	2%	3%	4%
3 Wohneigentum MFH kleine Wohnung	1%	1%	1%
4 Mietwohnung EFH	9%	8%	8%
5 Mietwohnung MFH große Wohnung	22%	22%	22%
6 Mietwohnung MFH kleine Wohnung	42%	44%	27%
7 Genossenschaft oder Syndikat ohne Förderung	2%	6%	10%
8 Vorwiegend geförderte oder gebundene Wohnungen	2%	6%	9%
9 Studierendenwohnheim	12%	2%	0%
10 Seniorenwohnheim/Pflegeheim	0%	0%	9%
11 Flüchtlingswohnheim	0%	0%	0%
12 Sonstige Wohnheime	2%	1%	1%
13 Sonstige / keine Angabe / keine Zuordnung möglich	2%	2%	1%

Anmerkungen: MFH große Wohnung = Mehrfamilienhaus mit durchschnittlicher Wohnfläche > 70qm je Wohnung, MFH kleine Wohnung = Mehrfamilienhaus mit durchschnittlicher Wohnfläche < 70qm je Wohnung; vorwiegend selbstgenutzt = 75 % und mehr der Wohnungen im Gebäude sind selbstgenutztes Wohneigentum; Vorwiegend geförderter oder gebundener Wohnraum = mehr als 50 % geförderte Wohnungen im Gebäude; Vorwiegend geförderter oder gebundener Wohnraum = mehr als 50 % geförderte Wohnungen im Gebäude; Dem ABI ist hier bei der Zuteilung zu den Wohnsegmenten ein Fehler unterlaufen: ca. die Hälfte der Wohneinheiten im Segment "Mietwohnung EFH" gehören ins Segment "Wohneigentum EFH". Das Kriterium, ab wann eine Adresse als "überwiegend Wohneigentum" zählt, hätte im Fall von Ein- und Zweifamilienhäuser abgesenkt werden müssen.

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Familien findet man häufig in großen Mietwohnungen im MFH-Segment vor (vgl. Tabelle 6). Weiterhin spielt bei Familienhaushalten das Einfamilienhaussegment eine wichtige Rolle, sowohl im Eigentum- als auch im Mietsegment. Bei der Gruppe der Alleinerziehenden leben ein vergleichsweise hoher Anteil (15 %) im Segment „Vorwiegend geförderte oder gebundene Wohnungen“. Auswertungen des Amts für Bürgerservice und Informationsmanagement zu den Umzügen von Familienhaushalten zeigen, dass Familien vermehrt aus den Wohnsegmenten „Mietwohnungen groß“ und „Mietwohnungen klein“ sowie „Wohnheime“ und „Wohneigentum MFH groß“ aus Freiburg wegziehen. Umgekehrt gibt es anteilig mehr Zu- als Wegzüge in die Wohnsegmente „Wohneigentum EFH/ZFH“, „Mietwohnung EFH/ZFH“, „Genossenschaften“ und „vorwiegend geförderte/gebundene Wohnungen“. Daraus lässt sich folgern, dass Familien nach Freiburg ziehen, wenn sie ein (bezahlbares) Ein- oder Zweifamilienhaus beziehen können oder wenn sie Angebote im geförderten/gebundenen Wohnsegment sowie im genossenschaftlichen Wohnsegment in Freiburg finden.³⁵

Familienhaushalte

Tabelle 6: Anteil der Familienhaushalte nach Wohnsegmenten in Freiburg 2020

	Familienhaushalte mit Kindern / Nachkommen			
	Alleinerziehend	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung
1 Wohneigentum EFH	6%	7%	18%	24%
2 Wohneigentum MFH große Wohnung	3%	4%	5%	6%
3 Wohneigentum MFH kleine Wohnung	1%	1%	1%	1%
4 Mietwohnung EFH	8%	12%	14%	16%
5 Mietwohnung MFH große Wohnung	28%	36%	31%	26%
6 Mietwohnung MFH kleine Wohnung	28%	24%	15%	14%
7 Genossenschaft oder Syndikat ohne Förderung	8%	6%	6%	5%
8 Vorwiegend geförderte oder gebundene Wohnungen	15%	8%	8%	6%
9 Studierendenwohnheim	1%	1%	0%	0%
10 Seniorenwohnheim/Pflegeheim	0%	0%	0%	0%
11 Flüchtlingswohnheim	1%	1%	1%	0%
12 Sonstige Wohnheime	0%	0%	0%	0%
13 Sonstige / keine Angabe / keine Zuordnung möglich	1%	1%	1%	2%

Anmerkungen: MFH große Wohnung = Mehrfamilienhaus mit durchschnittlicher Wohnfläche > 70qm je Wohnung, MFH kleine Wohnung = Mehrfamilienhaus mit durchschnittlicher Wohnfläche < 70qm je Wohnung; vorwiegend selbstgenutzt = 75 % und mehr der Wohnungen im Gebäude sind selbstgenutztes Wohneigentum; Vorwiegend geförderter oder gebundener Wohnraum = mehr als 50 % geförderte Wohnungen im Gebäude; Vorwiegend geförderter oder gebundener Wohnraum = mehr als 50 % geförderte Wohnungen im Gebäude; Dem ABI ist hier bei der Zuteilung zu den Wohnsegmenten ein Fehler unterlaufen: ca. die Hälfte der Wohneinheiten im Segment "Mietwohnung EFH"

³⁵ Stadt Freiburg (2019), S. 32

gehören ins Segment "Wohneigentum EFH". Das Kriterium, ab wann eine Adresse als "überwiegend Wohneigentum" zählt, hätte im Fall von Ein- und Zweifamilienhäuser abgesenkt werden müssen.

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Die Gruppe der Paare ohne Kinder unter 30 Jahren ist vor allem in kleinen Mietwohnungen vertreten (36 %), aber auch Studierendenwohnheim spielen mit einem Anteil von 26 % eine wichtige Rolle für diese Gruppe (vgl. Tabelle 7). Bei Paaren ohne Kinder über 60 Jahren sind große Mietwohnungen im MFH-Segment (26 %) und Wohneigentum im EFH-Segment (18 %) die häufigsten Wohnformen. Differenziert nach Baualtersklassen zeigt sich auch hier (wie bereits bei den älteren Einpersonenhaushalten), dass ältere Paarhaushalte häufig in Gebäuden aus der Periode 1962 bis 1994 leben. Anpassungen hinsichtlich Altersgerechtigkeit und Barrierefreiheit werden an Bedeutung gewinnen.

Paarhaushalte ohne Kinder

Tabelle 7: Anteil der Paarhaushalte ohne Kinder nach Wohnsegmenten in Freiburg 2020

	Paarhaushalte ohne Kinder / Nachkommen		
	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Phase der Gründung)	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter
1 Wohneigentum EFH	2%	9%	18%
2 Wohneigentum MFH große Wohnung	1%	5%	6%
3 Wohneigentum MFH kleine Wohnung	1%	1%	1%
4 Mietwohnung EFH	5%	10%	13%
5 Mietwohnung MFH große Wohnung	20%	30%	26%
6 Mietwohnung MFH kleine Wohnung	37%	29%	17%
7 Genossenschaft oder Syndikat ohne Förderung	2%	7%	9%
8 Vorwiegend geförderte oder gebundene Wohnungen	2%	5%	6%
9 Studierendenwohnheim	26%	0%	0%
10 Seniorenwohnheim/Pflegeheim	0%	0%	3%
11 Flüchtlingswohnheim	1%	0%	0%
12 Sonstige Wohnheime	1%	1%	0%
13 Sonstige / keine Angabe / keine Zuordnung möglich	1%	2%	1%

Anmerkungen: MFH große Wohnung = Mehrfamilienhaus mit durchschnittlicher Wohnfläche > 70qm je Wohnung, MFH kleine Wohnung = Mehrfamilienhaus mit durchschnittlicher Wohnfläche < 70qm je Wohnung; vorwiegend selbstgenutzt = 75 % und mehr der Wohnungen im Gebäude sind selbstgenutztes Wohneigentum; Vorwiegend geförderter oder gebundener Wohnraum = mehr als 50 % geförderte Wohnungen im Gebäude; Vorwiegend geförderter oder gebundener Wohnraum = mehr als 50 % geförderte Wohnungen im Gebäude; Dem ABI ist hier bei der Zuteilung zu den Wohnsegmenten ein Fehler unterlaufen: ca. die Hälfte der Wohneinheiten im Segment "Mietwohnung EFH" gehören ins Segment "Wohneigentum EFH". Das Kriterium, ab wann eine Adresse als "überwiegend Wohneigentum" zählt, hätte im Fall von Ein- und Zweifamilienhäuser abgesenkt werden müssen.

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

Sonstige Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder wohnen am häufigsten in Mietwohnungen im MFH-Segment (27 % in kleinen Wohnungen und 23 % in großen Wohnungen). Die weiteren Wohnsegmente werden in der Tabelle 8 dargestellt.

Mehrpersonenhaushalte

Tabelle 8: Anteil der Mehrpersonenhaushalte in Freiburg 2020

	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)
1 Wohneigentum EFH	10%
2 Wohneigentum MFH große Wohnung	4%
3 Wohneigentum MFH kleine Wohnung	1%
4 Mietwohnung EFH	12%
5 Mietwohnung MFH große Wohnung	23%
6 Mietwohnung MFH kleine Wohnung	27%
7 Genossenschaft oder Syndikat ohne Förderung	8%
8 Vorwiegend geförderte oder gebundene Wohnungen	9%
9 Studierendenwohnheim	2%
10 Seniorenwohnheim/Pflegeheim	1%
11 Flüchtlingswohnheim	1%
12 Sonstige Wohnheime	1%
13 Sonstige / keine Angabe / keine Zu- ordnung möglich	2%

Anmerkungen: MFH große Wohnung = Mehrfamilienhaus mit durchschnittlicher Wohnfläche > 70qm je Wohnung, MFH kleine Wohnung = Mehrfamilienhaus mit durchschnittlicher Wohnfläche < 70qm je Wohnung; vorwiegend selbstgenutzt = 75 % und mehr der Wohnungen im Gebäude sind selbstgenutztes Wohneigentum; Vorwiegend geförderter oder gebundener Wohnraum = mehr als 50 % geförderte Wohnungen im Gebäude; Vorwiegend geförderter oder gebundener Wohnraum = mehr als 50 % geförderte Wohnungen im Gebäude; Dem ABI ist hier bei der Zuteilung zu den Wohnsegmenten ein Fehler unterlaufen: ca. die Hälfte der Wohneinheiten im Segment "Mietwohnung EFH" gehören ins Segment "Wohneigentum EFH". Das Kriterium, ab wann eine Adresse als "überwiegend Wohneigentum" zählt, hätte im Fall von Ein- und Zweifamilienhäuser abgesenkt werden müssen.

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement

5. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot in der Region

Datengrundlage

Info-Box 6

Um die Vergleichbarkeit im kommunalen und regionalen Vergleich sicherzustellen, wurde im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse für die Region auf die Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bzw. des Statistischen Bundesamtes (auch für die Stadt Freiburg) zurückgegriffen. Die Werte in diesem Kapitel für die Stadt Freiburg können sich dadurch von den dargestellten Zahlen im Kapitel 3 und 4 unterscheiden. Zum Zeitpunkt der Untersuchung und Berichtslegung für die Wohnungsmarktanalyse stellten Daten zum Stichtag 31.12.2019 die aktuellsten Daten dar.

5.1. Wohnungsnachfrage in der Region Freiburg

Die Region Freiburg bildet sich aus der Stadt Freiburg im Breisgau mit ihren rund 231.200 Einwohnern sowie den angrenzenden Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen mit rund 263.600 bzw. 166.400 Einwohnern. In der Region Freiburg leben damit insgesamt rund 661.200 Menschen in 75 Kommunen unterschiedlicher Größenordnung. Die größte Kommune ist die Stadt Freiburg (231.200 Einwohner) und die kleinste ist Heuweiler (1.400 Einwohner).

Stadt Freiburg im Breisgau, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, Landkreis Emmendingen

4.3.1. Bevölkerungsentwicklung in der Region Freiburg

Zum 31.12.2019 lebten laut amtlicher Statistik in der Region Freiburg insgesamt 661.204 Menschen. Mit Ausnahme des Jahres 2011 fand ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahl statt. Im Jahr 2011 reduzierte sich die Zahl der Einwohner um rund 16.400. Dies ist auf die damalige Zensuserhebung zurückzuführen und beschreibt daher eher eine statistische Korrektur der Bevölkerungszahl als einen tatsächlichen Einwohnerverlust. Seit 2011 hat sich die Zahl der Einwohner in der Region um insgesamt 43.810 bzw. 7,1 % erhöht. Das bedeutet, dass die Einwohnerzahl in der Region Freiburg jährlich um rund 5.500 bzw. fast 1 % stieg.

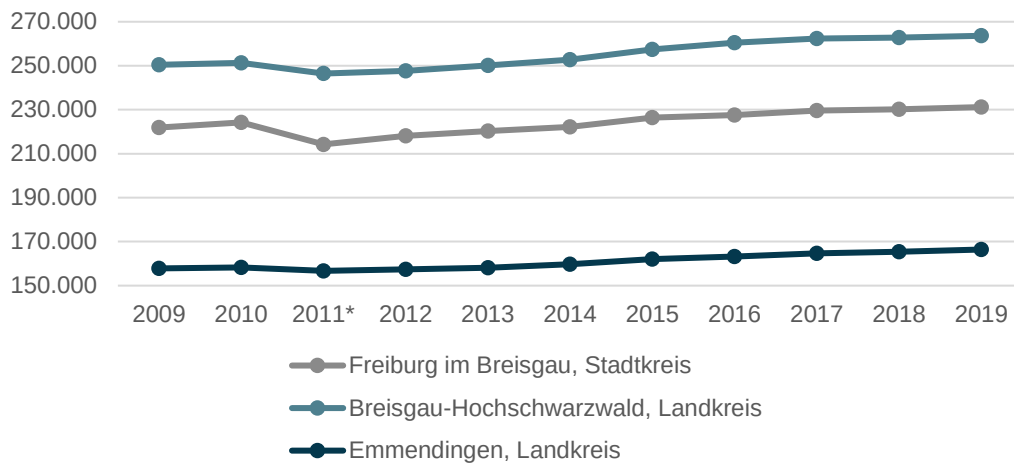
Kontinuierliches Bevölkerungswachstum und Korrektur im Zensus 2011

Bevölkerungsentwicklung auf Kreisebene

Die positive Bevölkerungsentwicklung zeigt sich sowohl in der Stadt Freiburg als auch in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen (vgl. Abbildung 22).

Bevölkerungsanstiege

Abbildung 22: Veränderung der Bevölkerungszahlen auf Kreisebene von 2009 bis 2019



* Mit der Zensusserhebung erfolgte im Jahr 2011 eine Korrektur der Einwohnerzahlen.

Quelle: Bundesamt für Statistik

Betrachtet man die Entwicklung der Einwohnerzahlen seit dem Jahr 2011, so zeigt die Stadt Freiburg mit einem Anstieg um 7,9 % das deutlichste Wachstum, allerdings steigen auch die Einwohnerzahlen in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald (+7,0 %) und Emmendingen (+6,2 %) erheblich an. Diese starken Einwohnerzuwächse belegen die Attraktivität der Region Freiburg für Zuziehende.

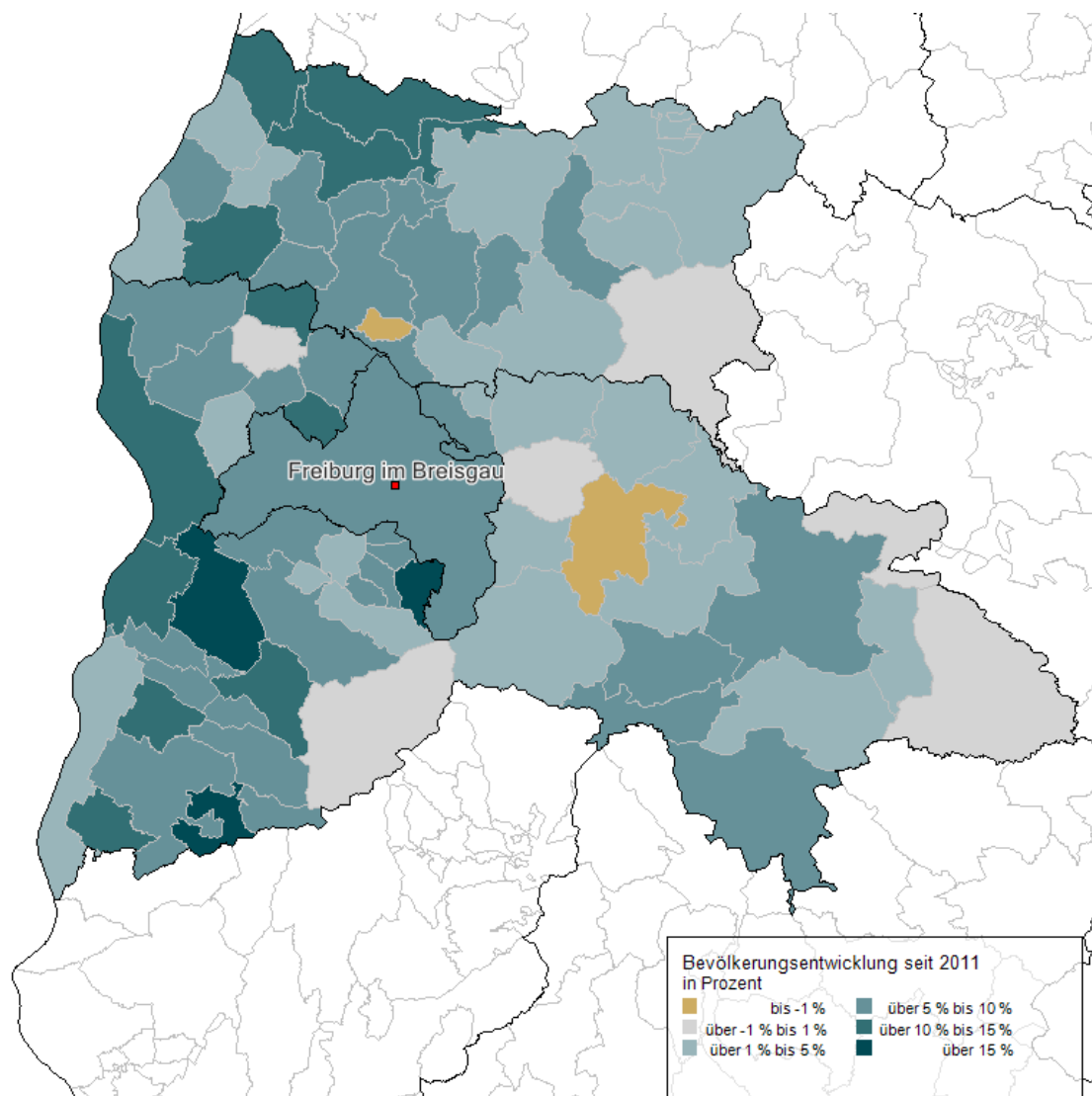
Freiburg mit kräftigstem Wachstum seit 2011

Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Gemeinden

Die positive Entwicklung in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen vollzog sich dabei in nahezu allen Städten und Gemeinden. Lediglich zwei Kommunen zeigen gegenüber 2011 einen Bevölkerungsrückgang: Im Landkreis Emmendingen reduzierte sich die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Reute um 3,1 % und im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald verringerte sich die Zahl der Einwohner in der Gemeinde Buchenbach um -1,1 %. Weitere sechs Gemeinden zeigten mit bis zu 1 % Bevölkerungsanstieg nur ein geringfügiges Wachstum. Im Landkreis Emmendingen betrifft dies die Gemeinde Simonswald (+0,7 %) und im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald die Gemeinden Bötzingen (+0,4 %), Eisenbach (+0,8 %), Löffingen (+0,9 %), Münstertal (0,7 %) und Stegen (+0,3 %).

Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen

Abbildung 23: Veränderung der Bevölkerungszahlen auf Gemeindeebene von 2011 bis 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die stärksten Bevölkerungsanstiege seit 2011 zeigten sich im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald mit +21,6 % in der Stadt Bad Krozingen, 15,3 % in der Gemeinde Badenweiler und 15,1 % in der Gemeinde Horben. Weitere elf Städte und Gemeinden zeigen Bevölkerungsanstiege zwischen 10 % und 15 %.

Bevölkerungsanstiege um bis zu 21,6 %

Die meisten Städte und Gemeinden mit hohem Bevölkerungszuwachs in den vergangenen acht Jahren profitieren von der direkten Nähe zu der Stadt Freiburg oder einer guten verkehrsinfrastrukturellen Anbindung an diese. Bad Krozingen beispielsweise ist an die Rheintalbahn zwischen Offenburg und Basel angeschlossen. Der Bahnhof in der Stadt Freiburg ist damit in rund 15 Minuten zu erreichen. Des Weiteren beträgt die Fahrtzeit mit dem PKW nach Freiburg über die Bundesstraße 3 oder die Autobahn 5 nur etwa 15 bis 20 Minuten. Die Wege aus dem nördlichen

Gemeinden mit guter Anbindung an Freiburg mit hohen Zuwächsen

Emmendingen – aus Herbolzheim, Kenzingen und Rheinhausen – sind zwar weiter, dennoch kann die Stadt Freiburg gut per Rheintalbahn in 40 bis 45 Minuten oder mit dem Auto über die Autobahn 5 und Bundesstraße 3 in etwa 25 bis 30 Minuten erreicht werden.

Ein deutliches Wachstum der Bevölkerungszahl bei weniger guten Verkehrsanbindungen an die Stadt Freiburg zeigt lediglich die Gemeinde Badenweiler im südlichen Breisgau-Hochschwarzwald. Die Attraktivität dieser Gemeinde beruht vor allem auf ihrer Funktion als Kur- und Tourismusort.

Das geringste Wachstum zeigen die östlichen Teile der Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald. Eine Erklärung könnte die schlechtere Verkehrsanbindung an die Stadt Freiburg sein. Über die Bundesstraßen ist Freiburg aus der Gemeinde Simonswald (Landkreis Emmendingen) in etwa 30 Minuten zu erreichen, mit der Bahn beträgt die Fahrtzeit mindestens 90 Minuten und um aus der Gemeinde Löffingen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) in die Stadt Freiburg zu gelangen, benötigt man mit dem PKW oder der Bahn etwa 60 Minuten. Dennoch weisen auch eher dezentral gelegene Gemeinden Einwohnergewinne auf. Aufgrund der zunehmenden Akzeptanz des Homeoffice, ist davon auszugehen, dass auch dezentralere Kommunen mit guter infrastruktureller Ausstattung und günstigeren Immobilienpreisen an Attraktivität gewinnen werden.

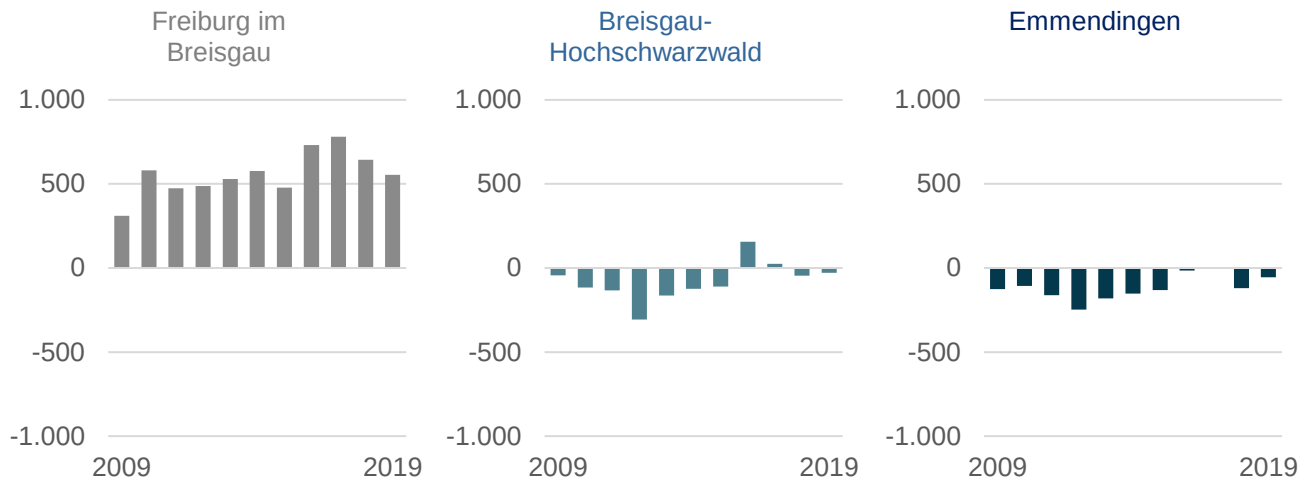
Geringste Anstiege im östlichen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald

4.3.2. Natürliche Entwicklung und Wanderungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung wird in erster Linie durch die Wanderungsgewinne getragen. Anders als die Stadt Freiburg, die einen positiven Saldo aus Geburten und Sterbefällen aufweist, würde es in den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald ohne die Wanderungsgewinne zu Bevölkerungsrückgängen kommen, da hier pro Jahr weniger Menschen geboren werden, als sterben. Zwischen 2008 und 2019 lag der durchschnittliche jährliche natürliche Saldo im Landkreis Emmendingen bei rund -120 Personen und im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bei rund -80 Personen.

Wanderungen maßgeblich für Bevölkerungsanstiege in den Landkreisen...

Abbildung 24: Natürlicher Saldo auf Kreisebene von 2009 bis 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wie in der Abbildung 24 zu erkennen ist, zeigt sich seit 2016 eine Verbesserung der natürlichen Entwicklung. Das bedeutet, dass die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten in den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald weniger stark übersteigt.

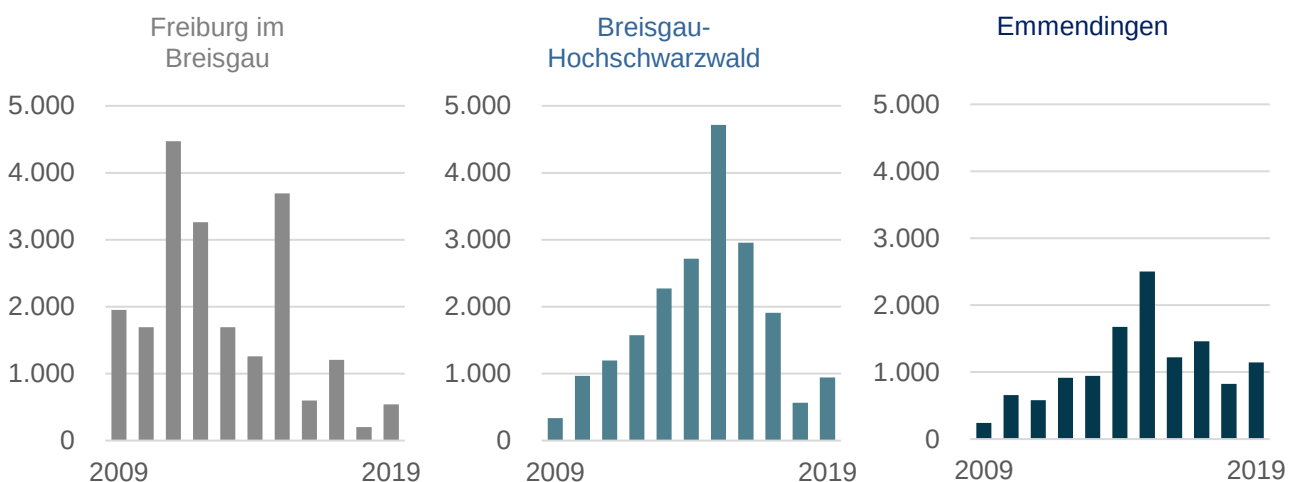
...vielerorts aber auch positive natürliche Salden

Innerhalb der vergangenen fünf Jahre wiesen im Landkreis Emmendingen 10 der 24 Kommunen und im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald 34 der 50 Kommunen einen negativen natürlichen Saldo auf. Das bedeutet, dass in rund 60 % der Kommunen die Zahl der Sterbefälle höher ist als die der Geburten.

Der Wanderungssaldo hingegen ist sowohl in der Stadt Freiburg als auch in den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald seit 2009 durchgängig positiv. Das bedeutet, dass mehr Menschen zu- als fortziehen.

Positive Wanderungssalden

Abbildung 25: Wanderungssaldo auf Kreisebene von 2009 bis 2019

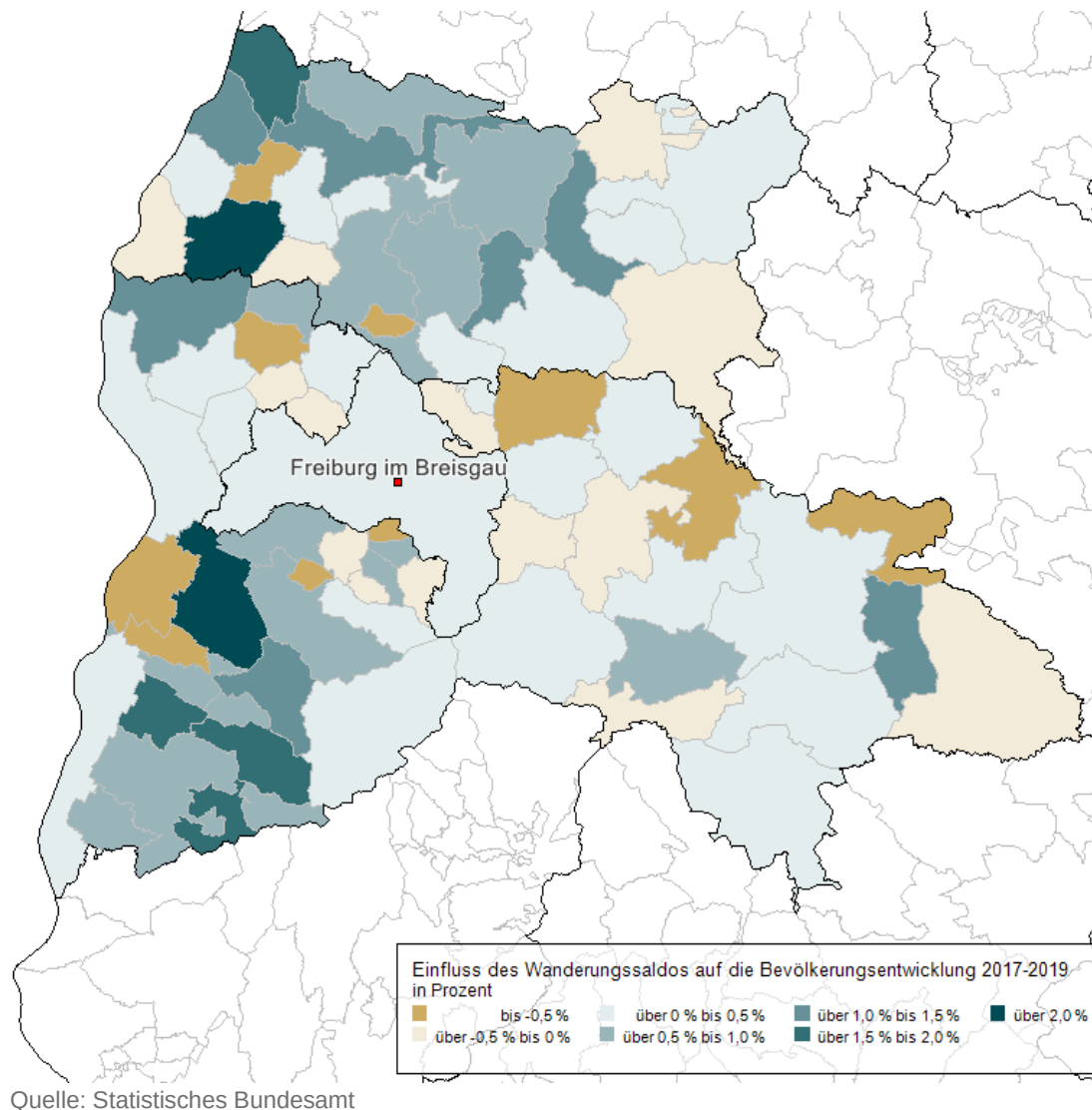


Quelle: Bundesamt für Statistik

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Effekte der Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung in der Region Freiburg. Für die vergleichende Darstellung wurden die durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinne und -verluste in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt. Aufgrund der Aktualität und um die Sondereffekte der Jahre 2015 bis 2017 herauszurechnen, erfolgt die Betrachtung der Jahre 2017 bis 2019.

Wanderungssalden in den Gemeinden

Abbildung 26: Jährliche Wanderungssalden bezogen auf die Einwohnerzahlen auf Gemeindeebene 2017-2019



Die Karte zeigt Wanderungsverluste in sechs Städten und Gemeinden des Landkreises Emmendingen und in 17 Kommunen des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald. Bezogen auf die Einwohnerzahlen zeigen sich die deutlichsten Wanderungsverluste in Forchheim (-1,2 %) im Landkreis Emmendingen sowie Eschbach (-2,5 %) im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Die im Betrachtungszeit-

Wanderungsverluste in 23 Kommunen

raum 2017 bis 2019 erfolgten Wanderungsverluste in den Gemeinden Buchenbach und Umkirch im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald konnten durch Geburtenüberschüsse ausgeglichen werden und es kam – trotz Wanderungsverlusten – zu Einwohnerzuwächsen zwischen 2017 und 2019. Auf der anderen Seite kam es in einigen Kommunen trotz positiver Wanderungssalden zu Einwohnerrückgängen in diesem Zeitraum. Im Landkreis Emmendingen betrifft dies die Gemeinden Wyhl am Kaiserstuhl und Malterdingen sowie die Stadt Elzach. Im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald kam es in den Gemeinden Auggen, Breitnau, Oberried, Schluchsee und Münstertal/Schwarzwald sowie in den Städten Neuenburg am Rhein, Staufen im Breisgau und Titisee-Neustadt trotz positiver Wanderungssalden zu Bevölkerungsrückgängen zwischen 2017 und 2019.

Bezogen auf die Einwohnerzahl erzielten die stärksten Wanderungsgewinne im Landkreis Emmendingen die Gemeinden Endingen am Kaiserstuhl (+2,2 %), Rheinhausen (+2,0 %) und Gutach im Breisgau (+1,5 %) sowie im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald die Städte und Gemeinden Bad Krozingen (+2,4 %), Badenweiler (+2,0 %), Buggingen (+1,7 %), Sulzburg (+1,6 %) und Friedenweiler (+1,5 %). Diese Kommunen zählen – trotz der überwiegend negativen natürlichen Salden – auch zu denen mit den stärksten Einwohnerzuwächsen zwischen 2017 und 2019 (Rheinhausen +4,2 % und Bad Krozingen +4,7 %).

Zum Teil kräftige Wanderungsgewinne und Einwohnerzuwächse

4.3.3. Altersstrukturen

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet.

Altersstruktur als Indikator der Wohnungsnachfrage

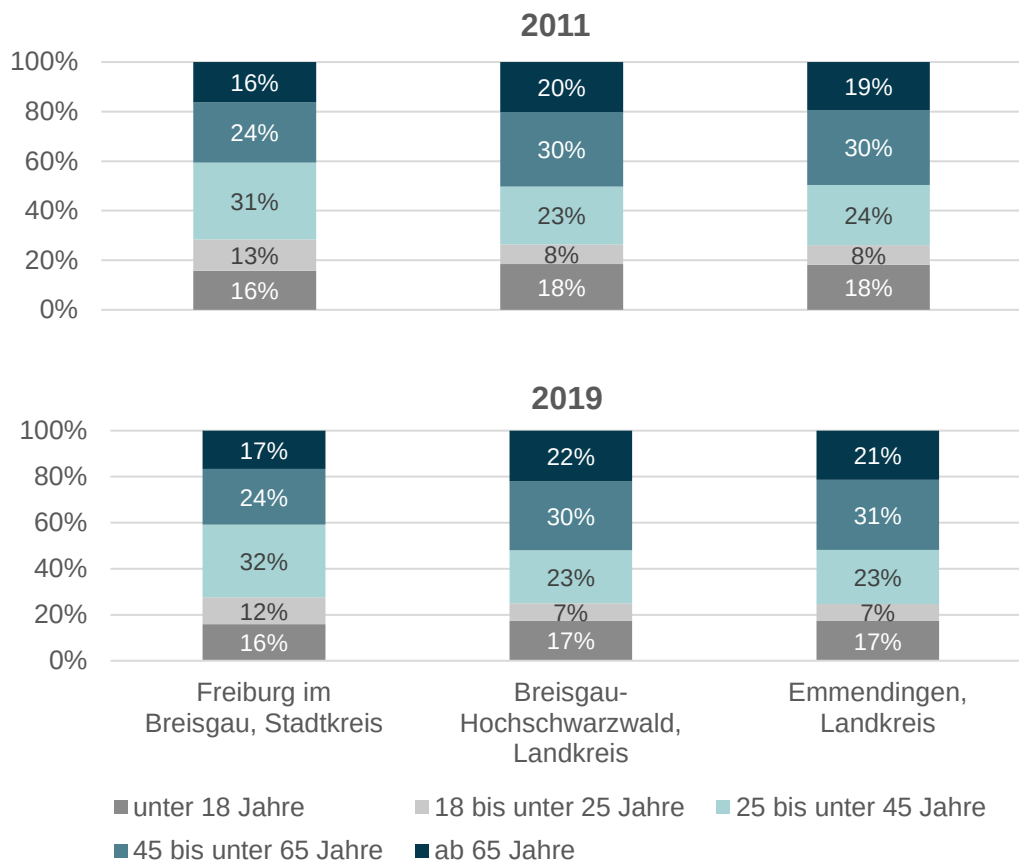
Wie in der nachfolgenden Grafik zu sehen ist, weichen die Altersstrukturen der Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald stark von der Altersstruktur in der Stadt Freiburg ab. In der Universitätsstadt Freiburg überwiegen im Jahr 2019 die Altersgruppen der 18- bis 25-Jährigen und der 25- bis 45-jährigen. In den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen hingegen stellen die 45- bis 65-jährigen die größte Gruppe und der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist höher als in der Stadt. In den Landkreisen liegt der Anteil der Menschen über 65 Jahren zudem um 5 bzw. 4 Prozentpunkte höher als in Freiburg.

Deutliche Unterschiede von der Stadt Freiburg zu den Landkreisen

Im Vergleich zum Jahr 2011 zeigt sich sowohl in der Stadt als auch in den Landkreisen ein Anstieg des Anteils an Senioren ab 65 Jahren, wobei dieser in den Landkreisen stärker ausfällt als in der Stadt Freiburg. In den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald zeigt sich ergänzend ein Rückgang bei den Anteilen der Kinder und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 Jahren. In der Stadt Freiburg fallen die altersstrukturellen Verschiebungen geringer aus.

Altersstrukturelle Verschiebungen

Abbildung 27: Altersstrukturen auf Kreisebene in den Jahren 2011 (oben) und 2019 (unten) im Vergleich



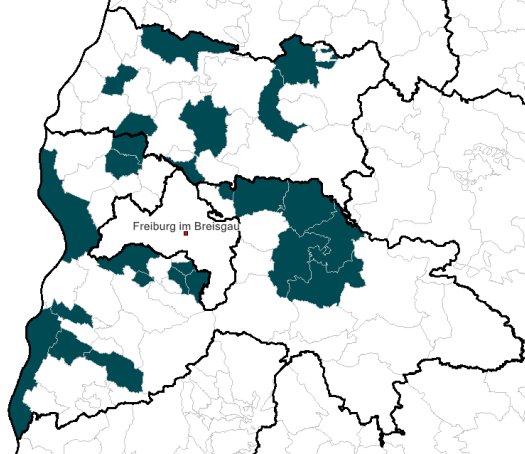
Quelle: Statistisches Bundesamt

Inwiefern sich räumliche Unterschiede bei den Altersstrukturen in der Region Freiburg zeigen, verdeutlichen die nachfolgenden Karten. Diese zeigen in welchen Kommunen der Anteil an Kindern und Jugendlichen (Familien), jungen Erwachsenen, Best Ager und Senioren im oberen Drittel der Region liegt und damit überdurchschnittlich hoch ist. Entgegen der Erwartung zeigen sich um die Stadt Freiburg oder an den Verkehrsachsen jedoch keine einzelnen Ballungen der Altersgruppen. Vielmehr zeigt sich auch bei den Altersstrukturen eine ausdifferenzierte Wohnungsmarktregion, die sich über beide Landkreise erstreckt.

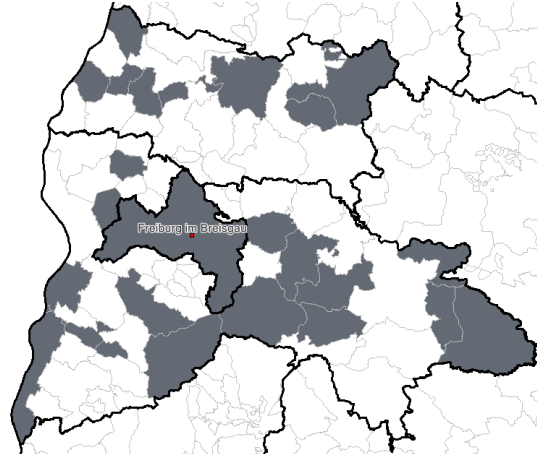
Kaum regionale Schwerpunkte

Abbildung 28: Kommunen mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an Familien, jungen Erwachsenen, Best Ager und Senioren

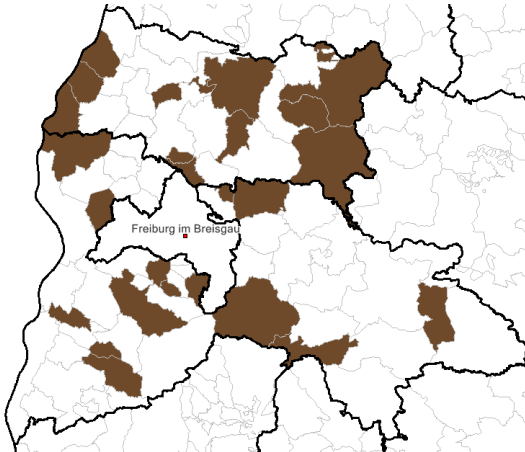
Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahren)



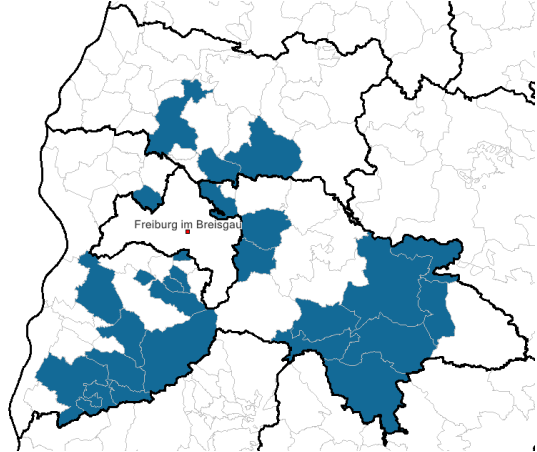
junge Erwachsene (18 bis unter 25 Jahre)



Best Ager (45 bis unter 65 Jahre)



Senioren (ab 65 Jahre)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Einzig bei den Senioren sind stärkere Schwerpunkte im östlichen Breisgau-Hochschwarzwald mit den Kommunen Titisee-Neustadt, Eisenbach, Friedenweiler, Lenzkirch, Hinterzarten, Feldberg und Schluchsee sowie im südöstlichen Breisgau-Hochschwarzwald mit den Kommunen Münstertal, Staufen, Sulzburg, Badenweiler und Müllheim zu erkennen.

Ballungen bei den Senioren

5.2. Wohnungsangebot in der Region Freiburg

Am 31.12.2019 gab es laut amtlicher Statistik in der Region Freiburg (Stadt Freiburg mit den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen) insgesamt 319.165 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Entsprechend der Einwohnerzahlen liegen die meisten Wohnungen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (124.400) und die wenigsten im Landkreis Emmendingen (77.400). Laut dem Statistischen Bundesamt gab es in der Stadt Freiburg Ende 2019 rund 117.400 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

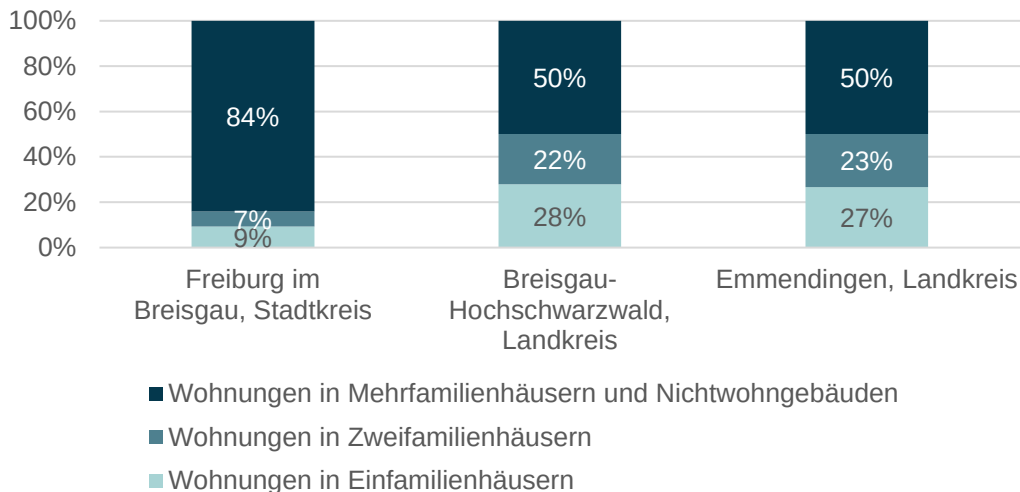
319.200 Wohnungen in der Region Freiburg

Wohnungsgrößen

In der Stadt Freiburg befindet sich mit über 80 % die Mehrheit der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden. Damit befindet sich etwa jede fünfte Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. In den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald hingegen befindet sich die Hälfte des Wohnungsbestandes in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Freiburg, Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen

Abbildung 29: Wohnungen nach Segmenten auf Kreisebene (2019)



Quelle: Statistisches Bundesamt

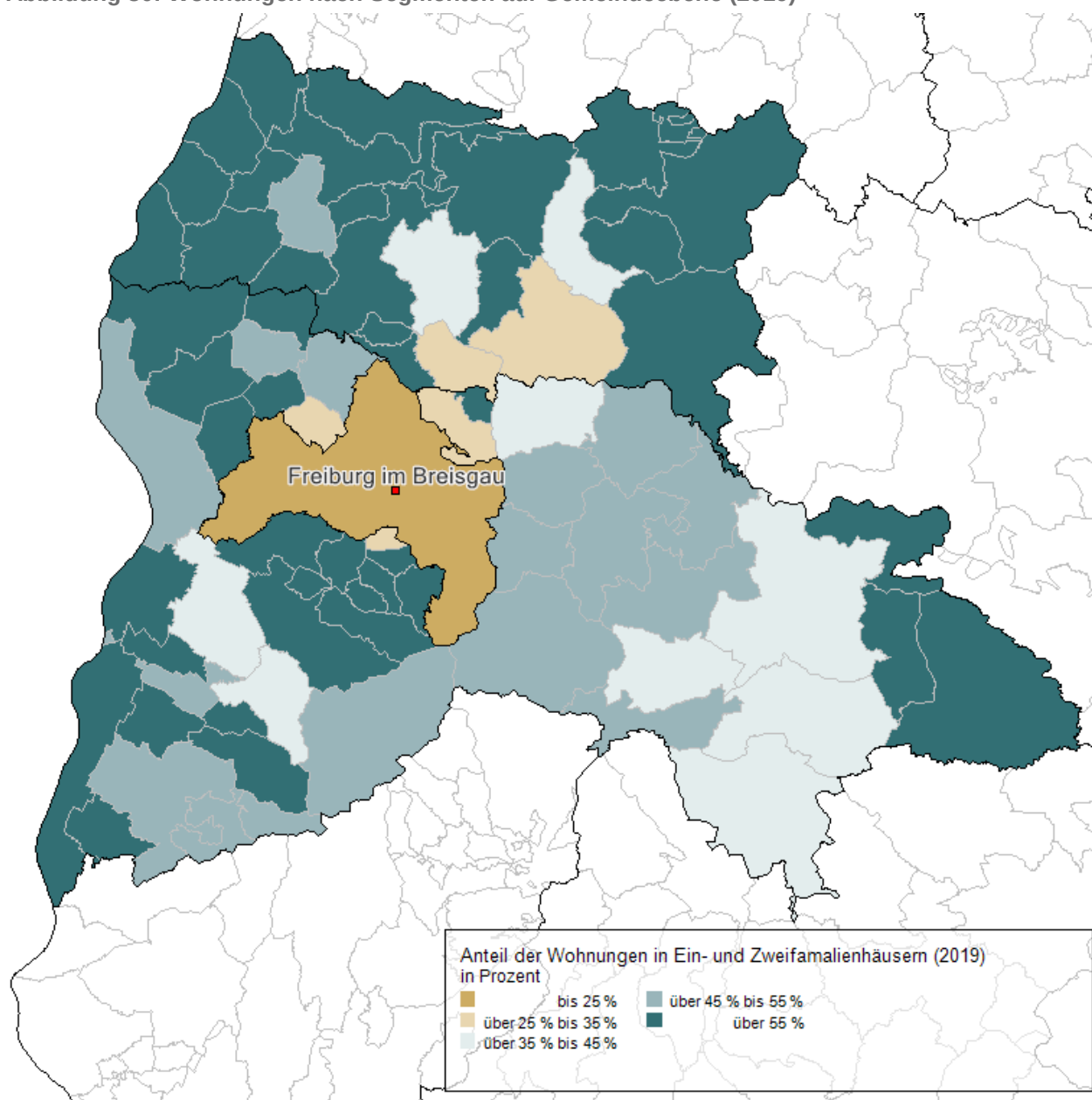
Wie die nachfolgende Karte zeigt, weist die Stadt Freiburg mit 15,9 % auch im Vergleich zu den einzelnen Kommunen in den Landkreisen einen deutlich geringeren Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf. In den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald sind die Anteile von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Gemeinden Denzlingen (31,3 %), Gundelfingen (31,8 %), Umkirch (33,0 %) und Merzhausen (34,5 %) sowie der Stadt Waldkirch (34,3 %) am geringsten.

Stadt Freiburg mit Abstand geringste Zahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Die höchsten Anteile an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zeigen sich einerseits geballt südlich von Freiburg in den Gemeinden Wittnau (68,2 %), Horben (67,5 %), Pfaffenweiler (64,9 %), Sölden (64,2 %), Bollschweil (63,5 %), Ebringen (62,7 %), Au (59,8 %), Schallstadt (59,7 %) und Ehrenkirchen (59,1 %) sowie in weiten Teilen des Landkreises Emmendingen. Die höchsten Anteile weisen dabei die westlichen Gemeinden Rheinhausen (76,5 %), Sasbach am Kaiserstuhl (77,4 %), Weisweil (72,3 %) und Forchheim (71,3 %) auf. Im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sind die Anteile in der daran angrenzenden Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl sowie den Gemeinden Buggingen (70,7 %), Merdingen (68,2 %), Wittnau (68,2 %) und Gottenheim (67,7 %) am höchsten.

Höchste Anteile südlich von Freiburg und im Westen der Region

Abbildung 30: Wohnungen nach Segmenten auf Gemeindeebene (2019)



Quelle: Statistisches Bundesamt

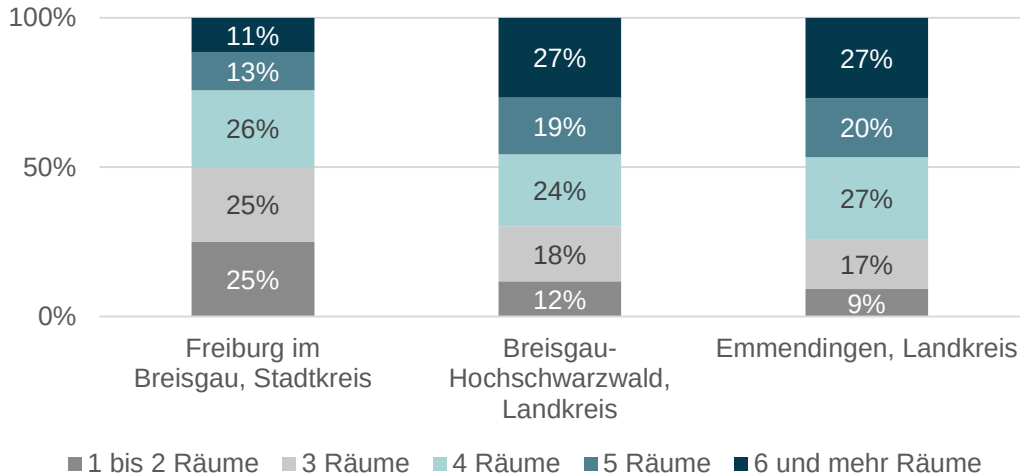
Der hohe Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Landkreisen spiegelt sich auch in den Wohnungsgrößen wieder. Sowohl im Landkreis Emmendingen als auch im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald weisen über ein Viertel der Wohnungen 6 und mehr Räume³⁶ auf. Weitere 47 % bzw. 43 % sind Wohnungen mit 4 oder 5 Räumen. In der Stadt Freiburg dagegen gibt es zu je

*Kleine Wohnungen in Freiburg,
große in den Landkreisen*

³⁶ Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

einem Viertel Wohnungen mit 1 bis 2 oder mit 3 Räumen. Damit ist die Hälfte der Wohnungen in der Stadt Freiburg für kleine Haushalte geeignet.

Abbildung 31: Wohnungen nach Wohnungsgröße (Zahl der Räume) auf Kreisebene



Quelle: Statistisches Bundesamt

Dass der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und großen Wohnungen in den Landkreisen höher ist als in der Stadt Freiburg zeigt sich auch in den durchschnittlichen Wohnflächen pro Einwohner in Wohngebäuden. Mit rund 37,7 m²/Einwohner ist die durchschnittliche Wohnfläche in der Stadt Freiburg um etwa 8 m² geringer als in den Landkreisen. Im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald war sie dabei mit 45,9 m²/Einwohner noch etwas höher als im Landkreis Emmendingen (45,3 m²/Einwohner). Die durchschnittlich höchste Wohnfläche pro Einwohner in Wohngebäuden weisen die Gemeinden Feldberg (61,8) und Schluchsee (60,5) auf. Am geringsten ist die Wohnfläche je Einwohner – nach der Stadt Freiburg – in den Gemeinden St. Peter (40,3) und Biederbach (40,4).

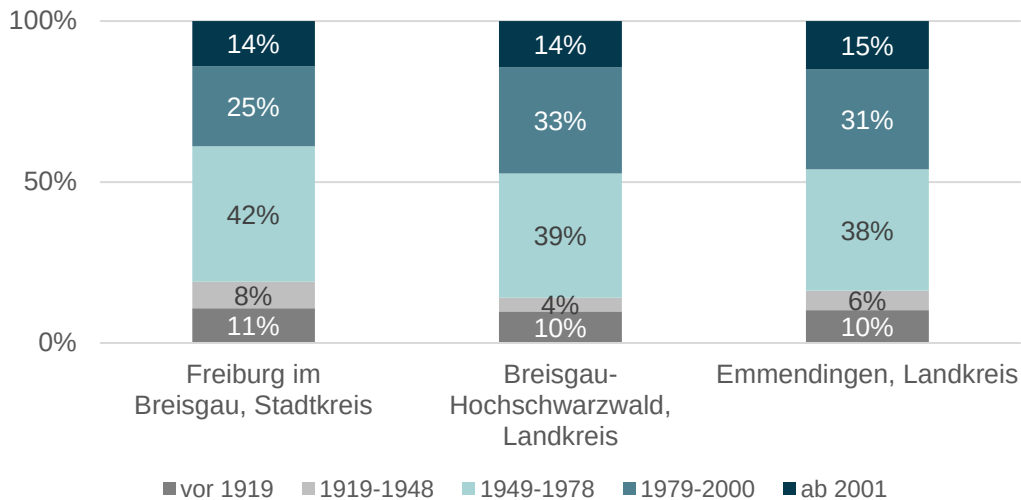
Wohnflächen pro Einwohner in Freiburg am geringsten

Baualter

Der größte Anteil der Wohnungen in der Stadt Freiburg befindet sich in Gebäuden aus den Jahren 1949 bis 1978. Den zweitgrößten Anteil haben Wohnungen in Gebäuden aus den 1980er- und 1990er-Jahren. In den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen hingegen ist der Anteil in dieser Bauphase höher. Ein Grund für den höheren Anteil der Baujahre 1979 bis 2000 in den Landkreisen ist die in den 70er Jahren beginnende Suburbanisierung, die zu einem Wegzug aus den Kernstädten zugunsten der Umlandgemeinden führt(e). Da der Anteil der Wohnungen in neueren Gebäuden ab 2001 in der Stadt Freiburg und den Landkreisen ähnlich ist, ist der Wohnungsbestand in den Landkreisen im Durchschnitt somit jünger als in der Stadt Freiburg.

Jüngerer Wohnungsbestand in den Landkreisen

Abbildung 32: Baualtersstruktur auf Kreisebene



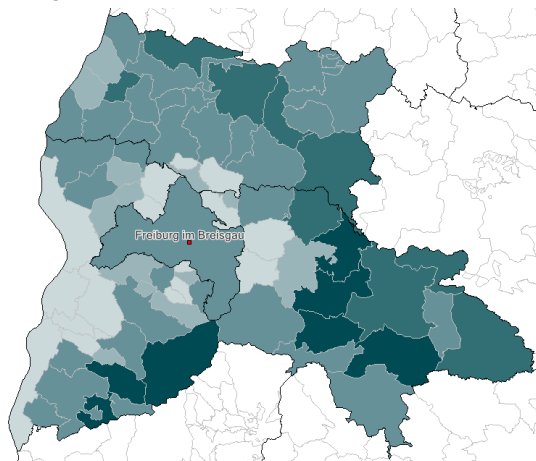
Quelle: Statistisches Bundesamt

Insgesamt wurden über zwei Drittel der Wohnungen in der Region Freiburg zwischen 1948 und 2000 errichtet. Kommunen mit nur einem geringen Anteil an Wohnungsbestand, der in diesem Zeitraum errichtet wurde, zeigen damit einen hohen Anteil an Altbauten, die vor 1948 errichtet wurden oder einen hohen Neubauanteil. Der nachfolgenden Grafik sind die Kommunen zu entnehmen, die entweder einen hohen Altbaubestand oder Neubauanteil aufweisen.

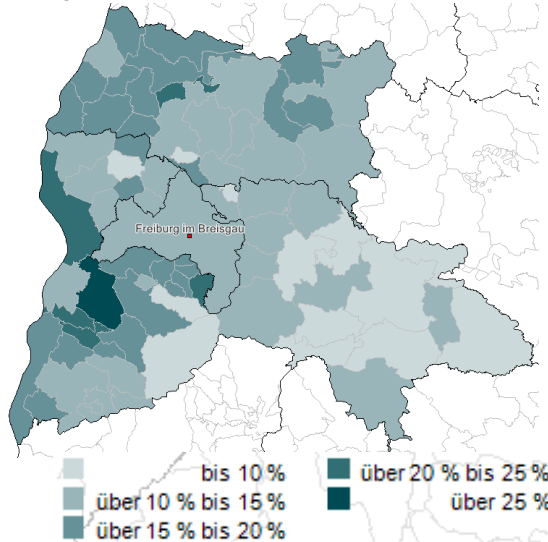
2/3 des Wohnungsbestandes mit Baujahren zwischen 1948 und 2000

Abbildung 33: Anteile der Wohnungen mit einem Baujahr vor 1948 oder ab 2001 auf Gemeindeebene (2019)

Baujahr vor 1948



Baujahr ab 2001



Quelle: Statistisches Bundesamt

Hohe Anteile an Beständen, die vor 1948 errichtet wurden, sind im Osten und Südosten des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald zu finden. Die Stadt Sulzburg

Ein Viertel Altbauten im östlichen und südöstlichen Breisgau-Hochschwarzwald

(27,5 %) sowie die Gemeinden Breitenau (26,6 %), Lenzkirch (26,2 %), Badenweiler (26,1 %), St. Märgen (26,0 %), Münstertal (25,5 %) und Hinterzarten (25,1 %) weisen die höchsten Anteile in dieser Baualtersklasse auf.

Die Kommunen mit den höchsten Anteilen an neueren Wohnungen, die ab 2001 errichtet wurden sind die Städte Bad Krozingen (27,3 %) und Breisach am Rhein (20,3 %) sowie die Gemeinde Horben (20,2 %) im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und im Landkreis Emmendingen die Gemeinden Malterdingen (23,1 %) und Vörsstetten (19,0 %) sowie die Stadt Endingen am Kaiserstuhl (19,7 %). Die detaillierte Neubautätigkeit der vergangenen Jahre wird im Folgenden betrachtet. Zu beachten ist dabei, dass die Neubauintensität nicht zuletzt auch von der Flächenverfügbarkeit abhängt.

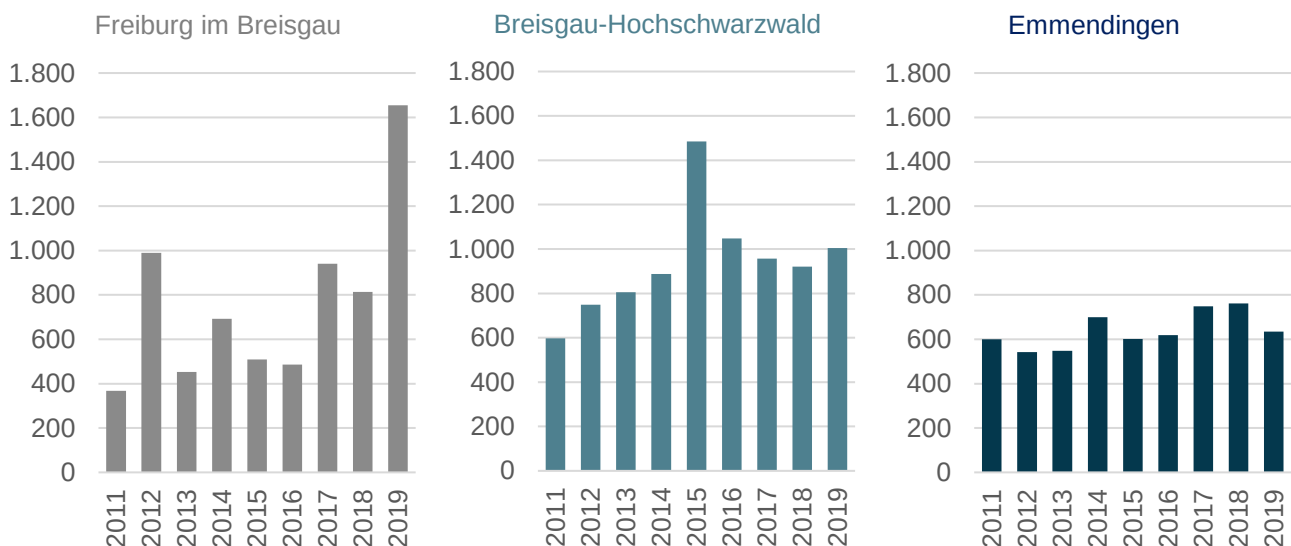
Vereinzelte hohe Neubauanteile

Bautätigkeit

Laut den Baufertigstellungszahlen des Statistischen Bundesamtes wurden seit 2011 in der Stadt Freiburg jährlich rund 770 Wohneinheiten errichtet. Mit durchschnittlich rund 940 ist die Zahl im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald höher und mit rund 640 Fertigstellungen im Landkreis Emmendingen geringer als in der Stadt Freiburg. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht zudem, dass es insbesondere in der Stadt Freiburg und im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald einzelne Jahre gibt, in denen die Baufertigstellungszahlen deutlich über dem Durchschnitt liegen. Im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald ist dies mit rund 1.470 neuen Wohnungen im Jahr 2015 der Fall. Die Schwankungen im Landkreis Emmendingen fallen geringer aus, hier wurden jährlich zwischen 540 und 760 Wohnungen errichtet.

Höchste Baufertigstellungszahlen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Abbildung 34: Baufertigstellungen von 2011 bis 2019 auf Kreisebene

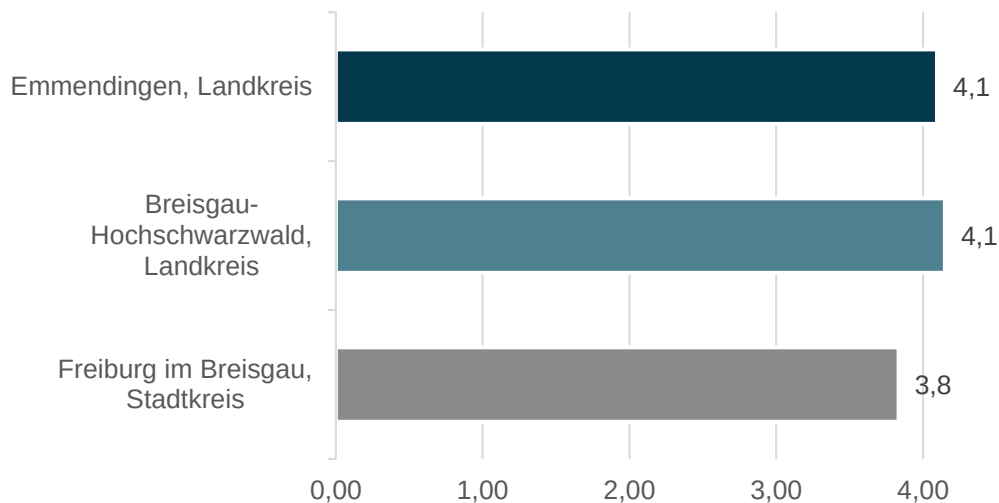


Quelle: Statistisches Bundesamt

Setzt man die Baufertigstellungen ins Verhältnis zur Einwohnerzahl zeigt sich ein deutlich anderes Bild. In Bezug auf die Einwohnerzahl sind die Baufertigstellungszahlen im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre in der Stadt Freiburg mit 3,8 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern etwas geringer als in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen mit jeweils rund 4,1 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern. Gegenüber den Fertigstellungszahlen von Deutschland und Baden-Württemberg (3,4 bzw. 3,0 pro 1.000 Einwohner) ist die Bautätigkeit in Freiburg überdurchschnittlich.³⁷

Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner in Freiburg am geringsten

Abbildung 35: Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner auf Kreisebene im Mittel der Jahre 2015 bis 2019



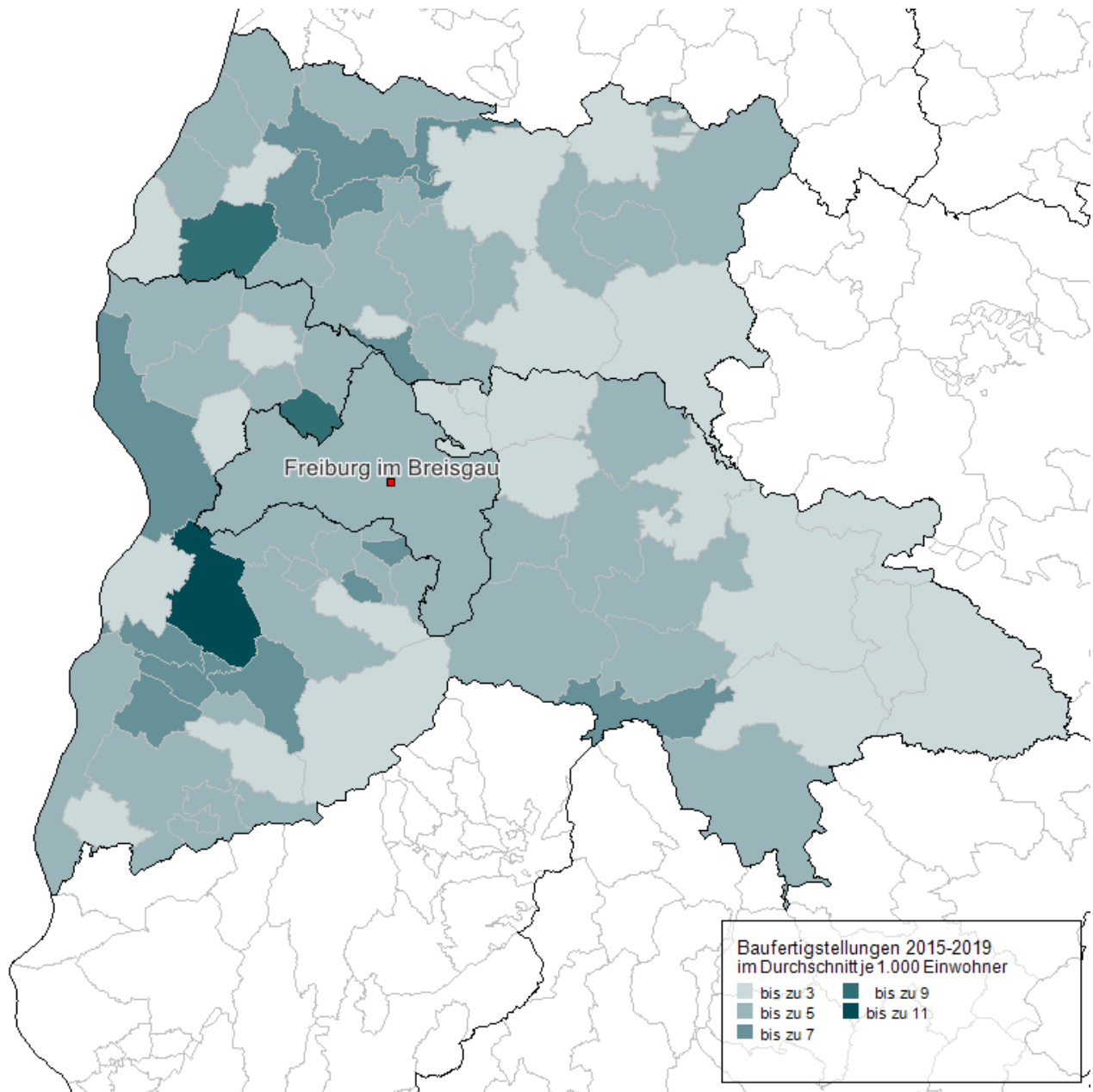
Quelle: Statistisches Bundesamt

Die detaillierte Betrachtung der Kommunen in der Region Freiburg zeigt, dass es eine Vielzahl von Städten und Kommunen gibt, die jährlich deutlich weniger Wohnungen errichten: Mit 1,3 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohnern wurden in Merdingen zwischen 2015 und 2019 jährlich die mit Abstand wenigsten Wohnungen fertiggestellt. St. Märgen und Simonswald sind mit 1,6 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohnern die Gemeinden mit den zweit- und drittwenigsten neuen Wohnungen. Auf der anderen Seite gibt es eine Vielzahl an Kommunen mit überdurchschnittlich hohen Fertigstellungszahlen pro 1.000 Einwohnern: Zwischen 2015 und 2019 wurden die mit Abstand meisten Wohnungen pro 1.000 Einwohner (10,4) in der Stadt Bad Krozingen errichtet. In der Stadt Endingen am Kaisterstuhl und der Gemeinde Umkirch waren mit 8,6 bzw. 7,9 die Baufertigstellungszahlen pro 1.000 Einwohner aber ebenfalls sehr hoch.

Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner: deutliche Unterschiede in den Kommunen

³⁷ Die Vergleichbarkeit mit den Zahlen des ABI der Stadt Freiburg ist eingeschränkt, denn die Statistiken des Bundesamts bzw. Landesamts unterscheiden sich zu den städtischen Daten bei den Einwohnerzahlen als auch bei den Baufertigstellungszahlen.

Abbildung 36: Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner auf Gemeindeebene im Mittel der Jahre 2015 bis 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die deutlich unterschiedlich ausgeprägte Bautätigkeit liegt nur zu einem geringen Anteil in der Nachfrage begründet. Wie verdeutlicht wurde, zeigt sich mit der Stadt Freiburg und den Kommunen der Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald eine eng verknüpfte Wohnungsmarktregion. Die engere Verzahnung zu Freiburg wird vor allem im Westen des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald deutlich. Neben der Nachfrage sind insbesondere auch die Verfügbarkeit von Flächen sowie die jeweiligen politischen Entscheidungen zum Einwohnerwachstum in den Kommunen ursächlich für die Neubautätigkeit.

Neubautätigkeit hängt von vielen Faktoren ab

6. Miet- und Kaufpreisentwicklung in der Stadt Freiburg sowie der Region Freiburg

Wesentliche Indikatoren zur Charakterisierung der Situation auf dem Wohnungsmarkt sind die Angebotsmieten und -kaufpreise. Um eine Orientierung über das derzeitige Preisniveau zu geben, erfolgt eine Darstellung der Angebotspreise in den Bereichen Miete und Wohneigentum. Da die Stadt Freiburg eng mit ihrem Umland verflochten ist und als gemeinsame Wohnungsmarktregion angesehen werden kann, erfolgt die Darstellung der Angebotsdaten für die Stadt Freiburg sowie für die Region Freiburg in diesem Kapitel. Entwicklungen des Wohnungsmarktes sind somit über die Stadtgrenzen hinweg verfolgbar.

Angebotsmieten und -kaufpreise als Indikatoren für die Wohnungsmarktentwicklung

Die hier verwendeten Angebotsdaten stammen aus der VALUE Marktdatenbank (ehemals empirica-systeme Marktdatenbank). Sie basiert auf einer umfangreichen Sammlung sorgfältig aufbereiteter Immobilienmarktdaten für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen aus mehr als 100 Quellen (z. B. ImmobilienScout24 und eBay-Kleinanzeigen). Darstellung der Kauf- und Mietpreise erfolgte anhand des Medians³⁸. Zu beachten ist, dass diese Angebotsmieten nur einen Ausschnitt des Mietwohnraums auf dem Freiburger bzw. regionalen Wohnungsmarkt abbilden, da manche Bestandshalter dieses Portal nur eingeschränkt nutzen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass das Preisniveau der Angebotsmieten in der Regel über dem der Bestandsmieten liegt und die meisten bestehenden Mieter einen niedrigeren Mietpreis zahlen. Weiterhin wurden die Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg ausgewertet.

VALUE Datenbank

6.1. Mietpreise

In der Stadt Freiburg stiegen die Angebotsmieten von 2012 bis 2020 im Median um 25 % von 10,12 €/m² auf 12,70 €/m². Diese Werte entsprechen der Durchschnittsmiete, die bei einer Anmietung im jeweiligen Jahr auf dem freien Wohnungsmarkt gefordert wurde.

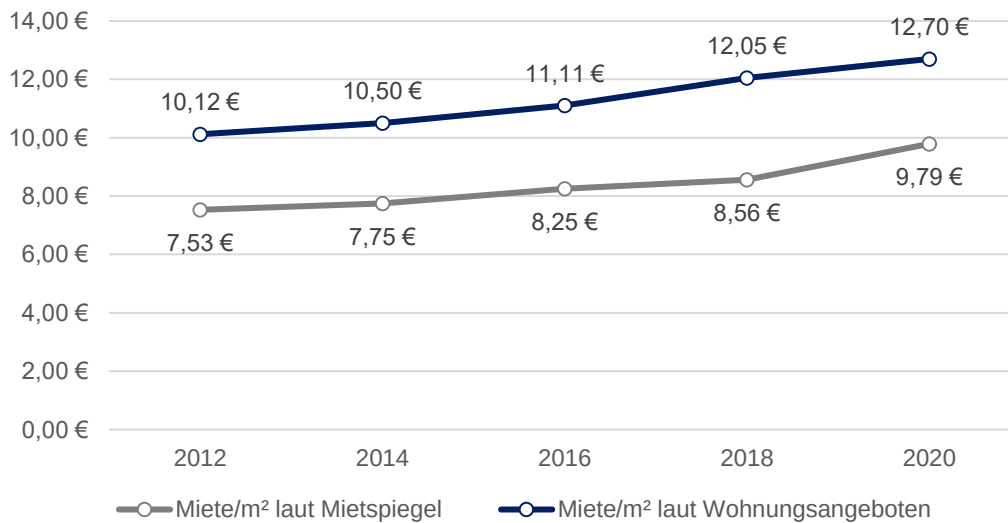
Anstieg der Angebotsmieten um 25 % seit 2012

Im Vergleich dazu hat sich die Mietspiegelmiete mit einem Anstieg von 30 % nahezu parallel entwickelt. Der Mietspiegel bildet neben Neuvertragsmieten auch bestehende Mietverhältnisse ab, bei denen sich Mieten innerhalb von vier Jahren vor dem Stichtag der Erhebung, in der Regel durch Mieterhöhungen, geändert haben. Die Mietspiegelmiete liegt ca. 3 €/m² unter der Angebotsmiete (vgl. Abbildung 37).

Parallele Entwicklung der Mietspiegelmiete

³⁸ Der Wert, der genau in der Mitte einer Datenverteilung liegt, nennt sich Median oder Zentralwert. Die eine Hälfte aller Individualdaten ist immer kleiner, die andere größer als der Median. Im Gegensatz zum arithmetischen Mittelwert ist der Median weniger anfällig gegenüber Ausreißern.

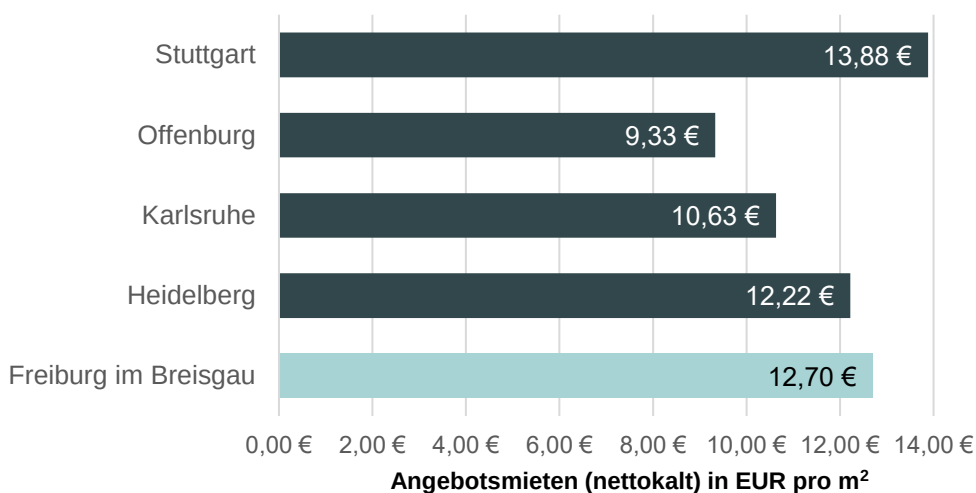
Abbildung 37: Mietpreisentwicklung in Freiburg



Datenquellen: Mietspiegel Freiburg, value Marktdatenbank

2020 lagen die Angebotsmieten in Freiburg im Median bei 12,70 €/m² (nettokalt). Das Mietniveau ist damit auch im Vergleich zu anderen wichtigen Städten in Baden-Württemberg hoch (vgl. Abbildung 38). Höher liegt das Mietniveau nur in der Landeshauptstadt Stuttgart mit 13,88 €/m² im Median.

Abbildung 38: Angebotsmieten (Median) 2020 im Städtevergleich (je m², nettokalt)



Datenquellen: Value Marktdatenbank; Auswertungen: GEWOS

Die mit Abstand teuersten Angebotsmieten gibt es bei WG-Zimmern. Gemäß Auswertung der VALUE Datenbank lag in Freiburg der Median im Jahr 2020 bei 21,58 €/m² (Kaltmiete). Zum Vergleich, im Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg lag der Median bei 19,05 €/m² und im Bundesdurchschnitt bei 16,67 €/m²

WG-Zimmer

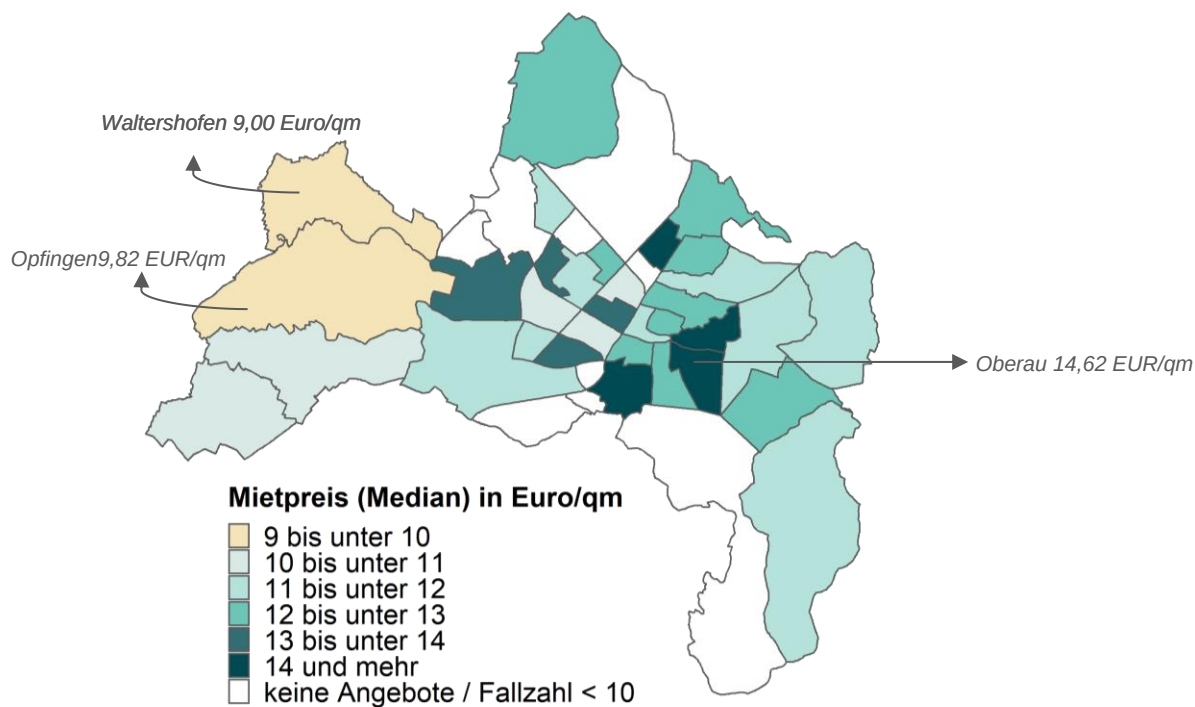
Innerhalb des Stadtgebiets bestehen deutliche Mietpreisunterschiede (siehe Abbildung 39). Die Preisspanne erstreckt sich derzeit von 9,00 €/m² in Waltershofen bis auf 14,62 €/m² in Oberau. Waltershofen gehört mit Opfingen zu den beiden Stadtbezirken mit dem niedrigsten Mietniveau von 9,00 bis unter 10,00 €/m².

Unteres Preisniveau von 9,00 bis 10,00 €/m² in Waltershofen und Opfingen

Die meisten Freiburger Stadtbezirke weisen ein mittleres Mietpreisniveau von über 10,00 €/m² bis unter 12,00 €/m² auf (Altstadt-Ring, Betzenhausen-Bischofslinde, Ebnet, Haslach-Egerten, Haslach-Haid, Herdern-Süd, Kappel, Landwasser, St. Georgen-Nord, Stühlinger-Eschholz, Tiengen, Waldsee und Weingarten).

Angebotsmieten von 10,00 €/m² bis unter 12,00 €/m² in den meisten Stadtbezirken

Abbildung 39: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Freiburger Stadtbezirken 2020



Datenquellen: Value Marktdatenbank; Auswertungen: GEWOS

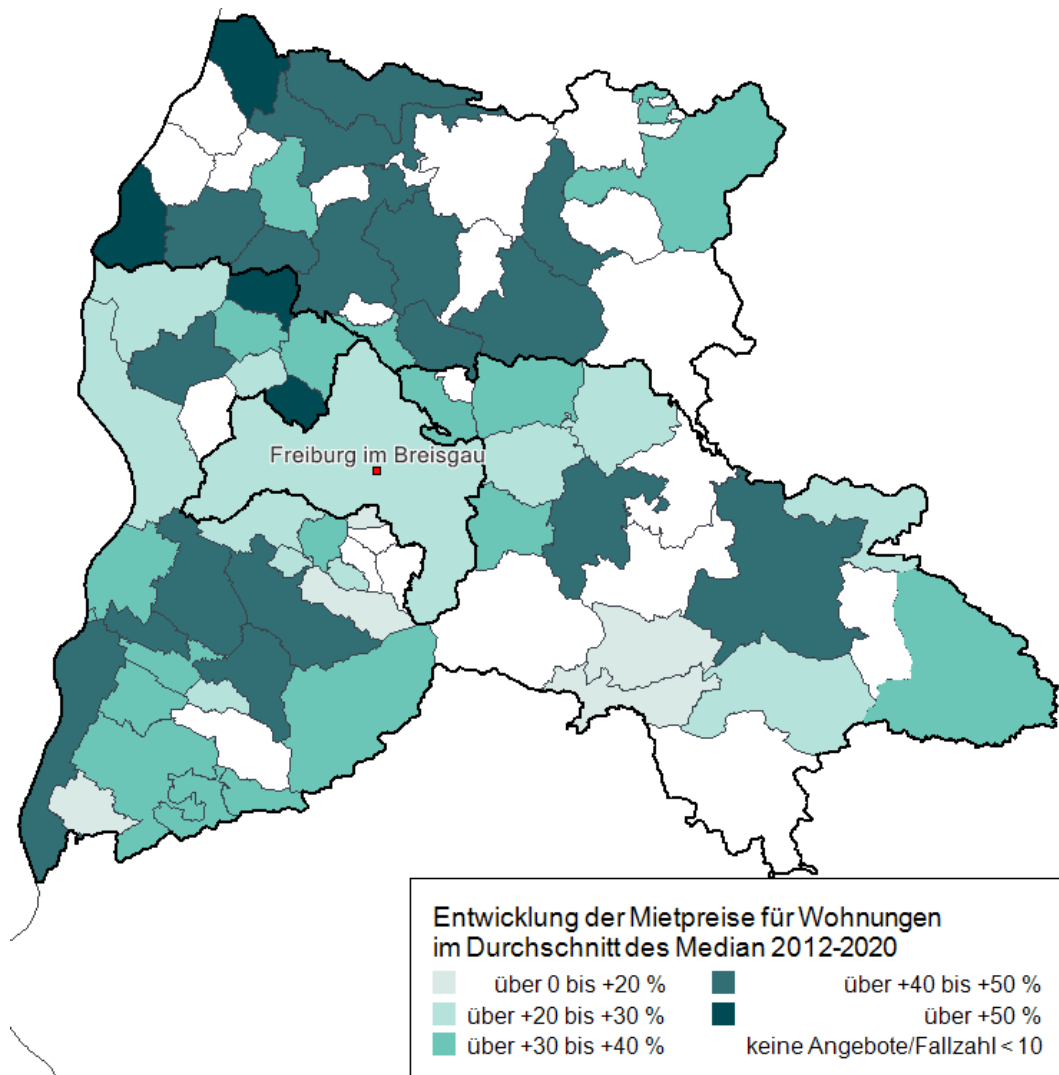
Zu den höherpreisigen Lagen mit Mieten über 12,00 bis unter 14,00 €/m² gehören die Stadtbezirke Altstadt-Mitte, Herdern-Nord, Hochdorf, Littenweiler, Mittelwiehre, Mooswald-Ost, Neuburg, Unterwiehre-Nord und Zähringen.

Höherpreisige Lagen

Die höchsten Angebotsmieten von über 14,00 €/m² sind derzeit in den Stadtbezirken Oberau, Unterwiehre-Süd und Oberwiehre zu finden. Auch in Brühl-Güterbahnhof liegt das Mietniveau über 14,00 €/m², was jedoch auf ein vergleichsweise geringes Wohnungsangebot zurückzuführen ist, bei dem Neubauwohnungen preisbestimmend sind.

Angebotsmieten von über 14,00 €/m² in Oberau und in der Wiere

Abbildung 40: Mietenentwicklung im regionalen Vergleich

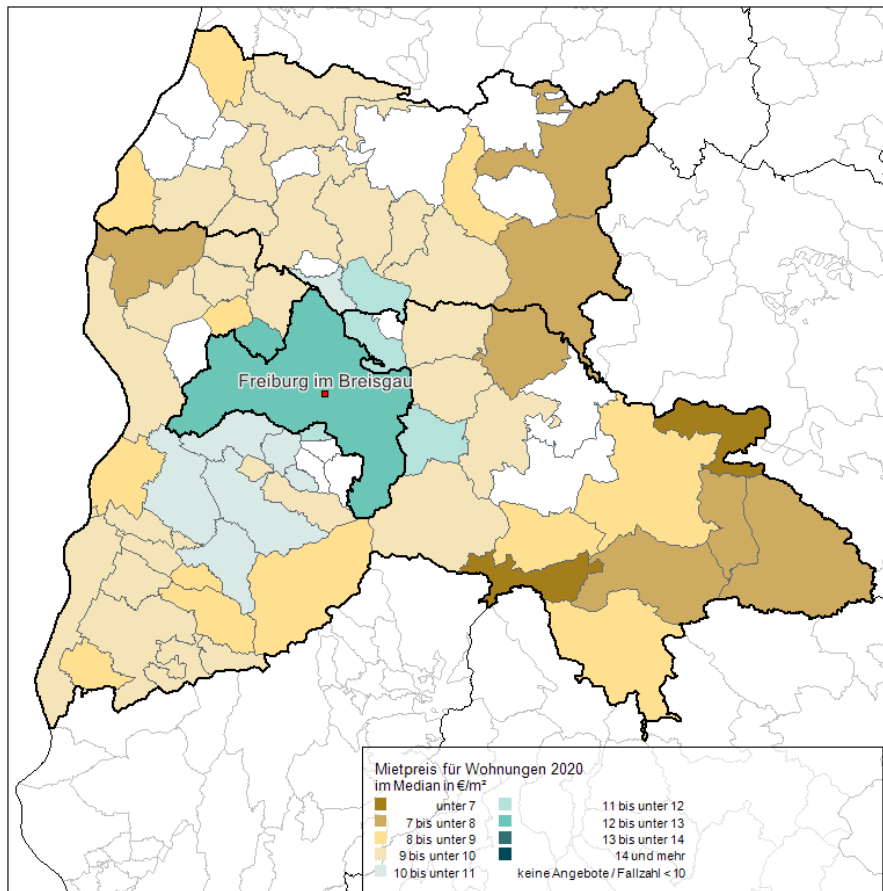


Datenquellen: Value Marktdatenbank; Auswertungen: GEWOS

Die obenstehende Karte zeigt, dass die Angebotsmieten in allen Gemeinden angestiegen sind, für die genügend Mietwerte ausgewertet werden konnten. In Freiburg stiegen die Mieten im Vergleichszeitraum 2012 bis 2020 um 25 %. Nur in Feldberg, Hinterzarten, Merzhausen, Auggen, Bollschweil und Gottenheim lagen die Preisanstiege darunter. Besonders stark erhöhten sich die Mieten in den südlich und nördlich von Freiburg liegenden Kommunen sowie in Gemeinden mit guter verkehrlicher Erschließung. Hier zeigt sich, dass der Druck auf den Wohnungsmärkten in der gesamten Region zugenommen hat. In den meisten Kommunen stiegen die Mietpreise schneller als im Oberzentrum Freiburg, jedoch ausgehend von einem geringeren Niveau.

Mietanstieg um teils über die Hälfte

Abbildung 41: Mietniveau im regionalen Vergleich 2020



Datenquellen: Value Marktdatenbank; Auswertungen: GEWOS

Der aktuelle regionale Vergleich der Angebotsmieten zeigt, dass die höchsten Mieten in der Stadt Freiburg und in ihrem Umfeld verlangt werden. Je weiter von Freiburg entfernt, desto günstiger ist das Mietniveau, aber auch desto geringer ist das Mietwohnungsangebot in den Gemeinden, in denen das Eigenheim häufig die vorherrschende Wohnform ist.

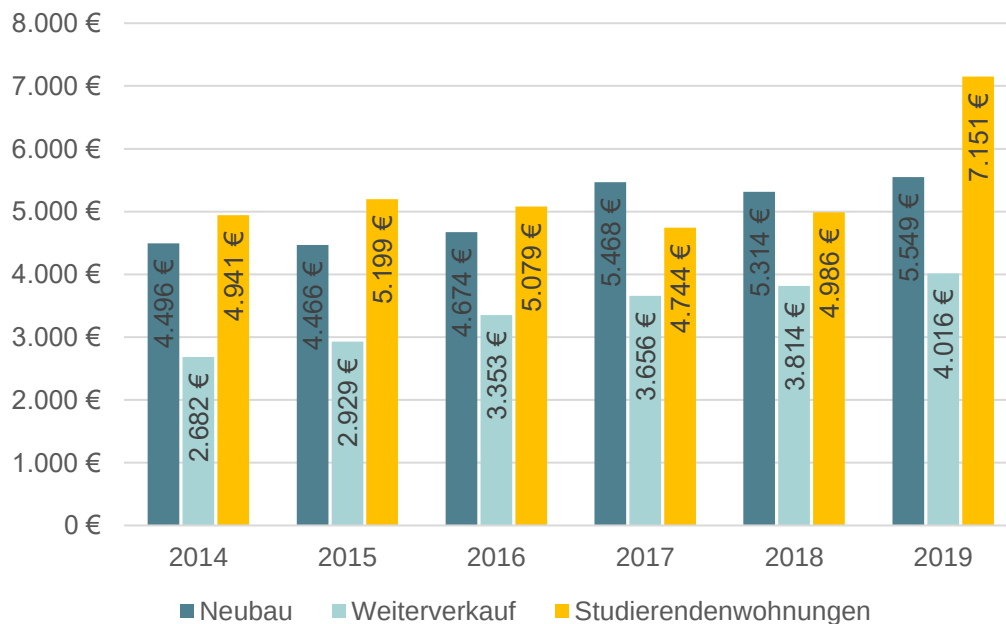
Mietniveau steigt mit der Nähe zu Freiburg

6.2. Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Im Gegensatz zu Mietverhältnissen werden Verkäufe von Immobilien von den amtlichen Gutachterausschüssen registriert und ausgewertet. Die Daten des Freiburger Immobilienmarktberichts beruhen auf tatsächlichen Kauffällen. Während die Mietenentwicklung durch die gesetzlichen Vorgaben des BGB gedämpft wird, unterliegen Veräußerungen von Wohneigentum keinen derartigen Beschränkungen, sondern werden frei am Markt gebildet. In den vergangenen Jahren hat sich daher die Entwicklung der Immobilien- von der der Mietpreise entkoppelt. Dies zeigt sich auch in der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Freiburg.

Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen um bis zu 50 %

Abbildung 42: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Freiburg (2014 -2019)



Datenquelle: Immobilienmarktbericht 2019, Gutachterausschuss der Stadt Freiburg

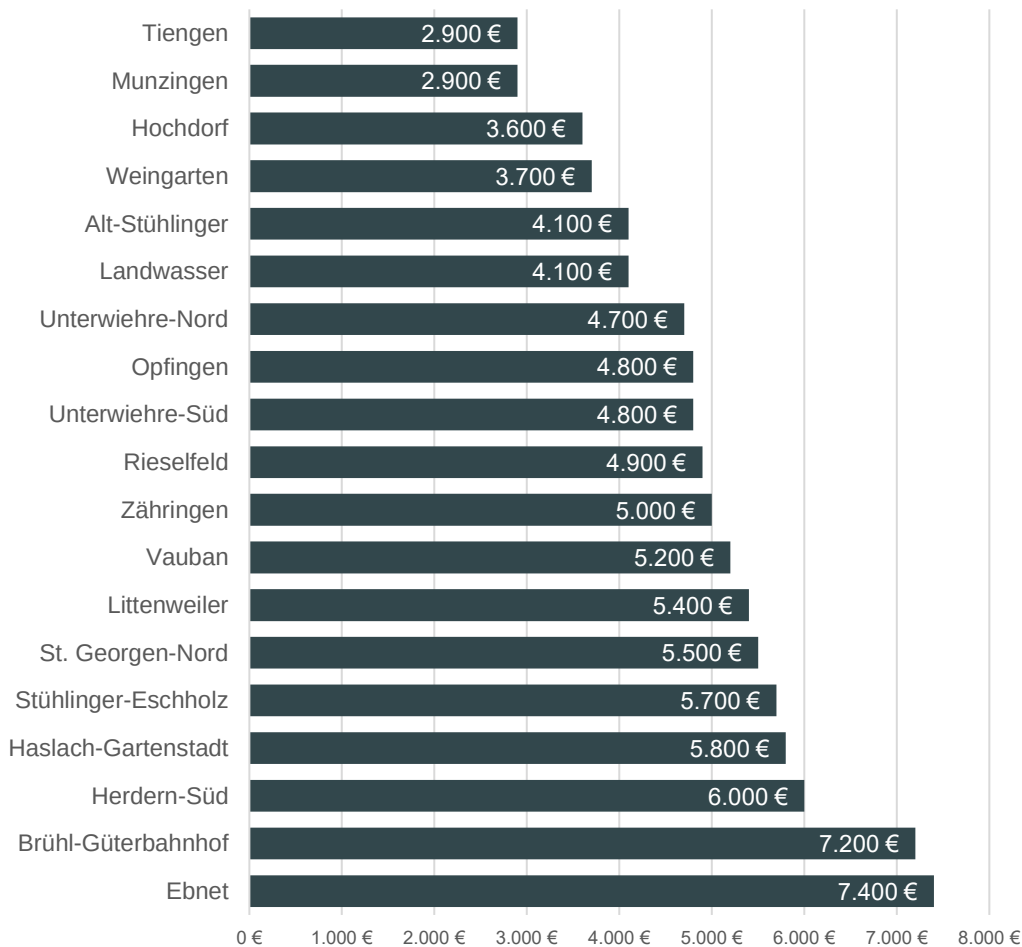
Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen stiegen in Freiburg von 2014 bis 2019 um 23 % auf rund 4.500 €/m². Bei weiterveräußerten Wohnungen betrug der Preisanstieg 50 % von rund 2.700 €/m² auf rund 4.000 €/m². In der Universitätsstadt Freiburg bilden Studierendenwohnungen ein eigenes Marktsegment. Die überwiegend kleinen Wohneinheiten werden zu hohen Quadratmeterpreisen veräußert. In diesem Segment stiegen die Preise von rund 4.900 €/m² in 2014 auf rund 7.200 €/m² in 2019 um etwa 45 %.

Höchste Quadratmeterpreise für Studierendenwohnungen

Um das aktuelle Preisgefüge innerhalb Freiburgs darzustellen wurden Angebotsdaten ausgewertet. Erfahrungsgemäß unterscheiden sich Angebotsdaten und die Daten von tatsächlichen Kauffällen in angespannten Wohnungsmärkten wie Freiburg nur geringfügig voneinander, da Käufer aufgrund des begrenzten Angebots nur geringe Verhandlungsspielräume haben.

Preise innerhalb Freiburgs

Abbildung 43: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Freiburg 2020 in €/m²



Stadtbezirke mit mehr als 10 Wohnungsangeboten in 2020, Mediane

Datenquelle: Value Marktdatenbank; Auswertungen: GEWOS

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Freiburg erstrecken sich in 2020 im Median von rund 2.900 €/m² auf bis auf rund 7.400 €/m². Die Stadtbezirke Munzingen und Tiengen weisen mit rund 2.900 €/m² das günstigste Preisniveau auf, allerdings wurden dort nur wenige gebrauchte Eigentumswohnungen angeboten. In den Stadtbezirken Herdern Süd, Brühl-Güterbahnhof und Ebnet dominieren Neubauwohnungen das Angebot mit Kaufpreisen von bis zu 7.400 €/m² im Median.

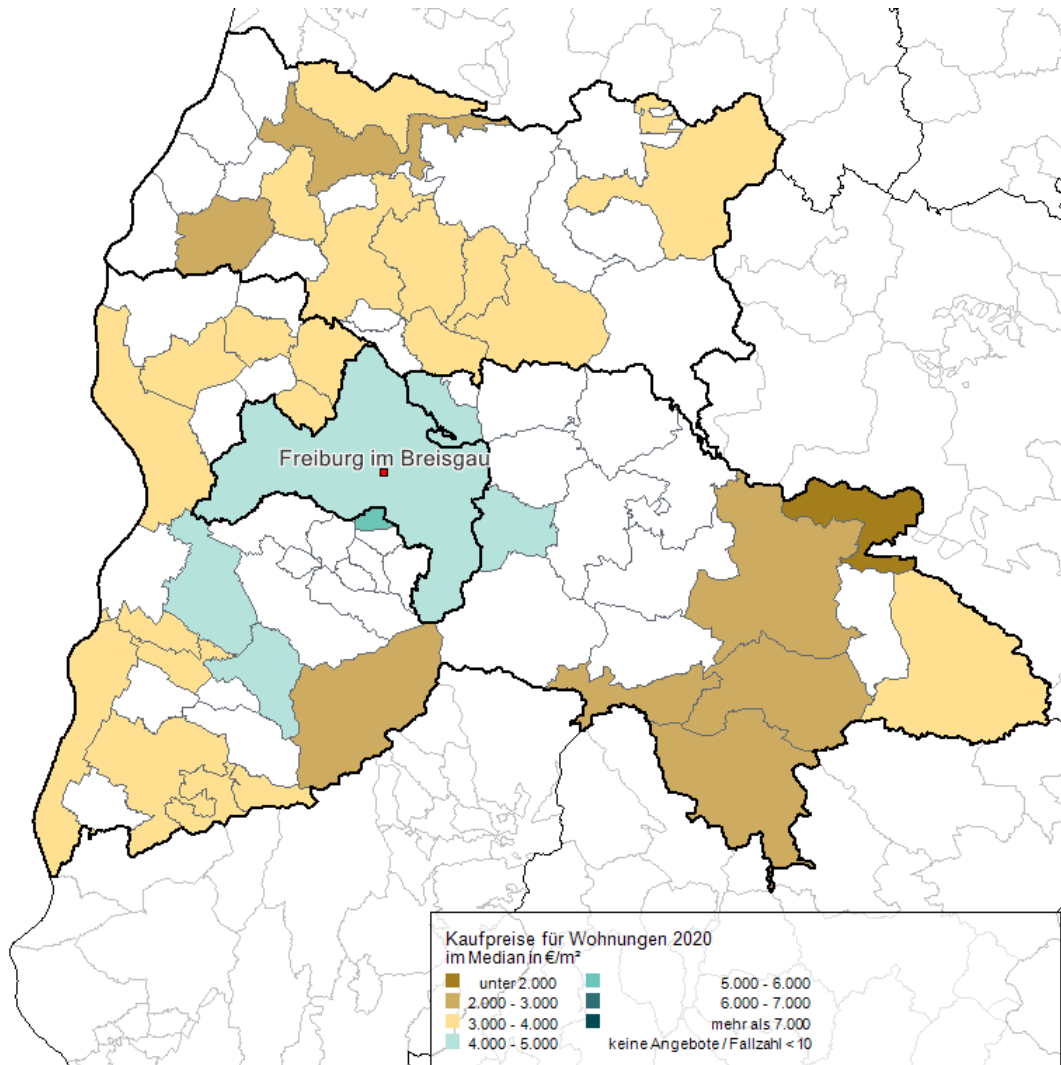
Hochpreisige Neubauwohnungen prägen das Preisgefüge in den beliebten Wohnlagen

In der Region Freiburg werden Eigentumswohnungen vorwiegend in städtischen Lagen nachgefragt und angeboten. In kleineren Gemeinden dominiert das Eigenheim als Wohnform. Abbildung 44 zeigt, dass die durchschnittlich höchsten Kaufpreise in Freiburg und nahegelegenen Gemeinden verlangt werden. In der Gemeinde Merzhausen liegen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Median mit rund 5.100 €/m² mittlerweile höher als in der angrenzenden Großstadt Freiburg mit rund 5.000 €/m². In den Nahe Freiburg gelegenen Kommunen Bad Krozingen, Gundelfingen, Kirchzarten und Staufen im Breisgau nähert sich das Preisniveau mit Kaufpreisen von 4.000 – 5.000 Euro allmählich dem von Freiburgs

Je näher an Freiburg gelegen, desto höher die Kaufpreise

an. Günstigere Kaufpreise finden sich bei einem begrenzten Angebot in den weiter von Freiburg entfernten Kommunen.

Abbildung 44: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Region Freiburg 2020

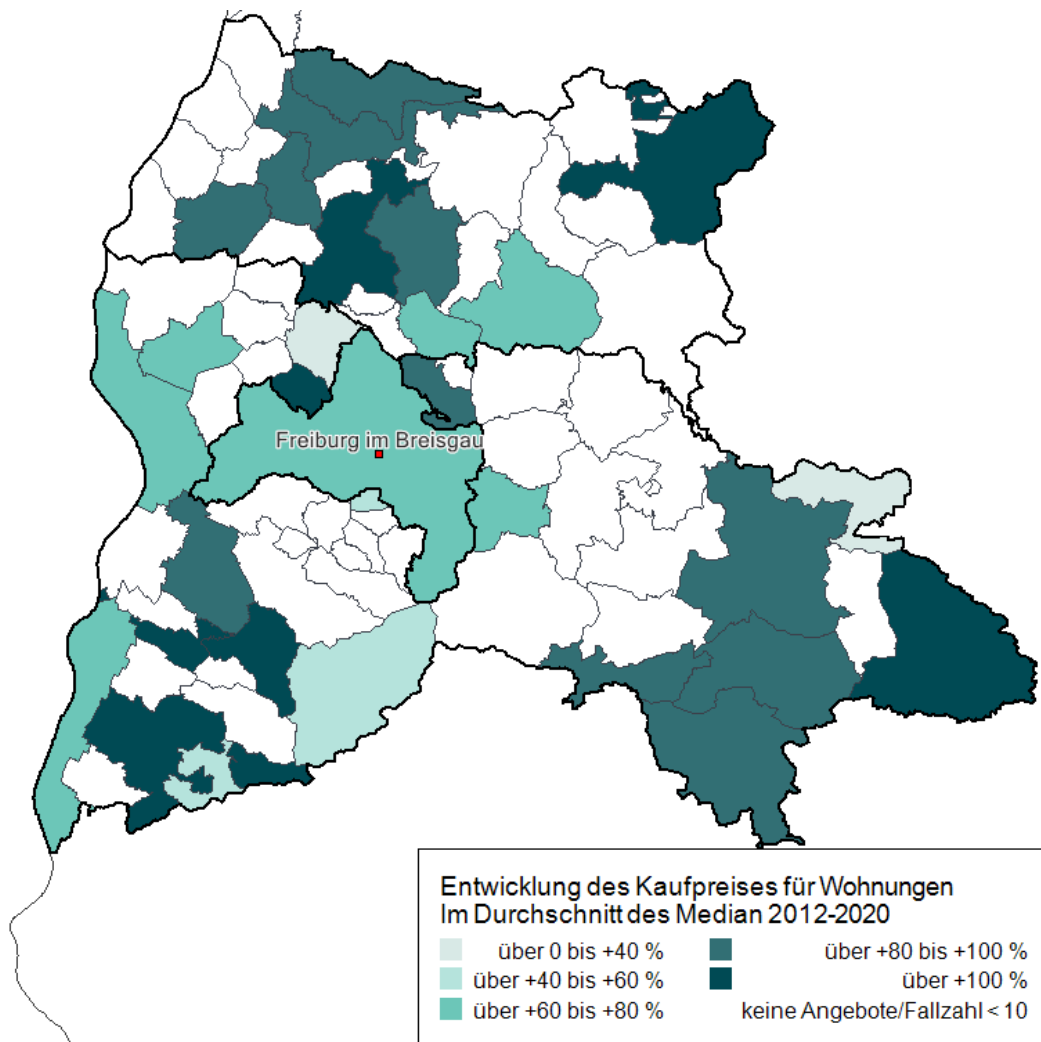


Datenquelle: Value Marktdatenbank; Auswertungen: GEWOS

Wie Abbildung 45 zeigt, ist die Preisdynamik in den weiter von Freiburg entfernten Gemeinden am stärksten, deren Kaufpreise noch vergleichsweise günstig sind. Hier wird deutlich, dass Eigentumswohnungen nicht mehr nur in der unmittelbaren Umgebung Freiburgs nachgefragt werden, sondern, vermehrt auch in weiter entfernten Kommunen, was zu steigenden Kaufpreisen führt.

Nachfrage steigt auch in weiter entfernten Lagen von Freiburg

Abbildung 45: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Region Freiburg 2020



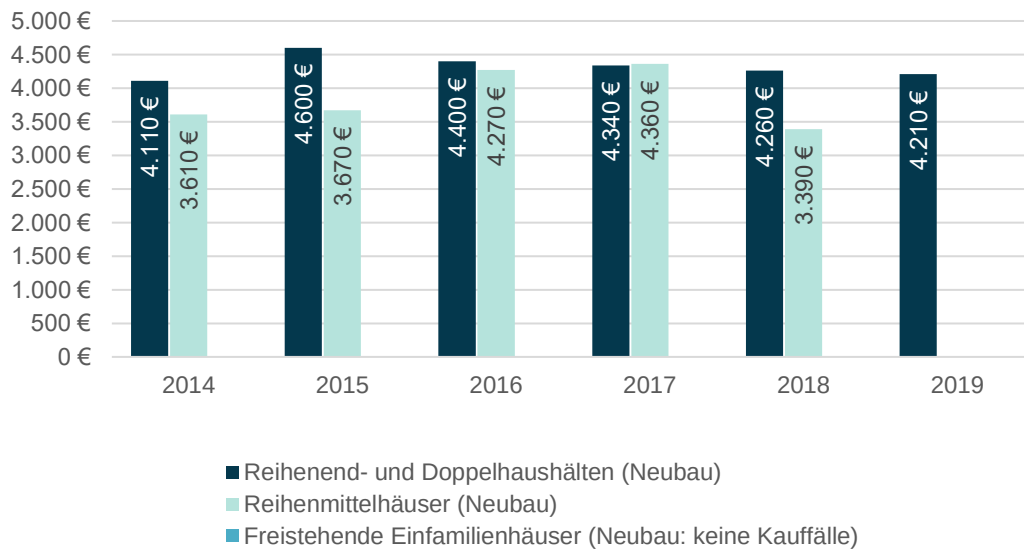
Datenquelle: Value Marktdatenbank; Auswertungen: GEWOS

6.3. Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die vom Gutachterausschuss registrierten Kauffälle für neu errichtete Einfamilienhäuser in Freiburg umfassen seit 2014 nur wenige Kauffälle jährlich. 2019 wurden lediglich sieben neue Reihenend- bzw. Doppelhaushälften, aber kein neu errichtetes, freistehendes Einfamilienhaus veräußert. Dies korrespondiert mit der geringen Bautätigkeit in diesem Segment. In den letzten fünf Jahren betrug der Anteil der Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern lediglich 2 %. Die Kaufpreise blieben seit 2014 nahezu stabil.

Einfamilienhauspreise in Freiburg stabil,

Abbildung 46: Entwicklung der Kaufpreise für neue Einfamilienhäuser in Freiburg



Datenquelle: Immobilienmarktbericht 2019, Gutachterausschuss der Stadt Freiburg

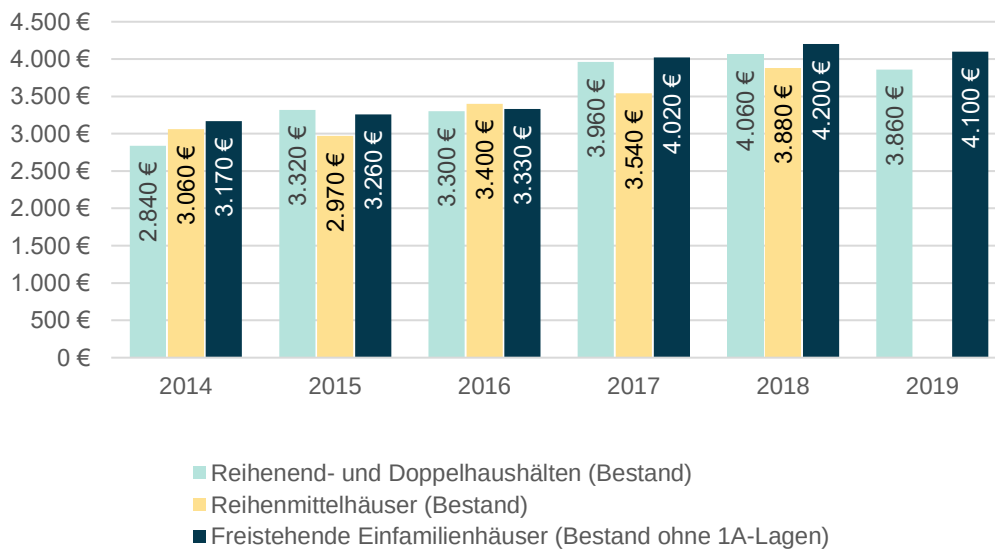
Auch der Markt für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Freiburg überschaubar. Im Durchschnitt wurden von 2014 bis 2019 jährlich 32 Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften sowie 27 freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand veräußert. Die Preise für gebrauchte Reihenendhäuser stiegen um seit 2014 um 36 %, Einfamilienhäuser aus dem Bestand verteuerten sich um rund 29 % (siehe Abbildung 47).

Rund 60 Wiederverkäufe von Einfamilienhäusern jährlich

Die Preise gebrauchter Einfamilienhäuser liegen in Freiburg mit rund 4.000 €/m² Wohnfläche mittlerweile fast auf dem Niveau neuer Immobilien, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Grundstücksgrößen für neu errichtete Reihenend- und Doppelhaushälften durchschnittlich 100 m² unter denen der Bestandsimmobilien liegen.

Neubau- und Bestandsimmobilien fast auf dem gleichen Preisniveau

Abbildung 47: Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser aus dem Bestand in Freiburg



Datenquelle: Immobilienmarktbericht 2019, Gutachterausschuss der Stadt Freiburg

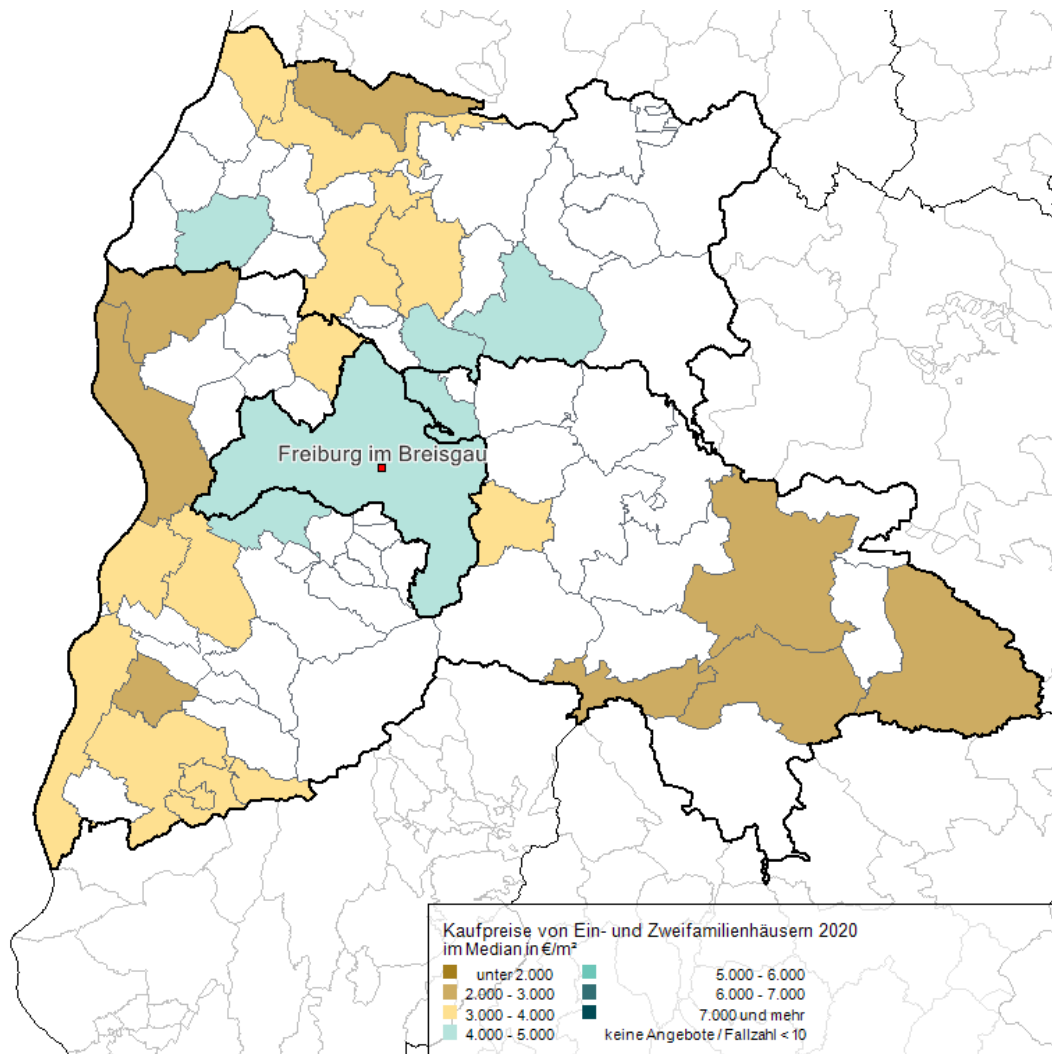
Einfamilienhäuser sind für viele Familien immer noch die gewünschte Wohnform, weil sie über größere Wohnflächen und einen geschützten Außenraum für Kinder verfügen und ein sichereres Umfeld bieten. Die Nachfrage hat sich aufgrund der Corona-Pandemie und der zunehmenden Akzeptanz des Homeoffice noch erhöht. In Freiburg ist das Angebot aufgrund der Bauflächenknappheit und der Ressourcen-schonenden Stadtentwicklung begrenzt und teuer, sodass viele Familien, die ihren Wunsch nach einem Eigenheim realisieren wollen, in das Umland ausweichen. Diese Ausweichbewegungen machen sich dort in den Kaufpreisen für Einfamilienhäuser bemerkbar.

Familien mit Eigenheimwunsch weichen auf das Freiburger Umland aus

Um das aktuelle Preisgefüge innerhalb der Region Freiburg darzustellen, wurden Angebotsdaten für das Jahr 2020 ausgewertet (siehe Abbildung 48). Hier wird deutlich, dass die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den Nachbarkommunen Freiburgs, Bad Krozingen (4.000 €/m²), Denzlingen (4.000 €/m²), Gundelfingen (4.600 €/m²), Schallstadt (4.200 €/m²) und Waldkirch (4.300 €/m²) sowie in Endigen (4.100 €/m²), oft auf dem gleichen Niveau wie in Freiburg (4.400 €/m²) oder sogar darüber liegen. In weniger gut angebundenen und weiter von Freiburg entfernten Kommunen liegen die Angebotspreise deutlich niedriger.

Angebotspreise für Einfamilienhäuser im direkten Umland auf ähnlich hohem Niveau wie in Freiburg

Abbildung 48: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in der Region 2020

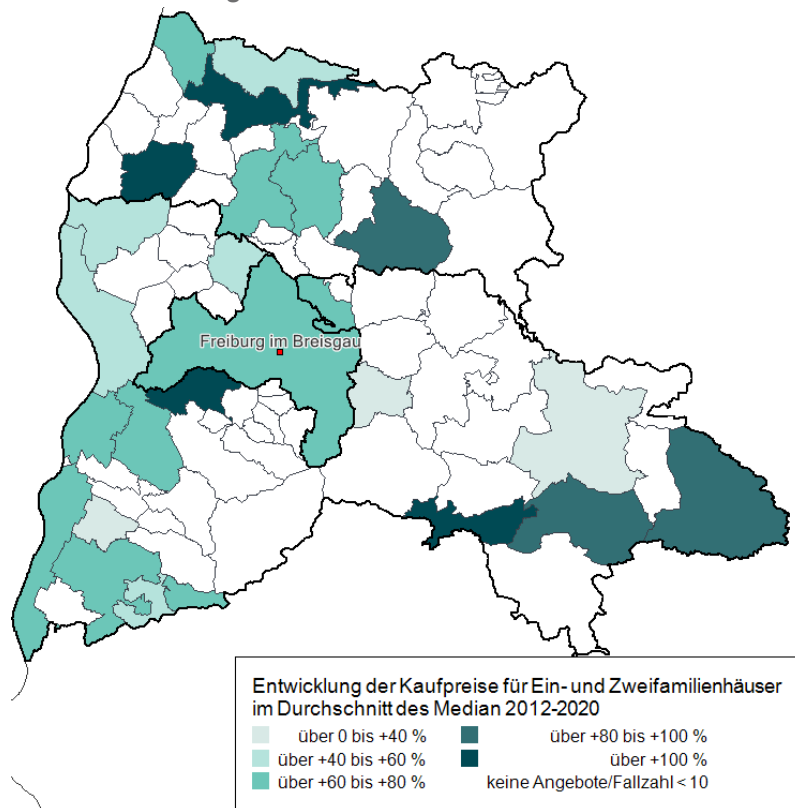


Datenquelle: Value Marktdatenbank; Auswertungen: GEWOS

Betrachtet man die Preisdynamik zeigt sich ein uneinheitliches Bild. Erhebliche Preissteigerungen weisen einerseits Kommunen auf, in welchen in den letzten Jahren neue Einfamilienhäuser errichtet und zum Verkauf angeboten wurden, andererseits Gemeinden mit einem niedrigen Ausgangsniveau der Kaufpreise.

*Preissteigerungen in
verschiedenen Kommunen*

Abbildung 49: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in der Region 2012 - 2020



Datenquelle: Value Marktdatenbank; Auswertungen: GEWOS

7. Befragung zur Wohnungsmarktsituation in Stadt und Region Freiburg

Zur vertiefenden Analyse der Wohnungsmarktsituation in der Region wurden alle 74 Kommunen der Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald sowie 70 Wohnungsmarktakeure in der Region (z. B. Makler, Projektentwickler, Finanzierer und Interessenvertretungen) mit einem fünfseitigen Fragebogen befragt. Die Fragebögen finden sich im Anhang des Berichts. Die Befragung wurde per Mail und postalisch ab dem 09. März 2021 durchgeführt. Die Befragten hatten im Befragungszeitraum bis zum 31. März 2021 die Möglichkeit, die Fragebögen per Mail oder per Post zurückzusenden.

*Über 140 Wohnungsmarktex-
perten befragt*

Insgesamt wurden 44 verwertbare Rückläufe der Kommunen und 24 der Wohnungsmarktakeure erfasst und ausgewertet. Die hohe Rücklaufquote von knapp 60 % bzw. 34 % ermöglicht eine differenzierte Analyse der Ergebnisse, zumal die Rückläufe der Kommunen sich relativ gleichmäßig über die beiden Landkreise verteilen und sowohl das nähere Umland als auch peripher gelegene Kommunen umfassen. In diesem Kapitel werden die wichtigsten Ergebnisse aus der Befragung zusammengefasst.

68 verwertbare Rückläufe

7.1. Befragung der Wohnungsmarktakeure

Die Wohnungsmarktsituation in der Stadt Freiburg wird in 18 der 19 Antworten der befragten Wohnungsmarktakeure als sehr angespannt und einmal als angespannt eingeschätzt. Von den 19 Antworten für den Landkreis Emmendingen entfielen mit vier Nennungen etwa 21,1 % auf sehr angespannt, mit 14 Nennungen (71,4 %) auf angespannt und eine einzelne Nennung auf ausgewogen. Für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald wurden von 21 Antworten zwei Nennungen (9,5 %) für sehr angespannt, 15 Nennungen (71,4 %) für angespannt und vier Nennungen (19,1 %) für ausgewogen verzeichnet. Insgesamt entfallen die häufigsten Nennungen für die Stadt auf sehr angespannt, während für die beiden Landkreise die Wohnungsmarktsituation überwiegend als angespannt eingeschätzt wird.

*Freiburger Wohnungsmarkt
sehr angespannt*

Kleinräumig werden in Freiburg insbesondere die Bereiche Herdern und Wiehre mit 16 bzw. 14 Nennungen als besonders angespannt angesehen. Als entspannt werden hingegen vor allem Weingarten und Haslach eingeschätzt. Bei Betrachtung aller genannten städtischen Bereiche zeigt sich, dass die angespannten Bereiche mehrheitlich im Stadtzentrum bzw. am östlichen Rand des Zentrums liegen, während die als entspannt eingeordneten Gegenden sich eher im Westen der Stadt befinden.

*Herdern und Wiehre in Frei-
burg besonders angespannt*

Für die beiden Landkreise der Wohnungsmarktregion gelten unter den Befragten die direkten Umlandgemeinden (z.B. Gundelfingen, Kirchzarten oder Denzlingen) und größeren Kommunen (z.B. Emmendingen) als angespannte Wohnungsmärkte, während die peripher gelegenen kleineren Kommunen vor allem im Osten

*Hohe Anspannung im direkten
Freiburger Umland*

des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald (z. B. Eisenbach oder Lenzkirch) als entspannt gelten.

Tabelle 9: Angespannte und entspannte Wohnungsmärkte in Freiburg und der Region

Top 6 Angespannte Bereiche Freiburg		Top 6 Entspannte Bereiche Freiburg		Top 6 Angespannte Kommunen Region		Top 6 Entspannte Kommunen Region	
Herdern	16	Weingarten	9	Gundelfingen	10	Eisenbach	4
Wiehre	14	Haslach	8	Kirchzarten	10	Lenzkirch	4
Stühlinger	9	Landwasser	6	Denzlingen	10	Löffingen	4
Altstadt-Mitte	7	Tiengen	4	Emmendingen	9	St. Peter	3
Littenweiler	6	Munzingen	4	Bad Krozingen	8	Freiamt	3
Vauban	6	Rieselfeld	3	Merzhausen	8	Bad Krozingen	2

Quelle: GEWOS-Expertenbefragung der Wohnungsmarktakeure (Mehrfachnennungen möglich)

Fast alle Befragten (19 von 20 Nennungen) haben in den letzten drei bis fünf Jahren eine Veränderung der Wohnungsmarktsituation in der Region wahrgenommen. Dabei nannten diese Befragten als Gründe eine verschärfte Anspannung des Wohnungsmarktes als Grund. Für die Zukunft gehen 57,8 % der Befragten von weiteren Veränderungen und damit von einer weiteren Zuspitzung der Wohnungsmarktsituation aus. Insgesamt etwa die Hälfte der Befragten macht die zukünftige Entwicklung von der Quantität und Qualität der zukünftigen Angebotsausweitung (v. a. durch das Vorhaben Dietenbach) abhängig.

Anspannung des Wohnungsmarktes fast ausnahmslos wahrgenommen

Auch die Corona-Pandemie wird nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure nur wenig Einfluss auf die zukünftige Entwicklung haben. Etwa drei Viertel der Befragten haben seit 2020 keinen Effekt ausmachen können und erwarten diesen auch nicht für die Zukunft. Bei den übrigen gehen die Einschätzungen dazu, wie der Effekt der Corona-Pandemie wirken kann, weit auseinander. Das Spektrum der Antworten reicht von einem Rückgang der Wohnungsnachfrage insgesamt über einen Nachfrageanstieg nach preisgünstigem Wohnraum bis zu einer Zunahme der Nachfrage insbesondere nach großen Einfamilienhäusern.

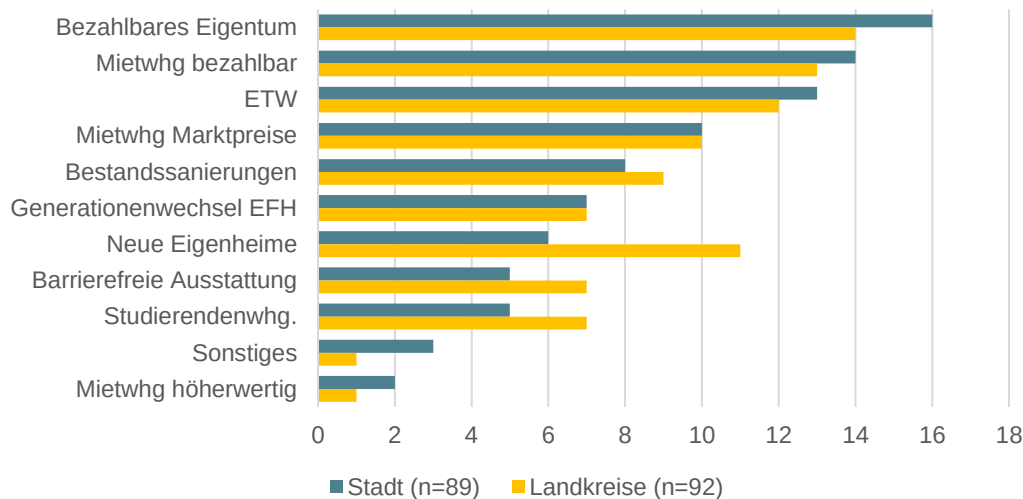
Geringer Einfluss der Corona-Pandemie erwartet

Befragt nach den wichtigsten Handlungsfeldern auf dem Wohnungsmarkt fielen die Antworten der Wohnungsmarktakeure für die Stadt Freiburg und die beiden Landkreise sehr ähnlich aus. Die häufigsten Nennungen (16 bzw. 14) entfielen in beiden Kategorien auf das Handlungsfeld bezahlbares Eigentum, gefolgt von bezahlbaren Mietwohnungen mit 14 bzw. 13 Nennungen sowie Eigentumswohnungen (ETW) mit 13 bzw. zwölf Nennungen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird also von den Befragten sowohl in der Stadt als auch in der Region als besonders wichtig angesehen. Größere Abweichungen zwischen den Antworten bezüglich der Stadt Freiburg und den Landkreisen ergeben sich vor allem bei

Bezahlbarkeit wichtigstes Handlungsfeld in Stadt und Umland

neuen Eigenheimen (sechs Nennungen Stadt / elf Nennungen Landkreise) sowie bei barrierefreier Ausstattung und Studierendenwohnen (jeweils fünf Nennungen Stadt und sieben Nennungen Landkreise).

Abbildung 50: Wichtigste Handlungsfelder auf dem Wohnungsmarkt in Freiburg und den Landkreisen im Umland im Vergleich

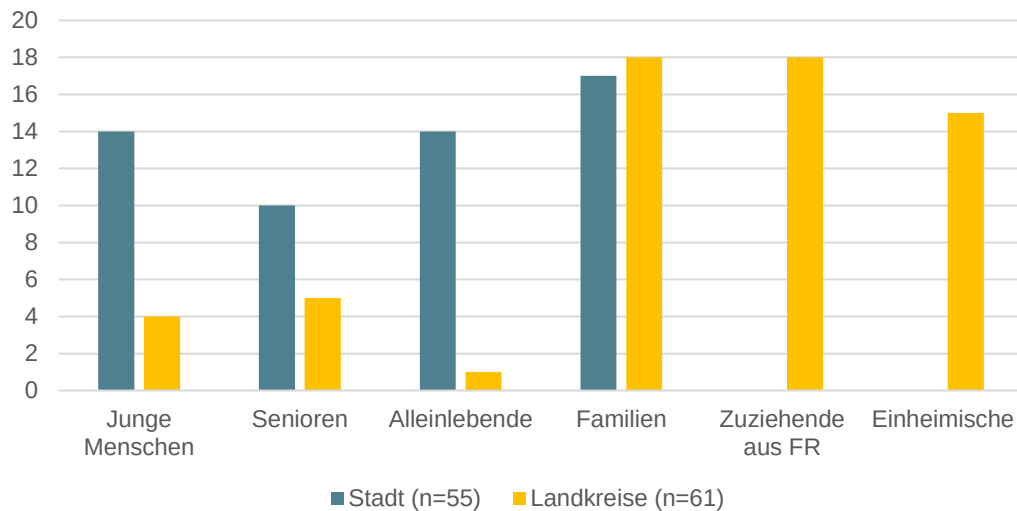


Quelle: GEWOS-Expertenbefragung der Wohnungsmarkttakteure (Mehrfachnennungen möglich)

Deutliche Unterschiede zwischen der Stadt und der Region zeigen sich bei den wichtigsten Zielgruppen auf den jeweiligen Wohnungsmärkten. In der Stadt Freiburg werden junge Menschen und Alleinlebende (je 14 Nennungen) sowie Senioren (zehn Nennungen) als relevante Zielgruppen angesehen. Für die Landkreise werden diese Zielgruppen nur von jeweils ein bis fünf Befragten als wichtig eingeschätzt. Für beide Teilbereiche, also Stadt und Region, wurden Familien mit 17 bzw. 18 Nennungen am häufigsten als relevante Zielgruppe genannt. Für die Region wurde die Abfrage um eine Einschätzung zu Zuziehenden aus der Stadt Freiburg und Einheimischen differenziert. Hier werden die zuziehenden Freiburger Haushalte 18 Nennungen sogar von mehr Befragten als relevant angesehen als die Einheimischen (15 Nennungen).

*Familien wichtigste Zielgruppe
in Stadt und Umland*

Abbildung 51: Wichtigste Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt in Freiburg und den Landkreisen im Umland im Vergleich



Quelle: GEWOS-Expertenbefragung der Wohnungsmarkttakteure (Mehrfachnennungen möglich)

Vier von fünf der befragten Wohnungsmarkttakteure halten den Wohnungsneubau in der Region Freiburg für nicht nachfragegerecht. Als wichtigster Grund werden hierfür die aufwändigen und langen Baugenehmigungsverfahren genannt, die eine schnelle und flexible (z. B. durch einfachere Nachverdichtung oder höhere Geschossigkeit) Schaffung von neuen Wohnungen verhindere. Zudem werden wenig nachfragegerechte hohe Preise im Neubau in einigen Antworten bemängelt. Hemmnisse bei Neubauvorhaben spüren die meisten Befragten sowohl in Freiburg (94,7 %) als auch in den Landkreisen (81,2 %). Auch hier werden vor allem der hohe bürokratische Aufwand, sowie wenn auch deutlich seltener, die mangelnde Verfügbarkeit geeigneter Flächen genannt. Dabei wird die Wohnbauflächenentwicklung nach Ansicht der Befragten in der Bevölkerung der Region Freiburg gewünscht oder zumindest als notwendig erachtet. Nur etwa jeder zehnte Befragte gab an, keine Akzeptanz für Neubauvorhaben zu spüren.

Wohnungsneubau nicht nachfragegerecht und gehemmt

7.2. Befragung der Kommunen

Die Wohnungsmarktsituation in der eigenen Kommune wird von den meisten Befragten als sehr angespannt (43 %) oder angespannt (52 %) eingeschätzt. Lediglich 5 % der befragten Kommunen befinden die Situation als ausgewogen und keine Kommune beurteilt den Wohnungsmarkt als entspannt.

Angespannter Wohnungsmarkt in fast allen Kommunen

In knapp zwei Drittel der Kommunen hatte sich die Situation in den vorangegangenen drei bis fünf Jahren weiter angespannt und auch für die Zukunft geht ein großer Teil dieser Kommunen von einer weiteren Verschärfung der Situation aus. In dem übrigen Drittel der Kommunen, in dem keine verstärkte Anspannung erkannt wurde, gehen die Befragten auch in Zukunft überwiegend nicht von Veränderungen der Wohnungsmarktsituation aus. Einen nachhaltigen Einfluss der

In vielen Kommunen Verschärfung der Wohnungsmarktsituation in den letzten Jahren

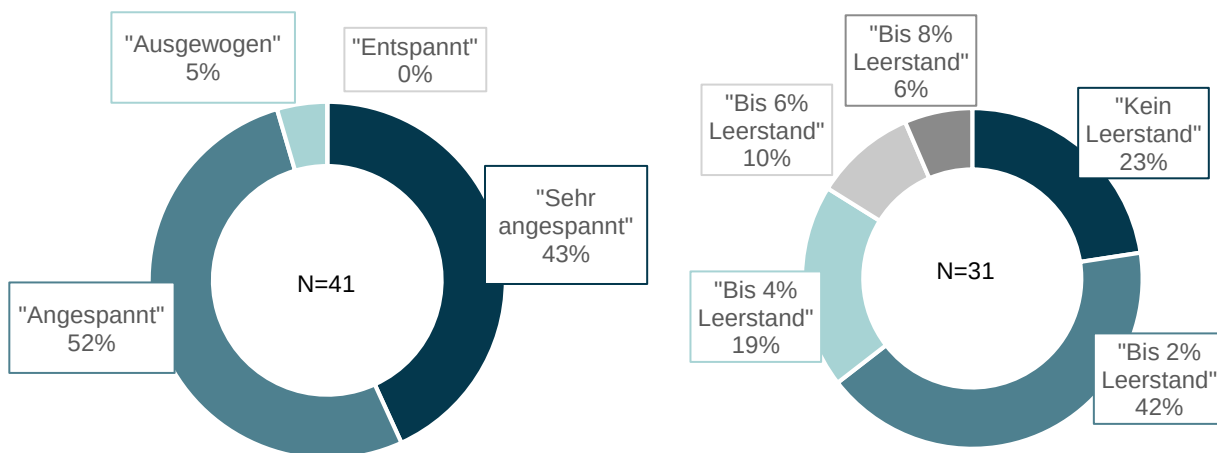
Corona-Pandemie auf die zukünftige Wohnungsmarktsituation erwartet etwa ein Drittel der Befragten.

Die Antworten zur daran anschließende Frage nach der Höhe des Wohnungsleerstands (in Prozent) zeichnen ein ähnliches Bild. 23 % der Befragten gaben an, dass es in ihrer Kommune keinen Leerstand gibt. 42 % der Kommunen schätzten den Leerstand auf bis zu 2 % und weitere 19 % der Kommunen auf bis zu 4 %. Lediglich 16 % der Befragten gaben höhere Werte bis zu 8 % Wohnungsleerstand an. In gut einem Viertel der Kommunen tritt Leerstand vor allem in Einfamilienhäusern auf, in etwa 7 % eher in Mehrfamilienhäusern und in den übrigen etwa zwei Dritteln der Kommunen ist der Leerstand relativ gleich über die Segmente verteilt. Generell ist davon auszugehen, dass für ein funktionierendes Wohnungsmarkteschehen etwa 3 % Leerstand (Fluktuationsreserve) nötig sind, um z. B. Modernisierungen und Umzüge zu ermöglichen. Dies ist bei der Auswertung der Antworten bei etwa vier von fünf Kommunen in der Region nicht gegeben.

Geringe Leerstände

Abbildung 52 (links): „Wie bewerten Sie die Wohnungsmarktsituation in Ihrer Kommune?“

Abbildung 53 (rechts): „Können Sie die Leerstandssituation im Wohnungsmarktsegment in Ihrer Kommune einschätzen? Wenn ja, wie hoch ist dieser in etwa in Prozent?“

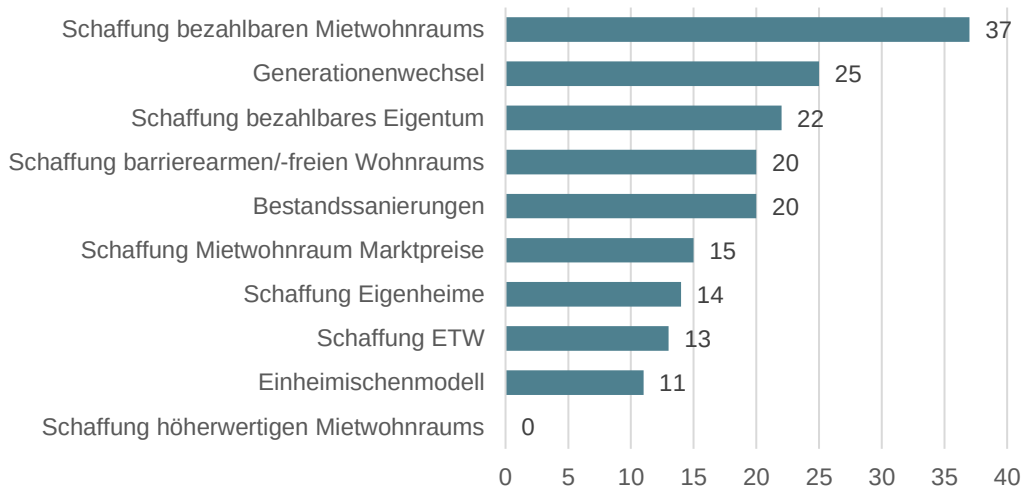


Quelle: GEWOS-Expertenbefragung der Kommunen

Von den 44 teilnehmenden Kommunen nannten 37 die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum als wichtiges Handlungsfeld auf dem Wohnungsmarkt. Als weitere wichtige Handlungsfelder wurden der Generationenwechsel (25 Nennungen), die Schaffung bezahlbaren Eigentums (22 Nennungen) sowie die Schaffung barrierearmen/-freien Wohnraums und Bestandssanierungen (je 20 Nennungen) identifiziert. Neben dem Fokus auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum kristallisiert sich der Umgang mit demografisch und baulich alternden Quartieren als zweiter übergeordneter Schwerpunkt aus den Antworten heraus.

Bezahlbarkeit und Umgang mit Alterung als Schwerpunkte der Wohnungsmarktentwicklung

Abbildung 54: „Was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Handlungsfelder auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Kommune?“

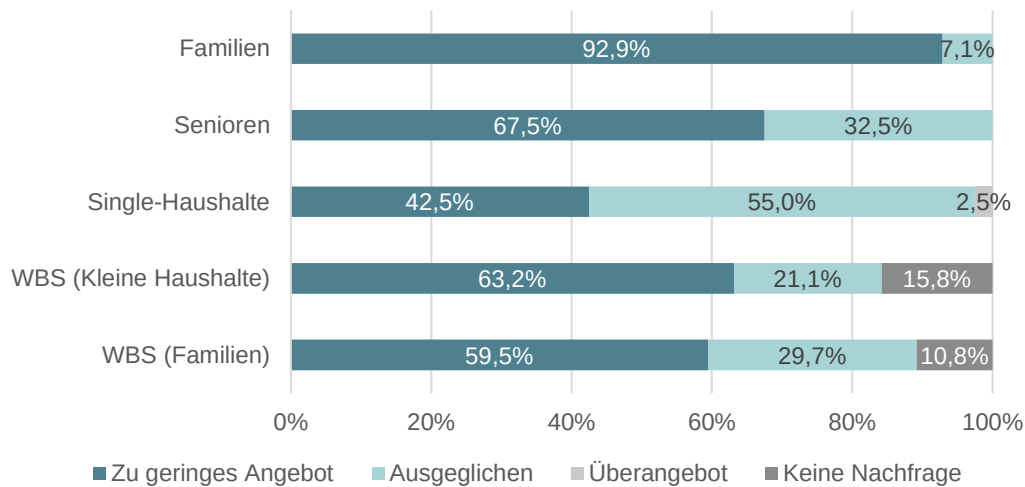


Quelle: GEWOS-Expertenbefragung der Kommunen (Mehrfachnennungen möglich)

In den befragten Kommunen wird die Versorgungssituation für Familien als am schlechtesten angesehen. 92,9 % der Befragten schätzen das Wohnungsangebot für diese Zielgruppe als zu gering ein. Auch für Seniorenhaushalte sowie Haushalte mit Wohnberechtigungsschein wird das Angebot von je etwa zwei Dritteln der Kommunen als unzureichend angesehen. Nur für Singlehaushalte wird überwiegend eine ausgeglichene Situation angenommen. Daher werden Familien (41 Nennungen) als wichtige Zielgruppe in fast allen befragten Kommunen wahrgenommen. Senioren (13 Nennungen) spielen eine eher untergeordnete und Singlehaushalte (3 Nennungen) fast gar keine Rolle als Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt der jeweiligen Kommunen. Einheimische Haushalte (40 Nennungen) zählen ebenfalls in nahezu allen Kommunen zu den wichtigen Zielgruppen, Zuziehende aus Freiburg hingegen nur in etwa 60 % der Kommunen als relevant angesehen (26 Nennungen).

Familien als wichtige Zielgruppe in fast allen Kommunen

Abbildung 55: „Wie schätzen Sie die Versorgungssituation für einzelne Zielgruppen in Ihrer Kommune ein?“



Quelle: GEWOS-Expertenbefragung der Kommunen

Einen weiteren Schwerpunkt des Fragebogens bildet das Thema Wohnungsneubau in der Kommune. Nur etwa 40 % der Befragten sehen den Wohnungsneubau in ihrer Kommune als nachfragegerecht und 60 % als nicht nachfragegerecht an. Dieses Ergebnis lässt einen Mangel an effizienten Instrumenten zur Steuerung des Neubaus im Sinne der Gemeinden vermuten.

Nur 40 % der Kommunen sieht Neubau als nachfragegerecht an

Zudem sehen 84 % der befragten Kommunen Hemmnisse bzw. Hindernisse bei Neubauvorhaben. Die in einer offenen Frage am häufigsten genannten Hemmnisse (20 Nennungen) betreffen den Bereich der rechtlichen Rahmenbedingungen (z. B. Restriktionen durch Regionalplan, FNP oder den Landschaftsschutz sowie aufwändige Genehmigungsverfahren). Flächenknappheit (10 Nennungen) sowie Widerstand aus Bevölkerung und Politik (8 Nennungen) sind weitere relevante Hemmnisse aus Sicht der Kommunen.

84 % der Kommunen sehen Hemmnisse bei Neubauvorhaben

In neun von zehn befragten Kommunen werden kommunale Grundstücke überwiegend im Konzeptvergabeverfahren vergeben. Die wichtigsten Vergabekriterien sind dabei die Schaffung von bezahlbarem Eigentum und Mietwohnraum (je 20 Nennungen) sowie die städtebauliche Gestaltungsqualität (19 Nennungen).

Konzeptvergabe Standard bei kommunalen Grundstücken

8. Neubauprojekte in Freiburg und Umland

Wie in den Kapiteln 3.3. und 5.2. beschrieben wurde, gibt es in der Region Freiburg eine rege Bautätigkeit. In diesem Kapitel sollen beispielhaft verschiedene Neubaugebiete in der Stadt Freiburg, dem Landkreis Emmendingen und dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald dargestellt werden. Zunächst werden neun Neubaugebiete im Detail beschrieben. Im Anhang finden sich zudem Steckbriefe von dreizehn Projekten in der Stadt Freiburg, fünfzehn im Landkreis Emmendingen und neunzehn Neubaugebieten im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald übersichtlich aufbereitet.

*Beschreibung von
Neubaugebieten*

Die Auswahl der in den Steckbriefen dargestellten Neubaugebiete in der Region Freiburg erfolgte durch die Stadt und die Landkreise. Über die Detailauswahl entschied GEWOS in Absprache mit der Stadt Freiburg. Die eingehende Beschreibung basiert auf den Steckbriefen sowie telefonischen Interviews mit den Bürgermeistern oder Mitarbeitern der Stadtplanungsämter und ergänzenden Materialien wie Begründungen für die Bebauungspläne sowie Ausschreibungsunterlagen.

*Auswahl der Gebiete mit der
Stadt und den Landkreisen*

Im Detail sind die nachfolgenden Gebiete dargestellt. Aus welchen Gründen diese ausgewählt wurden, ist den dazugehörigen Texten zu entnehmen.

Stadt Freiburg im Breisgau

Freiburg im Breisgau

▸ Güterbahnhof Nord

Auf dem Areal des ehemaligen Freiburger Güterbahnhofs entsteht seit 2010 mit dem Quartier Güterbahnhof Nord ein neues Stadtviertel mit urbaner, gemischter Nutzung: Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen. Insgesamt sind etwa rund 1.560 neue Wohnungen im Quartier geplant.

▸ Elsässer Straße/Obere Lachen/Untere Lachen

Dieses Gebiet ist ein Beispiel für die Nachverdichtung von Quartieren. Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans sollten die vorhandenen Grundstücke besser genutzt werden. Statt der früher bestehenden acht kleinen Doppelhaushälften entstanden 67 Wohnungen im preisvergnügstigen Mietwohnungsbau.

▸ Gutleutmatten

Im Freiburger Baugebiet Gutleutmatten - unterteilt in West und Ost - sind beinahe 500 neue Wohneinheiten entstanden. Das Gebiet wurde als eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsgebiete in Freiburg in diesem Jahrzehnt beschrieben. Es handelte sich um die größte noch verbleibende Entwicklungsfläche im Innenbereich der Stadt.

▸ Binzengrün 34

Beim Projekt „Binzengrün 34“ handelt es sich um die Vollmodernisierung eines Hochhauses mit 120 Wohnungen sowie um den Neubau von 80 neuen Wohnungen im Stadtteil Weingarten. Beim Neubau der 80 Wohnungen wurde zum ersten Mal in Freiburg die 50% Förderquote umgesetzt,

sodass am Ende 40 Eigentumswohnungen und 40 geförderte Mietwohnungen entstanden.

Landkreis Emmendingen

Landkreis Emmendingen

- › Löchleacker-Sponeckstraße (Sasbach a.K.)
Das Gebiet Löchleacker-Sponeckstraße beschreibt ein typisches Neubaugebiet der Region Freiburg zur Schaffung von Wohnungen für junge, einheimische Familien. Trotz einzelner unbebauter Grundstücke im Innenbereich ist – aufgrund der Besitzverhältnisse – die Flächenausweisung am Ortsrand notwendig.
- › Jahnstraße (Stadt Emmendingen)
Das Gebiet Jahnstraße wurde ausgewählt, da es im Gegensatz zu den meisten anderen Neubaugebieten Geschosswohnungsbau berücksichtigt. Es handelt sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme in zentraler Lage und damit um ein gutes Beispiel der integrierten Entwicklung das darüber hinaus die wichtige Schaffung von bezahlbaren und barrierearmen Mietwohnungen anstrebt.

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

*Landkreis
Breisgau-Hochschwarzwald*

- › Obere Breite (Sölden)
Die meisten Neubaugebiete in den Landkreisen der Region Freiburg haben zum Ziel, die (ortsansässige) Bevölkerung mit Einfamilienhäusern zu versorgen. Die Obere Breite in Sölden steht stellvertretend für diese typische Art eines Neubaugebiets im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.
- › Kurgarten II (Stadt Bad Krozingen)
Kurgarten II in Bad Krozingen ist ein gutes Beispiel für ein Neubaugebiet in der Region, da ein anderer Schwerpunkt gesetzt wurde: Es sollten preisgünstige Wohnungen für die Angestellten der Kur- und Klinikbetriebe entstehen. Kurgarten II ist damit ein prägnantes Beispiel für preisgünstiges Wohnen und Geschosswohnungsbau in der Region Freiburg.
- › Hirschenhof Erweiterung (St. Märgen)
St. Märgen steht – wie die meisten Kommunen der Region – vor der Herausforderung die (einheimische) Bevölkerung und dabei insbesondere junge Familien mit Wohnraum zu versorgen. Da dem anhaltenden Siedungsdruck nicht allein durch Baulückenschließungen begegnet werden kann, ist – wie vielerorts – die Entwicklung einer neuen Fläche nötig. Die Hirschenhof Erweiterung ist damit ein weiteres Beispiel für ein typisches Neubaugebiet in der Region.

Güterbahnhof Nord - Freiburg

Ausgangssituation:

Die ursprüngliche Idee für das Areal des Güterbahnhofs Nord im Freiburger Stadtteil Brühl fokussierte sich zunächst auf die Ansiedlung hochwertiger, innenstadtnaher Gewerbebauten, im unmittelbaren Umfeld von Universität und Forschungseinrichtungen. Im Planungsverlauf kam es jedoch zu einem Paradigmenwechsel in der Stadt Freiburg hin zu mehr Wohnungsbau. Im Jahr 2013 änderte sich dadurch auch die Ausrichtung des Gebiets von einem reinen Gewerbegebiet hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit Gewerbe- und Wohnnutzung. Mit dieser Nutzungsänderung sollte auf die stetige Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Freiburg reagiert werden.

Das Areal „Güterbahnhof Nord“ ist im Zuge des Vorhabens von der DB Immobilien in den Besitz von Aurelis Estate GmbH übergegangen. Aurelis war Gesamteigentümer des Gebiets und hat das Gelände zusammen mit der Stadt Freiburg entwickelt. Hierfür schlossen die beiden Parteien im Jahr 2009 einen städtebaulichen Vertrag

Ziele:

Das Areal richtete sich als gemischtgenutztes, urbanes Quartier am Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ aus, Wohnen und Arbeiten sollen im Quartier vereint werden.

Schwerpunkte:

Auf dem Areal sollen insgesamt rund 1.560 Wohnungen errichtet werden, darunter auch ein Anteil von rund 12 % an geförderte Mietwohnungen. Gegenwärtig wurde etwa rund die Hälfte der Wohnungen bereits realisiert. Bei den frei finanzierten Wohnungen – sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment - handelt es sich eher um hochpreisige Wohnungen, vor allem für Einzelpersonen- und Paarhaushalte. Darüber hinaus sind in das Quartier Studentenapartments, Hotelnutzung und Boardinghäuser integriert.

Für den Stadtteil Brühl ist ein deutlicher Einwohneranstieg zu verzeichnen, allerdings in erster Linie bei den Erwachsenen und nicht in der Gruppe der unter 18-Jährigen, daraus lässt sich ableiten, dass das Gebiet kein Zuzugsziel für Familien mit Kindern darstellt.

Der dritte Teilbebauungsplan für das Gebiet sieht ein spezifisches Mobilitätskonzept vor, das auch Carsharing und Leihfahrräder umfasst. Darüber hinaus werden auch hinsichtlich der Bauweise ökologische Aspekte berücksichtigt, etwa durch Fassadenbegrünung oder Dachgärten. Insbesondere da der Güterbahnhof als „Klima-Hotspot“ identifiziert wurde, sind hier besondere Vorkehrungen wichtig.

Erfolge und Erkenntnisse:

Das Vorhaben am Güterbahnhof wird von den Planungsverantwortlichen bei der Stadt Freiburg – trotz einiger Abstriche – als Erfolg gewertet. Die Wohnungen im Quartier werden gut angenommen. Hinsichtlich des Planungsprozesses wurde festgehalten, dass dieser durch Aurelis als externen Projektentwickler zu einem gewissen Teil ressourcensparend für die Stadt war.

Die Entwicklung des Areals „Güterbahnhof Nord“ stellt durch die Größe des Areals sowie durch die Konstruktion mit Aurelis als Partner einen Sonderfall für die Stadt Freiburg dar. Aus heutiger Sicht würde die Planung anders gestaltet werden, insbesondere mit Hinblick auf die Wohnnutzung, sodass Straßenverlauf und Grundstücksaufteilung besser zur Wohnnutzung passen würden. Außerdem fehlen teilweise öffentlich zugängliche Freiflächen. Allerdings war der Handlungsspielraum der Stadt Freiburg hinsichtlich der Siedlungspolitik begrenzt, da die Flächen nicht in ihrer Hand waren.

Eine weitere Erkenntnis aus dem Vorhaben ist nach Ansicht von befragten Akteuren, dass die Realisierung eines solchen Projektes schneller möglich ist, wenn ein externer Akteur – wie in diesem Fall Aurelis – als Partner dabei ist. Dazu gibt es innerhalb der Stadtverwaltung jedoch ein differenziertes Meinungsbild. Die Entwicklung und Vermarktung durch ebenjene externe Akteure führt auch dazu, dass die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund steht und in erster Linie hochpreisige Wohnungen entstehen.

Elsässer Str. / Obere Lachen / Untere Lachen - Freiburg

Ausgangssituation:

Im Projektgebiet befinden sich bereits acht kleine Doppelhaushälften, die im Besitz der Stadt sind. Darüber hinaus bieten 800 m² Bauland Platz für vier Gebäude mit insgesamt 67 Wohnungen. Begonnen wurde mit der Planung für das Gebiet im Jahr 2012.

Das Umfeld ist im Bereich „Untere Lachen“ von Einfamilienhausbebauung geprägt, im Bereich „Obere Lachen“ befinden sich Reihenhäuser sowie Bauten aus 1980er und 90er Jahren mit drei bis vier Geschossen.

Die Nachbarn stehen dem Projekt eher skeptisch gegenüber. Zwar wurden sie aktiv in den Planungsprozess eingebunden – so umfasste die Bürgerbeteiligung, neben der formalisierten Beteiligung, wie sie bei der Änderung von Bebauungsplänen vorgesehen ist, eine Bürgerinformationsveranstaltung mit 200 Teilnehmern, wo der Unmut der Bevölkerung deutlich wurde. Darüber hinaus wurde die Bevölkerung bei der Erstellung des Rahmenkonzeptes Mooswald eingebunden. Allerdings sei sie bereits zu Projektbeginn „planungsmüde“ gewesen, da im Stadtteil Mooswald „an jeder Ecke gebaut würde“. Allem voran sorgte der Neubau des Stadions für Unmut in der Bewohnerschaft.

Ziele:

Das Rahmenkonzept für den Stadtteil Moosbach sieht vor, dass die Elsässer Straße einen anderen Charakter bekommt. Aus kleinen Häusern sollen viergeschossige Gebäude (rückwirkend 3-geschossig) werden. Ein ähnliches Projekt wurde bereits in der Wenzinger Straße/Falkenbergerstraße umgesetzt und kann demnach als Blaupause dienen.

Ursprünglich war auf dem Gelände die Errichtung von 64 Wohnungen geplant, aufgrund von Verkleinerungen wurden daraus schließlich 67 Wohnungen. Limitierender Faktor für die Wohnungsanzahl ist die Stellplatzverordnung, die ausreichend Tiefgaragenplätze vorsieht.

Schwerpunkte:

Geplant sind größtenteils um Drei- und Vierzimmerwohnungen sowie ein kleiner Anteil an Zweizimmerwohnungen. Angesprochen werden sollen damit vor allem Singles und Paare, außerdem Alleinerziehende mit Kindern sowie Senioren aus benachbarten Einfamilienhausgebieten, die sich im Alter verkleinern wollen. Fraglich ist jedoch, ob die Wohnungen auch tatsächlich für das Wohnen im Alter geeignet sind. Zwar werden sie als altersgerecht bezeichnet, in der Praxis sei dies aber nicht der Fall.

Erfolge und Erkenntnisse:

Nachverdichtung ist fast immer mit Widerständen und Vorbehalten verbunden. In diesem Fall kritisierte die Bevölkerung vor allem die Tatsache, dass in einer Art „Salamitaktik“ viele Nachverdichtungsvorhaben aufeinander folgten. Diese Art der Nachverdichtung – mit Mehrfamilienhäusern und zunehmenden Geschosshöhen – werde noch einmal deutlich kritischer gesehen, als die Verdichtung, die die Anwohner durch Anbauten an ihre Häuser selber schaffen.

Perspektivisch muss in der Zukunft bei Nachverdichtungen auch Freiraum mitgedacht werden. In diesem Fall waren jedoch bereits vorher keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Auch für die Stärkung der Einzelhandelsversorgung waren keine Flächen verfügbar. Es konnte in dieser Hinsicht also kein Mehrwert für die Bevölkerung geschaffen werden.

Auch was die Planungsreihenfolge angeht, lassen sich für die Zukunft Erfahrungswerte ableiten. Sinnvoll wäre es, zuerst ein Rahmenkonzept aufzustellen und darauf aufbauend die konkrete Planung vorzunehmen. Im Stadtteil Mooswald waren die beiden Schritte in umgekehrter Reihenfolge vollzogen worden.

Als mühsam stellte sich der Dialog mit privaten Investoren heraus. Die Idee der Stadt war, private Akteure zur Übernahme von Planungskosten zu bewegen, um dann im Gegenzug höhere Nutzungsmöglichkeiten einzuräumen. Das Interesse privater Investoren war jedoch sehr gering, da es zunächst mit höheren Kosten verbunden wäre.

Da das Vorhaben zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht abgeschlossen war, gab es zur Vermarktung sowie zur Annahme durch die Bevölkerung bislang noch keine Informationen.

Gutleutmatten – Freiburg

Ausgangssituation:

Das Quartier „Gutleutmatten“ im Freiburger Stadtteil Haslach soll als Verlängerung der Gartenstadt fungieren. Das dort realisierte Vorhaben ging aus einem Wettbewerbsverfahren hervor, das im Jahr 2010 stattfand. Da es ein konfliktreicher Prozess war, wurde schlussendlich ein Mix aus dem Konzept des Wettbewerbssiegers und des Drittplatzierten realisiert.

Die Grundstücke sind in kleinteiligen Parzellen angelegt und nach Nutzergruppen (Freiburger Stadtbau GmbH, Genossenschaften etc.) aufgeteilt. Die Vergabe der Grundstücke erfolgte über Festpreise, um einen Preiswettbewerb zu verhindern. Die Investoren stammten dabei überwiegend aus der Region. Vermarktet wurden die Wohnungen im Zeitraum zwischen 2015 und 2017. Im Jahr 2020 wurde die Bauphase weitestgehend abgeschlossen.

Ziele:

Ziel war es zunächst einmal, Wohnraum zu schaffen. Die Vorgabe, 50 % der Wohnungen als geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren, wurde erst im Nachhinein festgesetzt.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklungsplanung wurden – unter Einbezug der Bevölkerung – Ziele für das Quartier entwickelt. Aus dem Stadtteil selbst ging der Wunsch hervor, sich ausschließlich auf Wohnungsbau und soziale Einrichtungen zu fokussieren.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgte in einer Kombination aus Konzeptvergabe und Direktvergabe. Per Konzeptvergabe ging ein Teil der Grundstücke an Genossenschaften, unter der Auflage, dort Mehrgenerationenwohnen sowie Wohnungen für Menschen mit Behinderungen und Pflegebedarf zu errichten. Ein weiterer Teil der Grundstücke – vor allem im Westteil – wurde durch Baugruppen realisiert. Wieder ein Teil ging an die Freiburger Stadtbau GmbH und ein letzter Teil wurde für die Errichtung von Reihenhäusern – vor allem durch junge Familien – vergeben. Die Freiburger Stadtbau erhielt außerdem einen zusätzlichen Anteil per Direktvergabe. Der Vergabeprozess war entsprechend komplex, das Ergebnis nach Ansicht von befragten Akteuren jedoch zufriedenstellend.

Schwerpunkte:

Realisiert wurde im Quartier ein Wohnungsmix aus Ein- bis Siebenzimmerwohnungen, wobei Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen den Großteil ausmachen. Im Wohnungsbestand befinden sich acht rollstuhlgerechte Wohnungen und 273 barrierefreie Wohnungen, was mehr als der Hälfte aller Wohnungen entspricht. Insgesamt wurden im Quartier 495 neue Wohnungen errichtet, darunter 201 im geförderten Segment und 72 als mietpreisgebundene Wohnungen. Dies entspricht rund 55 % des Gesamtbestandes. Zielgruppe sind in Gutleutmatten in erster Linie

Haushalte, die zur Miete wohnen. Die Eigentumsquote liegt lediglich bei 37 %. Im Quartier wurde eine soziale Durchmischung realisiert, allerdings nicht innerhalb von Gebäuden, sondern meist innerhalb von Wohnriegeln. Die Bewohner des Quartiers stammen überwiegend aus Freiburg.

Erfolge und Erkenntnisse:

Die Wohnungen in Gutleutmatten wurden sehr gut angenommen, es gab einen deutlichen Nachfrageüberhang und somit teilweise auch Frust, nicht zum Zuge gekommen zu sein. Allerdings gibt es aus heutiger Sicht auch einige Kritikpunkte am Planungs- und Realisierungsprozess.

Die Art der Grundstücksvergabe – per Konzeptvergabe – wies im Fall Gutleutmatten sowohl Vor- als auch Nachteile auf. Insgesamt war das Fazit positiv. Zwar sei ein solches Verfahren mit höherem Aufwand verbunden, es wirke sich aber vor allem hinsichtlich der Vielfalt im Quartier positiv aus. Außerdem könnten mögliche Probleme durch die, mit dem Verfahren verbundene, hohe Beratungsintensität frühzeitig ausgeräumt werden. Bei einem angespannten Markt wie aktuell in Freiburg können durch die Konzeptvergabe zudem Zusatzkriterien angesetzt werden, es werde trotzdem immer ausreichend Bewerber geben.

Kritisch betrachtet wird aus heutiger Sicht das Punktesystem im Rahmen der Konzeptvergabe. Nach dem System wurden Punkte je Wohneinheit vergeben, das führte dazu, dass im Gebiet vor allem kleine Wohnungen entstanden sind. Zukünftig wäre es deshalb nach Ansicht von befragten Akteuren sinnvoll, eine maximale Anzahl an Wohnungen pro Grundstück festzusetzen. Durch die Konzeptvergabe wurden außerdem auch die Baugruppen zur Schaffung geförderter Wohnungen verpflichtet. Dies stellte aufgrund der komplexen Vorgaben eine Herausforderung dar. Bei zukünftigen Vorhaben würde deshalb, mit dem heutigen Wissen, anders vorgegangen.

Über das Vergabeverfahren hinaus wird außerdem Kritik am Energiekonzept im Quartier geübt. Da diese Thematik vor dem Hintergrund der Energiewende weiter an Bedeutung gewinnen wird, gilt es bei zukünftigen Vorhaben bereits frühzeitig verschiedene Optionen zu prüfen. Vernachlässigt wurden bei der Realisierung zum Teil auch die Gestaltungsaspekte. Ein weiteres Problem stellte der Zeitdruck bei der Planung dar. So wurde insgesamt der Erarbeitungsprozess, sowohl des Bebauungsplanes als auch des Vermarktungskonzeptes, nach Ansicht befragter Akteure zu schnell vorangetrieben.

Bei zukünftigen Vorhaben sollten städtebauliches Konzept und Vermarktungskonzept besser aufeinander abgestimmt sein. Außerdem sollte man die Konzepte nach Möglichkeit vereinfachen und sich wenn möglich auf ausgewählte Eckpunkte konzentrieren.

Binzengrün - Freiburg

Ausgangssituation:

Beim Vorhaben „Binzengrün“ handelt es sich um eine Großsiedlung aus den 1960er und 1970er Jahren, die dementsprechend Sanierungsbedarfe aufweist. Die Siedlung ist im Besitz der Freiburger Stadtbau GmbH und befindet sich im Stadtteil Weingarten. Dort kam es im Zuge der Entstehung von Vauban und Rieselfeld in den 1990er und 2000er Jahren sowie vor dem Hintergrund der Fehlbelegungsquote der 1990er Jahre vermehrt zu Leerständen. Haushalte, die es sich leisten konnten, verließen den Stadtteil und die freien Wohnungen wurden an Personen aus der Notfallkartei – vor allem auch an Geflüchtete – vergeben. So wurde Weingarten zu einem Stadtteil mit Einwohnern aus mehr als 120 Nationen.

Ziele:

Bei weniger als 5 % der Bestände im Stadtteil handelt es sich um selbstgenutztes Eigentum. Deshalb wurde in einem informellen Rahmenplan festgehalten, dass im Falle einer Nachverdichtung nicht sozialer Wohnungsbau, sondern Wohnraum für andere Zielgruppen wie Baugruppen oder junge Genossenschaften realisiert werden soll.

Im Zuge der Vollmodernisierung durch die Freiburger Stadtbau wurden Wohnungen in Teileigentum aufgeteilt und sollten an Schwellenhaushalte verkauft werden. Da Fördergelder aus dem Programm „Soziale Stadt“ in den Sanierungsprozess eingeflossen sind, konnten die Kaufpreise verhältnismäßig niedrig gehalten werden. Angelegt wurden die Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung.

Über die Modernisierung hinaus wurden am Standort 80 Wohnungen neu errichtet. Dazu war eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Obwohl es dem informellen Rahmenplan, der mehr Eigentum im Stadtteil vorsieht, eigentlich entgegenstand, kam die Förderquote von 50 % gemäß dem baulandpolitischen Grundsatz zum Tragen. Von den 80 neuen Wohnungen sind 50 % als Eigentumswohnungen und 50 % als geförderte Mietwohnungen entstanden.

Schwerpunkte:

Insgesamt entstanden im Quartier 120 Eigentumswohnungen durch Sanierung des Hochhauses sowie 80 neue Wohnungen, von denen 50 % verkauft und 50 % als geförderte Wohnungen vermietet werden. Die Einkommensgrenzen für die geförderten Mietwohnungen sind in Baden-Württemberg sehr hoch. Aber auch durch die Vollsanierung sind sehr begehrte Wohnungen entstanden. Das Konfliktpotenzial in der Nachbarschaft wird deshalb als gering eingeschätzt. Zwei Drittel der Käufer stammen aus dem Stadtteil Weingarten bzw. dem angrenzenden Stadtteil Haslach, wo der Wunsch nach Eigentumsbildung laut geworden war.

Erfolge und Erkenntnisse:

Innerhalb der Bevölkerung besteht die Sorge, dass es durch die Eigentumsbildung im Stadtteil zu Gentrifizierungsprozessen kommen könnte. Die Stadt Freiburg versucht die Sorge zu entkräften, da immer noch 93 % der Wohnungen im Stadtteil Mietwohnungen seien.

Aus Rückmeldungen, bspw. von Pensionsfonds und Anlegern für Versicherungen, geht hervor, dass die Wohnbauförderung in Baden-Württemberg für Bauträger sehr attraktiv ist. Deshalb ist die Förderungsquote von 50 % weniger problematisch als die Tatsache, dass die Wertschöpfung, die durch die Förderung zustande kommt, nicht bei der Stadt, sondern bei privaten Akteuren landet. Da diese aber weniger für soziale Begleitmaßnahmen aufkommen, muss hier zusätzlich die Stadt aktiv werden.

Löchleacker Sponeckstraße - Sasbach a.K.

Ausgangssituation:

Mit rund 3.500 Einwohnern handelt es sich bei Sasbach um eine relativ kleine Gemeinde im Freiburger Umland. Sie besteht aus drei Ortsteilen und verfügt mit einem Bahnanschluss über eine gute Anbindung an die Stadt Freiburg. Das Neubaugebiet „Löchleacker Sponeckstraße“ entsteht in Jechtingen, dem zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde.

Analog zur allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt haben sich die Baupreise auch in Sasbach in den vergangenen zehn Jahren verdoppelt.

Neubau ist, dem Regionalplan zufolge, in Sasbach nur für den Eigenbedarf zulässig. Dies ist, nach Ansicht des Bürgermeisters, für eine Kommune im Freiburger Speckgürtel jedoch nicht ausreichend. Über das Gebiet „Löchleacker Sponeckstraße“ hinaus, gibt es in der Gemeinde nur noch ein weiteres Gebiet, das in den kommenden zehn bis 15 Jahren realisiert werden kann. Es existieren in der Kommune zwar viele Baulücken, die jedoch nicht zum Verkauf bzw. zur Bebauung zur Verfügung stehen. Gründe dafür sind oftmals Spekulationen oder ein Vorhalten für die Familie.

Die Baumaßnahmen im Gebiet „Löchleacker Sponeckstraße“ werden voraussichtlich Ende Juni 2021 abgeschlossen. Zu diesem Termin endet auch die Bewerbungsfrist auf die ersten 42 kommunalen Plätze. Bereits jetzt gibt es rund 80 Bewerber, auch ohne dass das Vorhaben intensiv beworben wurde. Nach aktuellen Stand kommen drei Viertel der Bewerber aus dem Umland. Bei einem Großteil handelt es sich um junge Familien, vereinzelt auch um Paare, die einen Wohnortwechsel zum Ruhestand anstreben.

Ziele:

Der größte Teil des Gebiets entsteht als Eigenentwicklung. Auf diese Weise können Eigenanteile sowie der Infrastrukturzuschlag auf den Kaufpreis umgelegt werden. Ein wichtiger Aspekt ist weiterhin, dass der Verkauf mit einem zeitlichem Bauzwang versehen wird. So muss nach vier Jahren ein bewohnbares Haus entstanden sein, andernfalls geht das Grundstück zu gleichen Konditionen an die Kommune zurück.

Die Grundstücksvergabe erfolgt über das Portal „Baupilot“, um soll somit möglichst diskriminierungsfrei verlaufen.

Schwerpunkte:

Neben der Entwicklung klassischer Einfamilienhäuser liegt ein weiterer Fokus für das Gebiet darauf, jungen Familien ohne großen finanziellen Spielraum, den Erwerb von Eigentum zu ermöglichen. Deshalb werden dort auch Reihenhäuser realisiert, die direkt – und nicht über einen Investor – vermarktet werden. Zusätzlich

sind auf dem Gebiet 12 bis 16 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geplant. Es sollen speziell kleine, barrierefreie Wohnungen entstehen. Hier soll ein Investor zum Zuge kommen, der jedoch noch nicht gefunden ist. Bei der Auswahl des Investors soll die Vorlage eines geeigneten Konzeptes ausschlaggebend sein.

Erfolge und Erkenntnisse:

Auch wenn es zunächst aus der Bevölkerung Vorbehalte gegenüber dem Vorhaben gab – insbesondere aus der direkten Nachbarschaft – ist es heute weitestgehend akzeptiert. Die Vorbehalte konzentrierten sich dabei in erster Linie auf den geplanten Geschosswohnungsbau, der nicht in die sehr ländliche Dorfstruktur passe.

Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Informationsveranstaltung in den Planungsprozess eingebunden, die auch Gelegenheit zu persönlichen Gesprächen im Hinblick auf eventuelle Vorbehalte bot.

Was zukünftige Bauvorhaben angeht, sollen nach Möglichkeit mehr Reihen- und Doppelhäuser errichtet werden. Der Bau von großen Einfamilienhausgebieten sei vor dem Hintergrund der Flächenknappheit nicht mehr verantwortungsvoll.

Jahnstraße, Stadt Emmendingen

Ausgangssituation:

Wie vielerorts, sind auch in der Stadt Emmendingen Wohnbauflächen knapp. Insbesondere fehlt es an bezahlbaren Mietwohnungen. Die Stadt hatte sich die entsprechende Fläche deshalb bereits vorab über das Vorkaufsrecht gesichert. Außerdem hat sie dort Baurecht für Geschosswohnungen geschaffen, sodass die rechtlichen Voraussetzungen für Mietwohnungen gegeben sind.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine 0,8 ha große ehemalige Gewerbefläche, die dementsprechend Altlasten aufweist. Sie ist zentral gelegen und grenzt an eine Schule. Da es für die Fläche einen weiteren Interessenten gab, der dort Geschosswohnungsbau – auch im preisgünstigen Segment – errichten wollte, wurde die Fläche halbiert. Eine Hälfte befindet sich nun im Besitz der Stadt, die andere im Besitz einer Genossenschaft.

Dem Vorhaben standen deutliche Vorbehalte und insbesondere die Angst vor „Ghettobildung“ gegenüber. Die Vorbehalte resultierten unter anderem daraus, dass in der Nähe bereits einige größere Wohnblöcke existieren, die als „Arbeiter-siedlungen“ gelten und negativ wahrgenommen werden. Im Zusammenhang mit einer anderen nahegelegenen Baufläche wurde bereits ein Bürgerforum gebildet, das sich – mit Erfolg – gegen dichte Bebauung und Geschosshöhen ausgesprochen hat.

Ziele:

Oberstes Ziel ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Allerdings wurde für die betreffende Fläche auf geförderten Wohnungsbau verzichtet, um der Angst vor „Ghettobildung“ entgegenzuwirken. Die Mieten der städtischen Wohnbaugesellschaft befinden sich trotzdem auf dem Niveau geförderter Wohnungen, die der Genossenschaft werden etwas darüber, aber immer noch im moderaten Bereich, liegen.

Die 0,4 ha große Fläche im Besitz der Stadt ist einerseits für die Erweiterung der angrenzenden Schule gedacht und andererseits für den Bau von Geschosswohnungen. Auf der Fläche der Genossenschaft werden vier Wohnblöcke realisiert, einer davon durch die städtische Wohnbaugesellschaft, die anderen drei durch die Genossenschaft.

Vergeben werden, sollen die Wohneinheiten der städtischen Wohnbaugesellschaft „sozial“ über die Stadt, sodass gezielt gesteuert wird, wer dort einziehen darf.

Schwerpunkte:

Auf dem Baugrundstück entstehen Geschosswohnungen in einer Größenordnung von zwei bis vier Zimmern. Alle Wohnblöcke werden mit Aufzügen ausgestatten

und sind somit barrierefrei. Die Mieten werden sich auf einem moderaten Niveau – in Höhe öffentlich geförderter Wohnungen bzw. etwas darüber – bewegen.

Erfolge und Erkenntnisse:

Nach wie vor bleibt es eine zentrale Aufgabe, bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen. Problematisch ist dabei, dass die Errichtung günstiger Mietwohnungen für die Stadt, aufgrund der hohen Grundstückskosten, nicht rentabel ist. Auch mit dem jetzigen Wissen würde bei einem neuen Bauvorhaben aber vermutlich ähnlich gehandelt werden. Zwar habe der Kaufprozess, aufgrund der Besitzverhältnisse (Erbengemeinschaft) lange gedauert, die ließe sich von der Stadt jedoch nicht beeinflussen.

Obere Breite - Sölden

Ausgangssituation:

Die Gemeinde Sölden ist im Regionalplan als Eigenentwicklergemeinde definiert. Das Gebiet „Obere Breite“ wurde bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 als Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Bevor die Gemeinde die Fläche im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik aufgekauft hat, war sie im Besitz eines Landwirts. Aufgrund der Hanglage sind dort Geschosswohnungsbau und Riegelbebauung nicht möglich, sondern nur aufgelockerte Bauformen. Die Hanglage machte außerdem die Erschließung des Grundstücks aufwändig und kostenintensiv, was sich unmittelbar auf die Grundstückspreise auswirkt. Diese lagen für die unterschiedlichen Grundstücke zwischen 420 €/m² und 500 €/m². Die Option des Erbbaurechts, die für die „Obere Breite“ zeitweise in Erwägung gezogen wurde, wurde schlussendlich wieder verworfen.

Ziele:

Ziel war es, mit dem Grundstück Wohnraum für Einheimische sowie Fortgezogene, die früher in Sölden gelabt haben, zu schaffen. Primär sollten junge Familien angesprochen werden, weshalb auch eine angemessene Versorgung mit Schulen und Kitaplätzen in der Gemeinde zu gewährleisten ist.

Vor diesem Hintergrund erfolgte die Grundstücksvergabe nach einer Reihe von Kriterien. Punkte gab es etwa für Kinder im Haushalt, für einen bereits bestehenden Erstwohnsitz bzw. ehemaligen Wohnsitz (max. 15 Jahre rückwirkend) in der Gemeinde Sölden über eine Dauer von 10 Jahren, für eine leitende Funktion in einem gemeinnützigen Verein vor Ort sowie für die aktive Mitgliedschaft in der Feuerwehr. Keine Berücksichtigung im Auswahlverfahren fanden Einkommen sowie Eigentum. Voraussetzung für den Erwerb eines Grundstückes war darüber hinaus die Verpflichtung dazu, das Haus mindestens zehn Jahre selber als Hauptwohnsitz zu nutzen, um Weiterverkäufe und Spekulationen zu verhindern.

Schwerpunkte:

Ausgeschrieben wurden auf dem Gebiet 14 Bauplätze, davon zehn für Einfamilienhäuser und vier für Doppelhaushälften. Bewerber konnten sich, unter Angabe von Prioritäten, jeweils auf drei Grundstücke bewerben. Insgesamt gingen 56 Bewerbungen ein. Der Rückgang gegenüber 100 Interessensbekundungen zu Beginn ist auf die hohen Grundstückspreise zurückzuführen. Da viele Bewerber beim Vergabeverfahren die gleiche Punktezahl erreichten, wurde die endgültige Auswahl per Losverfahren getroffen. Vergeben wurden die Grundstücke letztendlich an neun Einheimische, einen Feuerwehrmann, einen Dirigenten im Kirchenchor sowie drei Familien ohne Bezug zu Sölden.

Erfolge und Erkenntnisse:

Die Entwicklung des Baugebietes wird als Erfolg gewertet. Der Fokus auf Einheimische und Kinder hat sich bewährt, aktuell leben 20 Kinder im Baugebiet. Dem Wunsch der Gemeinde entsprechend erfolgte außerdem der erste Spatenstich auf allen Grundstücken gleichzeitig, sodass das gesamte Baugebiet in einem Stück entwickelt werden konnte.

Nach Aussagen des Söldener Bürgermeisters habe es natürlich auch Frust bei den abgelehnten Bewerbern gegeben. Insgesamt wurde das Vergabeverfahren aber als positiv bewertet und insbesondere dessen Transparenz gelobt. Der Aufwand eines solchen Ausschreibungsverfahrens sei für eine kleine Gemeinde zwar sehr hoch, er lohne sich aber.

Hinsichtlich der Ausgestaltung des Baugebiets gab es vonseiten der Bevölkerung wenig Einwände. Die Bewohner im unteren Baugebiet hatten sich, aus Sorge vor Durchgangsverkehr, zwar ursprünglich eine Sackgasse gewünscht, der Gemeinde war jedoch die vollständige Erschließung wichtig, sodass als Kompromiss eine Spielstraße eingerichtet wurde.

Aus dem Vorhaben lassen sich auch Erfahrungswerte in Bezug auf die Wohnwünsche der Bevölkerung ableiten. So bewarb sich ein Großteil der Interessenten auf die Grundstücke für Einfamilienhäuser, die Nachfrage nach Doppelhaushälften war vergleichsweise gering.

Kurgarten II – Bad Krozingen

Ausgangssituation:

Das Vorhaben „Kurgarten“ in Bad Krozingen besteht aus zwei Teilen: dem Kurgarten I mit 15 ha, das 2012/2013 erschlossen wurde sowie dem 10 ha großen Kurgarten II, dessen Erschließung 2015/2016 folgte. Beide Teile des Baugebiets umfassen zusammen rund 3.000 Einwohner.

Die Zweiteilung des Vorhabens ist in erster Linie auf die Sorge zurückzuführen, dass die Grundstücke nicht ausreichend nachgefragt werden könnten, sodass zunächst einmal nur ein Teil des Gebiets entwickelt wurde. Die Entwicklung des zweiten Abschnitts war eigentlich als langfristige Option gedacht, als sich die Nachfrage im Kurgarten I jedoch als sehr hoch herausstellte, wurde der zweite Teils kurz darauf realisiert.

Die Baulandpolitik in der Stadt Krozingen ist stark von der Beschaffenheit der lokalen Böden beeinflusst. Diese weisen eine hohe landwirtschaftliche Qualität auf und eignen sich deshalb besonders für den Anbau von Sonderkulturen wie Spargel oder Erdbeeren. So besteht bei der Ausweisung von neuem Bauland auch immer ein Interessenkonflikt.

Für die Vergabe der Grundstücke hat die Stadt ein eigenes Modell entwickelt. Demnach besteht eine freiwillige Vereinbarung zur Umlegung von Grundstücken. Kommt es zur Einigung erwirbt die Stadt 50 % der Fläche als Bauerwartungsland zu einem Preis von 41 Euro. Ein höherer Flächenanteil für die Stadt ist nicht möglich, da sonst keine Einigung mit den Grundstückseigentümern erreicht werden würde. Voraussetzung für den Verkauf der übrigen Grundstücksflächen am freien Markt ist die Übernahme des Erschließungsanteils von 30 % durch den Grundstückseigentümer.

Bei den Grundstückseigentümern handelt es sich in Bad Krozingen vor allem um Landwirte. Im Falle des Kurgartens war die Eigentümerstruktur sehr kleinteilig. Die Flächen des Kurgartens I gehörten 78 unterschiedlichen Eigentümern, beim Kurgarten II waren es 61 Eigentümer.

Ziele:

Die Grundstücksvergabe im Kurgarten II erfolgte mittels Konzeptvergabe und war an folgende Bedingungen geknüpft:

- Bei allen Wohnungen muss es sich um Mietwohnungen handeln
- 50 % müssen bezahlbare Wohnungen (gemäß der sozialen Wohnraumförderung) sein
- Auch innerhalb eines Gebäudes ist das Ziel der Durchmischung zu beachten

Über diese Bedingungen hinaus wurden weitere städtebauliche Ziele vereinbart, wie etwa die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnformen. Insgesamt haben sich acht Investoren für das Vorhaben beworben, den Zuschlag hat das Siedlungswerk bekommen.

Schwerpunkte:

Im Kurgarten I wurden in der ersten Reihe zum Kurpark Villengrundstücke entwickelt, in der zweiten Reihe Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Im letzten Abschnitt fanden auch Mehrfamilienhäuser Platz, allerdings nur ein sehr kleiner Teil. Im Kurgarten II war zunächst eine ähnliche Struktur vorgesehen. Es zeigte sich jedoch, dass ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und verdichtetem Wohnungsbau besteht. Auf dem städtischen Teil der Fläche entstanden deshalb 314 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, immer unter Berücksichtigung der Maxime der Durchmischung.

Erfolge und Erkenntnisse:

Die zukünftige Baupolitik wird vor zwei zentrale Herausforderungen gestellt: Die Stadt wird weiter an Verhandlungsspielraum verlieren, da ein Preis von 41 Euro für Bauerwartungsland nicht mehr zu halten sind wird. Außerdem kommt es zunehmend zu einem Stimmungswandel innerhalb der Bevölkerung. Zum einen sinkt die Akzeptanz für Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen auf der grünen Wiese, zum anderen trifft auch die Option der Nachverdichtung teils auf heftigen Widerstand. Zu den Vorbehalten vonseiten der Bevölkerung zählte insbesondere die Sorge, dass es durch verdichteten Wohnungsbau zur Entstehung von „sozialen Brennpunkten“ oder einer „Ghettoisierung“ kommt. Diese Entwicklung führt zu einem Teufelskreis: die Wohnbaulandentwicklung wird durch die niedrige Akzeptanz erschwert, was wiederum die Preise nach oben treibt.

Herausforderungen treten auch bei der Grundstücksbeschaffung und -vergabe auf. Zunächst einmal besteht aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Bodenqualität immer ein Interessenkonflikt mit der Landwirtschaft. Für die Landwirte ergibt sich beim Verkauf der Grundstücke außerdem eine steuerliche Belastung, sodass konkrete Anreize, etwa in Form von Ersatzflächen, geschaffen werden müssen. Als Erfolg lässt sich verbuchen, dass die Wohnungen im Kurpark II sehr gut angenommen wurden. Bereits zu Baubeginn war ein Großteil der Wohnungen vergeben.

St. Märgen – Hirschenhof Erweiterung

Ausgangssituation:

Der Ort St. Märgen liegt knapp 40 Autominuten östlich der Stadt Freiburg und weist für seine geringe Größe eine relativ gute Infrastrukturversorgung - u.a. mit Einzelhandel, Arzt, Physiotherapiepraxis, Steuerberater usw. - auf. Das Gebiet Hirschenhof befindet sich am Ortsrand und wurde in zwei Abschnitten realisiert, um es zeitlich zu trennen und so auch nachwachsende Generationen zum Zug kommen zu lassen. Im Laufe der Jahre 2014 und 2015 zeichnete sich eine sehr hohe Nachfrage nach Eigenheimen ab, auf die mit der Erweiterung Hirschenhof – also dem zweiten Teil - reagiert wurde.

Umgesetzt wurde das Vorhaben gemeinsam mit einem Erschließungsträger. Die Grundstücksvergabe erfolgte mittels Vergabepriorisierung, bei der unter anderem die Kinderanzahl sowie die Einbindung in örtliche Aktivitäten berücksichtigt wurde. Voraussetzung war außerdem, dass die Interessenten bis dato noch nicht über Wohneigentum verfügten. Darüber hinaus kam das, damals noch verbreitetere, Prinzip des Einheimischenvorzugs zum Einsatz. Von 29 Grundstücken wurden letztendlich 20 an einheimische Familien vergeben und neun an Familien aus der Umgebung. Die Preise für die Grundstücke seien attraktiv gewesen, da die Gemeinde eigenen Aussagen zufolge auf Gewinne verzichtete und lediglich mit einer schwarzen Null aus dem Vorhaben hervorgehen wollte.

Bürgerbeteiligungsverfahren waren Mitte der 2010er Jahre noch nicht ganz so omnipräsent wie heute und kamen bei der Hirschenhof Erweiterung deshalb nicht zum Einsatz. Es wurde jedoch der Gemeinderat sehr intensiv eingebunden und das Vorhaben wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben kommuniziert und die Öffentlichkeit informiert.

Ziele:

Zentrales Ziel des Vorhabens war es, die Abwanderung in umliegende Gemeinden, mit teils deutlich aktiverer Baupolitik, zu stoppen und entsprechend die Entwicklung der eigenen Bevölkerung vor Ort zu stärken. Dazu wurde auf Familien als Hauptzielgruppe gesetzt, etwa indem Kinder bei der Vergabepriorisierung positiv gewertet wurden und es beim Kauf pro Kind einen Nachlass auf den Grundstückspreis gab. Durch die Kriterien im Vergabeverfahren wurden eher jüngere Familien priorisiert, insgesamt sind jedoch Familien mit Haushaltsvorständen zwischen Ende 20 und Mitte/Ende 40 vertreten. Auch wenn es sich ausschließlich um Familien handelt, sei eine gewisse Durchmischung wichtig.

Schwerpunkte:

Realisiert wurden im Gebiet ausschließlich Eigenheime mit der Verpflichtung zur

Selbstnutzung über mindestens zehn Jahre. Zulässig sind maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude und eine maximale Geschosshöhe von 1,5. Städtebaulich ist das Vorhaben an Hirschenhof I angegliedert.

Zusätzlich zu den Wohngrundstücken werden auf dem Gebiet ein Spielplatz sowie eine Magerwiese eingerichtet. Ein Grüngürtel säumt das Gelände entlang der Außenkante und Flachdächer müssen begrünt werden.

Die Straßenführung im Gebiet ist an das Gelände angepasst und verläuft eher geschwungen statt rechtwinklig. Die Zufahrtswege wurden verbreitert und die Gehwege ausgebaut, sodass auch die sichere Erreichbarkeit zu Fuß gewährleistet ist. Die Baustoffe für die Wege wurden so ausgewählt, dass sie den klimatischen Gegebenheiten – also vor allem Schnee und Frost im Winter – standhalten und dementsprechend langlebig sind.

Erfolge und Erkenntnisse:

Die Vermarktung der Hirschenhof Erweiterung wird als erfolgreich gewertet. Die Nachfrage war sehr hoch, es hätte, Aussagen des Bürgermeisters zufolge, auch das Dreifache an Grundstücken verkauft werden können.

Eine Herausforderung war es, die unterschiedlichen Grundstückseigentümer unter einen Hut zu bekommen, da mit mehreren involvierten Parteien natürlich auch viele unterschiedliche Anliegen und Bedürfnisse zusammenkommen, die berücksichtigt werden müssen. In einem Fall wurde bspw. ein Grundstück neu zugeschnitten, weil der Eigentümer einer Fläche nicht wollte, dass dort gebaut wird. Stattdessen bleibt diese nun als Grünfläche erhalten.

Insgesamt war die Umsetzung, auch in Zusammenarbeit mit dem Erschließungsträger, jedoch erfolgreich. Bei zukünftigen Vorhaben würde deshalb wieder ähnlich vorgegangen.

9. Kernaussagen aus der Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Freiburg

Die Stadt Freiburg gehört in Baden-Württemberg zu den am schnellsten wachsenden Städten (vgl. Tabelle 10). Das Wachstum stellt die Stadt sicherlich vor Herausforderungen. Es ist aber auch ein Kompliment an die Stadt. Eine wachsende Stadt bedeutet, dass Menschen hier leben wollen.

*Dynamisches
Bevölkerungswachstum*

Tabelle 10: Städtevergleich - Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2020

	Veränderung in %
Freiburg im Breisgau	7,2%*
Heidelberg	6,5%
Stuttgart	6,2%
Offenburg	5,3%
Karlsruhe	5,3%

Anmerkung: * Für eine bessere Vergleichbarkeit wurde für den Städtevergleich die Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes (und nicht die städtische Einwohnerstatistik) herangezogen. Die Vergleichbarkeit mit den Zahlen des ABI der Stadt Freiburg (in Kapitel 3.1. dargestellt) ist eingeschränkt, denn die Statistiken des Bundesamts bzw. Landesamts unterscheiden sich zu den städtischen Daten bei den Einwohnerzahlen. Gemäß den städtischen Daten betrug das Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2011 bis 2020 rund 8 %.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Im Durchschnitt des Zeitraumes 2010 bis 2020 wurden rund 1.000 neue Wohneinheiten pro Jahr in Freiburg fertiggestellt. Der Großteil wurde dabei im Geschosswohnungsbau realisiert. Zum Vergleich der Neubautätigkeit mit anderen Städten wurde die Fertigstellungsquoten, die die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner abbilden, ausgewertet, wobei für eine bessere Vergleichbarkeit auf Daten des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen wurde. Dabei zeigt sich, dass die Stadt Freiburg von einer vergleichsweise hohen Bauleistung gekennzeichnet ist (vgl. Tabelle 11).

Bautätigkeit auf hohem Niveau

Tabelle 11: Städtevergleich - Fertigstellungsquote je 1.000 Einwohner

	2020	Ø 2016-2020
Freiburg im Breisgau	5,2*	4,5*
Heidelberg	3,2	3,2
Stuttgart	2,5	2,9
Offenburg	2,0	3,4
Karlsruhe	1,9	2,0

Anmerkung: * Für eine bessere Vergleichbarkeit wurde für den Städtevergleich die Daten des Statistischen Bundesamtes (und nicht die städtischen Daten) herangezogen. Die Vergleichbarkeit mit den Zahlen des ABI der Stadt Freiburg (in Kapitel 3.3. dargestellt) ist eingeschränkt, denn die Statistiken des Bundesamts bzw. Landesamts unterscheiden sich zu den städtischen Daten bei den Einwohnerzahlen als auch bei den Baufertigstellungszahlen.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Trotz einer hohen Bautätigkeit, sind weiterhin eine steigende Miet- und Kaufpreisentwicklung in der Stadt zu beobachten, die zu steigenden Wohnkostenbelastungen für die Haushalte in Freiburg führen. Besonders betroffen von den hohen Wohnkosten ist die Gruppe der Alleinerziehenden mit Kindern, die gemäß Ergebnissen der Freiburg-Umfrage im Durchschnitt 44 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen aufwenden müssen, sowie Einpersonenhaushalte, die im Durchschnitt 40 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten ausgeben.

Steigende Miet- und Kaufpreisentwicklung

Erkenntnisse aus einer aktuellen Sickerstudie des BBSR zeigen auf, dass bei aufgestauten Wohnungsmarkteingüssen, Sickereffekte durch Wohnungsneubau in höheren Preisklassen nur wenig Wirkung auf die Wohnversorgungssituation im preisgünstigen Segment zeigen. Vielmehr wird eine gezielte Bereitstellung von Bauland für Genossenschaften, Baugruppen und Seniorenwohnungen sowie für die unteren Preissegmente empfohlen.³⁹ 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.

Bedarfe in Segmenten des bezahlbaren Wohnraums sind gezielt zu adressieren

Wie in vielen Städten in Deutschland sinkt die Zahl preisgebundener Mietwohnungen in Freiburg trotz aller Anstrengungen im Wohnungsneubau. Damit verknappt sich das bezahlbare Wohnungsangebot für Haushalte mit begrenztem Einkommen. Aktuell geht GEWOS von einem Angebotsdefizit, überwiegend bei kleineren und großen Wohnungen, im geförderten Mietwohnungssegment aus.

Im Rahmen der durchgeführten Befragung der Wohnungsmarkttakteure wurde die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowohl in der Stadt Freiburg als auch in der Region 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. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes ist auch eine verstärkte Abwanderung von Familien in das Freiburger Umland festzustellen. Gründe dafür sind hier wohl auch (neben dem Wunsch nach einer vorstädtischen Wohnform) fehlende bezahlbare familiengerechte Wohnangebote in der Stadt. Familiengerechtes Wohnen wurde in dieser Studie aus der Betrachtung der Familienhaushalte abgeleitet (ein- oder zwei Erwachsene mit einem oder mehr Kindern). Im Ergebnis beschreibt der Bedarf im familiengerechten Wohnungsbau einen Bedarf an entsprechend großen Wohnungen mit einer ausreichenden Anzahl an Zimmern (z. B. mindestens 3- oder mehr Zimmer).

Bezahlbarkeit als wichtiges Handlungsfeld

Auf Basis der Wohnungsmarktanalyse ist somit eine Knappheit bei bezahlbaren Mietwohnungen, bei bezahlbaren Eigentumsformen, bei familiengerechten Woh-

³⁹ BBSR (2020), S. 111

nungen sowie bei genossenschaftlichen und kooperativen Wohnformen festzuhalten. In diesen Segmenten besteht für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zukünftig Handlungsbedarf.

10. Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Freiburg

Wesentliche Grundlage für Aussagen über die zukünftige Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf ist die zukünftige Dynamik der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bezogen auf ihre Anzahl und Struktur. Die Ableitung des zukünftigen Wohnungsneubaubedarfes basiert auf zwei Arbeitsschritten: Erstens die Berechnung einer Bevölkerungsvorausberechnung und zweitens darauf aufbauend die Erarbeitung einer Haushaltsvorausberechnung und die Beantwortung der Frage, wie sich die Zahl der Haushalte – die relevante Kenngröße für den Wohnbedarf – und deren Zusammensetzung zukünftig unter bestimmten Annahmen verändern wird.

Vorgehen

Die Bevölkerungs- als auch die Haushaltsvorausberechnung wurden vom Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg erstellt. Ausgangspunkt für die Prognoseberechnung ist der 31.12.2020, der Prognosehorizont erstreckt sich bis 31.12.2040.

Vorausberechnungen von Stadt Freiburg erstellt

Gebrauchsanweisung für die Interpretation der Ergebnisse

Info-Box 7

Vorausberechnungen beruhen auf Hypothesen und erheben keinen Anspruch darauf, die Zukunftsentwicklung vorhersagen zu können. Die nachfolgenden Ergebnisse sind als „Wenn-Dann-Aussagen“ zu verstehen. Sie zeigen nicht unbedingt, wie es sein wird, aber sie können aufzeigen, mit welchen Entwicklungen unter den getroffenen Annahmen zu rechnen sein wird und helfen so, die Unsicherheit über die Zukunft zu verringern. Bei der Interpretation und Verwendung von Vorausberechnungsergebnissen ist daher stets der Kontext der Annahmen zu beachten.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Freiburg wurde ein Zielszenario entwickelt, das den Blick bis zum Jahr 2040 wirft (Zielszenario 2040). Ergebnis des Zielszenarios war, mehr in Bandbreiten zu denken, um Unsicherheiten der zukünftigen Entwicklung besser abbilden zu können. Dies sollte auch die Grundlage für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sein.

In Bandbreiten denken

Die zukünftige Nachfrageentwicklung nach Wohnraum hängt in großem Maße von der demografischen Entwicklung ab. Hierbei spielen vor allem die zukünftigen Wanderungen, die sich nur schwer vorhersehen lassen, eine wesentliche Rolle. Die Anzahl der Zu- und Fortzüge hängt ab u.a. von Veränderungen der Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation in Deutschland, einschließlich der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Freiburg, von der Migrationspolitik der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere in Bezug auf die Aufnahme von Zuwandernden aus dem Ausland, der Attraktivität Freiburgs als Wohnstandort und der quantitativen und qualitativen Angebotsentwicklung auf dem Freiburger Wohnungsmarkt. Die Annahmen zur Höhe sowie der alters- und geschlechtsspezifischen

Wanderungen als wesentliche Steuerungsgröße

schen Struktur der Wanderungsbewegungen stellen somit eine sensible Steuerungsgröße für die Vorausberechnung dar. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden daher zwei unterschiedliche Varianten hinsichtlich Wanderungsbewegungen formuliert:

- **Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung:** Annahme, dass der Wanderungssaldo der Stadt Freiburg negativ (2021-2030) bzw. deutlich niedriger (2031-2040) ausfällt als noch in den vergangenen Jahren. Hintergrund sind weniger Zuzüge aus dem Umland und dem übrigen Deutschland sowie in den ersten Prognosejahren auch aus dem Ausland.
- **Zielszenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung:** Annahme, dass der Wanderungssaldo der Stadt Freiburg zwar nicht mehr ganz das hohe Niveau der vergangenen Jahre erreicht, allerdings wird eine stärkere Zuwanderung nach Freiburg als im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung angenommen.

Die zwei Varianten des Zielszenarios stellen die Bandbreite dar, in der sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung unter den gegenwärtig bekannten Rahmenbedingungen wahrscheinlich bewegen wird.

10.1. Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Freiburg

Die Bevölkerung Freiburgs wird unter den Annahmen des Szenarios bei geringer Bevölkerungsentwicklung bis 2030 um rund 1,5 % auf rund 229.620 Einwohner anwachsen, bis 2040 ist im Vergleich zu 2020 ein Anstieg um rund 2,5 % auf 231.930 Einwohner zu erwarten. Im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung wird die Bevölkerungszahl 2030 rund 238.550 ausmachen (rund +5,0 % im Vergleich zu 2020) und auch in den nachfolgenden Jahren wird unter den getroffenen Annahmen die Zahl der Einwohner deutlich ansteigen. Der Bevölkerungsstand der Stadt wird 2040 bei rund 246.120 Personen liegen (rund +8,5 % im Vergleich zu 2020).

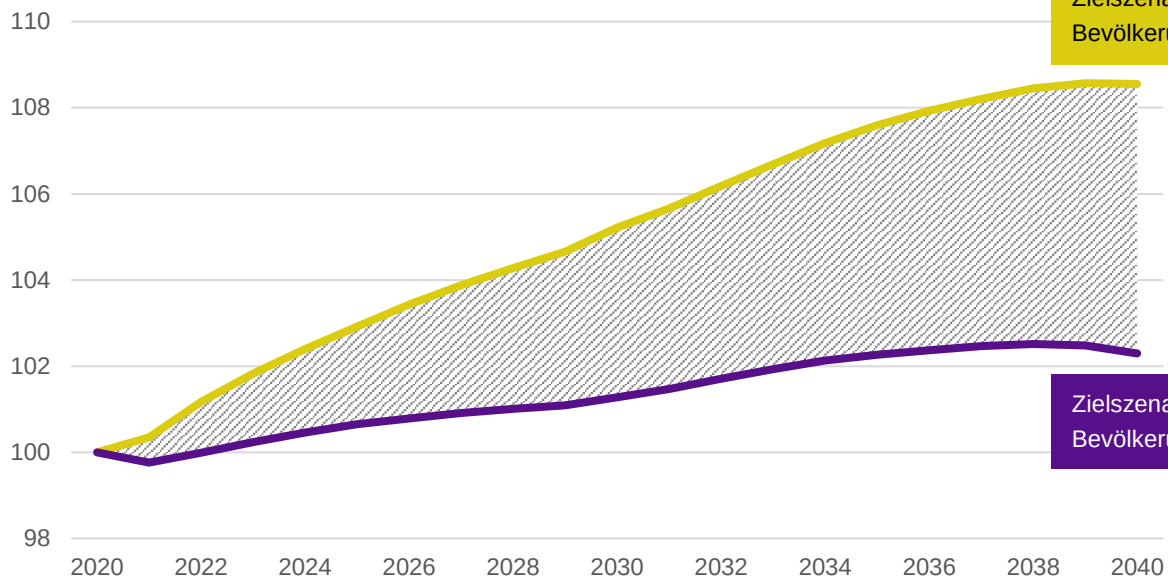
Bevölkerungsanstieg unter den getroffenen Annahmen zu erwarten

Der vorausberechnete Bevölkerungszuwachs im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstumsrate von 0,1 % während des Prognosezeitraums 2021 bis 2030 wie auch in den nachfolgenden Jahren bis 2040. Im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung fällt das Bevölkerungswachstum deutlich kräftiger aus: Während des Prognosezeitraums 2021 bis 2030 entspricht die jährliche Bevölkerungswachstumsrate rund 0,5 % und 2031 bis 2040 rund 0,3 %. Im Vergleich dazu lag die durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstumsrate in den zurückliegenden 10 Jahren bei 1 %. Unter den getroffenen Annahmen ist somit von einer moderateren demografischen Entwicklung als noch im letzten Jahrzehnt auszugehen, dennoch wird die Bevölkerungszahl der Stadt Freiburg weiter ansteigen.

Moderatere Entwicklung als in den vergangenen Jahren

Abbildung 56: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Freiburg

2020 = 100



Zielszenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung

Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg

Exkurs: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes

Info-Box 8

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichte 2019 eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung (mit dem Basisjahr 2017). Die Regionalergebnisse stehen für alle Gemeinden, Kreise, Regionen und Regierungsbezirke sowie für das Land Baden-Württemberg vom Jahr 2018 bis 2035 zur Verfügung. Die konkreten Annahmen werden auf der Homepage des Statistischen Landesamtes dargestellt.⁴⁰

Im Ergebnis wird für die Stadt Freiburg bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von rund 3 % im Vergleich zu 2017 vorausberechnet, in den nachfolgenden Jahren bis 2035 wird dann mit einer stagnierenden Entwicklung gerechnet (+3 % im Vergleich zu 2017).⁴¹

10.2. Haushaltsvorausberechnung für die Stadt Freiburg

Die Haushaltsvorausberechnung für die Stadt Freiburg basiert auf den zuvor vorgestellten Bevölkerungsvorausberechnungen.

In der Vorausberechnung des Zielszenarios bei geringer Bevölkerungsentwicklung stagniert die Zahl der Haushalte zunächst bis zum Jahr 2030 (+450 Haushalte bzw. +0,5 % im Vergleich zu 2020), in den darauffolgenden Jahren ist dann mit einem Anstieg zu rechnen (+3.200 Haushalte bzw. +2,5 % im Vergleich zu 2020). Damit steigt die Zahl der Haushalte in den ersten Prognosejahren etwas weniger stark

Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung: Erst moderater, dann dynamischer Anstieg der Haushaltszahlen um +3 % bis 2040

⁴⁰ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2019)

⁴¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2019)

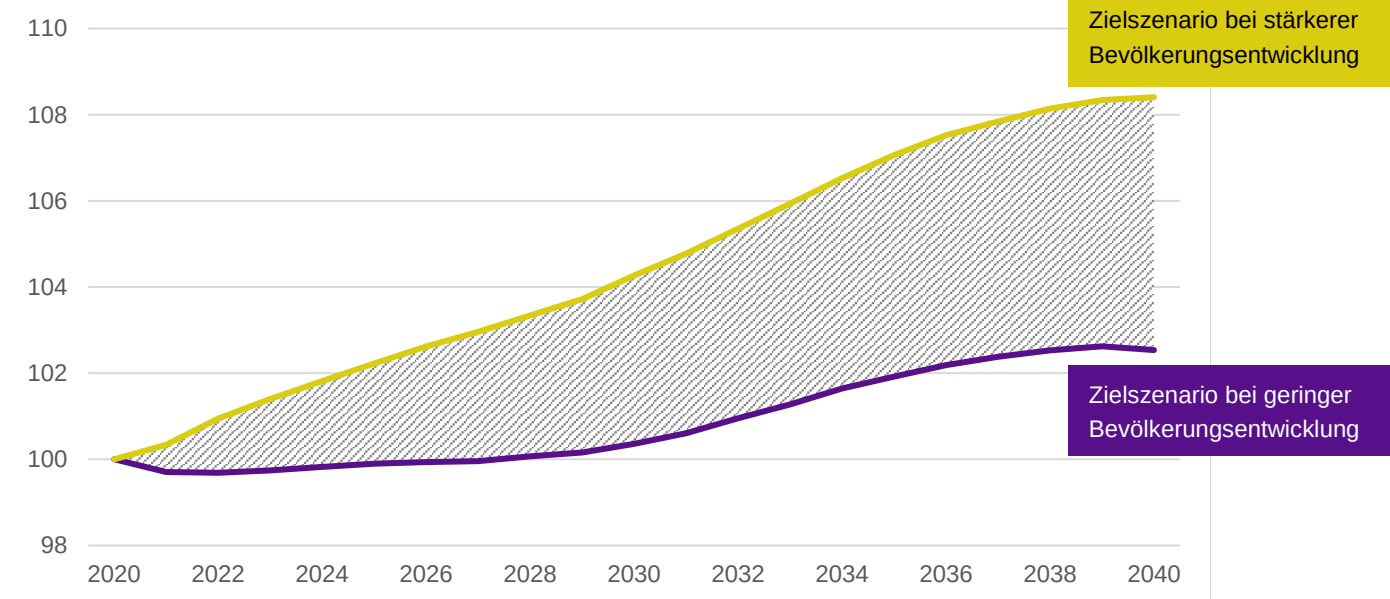
als die Bevölkerung, während sich in der zweiten Prognosehälfte die Zahl der Haushalte mit ähnlicher Dynamik entwickelt. Hintergrund ist die differenzierte Entwicklung einzelner Haushaltstypen, insbesondere der Einpersonenhaushalte. Diese gehen bis 2030 etwas zurück, in den nachfolgenden Jahren ist hingegen mit einem Anstieg zu rechnen (vgl. Tabelle 12), dabei spielen altersstrukturelle Verschiebungen in der Bevölkerung eine Rolle. Beispielsweise ist die Bildung für einen Einpersonenhaushalt für junge Menschen nach Auszug aus dem Elternhaus sowie mit steigendem Alter (durch Auszug der Kinder sowie Trennung oder Tod eines Partners) am wahrscheinlichsten. Eine strukturelle Verschiebung hinsichtlich der Gewichtung der einzelnen Haushaltstypen ergibt sich im Prognosezeitraum jedoch nicht.

Im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung erhöht sich die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 um rund 5.390 bzw. 4,5 %. Bis 2040 ist mit einem Anstieg um rund 10.620 bzw. 8,5 % (im Vergleich zu 2020) zu rechnen. Das zukünftige Wachstum der Haushaltszahlen folgt aus der steigenden Bevölkerung, wobei insbesondere die Anzahl an Paarhaushalten ohne Kind sowie an Haushalte mit Kindern stärker anwachsen wird (vgl. Tabelle 12).

Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung: Haushaltszahl korreliert mit steigender Bevölkerung, +8,5 % bis 2040

Abbildung 57: Haushaltsvorausberechnung für die Stadt Freiburg

2020 = 100



Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg

Auf Basis der zukünftigen Haushaltsentwicklung lassen sich, wie zuvor schon erwähnt, auch Aussagen zur Entwicklung von Haushaltstypen ableiten, die als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt auftreten und an deren Bedürfnissen sich die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung orientieren sollte. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die verschiedenen Haushaltstypen in Freiburg im Vergleich der Jahre 2020, 2030 und 2040.

Entwicklung der Haushaltstypen

Bis 2030 wird die Anzahl der Haushalte mit Kindern unter den getroffenen Annahmen bei einer geringen Bevölkerungsentwicklung in Freiburg um rund 6 % erhöhen, in den nachfolgenden Jahren geht die Zahl der Familienhaushalte in Freiburg in diesem Szenario hingegen zurück (+4 % im Vergleich zu 2020; allerdings -2 % im Vergleich zu 2030). Wird eine stärkere Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt steigt die Zahl der Familienhaushalte in den kommenden Jahren deutlich an (+4 % bis 2030 bzw. +9 % bis 2040). Aber auch hier ist ab 2034 eine Stagnation in der Entwicklung ein, diese begründet sich in der zu erwartenden Verschiebungen in der Altersstruktur und dem natürlichen Rückgang der Familienhaushalte durch den Auszug der Kinder aus dem Elternhaushalt.

Haushalte mit Kindern

Tabelle 12: Entwicklung der Haushaltstypen in Freiburg bis 2040

Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung						
	Anzahl			Veränderung in % im Verhältnis zum Basisjahr 2020		
	2020	2030	2040	2020-2030	2030-2040	2020-2040
Einpersonenhaushalt	69.190	68.780	71.260	-1%	3%	3%
Haushalt mit Kind(er)	21.150	22.450	21.960	6%	4%	4%
Haushalt ohne Kind mit Paar	30.280	29.690	30.310	-2%	0%	0%
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	5.740	5.900	6.030	3%	5%	5%
Haushalte insgesamt	126.370	126.820	129.570	0%	3%	3%
Zielszenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung						
	Anzahl			Veränderung in % im Verhältnis zum Basisjahr 2020		
	2020	2030	2040	2020-2030	2030-2040	2020-2040
Einpersonenhaushalt	69.190	71.660	75.240	0%	1%	1%
Haushalt mit Kind(er)	21.150	23.290	23.480	4%	9%	9%
Haushalt ohne Kind mit Paar	30.280	30.680	31.890	10%	11%	11%
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	5.740	6.120	6.380	1%	5%	5%
Haushalte insgesamt	126.370	131.760	136.990	7%	11%	8%

Anmerkung: Zahl der Haushalte im Ausgangsjahr der Vorausberechnung unterscheidet sich von den dargestellten Haushaltszahlen in Kapitel 3.1. aufgrund methodischer Unterschiede im Haushaltsmodellierungsverfahren.

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg

10.3. Vorausberechnung des Wohnungsneubaubedarfs für die Stadt Freiburg

Um künftige Handlungsbedarfe herauszustellen, wird das Wohnungsangebot bis 2040 (ohne Neubautätigkeit, aber mit Wohnungsabgängen) fortgeschrieben und der Nachfrageentwicklung (Haushaltsvorausberechnung) gegenübergestellt. Die Neubautätigkeit wurde für die Fortschreibung des Wohnungsbestands nicht berücksichtigt. Durch dieses Vorgehen kann für die kommenden Jahre eine Bilanzierung zwischen dem Wohnungsangebot und der Haushaltsentwicklung erfolgen und es können damit zukünftige Neubaubedarfe bestimmt werden. Dabei lassen

Bilanzierung von Nachfrage und Angebot

sich folgende Komponenten unterscheiden: Nachholbedarf, Ersatzbedarf sowie Zusatzbedarf.

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine sogenannte Fluktuationsreserve benötigt. Die Höhe solch einer Fluktuationsreserve wird meist zwischen 2 % und 3 %, teilweise auch mit 3 % bis 5 % angegeben.⁴² Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es aufgrund von Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer vorübergehenden Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Wohnungsbestandes. Im Rahmen der Vorausberechnung des Wohnungsneubaubedarfs für die Stadt Freiburg wurde vor dem Hintergrund der Angespanntheit des Wohnungsmarktes und der sehr geringen Leerstandsquote⁴³ angenommen, dass die Fluktuationsreserve um zwei Prozentpunkte erhöht werden sollte. Daraus ergibt sich ein (quantitativer) Nachholbedarf in Höhe von rund 2.600 Wohneinheiten in beiden Varianten des Zielszenarios.

Quantitativer Nachholbedarf

Weiterhin ergibt sich vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes ein qualitativer Nachholbedarf in den Segmenten des geförderten Wohnungsbaus nach kleinen Wohnungen (in Höhe von 600 Wohneinheiten) sowie des familiengerechten und bezahlbaren Wohnungsbaus (in Höhe von 850 Wohneinheiten).⁴⁴ In Summe ergibt sich für das Ausgangsjahr somit ergänzend zum quantitativen Nachholbedarf ein qualitativer Nachholbedarf von insgesamt rund 1.460 Wohneinheiten.

Qualitativer Nachholbedarf

Die Nachholbedarfe sollten kurzfristig abgebaut werden, um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes zu gewährleisten. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde angenommen, dass der Nachholbedarf im ersten Prognosezeitraum bis 2025 wirksam wird. Tatsächlich ist ein kurzfristiger Abbau des ermittelten Wohnungsdefizits eine nicht unwesentliche Herausforderung, die sich auch über das Jahr 2025 hinweg erstrecken kann. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse, vor allem für die Prognosezeiträume ab 2025, zu beachten.

Nachholbedarf ist kurzfristig abzubauen

Bei der Fortschreibung des Wohnungsbestandes wird keine Neubautätigkeit berücksichtigt, jedoch werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen, wodurch es im Prognosezeitraum in der rechnerischen Betrachtung zu einer Verringerung des Wohnungsbestandes kommt. In Rahmen von Wohnbedarfsprognosen wird in der Regel eine jährliche Abgangsquote zwischen 0,1 % und 0,3 % des Wohnungsbestandes angenommen. Für die vorliegende Untersuchung wurde basierend auf

Ersatzbedarf

⁴² Rink & Wolff (2015)

⁴³ Gemäß Leerstandskataster der Stadt Freiburg lag die Leerstandsquote zum Untersuchungszeitpunkt bei etwa 0,4 %.

⁴⁴ Basierend auf der Modellrechnung zu den Bedarfen des geförderten Wohnungsbaus (Kapitel 3.2) wurde das abgeleitete rechnerische Angebotsdefizit mit dem quantitativen Nachholbedarf abgeglichen. Für den familiengerechten Wohnraum wurde zudem ein qualitativer Nachholbedarf aus der Wohnsituation des Haushaltstyps „Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion“ in kleinen Wohnungen und der Fluktuation dieses Haushaltstyps in Neubauten (in größere Wohnungen) in den vergangenen Jahren abgeleitet, unter der Annahme, dass der „Locked-In-Effekt“ vor dem Hintergrund steigender Differenz zwischen den Bestandsmieten und den Neuvertragsmieten ansonsten Umzüge verhindert.

Auswertungen der Abgangsstatistik der letzten Jahre in Freiburg eine Abgangsquote von 0,25 % pro Jahr angenommen. In Summe ergibt sich daraus bis 2040 ein Ersatzbedarf durch Wohnungsabgänge von rund 6.350 Wohneinheiten in beiden Varianten des Zielszenarios, das entspricht pro Jahr rund 320 Wohneinheiten im Durchschnitt des Prognosezeitraumes.

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt dem normativen Ansatz, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Die vorausgeschätzte Zahl und Struktur der Haushalte bis zum Jahr 2040 bildet damit eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs. Bei einem Anstieg der Haushaltszahl und somit der Nachfrage nach Wohnraum ergibt sich ein demografisch bedingter (quantitativer) Zusatzbedarf, der die Anzahl der am Wohnungsmarkt zusätzlich bereitzustellenden Wohnungen für die neu gebildeten Haushalte beschreibt. Diese Komponente des Neubaubedarfs unterscheidet sich vor dem Hintergrund der unterschiedlichen demografischen Entwicklungen in den beiden beschriebenen Varianten: Bei einer geringen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich bis 2030 ein quantitativer Zusatzbedarf von rund 450 Wohneinheiten (Ø rund 50 WE pro Jahr) und in den darauffolgenden Jahren bis 2040 von rund 2.760 Wohneinheiten (Ø rund 270 WE pro Jahr). Der vergleichsweise geringe quantitative Zusatzbedarf bis 2030 in diesem Szenario begründet sich auf einer vorausberechneten Abnahme der Haushaltszahl in den ersten Prognosejahren. Bei einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung ergibt sich vor dem Hintergrund einer positiven demografischen Entwicklung bis 2030 ein quantitativer Zusatzbedarf von rund 5.390 Wohneinheiten (Ø rund 540 WE pro Jahr) und in den darauffolgenden Jahren bis 2040 von rund 5.230 Wohneinheiten (Ø rund 520 WE pro Jahr).

Quantitativer Zusatzbedarf

Bei der Ermittlung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs wird im Wesentlichen die Zahl der Wohnung der Zahl der Haushalte gegenübergestellt. Ausschlaggebend für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung ist aber nicht nur die absolute Zahl der Wohnungsnachfragenden, sondern Wohnungen werden auch dann benötigt, wenn das vorherrschende Angebot die qualitativen Wohnbedarfe der Haushalte nicht bedienen kann. Bei einer Berücksichtigung dieser Wohnbedarfe kann eine zusätzliche Neubaunachfrage bestehen, sofern der quantitative Neubaubedarf nicht ausreicht, um diese decken zu können. In der vorliegenden Untersuchung wurden die haushaltsstrukturellen Veränderungen und die sich daraus ergebenden veränderten Wohnbedarfe im Abgleich mit den zuvor abgeleiteten Neubaubedarfen untersucht. Dabei zeigte sich eine potenzielle qualitative Nachfrage nach gefördertem sowie nach bezahlbarem familiengerechten Wohnraum im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2026 bis 2030 in Höhe von rund 740 Wohneinheiten. Diese Nachfrage umfasst die Wohnbedarfe von Familien nach familiengerechtem, bezahlbarem Wohnraum (20 %), die ansonsten in das Umland von Freiburg ausweichen, sowie die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum vor allem durch Einpersonen- und Paarhaushalte (80 %). Der qualitative Zusatzbedarf ist in dieser Ableitung als Potenzial zu verstehen, um den Abwanderungstendenzen in das Umland (im Zielszenario bei geringer Bevölke-

Qualitativer Zusatzbedarf im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung

rungsentwicklung) entgegenzuwirken. Sollte dieser bedarfsgerechte Neubau realisiert werden, könnten angenommene Wanderungsmuster der Vorausberechnung aufgebrochen werden, sprich es kommt aufgrund einer Angebotsausweitung zu einer steigenden Nachfrage und ein anderer demografischer Entwicklungspfad, als noch in der Vorausberechnung des Szenarios bei geringer Bevölkerungsentwicklung angenommen wurde, wird aufgemacht. Tritt hingegen die geringe Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich der quantitativen Nachfrage trotz Realisierung des qualitativen Zusatzbedarfes ein, kommt es zu Leerstand in anderen Segmenten (z.B. beim höherpreisigen Wohnraum) in der Stadt.

Komponenten des Neubaubedarfes

Info-Box 9

Nachholbedarf zeigt das Wohnungsdefizit im Ausgangsjahr auf. Der quantitative Nachholbedarf bezieht sich auf die Ausweitung der Fluktuationsreserve, die notwendig ist, um Umzugsketten und temporäre Leerstände aufgrund von Modernisierung zu ermöglichen. Der qualitative Nachholbedarf bezieht sich auf ein Angebotsdefizit im geförderten Wohnungsbau sowie im familiengerechten und bezahlbaren Wohnungsbau.

Ersatzbedarf (Abriss, Abgang) ist der Bedarf an Wohnungen, der die Kompensation des Abrisses und der Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt.

Der **quantitative Zusatzbedarf** ist der Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (Haushaltszahl) ableitet.

Kann das vorherrschende Angebot im Wohnungsbestand bzw. durch den bisher ausgewiesenen quantitativen Neubaubedarf die Wohnbedarfe der nachfragenden Haushalte nicht bedienen, ergibt sich ein qualitativer Neubaubedarf. In dieser Ableitung ist der **qualitative Zusatzbedarf** als potenzielle Nachfrage nach gefördertem sowie nach bezahlbarem familiengerechten Wohnraum zu verstehen.

Der **Neubaubedarf insgesamt** ergibt sich nicht als einfache Summenbildung der beschriebenen Teilkomponenten, sondern es gibt auch Wechselbeziehungen und Gegenüberstellungen zwischen den Komponenten. Beispiel: Der qualitative Nachholbedarf wird erst dann relevant, wenn er nicht bereits durch die Ausweitung der Fluktuationsreserve (quantitativer Zusatzbedarf) gedeckt werden konnte.

In Summe ergibt sich im Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung ein Gesamtbedarf von rund 14.350 Wohneinheiten bis 2040. Im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung steigt der Gesamtbedarf bis 2040 auf rund 21.030 Wohneinheiten.

Betrachtung der
Gesamtbedarfe:
14.350 bis 21.030 WE

In der nachfolgenden Tabelle ist der Wohnungsneubaubedarf differenziert nach den einzelnen Komponenten sowie nach verschiedenen Prognosezeiträumen dargestellt. Mit Blick auf die zeitliche Perspektive wird deutlich, dass kurzfristig (bis 2025) ein hoher Wohnungsneubaubedarf in beiden Varianten besteht. Hintergrund

Wohnungsneubaubedarf nach
Komponenten

ist hierbei der aufgestaute (quantitative und qualitative) Nachholbedarf und die Annahmen, dass dieser kurzfristig zu bedienen ist, um einen ausgeglicheneren Wohnungsmarkt zu schaffen.

Tabelle 13: Wohnungsneubaubedarfe für die Stadt Freiburg

Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung					
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2040
Quant. Nachholbedarf	2.600	-	-	-	2.600
Qual. Nachholbedarf	1.460	-	-	-	1.460
Ersatzbedarf	1.620	1.600	1.580	1.560	6.350
Quant. Zusatzbedarf	-130	580	1.980	770	3.200
Qual. Zusatzbedarf	-	740	-	-	740
Gesamtbedarf	5.550	2.920	3.550	2.330	14.350
Gesamtbedarf p.a.	1.110	580	710	470	720
Zielszenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung					
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2040
Quant. Nachholbedarf	2.600	-	-	-	2.600
Qual. Nachholbedarf	1.460	-	-	-	1.460
Ersatzbedarf	1.620	1.600	1.580	1.560	6.350
Quant. Zusatzbedarf	2.820	2.580	3.530	1.700	10.600
Qual. Zusatzbedarf	-	-	-	-	-
Gesamtbedarf	8.490	4.180	5.110	3.250	21.030
Gesamtbedarf p.a.	1.700	840	1.020	650	1.110

Anmerkung: Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

Quelle: GEWOS

Wie lässt sich der ausgewiesene Wohnungsneubaubedarf hinsichtlich der vergangenen Bautätigkeit in der Stadt Freiburg einordnen? Wie im Kapitel 3.2.3. dargestellt, wurden im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2020 rund 1.000 neue Wohneinheiten pro Jahr in Freiburg fertiggestellt. Das bedeutet, wenn es gelingt, die Neubautätigkeit der letzten Jahre auf einem etwas höheren Niveau (Zielszenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung mit 1.110 WE) oder auf einem etwas niedrigeren Niveau (Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung mit 720 WE) zu verstetigen, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der ausgewiesene Neubaubedarf in den nächsten beiden Jahrzehnten gedeckt werden kann. Um den aufgestauten Nachholbedarf decken zu können, ist kurzfristig allerdings eine höhere Bauleistung erforderlich. Vor allem im Zielszenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung müsste die Bautätigkeit bis 2025 deutlich gesteigert werden, um den Nachholbedarf sowie den quantitativen Zusatzbedarf vor dem Hintergrund eines stärkeren Wachstums der Haushaltszahlen decken zu können. Der städtischen Verwaltung werden hier große Anstrengungen abgefordert, um in ausreichendem Volumen baureife Liegenschaften zur Verfügung stellen zu können.

Bautätigkeit für Nachholbedarfe steigern, dann auf etwa heutigem Niveau bleiben

Während die oben dargestellte Ableitung des Neubaubedarfs insgesamt Hinweise darauf gibt, *wie hoch* der Neubaubedarf in der Stadt Freiburg zukünftig unter den getroffenen Annahmen sein wird, wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt, um Aussagen dazu treffen zu können, *welche Arten* von Wohnungen zukünftig in Freiburg benötigt werden. Basierend auf den Ergebnissen der Analyse, die eine Knappheit bei bezahlbaren Mietwohnungen, bei bezahlbaren Eigentumsformen, bei familiengerechten Wohnungen sowie bei genossenschaftlichen und kooperativen Wohnformen (nachfolgend Fokussegmente genannt) aufgezeigt hat, wurden diese Segmente zur Bestimmung der qualitativen Fokusbedarfe untersucht.

Qualitative Fokusbedarfe

Um sich den Bedarfen an bezahlbaren Mietwohnungen anzunähern, wurde der Neubaubedarf an geförderten Mietwohnungen quantifiziert. Wie die durchgeführte Modellrechnung zu den Bedarfen im geförderten Mietwohnungsbau aufgezeigt hat (vgl. dazu Kapitel 3.2.), sind weite Teile der Freiburger Bevölkerung als relevante Zielgruppe im Rahmen der definierten Einkommensgrenzen der sozialen Wohnbauförderung umfasst. Innerhalb des Segments des bezahlbaren Mietwohnungsbaus wurde festgestellt, dass dort insbesondere ein deutlicher Bedarf bei Einpersonenhaushalten sowie bei Vier- und Mehrpersonenhaushalten besteht. Für die zukünftige Bedarfsableitung wird daher die 50 %-Quote des baupolitischen Grundsatzes der Stadt Freiburg zugrunde gelegt. Das bedeutet, dass die Hälfte des ausgewiesenen Neubaubedarfes auf den geförderten Mietwohnungsbau entfällt. Aufgrund des aufgestauten Nachholbedarfes ergibt sich wie zuvor beschrieben ein qualitativer Nachholbedarf in Höhe von rund 600 Wohneinheiten, den es (zusätzlich zu den 50 % des Neubaubedarfes insgesamt) bis 2025 abzubauen gilt. In Summe ergibt sich im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung bis 2040 ein Neubaubedarf von rund 7.840 Wohneinheiten, im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung steigt der Bedarf bis 2040 auf rund 10.800 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 14).

Geförderter Mietwohnungsbau

Tabelle 14: Abgeleiteter Neubaubedarf im geförderten Mietwohnungsbau

	Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung				
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2040
Bedarf im geförderten Mietwohnungsbau	3.080	1.460	1.780	1.170	7.480
Bedarf p.a.	620	290	360	230	370
	Zielszenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung				
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2040
Bedarf im geförderten Mietwohnungsbau	4.550	2.090	2.555	1.625	10.800
Bedarf p.a.	910	420	510	330	540

Anmerkung: Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

Quelle: GEWOS

Im Rahmen der geführten Gespräche wurde im Segment des genossenschaftlichen und kooperativen Wohnens ein Defizit in Freiburg festgehalten. Gleichzeitig zeigt eine Auswertung des Amts für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg, dass für Familien Angebote im genossenschaftlichen Segment ein Zuzugsfaktor sein können (vgl. dazu Kapitel 4.3.). Vor dem Hintergrund der aktuellen Knappheit im Segment des genossenschaftlichen und kooperativen Wohnens lassen sich die zukünftigen Bedarfe nicht empirisch ableiten. Auf Basis der durchgeführten Untersuchungen (Bestandsanalyse/ Expertenbefragung, Freiburg-Umfrage, Umfrage gemeinschaftl. Wohnformen) wurde eine Zielquote von 25 % für genossenschaftliche und kooperative Wohnformen angenommen. In Summe ergibt sich im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung bis 2040 ein Neubaubedarf von rund 3.440 Wohneinheiten im Segment des genossenschaftlichen & kooperativen Wohnen, im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung steigt der Bedarf bis 2040 auf rund 5.110 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 15).

Bedarf an genossenschaftlichem & kooperativem Wohnen

Tabelle 15: Abgeleiteter Neubaubedarf an genossenschaftlichem & kooperativem Wohnen

Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung					
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2040
Bedarf an genossenschaftlichem & kooperativem Wohnen	1.240	730	890	580	3.440
Bedarf p.a.	250	150	180	120	170
Zielszenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung					
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2040
Bedarf an genossenschaftlichem & kooperativem Wohnen	1.970	1.040	1.280	810	5.110
Bedarf p.a.	390	210	260	160	260

Anmerkung: Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

Quelle: GEWOS

Noch schwieriger als die Ableitung der Bedarfe nach bezahlbaren Mietwohnungsbau ist aufgrund der unzureichenden/komplexen Datenlage bei der Thematik der Bezahlbarkeit ist die Abschätzung der Bedarfe nach bezahlbaren Eigentumsformen. Daher wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die Neubaubedarfe für Baugemeinschaften als sogenannte Proxy-Variabel⁴⁵ herangezogen. Wie zuvor bei den Bedarfen an genossenschaftlichem & kooperativem Wohnen lassen sich vor dem Hintergrund der aktuellen Knappheit in diesem Segment die zukünftigen Bedarfe nicht empirisch ableiten. Auf Basis der durchgeführten Untersuchungen (Bestandsanalyse/ Expertenbefragung, Freiburg-Umfrage, Umfrage gemeinschaftl. Wohnformen) wurde eine Zielquote von zusätzlich 9 % für Baugemein-

Bedarfe Baugemeinschaften

⁴⁵ Eine Proxy-Variabel ist eine Stellvertreter-Variable, mithin eine Ersatzgröße, durch deren Messung man sich mittelbar Auskunft über eine andere Eigenschaft zu verschaffen versucht, die selbst einer Messung nicht ohne Weiteres zugänglich ist.

schaften angenommen. In Summe ergibt sich daraus im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung bis 2040 ein Neubaubedarf von rund 1.240 Wohneinheiten im Segment der Baugemeinschaften, im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung steigt der Bedarf bis 2040 auf rund 1.840 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 16).

Tabelle 16: Abgeleiteter Neubaubedarf bei bezahlbarem Eigentum

	Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung				
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2040
Bedarf Baugemeinschaften (Proxy für bezahlbares Eigentum)	450	260	320	210	1.240
Bedarf p.a.	90	50	60	40	60
	Zielszenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung				
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2040
Bedarf Baugemeinschaften (Proxy für bezahlbares Eigentum)	710	380	460	290	1.840
Bedarf p.a.	140	80	90	60	90

Anmerkung: Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

Quelle: GEWOS

Anders als bei den zuvor dargestellten Fokussegmenten lässt sich für den familiengerechten Wohnungsbau die zukünftigen Wohnbaubedarfe anhand der vorausgerechneten Haushaltsentwicklung, konkret durch die vorausgerechnete Entwicklung des Haushaltstyps "Haushalte mit Kinder", quantitativ ableiten. Im Ergebnis beschreibt der Bedarf im familiengerechten Wohnungsbau einen Bedarf an entsprechend großen Wohnungen mit einer ausreichenden Anzahl an Zimmern (z. B. mindestens 3- oder mehr Zimmer). Darüber hinaus trägt ein familienfreundliches Wohnumfeld (u.a. Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sowie Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur in Form von Krippen, Kindergärten und Schulen) maßgeblich zur Wohnqualität von Familien bei. Da die Zahl der Familienhaushalte unter den getroffenen Annahmen in beiden Varianten in der zweiten Prognosehälfte stagniert bzw. im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung sogar rückläufig ist, nehmen die Neubaubedarfe im Prognoseverlauf ab (vgl. Tabelle 17). Im Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung wird im zweiten Prognoseabschnitt (2026 bis 2030) neben der quantitativen Entwicklung der Familienhaushalte, weiterer Neubaubedarf durch den abgeleiteten qualitativen Neubaubedarf (in Höhe von rund 200 Wohneinheiten) wirksam. Weiterhin ergibt sich vor dem Hintergrund des abgeleiteten qualitativen Nachholbedarfs im ersten Prognoseabschnitt ein vergleichsweise hoher Neubaubedarf in diesem Segment bis 2025.

*Bedarf im familiengerechten
Wohnungsbau*

In Summe ergibt sich im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung bis 2040 ein Neubaubedarf von rund 2.720 Wohneinheiten im Segment des familiengerechten Wohnungsbaus, im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung steigt der Bedarf bis 2040 auf rund 4.000 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 17).

Tabelle 17: Abgeleiteter Neubaubedarf im familiengerechten Wohnungsbau

	Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung				
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2040
Bedarf im familiengerechten Wohnungsbau	1.580	610	270	270	2.720
Bedarf p.a.	320	120	50	50	140
	Zielszenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung				
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2040
Bedarf im familiengerechten Wohnungsbau	2.400	740	420	450	4.000
Bedarf p.a.	480	150	80	90	200

Anmerkung: Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

Quelle: GEWOS

Der Gesamtbedarf in den Fokussegmenten ergibt sich nicht als einfache Summenbildung dargestellten Komponenten, sondern es gibt auch Wechselbeziehungen und Gegenüberstellungen zwischen den Komponenten. So wird angenommen, dass im Rahmen von genossenschaftlichen und kooperativen Wohnformen auch geförderter Mietwohnungsbau realisiert wird bzw. der familiengerechte Wohnungsbau wird zum Teil auch im Rahmen der anderen Teilkomponenten realisiert werden. Das nachfolgende Schaubild veranschaulicht die Zusammenführung des Gesamtbedarfs in den Fokussegmenten.

Gesamtbedarf in den Fokussegmenten

Tabelle 18: Schaubild zur Zusammenführung des Gesamtbedarfs in den Fokussegmenten

	Fließt zu in die Summenberechnung mit ein	Beispiel, vereinfacht wird hier ein Bedarf von 100 WE je Segment angenommen	Relevante Summe für Bedarf der Fokussegmente insgesamt
Bedarf im geförderten Mietwohnungsbau	100%	100	100
Bedarf an genossenschaftlichem & kooperativem Wohnen	50%	100	50
davon im geförderten Mietwohnungsbau bereits umfasst	Annahme: 50%		
Bedarf Baugemeinschaften (Proxy für bezahlbares Eigentum)	100%	100	100
Bedarf im familiengerechten Wohnungsbau	1/4	100	25
davon im geförderten Mietwohnungsbau / genossenschaftlichen & kooperativen Wohnen / Baugemeinschaften umfasst	Annahme: 3/4		
Summe			275

Quelle: GEWOS

Im Ergebnis ergibt sich im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung bis 2040 ein Neubaubedarf in den Fokussegmenten von insgesamt rund 11.120 Wohneinheiten, im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung steigt der Bedarf bis 2040 auf rund 16.190 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 19). Bezogen auf den ausgewiesenen Neubaubedarf insgesamt entspricht das in beiden Varianten im Durchschnitt des Prognosezeitraumes bis 2040 rund 77 %. Hinsichtlich der zeitlichen Perspektive ergibt sich vor dem Hintergrund des abgeleiteten Nachholbedarfs kurzfristig (bis 2025) ein etwas höherer Anteil (82 % im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung bzw. 81 % Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung), während in den nachfolgenden Prognoseabschnitten der Anteil zurückgeht (vgl. Tabelle 19). Hintergrund ist hier der abnehmende Bedarf beim familiengerechten Wohnungsbau basierend auf der vorausberechneten Haushaltsentwicklung.

Tabelle 19: Fokusbedarfe für die Stadt Freiburg

Zielszenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	bis 2040
Neubaubedarf	5.550	2.920	3.550	2.330	14.350
Fokusbedarfe: Bedarfe geförderter Mietwohnungsbau, Genossenschaften / kooperative Wohnformen, Baugemeinschaften, familiengerechtes Wohnen	4.540	2.230	2.610	1.740	11.120
Anteil an Neubaubedarf insgesamt	82%	76%	74%	75%	77%
Bedarf im geförderten Mietwohnungsbau	3.080	1.460	1.780	1.170	7.480
Bedarf an genossenschaftlichem & kooperativem Wohnen	1.240	730	890	580	3.440
davon im geförderten Mietwohnungsbau bereits umfasst	620	370	450	290	1.720
Bedarf Baugemeinschaften (Proxy für bezahlbares Eigentum)	450	260	320	210	1.240
Bedarf im familiengerechten Wohnungsbau	1.580	610	270	270	2.720
davon im geförderten Mietwohnungsbau / Genossenschaften / Baugemeinschaften bereits umfasst	1.190	460	200	200	2.040
Zielszenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	bis 2040
Neubaubedarf	8.490	4.180	5.110	3.250	21.030
Fokusbedarfe: Bedarfe geförderter Mietwohnungsbau, Genossenschaften / kooperative Wohnformen, Baugemeinschaften, familiengerechtes Wohnen	6.840	3.170	3.760	2.430	16.190
Anteil an Neubaubedarf insgesamt	81%	76%	74%	75%	77%
Bedarf im geförderten Mietwohnungsbau	4.550	2.090	2.555	1.625	10.800
Bedarf an genossenschaftlichem & kooperativem Wohnen	1.970	1.040	1.280	810	5.110
davon im geförderten Mietwohnungsbau bereits umfasst	990	520	640	410	2.560
Bedarf Baugemeinschaften (Proxy für bezahlbares Eigentum)	710	380	460	290	1.840
Bedarf im familiengerechten Wohnungsbau	2.400	740	420	450	4.000
davon im geförderten Mietwohnungsbau / Genossenschaften / Baugemeinschaften bereits umfasst	1.800	560	320	340	3.000

Anmerkung: Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

Quelle: GEWOS

10.4. Gegenüberstellung der Bedarfe mit den vorhandenen Potenzialen

10.4.1. Innenentwicklungspotenziale und geplante Neubauvorhaben bis 2040

Bei der Abschätzung der zukünftigen Wohnungsbaupotenziale, 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. Andererseits wird prognostiziert, wie viele Wohnungen voraussichtlich in jenen Neubauvorhaben, welche über laufende und zukünftige Bauleitplanverfahren abgedeckt sind, entstehen (u. a. Dietenbach, Kleineschholz, Güterbahnhof Nord oder Im Zinklern).

Zur Abschätzung der Innenentwicklungspotenziale wurde auf die Studie „Dachausbau“ der Stadt Freiburg und auf die Studie „Infrastrukturen urbaner Wachstumsregionen“ des Bundesumweltministeriums aus dem Jahr 2020 zurückgegriffen. Für die Jahre 2021 bis 2023 wurde die Baugenehmigungsstatistik herangezogen, da diese, zumindest für diesen nahen Zeitraum genauere Angaben zur Innenentwicklung darstellt. Da Innenentwicklungspotenziale, die verhältnismäßig leicht zu entwickeln sind, bereits weitgehend ausgeschöpft wurden, sind in den beiden Studien jeweils Szenarien als Grundlage gewählt worden, die von einer eher begrenzten Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ausgehen. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass bis 2040 etwa 3.340 Wohnungen in der Innenentwicklung entstehen könnten (dies entspricht etwas mehr als 150 Wohnungen pro Jahr). Da diese Entwicklungen von Privaten getragen werden, sind sie für eine Kommune kaum steuerbar oder prognostizierbar.

Innenentwicklungspotenziale

Bei den Neubaupotenzialen macht der neue Stadtteil Dietenbach mit knapp 7.000 Wohnungen über die Hälfte der möglichen Wohnungen aus. Weitere ca. 5.000 Wohneinheiten sind über laufende oder angedachte Planverfahren bis 2030 avisiert. Ab 2031 bestehen auf der Potenzialseite nur noch Dietenbach und die Innenentwicklung.

Wohnungspotenziale in geplanten Neubauvorhaben

In der Summe könnten bis 2040 im besten Fall, aufgrund der sich in Planung befindenden Bebauungspläne ergänzt durch Innenentwicklung, rund 15.000 Wohnungen entstehen.

10.4.2. Quantitative Bedarfe und Potenziale: Gegenüberstellung

Bezogen auf den Neubaubedarf (14.350 Wohneinheiten, vgl. Kap. 9.3), dem eine geringere Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt wird, kann bis 2040 voraussichtlich knapp ein Viertel des Bedarfs durch Innenentwicklung gedeckt werden. Gut drei Viertel des Neubaubedarfs können bis 2040 bei einer geringeren Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich durch bereits geplante oder in Vorbereitung befindliche Neubauvorhaben (u.a. Dietenbach, Kleineschholz, Güterbahnhof Nord oder Im Zinklern) gedeckt werden. Der bis 2030 vorhandene quantitative Wohnungsbedarf kann bei Ausschöpfung des gesamten Potenzials (einschließlich Dietenbach) nur für die geringere Bevölkerungsentwicklung mit abgedeckt werden.

Bei geringer Bevölkerungsentwicklung

Bei einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung würde dagegen weiterhin ein relativ deutliches quantitatives Defizit an Wohnraum bestehen - sowohl in der Zeitspanne bis 2030 als auch darüber hinaus. Bis 2040 entspricht dies einem Defizit von über 5.000 Wohnungen.

Bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung

10.4.3. Wohnungspotenziale im Bereich des bezahlbaren und familiengerechten Wohnungsbaus

Die zuvor aufgezeigte quantitative Betrachtung kann die Wohnungsproblematik in Freiburg, die sich in der derzeitigen Anspannung zeigt, jedoch nicht vollumfänglich abbilden. Deshalb wurde in der Analyse 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.

Auf der Potenzialseite der bis 2040 möglichen ca. 15.000 Wohneinheiten wurde 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 ausgegangen.⁴⁶ 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 gemäß § 34 BauGB nur schwierig über die bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinausgehende Bedingungen stellen kann. Die verbleibende andere Hälfte des prognostizierten Wohnungspotenzials bis 2040 entsteht in anderen Segmenten, die zwar dem Wohnungsmarkt zukünftig zur Verfügung stehen, aber nicht zu einer Entlastung bei den o.g. besonderen Fokusgruppen beitragen.

bezahlbares und familiengerechtes Wohnen etwa bei der Hälfte der gesamten Potenziale

10.4.4. Fokus qualitative Bedarfe und Potenziale: Gegenüberstellung

Bei der Gegenüberstellung der 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. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass in Neubauvorhaben, die derzeit aufgesiedelt werden oder kurz vor dem Abschluss des Verfahrens der Baurechtschaffung stehen (Höhe, Im Zinklern u. a.), nicht ausreichend bezahlbarer und familiengerechter Wohnungsbau entsteht, um den Bedarf in diesen Segmenten zu decken. Mit dem neuen Stadtteil Dietenbach und dem Vorhaben Kleineschholz können in der Zukunft etliche 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.

Sowohl bei geringer Bevölkerungsentwicklung, als auch bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung deutliche Defizite

⁴⁶ Lediglich bei den städtischen Planungen Dietenbach und Kleineschholz kann von einem höheren Anteil bezahlbarem und familiengerechten Wohnen ausgegangen werden.

Bis 2040 würde, in Bezug auf den Bedarf bei einer geringen Bevölkerungsentwicklung, ein Defizit von etwa 3.000 Wohnungen bestehen. In Bezug auf den Bedarf bei einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung, läge das Defizit bei etwa 8.000 Wohnungen in diesen qualitativen Segmenten.

10.5. Vorausberechnung der Flächenbedarfe für die Stadt Freiburg

Aufbauend auf der Ermittlung des Neubaubedarfes an Wohnungen wird der daraus resultierende Flächenbedarf abgeschätzt. Eine besondere Komponente im Rahmen der Ableitung der Flächenbedarfe stellt der Ersatzbedarf für abgängige Wohneinheiten dar. Grundsätzlich sollte der Ersatzneubau an gleicher Stelle bevorzugt werden, jedoch ist die Stadt dabei abhängig vom Engagement der entsprechenden Eigentümer. Nicht alle Eigentümer werden Ersatzneubau von nicht mehr marktgängigen Wohnungen innerorts im Sinne der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt betreiben. Um sich als Stadt einen gewissen Gestaltungsspielraum zu erhalten und um Zielgruppen zur richtigen Zeit bedarfsgerecht mit Wohnraum zu versorgen, wird in der nachfolgenden Ableitung mit einem gewissen Anteil des Ersatzbedarfs auf neuen Flächen kalkuliert. Vor dem Hintergrund der qualitativen Bedarfe im Segment des bezahlbaren und des familiengerechten Wohnraums und den geringen Steuerungsmöglichkeiten der Stadt bei der Innenentwicklung wird angenommen, dass der Ersatzbedarf im MFH-Segment zu 77 % flächenrelevant ist.⁴⁷ Im EZFH-Segment wird hingegen angenommen, dass der Ersatzbedarf nicht flächenrelevant wird.⁴⁸ In Summe ergibt sich unter den gesetzten Annahmen ein flächenrelevanter Neubaubedarf von rund 12.090 (bei geringer Bevölkerungsentwicklung) bzw. 18.770 (bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung) Wohneinheiten bis 2040.

Annahmen zur Abschätzung der Flächenbedarfe

Exkurs: Umgang mit dem Ersatzbedarf in anderen Kommunen

Info-Box 10

Im Regionalplan der Region Stuttgart wird unter dem Ziel 2.4.0.6 (Vorrang der Bestandsnutzung) festgelegt: *„insbesondere für den im Rahmen der Sanierung und Modernisierung entstehenden Ersatzbedarf sollen keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Gegebenenfalls entstehender Bedarf soll im Siedlungsbestand gedeckt werden.“*⁴⁹

Der Landesentwicklungsplan NRW (2020) sieht hingegen vor, dass den Gemeinden ein Grundbedarf für Wohnbauflächen in Höhe der Hälfte (50 %) des Ersatzbedarfs verbleibt, auch wenn sich bei der Zusammenfassung der Komponenten ein geringerer bzw. negativer Bedarf ergibt, damit ein gewisser Handlungsspielraum gewahrt bleibt.⁵⁰

⁴⁷ Der Anteil von 77 % entspricht dem Anteil der qualitativen Bedarfe im Segment des bezahlbaren und des familiengerechten Wohnraums am ausgewiesenen Wohnungsneubaubedarf insgesamt im Durchschnitt des Prognosezeitraumes bis 2040 (vgl. dazu Kapitel 10.3.).

⁴⁸ Vor den sollte der Ersatzneubau im EZFH-Segment auf gleichen Fläche forciert werden, zum Teil kann Ersatzneubau auch in einer höheren Dichte, realisiert werden.

⁴⁹ Region Stuttgart (2009)

⁵⁰ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2020), S. 50

Von der Ausgangsgröße des flächenrelevanten Neubaubedarfes in Wohneinheiten wurden zur Ableitung des Wohnbauflächenbedarfes folgende weitere Annahmen und Rechengrößen zugrunde gelegt:

Ableitungsschritte

- Zunächst wurden durchschnittliche Wohnungsgrößen für das Ein- und Zweifamilienhaus- sowie das Mehrfamilienhaussegment definiert. Basierend auf einer Auswertung der durchschnittlichen Wohnflächen von Neubauten in den Jahren 2010 bis 2020 in Freiburg wurde für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 80 m² und für Ein- und Zweifamilienhäuser 140 m² angesetzt.
- Zur Ableitung der Bruttogrundfläche, die zusätzlich auch noch die Konstruktionsgrundfläche umfasst, wird ein Faktor von 1,3 genutzt.
- Die definierte GFZ, welche die ermittelte Geschossfläche ins Verhältnis zur Fläche des Baugrundstückes setzt, beträgt für das MFH-Segment 1,6 und für das EZFH-Segment 0,9.
- Für die Umwandlung von Netto- zu Bruttowohnbauland wird ein Zuschlag von 25 % für Erschließungsflächen berücksichtigt.

Auf Basis dieser Ableitungen ist bis zum Jahr 2040 von einem Flächenbedarf von 117,5 ha für Wohneinheiten im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung bzw. von 191,4 ha im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung auszugehen (vgl. Tabelle 20).

Tabelle 20: Flächenbedarfe für Wohnbauland bis 2040 in der Stadt Freiburg

	Summe bis 2040 - Zielszenario bei...	
	geringer Bevölkerungs- entwicklung	stärkeren Bevölkerungs- entwicklung
Neubaubedarf in Wohneinheiten	14.350	21.030
Flächenrelevanter Neubaubedarf in WE*	12.090	18.770
Nettowohnflächenbedarf in m ² 80 m ² für MFH // 140 m ² für EZFH	1.034.290	1.637.370
Bruttogeschossfläche in m ² Faktor von 1,3	1.344.580	2.128.580
Nettowohnbaulandbedarf in m ² GFZ von 1,6 für MFH // 0,9 für EZFH	939.830	1.530.950
mit Erschließungsfaktor in m ² Zuschlag von 25 % für Erschließungsflächen	1.174.790	1.913.690
Bruttowohnbaulandbedarf in ha	117,5	191,4

Anmerkung: * 77 % des Neubaubedarfes im MFH-Segment wird als flächenrelevant angenommen, der Ersatzbedarf im EZFH-Segment wird hingegen als nicht flächenwirksam angenommen.

Quelle: GEWOS in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg

Darstellung eines zusätzlichen „Flächenpuffers“

Hinsichtlich des Umgangs mit Unsicherheiten bei der Aktivierung von Flächenpotenzialen lassen sich zwei Ansätze unterscheiden:

A. Bei der Anrechnung von Flächenpotenzialen werden Minderungsfaktoren angewandt, das betrifft vor allem die Aktivierbarkeit von Baulücken. Beispiele für diese Vorgehensweise finden sich im FNP Karlsruhe, im Regionalplan der Region Stuttgart sowie beim FNP des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim.

B. Um Spielraum bei nicht vorhersehbaren Entwicklungen zu behalten, wird eine Entwicklungsreserve ausgewiesen. Im FNP der Stadt Nürnberg aus 2006 wurde dazu folgendes formuliert:⁵¹

„Um von einem Nachfrage- zu einem Angebotsmarkt zu kommen, werden für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in einem Entwicklungskorridor zusätzliche gesicherte Wohnbauflächenpotenziale benötigt, die über den aus den Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen errechneten Wohnbauflächenbedarf hinausgehen. Die Größenordnung einer solchen Entwicklungsreserve muss bei zusätzlich 10 % des errechneten Wohnbauflächenbedarfs liegen.“

⁵¹ Stadt Nürnberg (2006), S. 68

11. Kernaussagen der Neubaubedarfsvorausberechnung für die Stadt Freiburg

Die Attraktivität der Stadt Freiburg sowie der gesamten Region übt eine hohe Anziehungskraft aus und macht Freiburg für diverse Zielgruppen als Wohnstandort interessant. Ausdruck dessen sind steigende Einwohnerzahlen und eine steigende Wohnungsnachfrage.

Wachsende Stadt

Gleichzeitig erscheint der Blick in die Zukunft ungewisser denn je: Angesichts zunehmender Komplexität und Unsicherheit der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und natürlichen Rahmenbedingungen, z. B. langfristige wirtschaftliche Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, Klimawandel oder sicherheitspolitische Konflikte, gilt es mehr denn je, Entscheidungen zukunftsfähig auszurichten. Daher wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung mithilfe der Szenarien-Technik zwei Varianten berücksichtigt, umso einen Entwicklungskorridor der möglichen Wohnungsnachfrage aufzuzeigen.

Unsicherheiten

Wie in der Vorausberechnung des Neubaubedarfs dargestellt, steht die Stadt Freiburg auch weiterhin vor der Herausforderung, bedarfsgerechten Wohnungsneubau zu forcieren: Erstens muss das aktuelle Wohnungsdefizit, insbesondere im Segment des bezahlbaren und familiengerechten Wohnens, abgebaut werden. Zweitens muss vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Drittens müssen abgehende Wohnungen ersetzt werden. In Summe ergibt sich unter den getroffenen Annahmen bis zum Jahr 2040 ein Neubaubedarf in Höhe von rund 14.350 Wohneinheiten (im Szenario bei geringer Bevölkerungsentwicklung) bis rund 21.030 Wohneinheiten (im Szenario bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung). Wesentlich ist hierbei nicht nur das mengenmäßige Gerüst des Wohnungsneubaubedarfs, sondern auch die Bedienung der qualitativen Fokusbedarfe. Im Durchschnitt des Prognosezeitraums entfallen rund 77 % des Neubaubedarfs auf die Fokussegmente geförderter Mietwohnungsbau, genossenschaftliche & kooperative Wohnformen, Baugemeinschaften sowie familiengerechter Wohnraum. Bei der Gegenüberstellung dieser qualitativen Bedarfe und Potenziale zeigt sich ein Defizit von etwa 3.000 Wohnungen bei einer geringen Bevölkerungsentwicklung und ein Defizit von 8.000 Wohnungen bei einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung. Daraus folgt: Die Stadt Freiburg muss für den Wohnungsneubau günstige Rahmenbedingungen schaffen, vor allem durch die Bereitstellung ausreichender Flächen und die zügige Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren. Die kurzfristig erforderliche hohe Wohnbauleistung um den aufgestaute Nachholbedarf abzubauen, stellt die Stadt vor Herausforderungen. Wenn es nicht gelingt, kurzfristig die Bedarfe quantitativ wie auch qualitativ decken zu können, wird sich der Nachfrageüberhang weiter erhöhen. In der Konsequenz wird sich die Situation am Wohnungsmarkt tendenziell weiter anspannen und ein Teil der Nachfrager ins Umland abwandern. Die Folgen sind eine anhaltend dynamische Preisentwicklung und Marktzugangsprobleme für Haushalte mit geringem

Bezahlbares Wohnen bleibt weiterhin ein wichtiges Thema

Einkommen. Dementsprechend hoch ist der Handlungsdruck. Kernaufgabe ist dabei die Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen im Sinne der städtischen, wohnungspolitischen Zielstellungen.

Vor dem Hintergrund des Ziels einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen verstärkt in den Fokus zu rücken und zu verfolgen. Der Abgleich der Bedarfe und Flächenpotenziale im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zeigt aber auch auf, dass die vorhandenen Flächen nicht ausreichen werden. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen - im Sinne der städtischen, wohnungspolitischen Ziele - ist erforderlich. Herausforderungen werden hierbei die Debatten zu Nachhaltigkeitsaspekten, Flächeneffizienz, Klimaschutz/-anpassungen als auch lokale Partikularinteressen („Not in my backyard“-Haltung) darstellen.

Innenentwicklung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen

Angesichts der gemeinsamen Wachstumsherausforderung ist die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnraum als eine regionale Gemeinschaftsaufgabe zu verstehen und erfordert eine aktive interkommunale Zusammenarbeit und Abstimmung.

Die Zusammenarbeit von Stadt und Region bleibt weiter wichtig

12. Handlungsempfehlungen für die Wohnraumversorgung in der Stadt Freiburg

Auf Basis der erarbeiteten Untersuchungsergebnisse und Schlussfolgerungen wurden folgende sieben Handlungsfelder identifiziert:

// Strategisch ausgerichtete städtische Bauland- und Bodenpolitik

// Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

// Familiengerechter Wohnraum

// Förderung genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnprojekte

// Bestandsorientierte Wohnquartiersentwicklung

// Barrierefreier Wohnraum

// Initiativen in der Region

// Strategisch ausgerichtete städtische Bauland- und Bodenpolitik

Ziel sollte es sein, die aktive Liegenschaftspolitik der Stadt Freiburg fortzuführen.

Für den Wohnungsneubau sollten vorrangig Innenentwicklungspotenziale (unter Erhalt innerörtlicher Grün- und Freiraumflächen) aktiviert und genutzt werden, um Flächeninanspruchnahme und die damit einhergehenden nachteiligen ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Auswirkungen zu reduzieren. Wie die Untersuchung zu den vorhandenen Flächenpotenzialen zeigte, werden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Freiburg jedoch nicht ausreichen, um den aktuellen und vorausberechneten Wohnungsneubedarf zu decken, sodass auch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen erforderlich ist. Zentrales Element der Baulandaktivierung ist eine strategisch ausgerichtete städtische Bauland- und Bodenpolitik. Dreh- und Angelpunkt ist dabei die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne der wohnungspolitischen Ziele der Stadt.

Flächenerwerb

Adressat: Stadt Freiburg

Grundsätzlich wird eine Flächenbevorratung im Sinne eines Ausbaus des städtischen Grundstücksportfolios empfohlen. Im Gesamtkonzept „Bezahlbar Wohnen 2030“ der Stadt Freiburg wurde das Ziel, *„Flächen aktiv anzukaufen, soweit sich der Ankauf im Rahmen einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer, städtebaulicher und wohnungspolitischer Erwägung als sinnvoll erweist“* formuliert. Die Zielstellung dabei sollte sein, den städtischen Flächenbestand langfristig ausgerichtet und nachhaltig auszubauen und daran gekoppelt Instrumente der Liegenschaftspolitik anzuwenden (enger Bezug zu → Vergabe

von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht, → Konsequente Anwendung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau und → Konzeptvergabe). Da die Ankäufe gegenwärtig in einer angespannten Marktlage erfolgen, muss die Relation von Kosten und Nutzen für die Stadt Freiburg sorgfältig abgewogen werden. Für die Umsetzung sind entsprechende Haushaltsmittel in dem jeweiligen Doppelhaushalt zur Verfügung zu stellen.

Zum Flächenerwerb sind auch die Möglichkeiten zur Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts weiterhin zu nutzen (wie auch im Gesamtkonzept „Bezahlbar Wohnen 2030“ der Stadt Freiburg festgelegt). Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurden die schon bislang bestehenden kommunalen Vorkaufsrechte ausgeweitet und die Frist zu ihrer Ausübung verlängert. Das kommunale Vorkaufsrecht für Grundstücke wird erleichtert für Gebiete, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können sowie für solche Gebiete, in denen ein städtebaulicher oder baulicher Missstand (§§ 136, 177 BauGB) besteht (§ 24 Nr. 6 und Nr. 8 BauGB). Ein Vorkaufsrecht darf grundsätzlich nur dann ausgeübt werden, wenn die Ausübung durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist. Mit der Novellierung wird klargestellt, dass insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs dem Wohl der Allgemeinheit dienen kann.

Kommunales
Vorkaufsrecht

Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht

Adressat: Stadt Freiburg

Die Verfügung über den Boden ist ein wichtiger Ausgangspunkt, um langfristige städtebauliche und wohnungspolitische Entwicklungen steuern zu können. Im Gesamtkonzept „Bezahlbar Wohnen 2030“ der Stadt Freiburg wurde festgelegt, dass die Stadt keine städtischen Flächen, auf denen Wohnungsbau realisiert werden kann, mehr verkauft, sondern diese Flächen zukünftig im Erbbaurecht vergibt. Durch die Vergabe von städtischen Grundstücken mittels Erbbaurecht bleibt die Stadt Freiburg Grundstückseigentümerin und behält somit langfristig Einfluss auf die Bodennutzung.

Um dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht entgegenzuwirken, müssen attraktive Bedingungen geschaffen werden: günstiger Erbbauzins, Wahlmöglichkeit zwischen einem laufenden oder einem kapitalisierten Erbbauzins, Vergünstigungen für die Realisierung von geförderten Wohnungen (z.B. durch Reduzierung des Erbbauzinses oder der Bemessungsgrundlage) und eine lange Vertragsdauer (beispielsweise mindestens 80 Jahre, das würde zwei Sanierungszyklen entsprechen). Das Erbbau-Modell ist insbesondere in hochpreisigen Wohnungsmarktregionen und für Investoren mit beschränkter Liquidität vorteilhaft, die über eine geringe Eigenkapitalquote verfügen (wie bspw. neu gegründete Genossenschaften oder Baugemeinschaften).⁵²

Im Rahmen des Fachdialogs „Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?“ wurden Praxisbeispiele zu

⁵² DV (2019), S. 39

Anwendungsmodellen für den Mietwohnungsbau in deutschen Städten sowie Herausforderungen und noch offene Fragestellungen aufgezeigt.⁵³ Es empfiehlt sich ein Austausch mit weiteren Städten in Deutschland, um basierend auf gemachten Erfahrungen die Ausgestaltung der Erbbaurechtskonditionen zu prüfen und um diese ggf. weiterzuentwickeln.

Zu beachten ist, dass der langfristigen Steuerungsmöglichkeit bei Erbbaurechten eine fortlaufende Betreuung, die mit einem gewissen Verwaltungsaufwand und zum Teil mit Konfliktpotenzial verbunden ist, gegenübersteht. Die Vergabe eines Grundstückes mittels Erbbaurecht setzt die Verfügbarkeit von Grundstücken in städtischer Hand voraus.

Einrichtung eines Innenentwicklungs-/Baulückenkatasters

Adressat: Stadt Freiburg

Voraussetzung, um die Innenentwicklung in Freiburg gezielt voranzutreiben, ist eine umfassende und aktuelle Informationsgrundlage zu Potenzialflächen im Innenbereich. Daher wird die Einrichtung eines Innenentwicklungs-/Baulückenkatasters empfohlen. Kenntnisse zu Baulücken und Innenentwicklungspotenzialen ermöglichen es der Stadtverwaltung, proaktiv Projekte anzuregen, statt auf Initiativen von Eigentümern zu warten. Zudem kann bei Vorliegen entsprechender Informationen besser auf spezifische Herausforderungen eingegangen werden.

Beim Aufbau eines Innenentwicklungs-/ Baulückenkatasters sind folgende Fragestellungen zu berücksichtigen:

- Was soll erfasst werden (Definition Baulücke / Innenentwicklungspotenzial)?
- Welche Abteilung in der Stadtverwaltung ist für die Erstellung bzw. Pflege verantwortlich (Ressourcen, Datenpflege, Schnittstellen)?
- Von wem soll der Innenentwicklungs-/ Baulückenkataster genutzt werden (verwaltungsinterne Nutzung und / oder Veröffentlichung)?

Unter dem Begriff Innenentwicklung können unterschiedliche Formen der Verdichtung umfasst und verstanden werden: Unter *flächenbezogene Formen der Innenentwicklung* fallen Baulücken sowie sonstige unbebaute Flächen und Brachen. Bei dieser Form der Innenentwicklung steht eine Fläche für eine Neubebauung zur Verfügung. Bei *gebäudebezogenen Innenentwicklungspotenzialen* geht es um die Ergänzung von bestehenden Gebäuden um weitere Wohneinheiten, bspw. durch Dachgeschossausbau, Aufstockung oder Anbau. Weiterhin gibt es *siedlungsbezogene Formen* der Innenentwicklung. Dabei wird ein Siedlungsquartier in seiner Gesamtheit auf Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft, dazu werden die Potenziale auf Flächen und in Gebäuden gemeinsam betrachtet.⁵⁴

Flächenerfassung

⁵³ Die Dokumentation findet sich unter: https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Brosch%C3%BCren/Dokumentation_Fachdialog_Erbbaurecht_final_bf.pdf [14.02.2022].

⁵⁴ Stadt Essen (2019), S. 9

Für einen ersten Schritt im Aufbau eines Innenentwicklungskatasters wird empfohlen, den Fokus auf flächenbezogene Formen der Innenentwicklung zu legen, also Baulücken sowie sonstige unbebaute Flächen und Brachen zu erfassen. Um die Flächenauswahl nachvollziehbar und transparent zu gestalten, sollte eine genaue Definition der aufzunehmenden Flächen festgelegt werden. Folgende Kriterien können zur Abgrenzung berücksichtigt werden: Definition einer Mindest- und Maximalgröße (bei Baulücken)⁵⁵, Lage im Siedlungsbereich und Eignung zum Wohnen, kein Bereich zum Schutz der Landschaft oder der Natur, anderweitige Nutzung nicht (mehr) vorhanden bzw. veränderbar, kein Vorliegen eines Bauantrages.

Um die Eignung der Flächen für eine tatsächliche Bebauung besser einschätzen zu können und sie zu priorisieren, sollte im Rahmen des Aufbaus des Innenentwicklungs-/ Baulückenkatasters nicht nur die Erfassung von Flächen erfolgen, sondern auch eine Bewertungsmatrix für die Flächen mitgedacht werden. An diesem Punkt ist auch eine duale Ausrichtung hinsichtlich der Veröffentlichung der Ergebnisse aus dem Kataster denkbar. Während die Ergebnisse der Flächenerfassung zur Kommunikation von Baulücken und Flächenpotenzialen nach außen veröffentlicht werden können, können die Bewertungsergebnisse primär als verwaltungsinterne Plausibilisierungs- und Arbeitsgrundlage dienen und nicht veröffentlicht werden, auch um Flächenspekulationen zu unterbinden. Die vorgesehene Flächenbewertung ersetzt nicht eine detaillierte Untersuchung der Flächen unter Beteiligung verschiedener Fachämter, wenn eine Entwicklung konkreter wird.

Bewertung der Flächen

Aus strategischen Gründen sind bei der Bewertung die Kriterien Größe, Eigentum und Baurecht von besonderer Bedeutung und sollten auf jeden Fall mitberücksichtigt werden. Sie können Hinweise auf die Menge potenzieller Wohneinheiten, die Aktivierbarkeit und die Dauer bis zur Umsetzung geben. Weitere Kriterien, die zu einer Bewertung der Flächen herangezogen werden können, sind: Topografie, Altlasten, Hochwasserrisikogebiet oder Überschwemmungsgebiet, Lärmbelastung, Abstand zu Gewerbegebieten, ökologische Situation, Anbindung und Erschließung, Infrastruktur und Versorgung.⁵⁶

Bewertungskriterien

Der Anspruch der Stadt Freiburg solle es sein, mittels des Innenentwicklungs-/ Baulückenkatasters einen flexiblen und aktuellen Informationspool zu schaffen. Dazu ist eine systematisch geführte Datenbank vorzusehen, in die aktuelle Informationen zur Entwicklung der einzelnen Flächen kontinuierlich eingespeist werden können. Für die Umsetzung und die zukünftige Pflege eines Innenentwicklungs-/ Baulückenkatasters sind ausreichende Strukturen und personelle Ressourcen in der Verwaltung notwendig, ggf. ist eine Aufstockung zu prüfen. Weiterhin sind eine enge Kooperation und gegenseitige Information der verschiedenen Fachämter eine wichtige Grundlage im Rahmen der Datenpflege, um die Flächeninformationen möglichst aktuell und umfassend zu erfassen.

Strukturen & Ressourcen in der Verwaltung notwendig

⁵⁵ Bei der Potenzialanalyse für die Stadt Essen wurden Flächen unter 2.000 qm als Baulücken definiert, größere unbebaute Flächen wurden in der Kategorie „unbebaute Flächen und Brachen“ erfasst (Stadt Essen, S. 18).

⁵⁶ Die Auflistung der Kriterien orientiert sich an den Kriterien der Potenzialanalyse & Umsetzungsstrategie zu Innenentwicklung für die Stadt Essen (Stadt Essen [2019]).

Während sich die Einrichtung eines Innenentwicklungs-/ Baulückenkatasters mit den vorhandenen theoretischen Potenzialflächen beschäftigt, stellt sich in einem nächsten Schritt die Frage, wie dieses Potenzial aktiviert werden kann. Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Freiburg eine Umsetzungsstrategie erarbeiten mit dem Ziel, die Bevölkerung und die Grundstückseigentümer für die Thematik der Innenentwicklung/ Baulückenentwicklung zu sensibilisieren. Nach bisherig gemachten Erfahrungen der Stadt Freiburg ist anzunehmen, dass die Mobilisierung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale lediglich mit hohem Aufwand seitens der Verwaltung zu realisieren ist. Auch hierfür sind die entsprechenden Strukturen und Ressourcen in der Stadtverwaltung vorzusehen. Hier bietet sich auch ein Austausch mit anderen Städten in Baden-Württemberg bzw. Deutschland hinsichtlich gemachter Erfahrungen und entwickelter Prozesse zur Aktivierung von Baulücken an. So hat beispielsweise die Stadt Stuttgart im Jahr 2021 eine umfassende Potenzialanalyse abgeschlossen und darauf aufbauend eine Systematik zur Aktivierung der Potenziale erarbeitet.⁵⁷

Entwicklung einer Umsetzungsstrategie

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz und die Erweiterung von Baugeboten können Gemeinden in einem nach § 201a durch Verordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt anordnen, dass ein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen ist, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen (§ 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies ist auch dann möglich, wenn der Bebauungsplan neben Wohnnutzungen andere Nutzungen zulässt, also in urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO und in Mischgebieten nach § 6 BauNVO. Die Landesregierung von Baden-Württemberg befindet sich in der Abstimmung, ob eine Verordnung nach § 201a BauGB für baden-württembergische Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erlassen wird.⁵⁸

Baulandmobilisierungsgesetz - Erweiterung von Baugeboten

Nachfolgend werden anhand der Baulückenkataster der Städte Bremen, Stuttgart und Ostfildern Beispiele für die Darstellung und die Inhalte solch eines Katasters vorgestellt.

Die Hansestadt Bremen erfasst in ihrem Baulandkataster nach § 200 Baugesetzbuch (BauGB) ungenutzte und untergenutzte Grundstücke, auf denen sich sofort oder in absehbarer Zeit vor allem Wohnungen bauen lassen. Die Datenbasis des digitalen Baulückenkatasters werden durch die Arbeitsgruppe Baulücken des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr fortwährend aktualisiert. Das öffentliche Baulückenkataster enthält Informationen über die Lage der Baugrundstücke, dargestellt in Grundkarten, Katasterkarten, Luftbildern und Bebauungsplänen, sowie

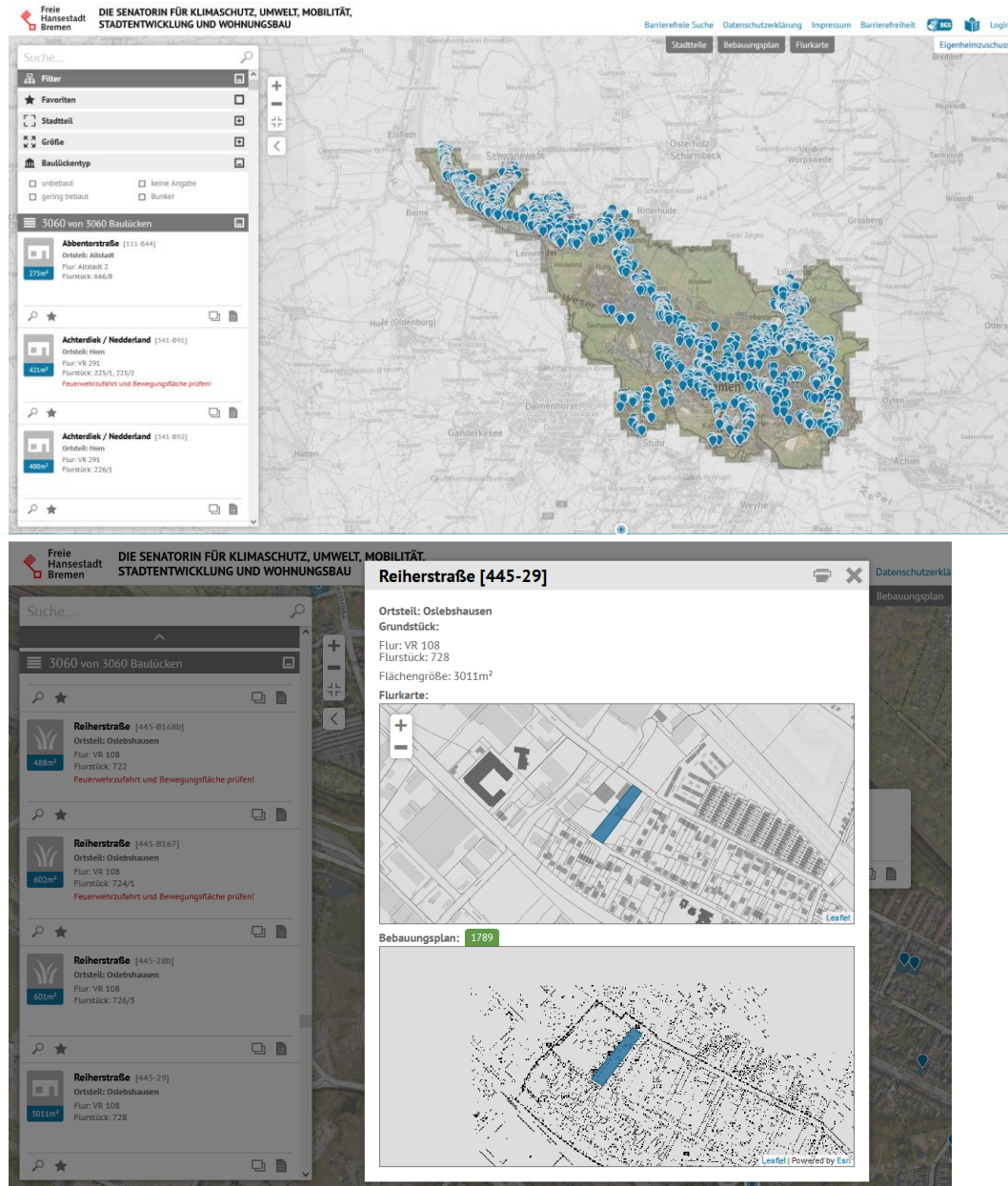
Beispiel Bremen

⁵⁷ Stadt Stuttgart, GRDRs 34/2021

⁵⁸ Landtag von Baden-Württemberg, Drucksache 17 / 604

über die Flächengröße der Baulücken.⁵⁹ Das Filtersystem der Webanwendung unterstützt eine Suche nach Stadtteilen, nach Größe der Baulücken sowie nach Baulückentyp (unbebaut, gering bebaut, keine Angaben, Bunker).

Abbildung 58: Baulückenkataster – Beispiel Bremen



Quelle: <https://bauluecken.bremen.de/>

Im Baulückenkataster der Stadt Stuttgart werden kleine, unbebaute Potenzialflächen für Wohnen und Gewerbe erfasst, die bereits zum Erhebungszeitpunkt nach geltendem Planrecht bebaut werden können. In der Webanwendung kann zwi-

Beispiel Stuttgart

⁵⁹ Freie Hansestadt Bremen

schen einer Kartendarstellung und einer Tabellenansicht (Auflistung nach Stadtbezirk, Größe oder Nutzung) gewählt werden. Die Informationen zur Fläche beschränken sich auf die Lage, Grundstücksgröße und Eigentümer (privat/städtisch).

Abbildung 59: Baulückenkataster – Beispiel Stuttgart

BLK Baulückenkataster STUTTGART

Suchbegriff eingeben

Karte aktuelles Luftbild weitere Luftbilder

Inhalte: ☒ Wohnen ☒ Gewerbe

BLK Baulückenkataster STUTTGART

Baulücke Nummer: 030/071

Stadtkarte Luftbild

Stadtbezirk:	Nord	Lage:	Hölderlinstr.
Gemarkung:	Stuttgart	Flurstücke:	7989
Baulückenfläche:	597 m²	Wohnen/Gewerbe:	Wohnen
Eigentum:	Privat	Baulücke in Karte anzeigen	

Ansprechpartner

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Frau Rheinisch
(07 11) 2 16-20 310
bauluecken@stuttgart.de

Bitte haben Sie Verständnis, dass aus Gründen des Datenschutzes Angaben zu den Eigentümern nicht möglich sind.

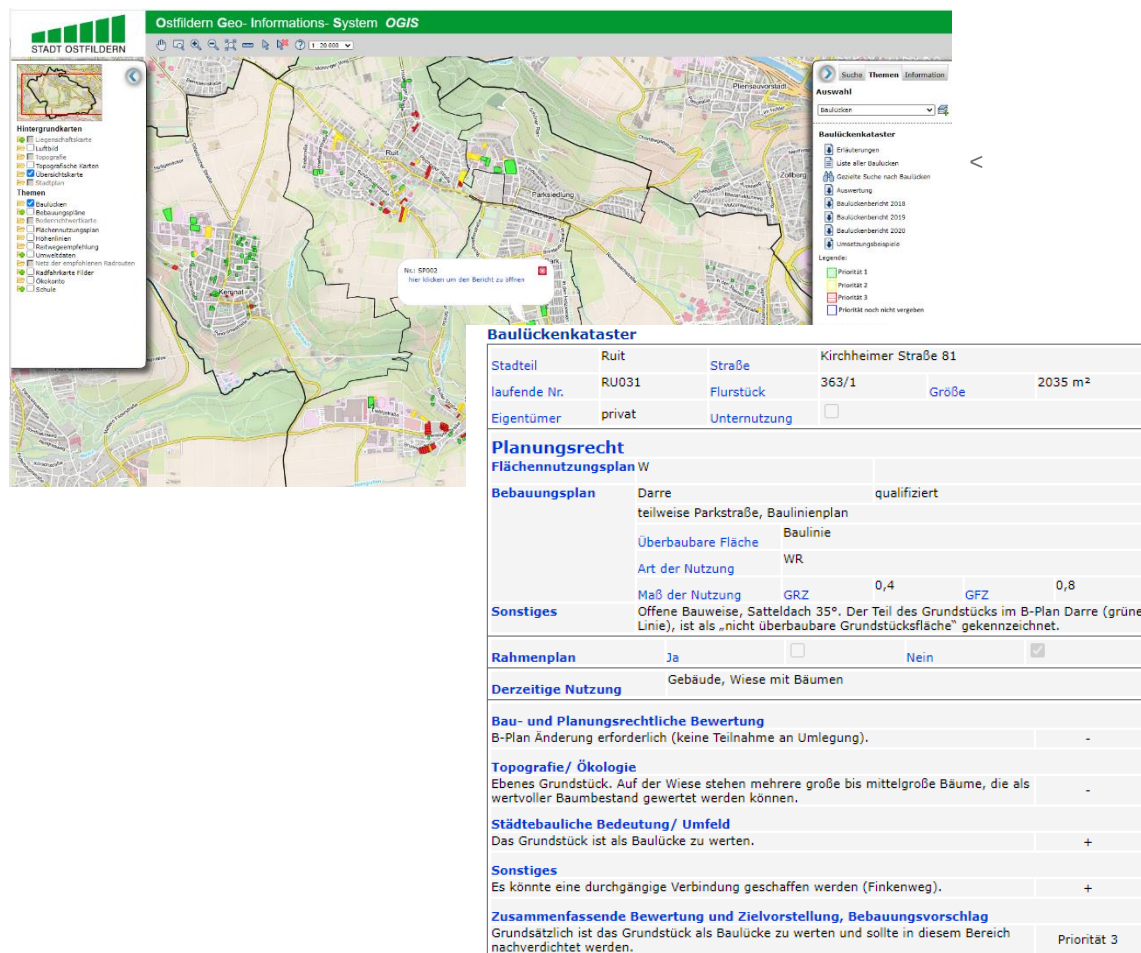
Quelle: <https://gis6.stuttgart.de/blkweb/stplblk.html>

Im Baulückenkataster der Stadt Ostfildern werden Baulücken sowie untergenutzte Grundstücke erfasst. Als untergenutzte Grundstücke werden „Grundstücke, die

Beispiel Ostfildern

nach Art bzw. Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig genutzt sind“ verstanden. „Eine Unternutzung nach Art der Nutzung bildet zum Beispiel eine Parkplatznutzung, obwohl Wohnen zulässig wäre. Eine Unternutzung nach Maß entsteht immer dann, wenn die städtebaulich verträgliche Dichte nicht voll ausgenutzt ist und eine Nachverdichtung in diesem Bereich sinnvoll erscheint.“⁶⁰ Im Rahmen des öffentlichen Baulückenkatasters werden neben Basisinformationen zur Fläche auch Entwicklungsprioritäten (Priorität 1 bis 3) sowie Bewertungsergebnisse dargestellt. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt über ein Punktesystem u.a. in den Bereichen Bau und Planungsrecht, Ökologie und Städtebau. Das Baulückenkataster wird einmal jährlich fortgeschrieben und ein kurzer Baulückenbericht wird veröffentlicht. Der Bericht dient auch dem Monitoring, um die im Flächennutzungsplan getroffenen Annahmen zum Grad der Baulückenmobilisierung (10 % in 5 Jahren) zu überprüfen.⁶¹

Abbildung 60: Baulückenkataster – Beispiel Ostfildern



Quelle: <https://www.geonline-gis.de/portale/Ostfildern.htm>

⁶⁰ Stadt Ostfildern (2020a)

⁶¹ Stadt Ostfildern (2020b)

Konsequente Anwendung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau

Adressat: Stadt Freiburg

Der geförderte Mietwohnungsbestand ist unverzichtbarer Bestandteil der sozialen Wohnraumversorgung. Die Verpflichtung, im Zuge der Entwicklung neuer Baugebiete anteilig geförderten Wohnungsbau zu schaffen, hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Instrument der kommunalen Wohnungspolitik in Deutschland entwickelt.

In Freiburg sieht der Gemeindebeschluss zu den baulandpolitischen Grundsätzen vor, dass bei der Schaffung von Baurechten und der Durchführung von Bodenordnungsverfahren im Umfang von 50 % der neu geschaffenen Geschossfläche geförderter Mietwohnungsbau zu realisieren und zu belegen ist. Damit dieser Beschluss einen Beitrag zur Behebung des Wohnungsdefizits im Segment des bezahlbaren Wohnens in der Stadt leisten kann, ist eine konsequente Anwendung der definierten Quotenregelung erforderlich. Analysen zum Vergleich der wirtschaftlichen Wirkung von Baulandmodellen zeigen, dass auch die Konditionen des geförderten Wohnungsbaus in Freiburg attraktive Rahmenbedingungen für Investoren ergeben, sodass die Stadt Freiburg diese Forderung auch selbstbewusst gegenüber Investoren und Bauträgern durchsetzen sollte.

Konzeptvergabe und Weiterentwicklung der Vergabekriterien für Grundstücke an Nachfragegruppen oder Vorhabenträger, die im Sinne der städtischen Ziele Wohnraum schaffen

Adressaten: Stadt Freiburg

Mittels Konzeptvergaben erhält die Stadt Mitgestaltungsmöglichkeiten darüber, welche Form und Qualität von Wohnungsneubau auf städtischen Baugrundstücken realisiert wird. Im Rahmen von Konzeptvergaben werden Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern im Wettbewerbsverfahren nach der Qualität des Nutzungskonzepts unter Berücksichtigung vorgegebener sozialer, wohnungs- und städtebaulicher Kriterien vergeben. Somit kann durch Konzeptverfahren die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele stärker unterstützt werden.

Mitgestaltungsmöglichkeiten

Zur Förderung von Nachfragegruppen oder Vorhabenträger, die im Sinne der städtischen Ziele Wohnraum schaffen, sollten bei Konzeptvergaben im Rahmen der Vergabekriterien für Grundstücke insbesondere folgende Gruppen bzw. Zielstellungen berücksichtigt werden: Baugemeinschaften, genossenschaftliche Wohnformen, Angebote für Menschen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen und Projekte zur Förderung der Integration und Stärkung der Nachbarschaften.

Weiterhin ist bei Konzeptvergaben darauf zu achten, dass die Verfahrenskosten wirtschaftlich tragbar bleiben. Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, müssen die Verfahren noch effizienter und zielorientierter durchgeführt werden. Dabei sollte auf die bisherigen Erfahrungen und „Lessons-learned“ im Austausch mit den

Verfahren

involvierten Akteuren aus den vergangenen Vergabeverfahren aufgebaut werden, um die Verfahren weiterzuentwickeln. Es wird empfohlen, das Vergabeverfahren vor allem für kleinere Vergaben zu vereinfachen, um auch kleineren Akteuren wie Baugemeinschaften und sozialen Trägern die Teilnahme mit vertretbarem Aufwand zu ermöglichen.

Das Forschungsprojekt „BAUKULTUR FÜR DAS QUARTIER. PROZESSKULTUR DURCH KONZEPTVERGABE“ des BBSR untersuchte Konzeptverfahren anhand von Beispielen aus zehn Städten und sammelte Empfehlungen der Städte und Gemeinden hinsichtlich der Rahmenbedingungen und Ausgestaltung von Konzeptverfahren.⁶²

*Empfehlungen aus anderen
Städten*

Akzeptanzförderung für den Wohnungsbau durch Öffentlichkeitsarbeit und Wissenstransfer

Adressaten: Stadt Freiburg, Politik, Bevölkerung

Die öffentlichen und politischen Diskussionen um den Wohnungsbau sind komplexer und langwieriger geworden. Eine zukünftige Hauptaufgabe liegt in der Stärkung des gesellschaftlichen und politischen Rückhalts für den Wohnungsneubau. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Öffentlichkeitsarbeit und den Wissenstransfer zum Thema Wohnen zu stärken.

Die vorliegende Wohnungsmarktanalyse und -prognose ist eine weitere Grundlage für die Aufbereitung von fachlichen und politischen Entscheidungen. Durch wohnungspolitische Leitlinien und Zielvorgaben in der Verbindung mit dokumentierten Qualitätsansprüchen an den Wohnungsbau (z.B. ÖPNV-Erschließung, Freiraumentwicklung, Anteil geförderten Wohnraums) kann eine Argumentationsbasis für mehr Akzeptanz in der Bürgerschaft geschaffen werden. Dafür gilt es, die Informationen und Ziele aus bestehenden Konzepten und Grundsätzen zu bündeln und mithilfe einer strukturierten Informationskampagne über neue Wohnbauprojekte und den Freiburger Wohnungsmarkt zu informieren.

Informationskampagne

Weiterhin kann eine systematische Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen einen wichtigen Baustein im Rahmen des Wissenstransfers darstellen, um einerseits die städtischen Planungsaktivitäten besser steuern und kommunizieren zu können und andererseits im Dialog mit den Nachbarschaften und der Stadtgesellschaft Wohnungsbauvorhaben besser begründen zu können (enger Bezug zu → Einrichtung eines Innenentwicklungs-/ Baulückenkatasters).

⁶² Die Dokumentation findet sich unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/konzeptvergabe-langfassung-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [14.02.2022].

Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung & laufende Berichterstattung (Monitoring)

Adressat: Stadt Freiburg

Für die richtigen Weichenstellungen in der Wohnungspolitik ist eine laufende Wohnungsmarktbeobachtung wesentlich. Über ein Monitoring werden Entwicklungen am Wohnungsmarkt erst transparent und durch eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung kann ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Handlungsfeldern und Maßnahmen erfolgen. Als ein Ergebnis der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse und -prognose wird ein Wohnungsmarktmonitoring erstellt. Im Kern handelt es sich um eine regelmäßig aktualisierte Aufstellung von ausgewählten Daten (als Zeitreihe) rund um das Thema Wohnungsmarkt. Im Rahmen des Aufbaus des Monitoringsystems wird auch berücksichtigt, welche Rahmensetzungen für eine Umsetzung (Ressourcen, Schnittstellen, langfristige Datenpflege / Informationsquellen) notwendig sind. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich, die Daten alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben.

In einem weiteren Schritt gilt es durch die Stadtverwaltung zu prüfen, wie über das Monitoring ein Dialog (mit weiteren Akteuren) zur Diskussion bestehender Handlungsansätze angestoßen werden kann (z.B. Monitoringbericht, Interpretation / fachliche Bewertung der Daten, Monitoringkonferenz).

Regelmäßige Überprüfung der Bedarfsprognose

Adressat: Stadt Freiburg

Vorausberechnungen beruhen auf Hypothesen und erheben keinen Anspruch, die Zukunftsentwicklung genau vorherzusagen. Vielmehr hängt die Treffsicherheit von Berechnungen wesentlich von den zugrunde gelegten Annahmen ab. Im Rahmen von Wohnungsbedarfsprognosen hängt die Prognosesicherheit nicht nur von der Gültigkeit der Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung ab, sondern auch von einer Reihe weiterer Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten und Nachfrageverhalten. Die Prognoseergebnisse sind als „Wenn-Dann-Aussagen“ zu verstehen: Sie zeigen nicht unbedingt, wie es sein wird, aber sie können aufzeigen, mit welchen Entwicklungen unter den getroffenen Annahmen zu rechnen sein wird und helfen so, die Unsicherheit über die Zukunft zu verringern. Kurzfristige Abweichungen der prognostizierten von der realen Entwicklung bedeuten nicht unbedingt, dass die Prognose grundsätzlich infrage gestellt werden muss. Die Ergebnisse können durch die Veranschaulichung von Entwicklungstrends als Orientierungsgrundlage genutzt werden. Dennoch ist eine regelmäßige Überprüfung und Bewertung der zugrunde gelegten Annahmen und Rahmenbedingungen zu empfehlen. Ein guter Ausgangspunkt hierfür kann das Monitoringsystem darstellen (enger Bezug zu → Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung & laufende Berichterstattung).

// Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Ziel der Stadt Freiburg sollte es sein, dass bezahlbarer Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung steht.

Die Entwicklungen der letzten Jahre in Freiburg zeigen, dass eine Ausweitung des Wohnungsangebotes insgesamt nicht unmittelbar zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes hinsichtlich Bezahlbarkeit beiträgt. Innerhalb des Segments des bezahlbaren Mietwohnungsbaus wurde festgestellt, dass dort insbesondere ein deutlicher Bedarf bei Einpersonenhaushalten sowie bei Vier- und Mehrpersonenhaushalten besteht (vgl. Kapitel 3.2). Daher sind zusätzliche Anstrengungen zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Freiburg notwendig. Eine soziale Mischung ist dabei nicht nur in Neubauquartieren anzustreben, sondern auch im Kontext der bestehenden Quartiere und der Gesamtstadt.

Bei der Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sind Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften wie auch private Investoren wichtige Partner. Eine besondere Rolle kommt dabei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Freiburger Stadtbau (FSB) zu. Mit dem Konzept „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ wurden bereits wichtige Weichenstellung hinsichtlich der Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnen gesetzt. Unter anderem wurde festgelegt, dass bei Mieterhöhungen das Einkommensniveau der Haushalte zu berücksichtigen ist, sodass die Mietausgaben nicht 30 % des Haushaltseinkommens überschreiten, und insgesamt soll der Durchschnitt aller FSB-Mieten 25 % unter dem städtischen Mietspiegel bleiben.⁶³

Konsequente Anwendung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau

→ siehe Handlungsfeld „Strategisch ausgerichtete städtische Bauland- und Bodenpolitik“

Konzeptvergabe und Weiterentwicklung der Vergabekriterien für Grundstücke an Nachfragegruppen oder Vorhabenträger, die im Sinne der städtischen Ziele Wohnraum schaffen

→ siehe Handlungsfeld „Strategisch ausgerichtete städtische Bauland- und Bodenpolitik“

Verlängerung von Belegungsbindungen

Adressaten: Stadt Freiburg, Wohnungswirtschaft

Durch die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bei gleichzeitigem Rückgang der Belegrechte kann die Verlängerung von Belegungsbindungen ein kurz- bis mittelfristiges Instrumentarium sein. Allerdings sollte die Verlängerung der Bindung nicht zu einer verfestigten Sozialstruktur führen. Eine Verlängerung kann insbesondere in nachgefragten Stadtbereichen angestrebt werden. Die Verlänge-

⁶³ FSB (2020), S. 14ff.

rung ist vom Interesse der Wohnungseigentümer abhängig. Einen finanziellen Anreiz zur Verlängerung bzw. Neueinrichtung der Bindung ergibt sich durch die Förderung mittels einem einmaligen Zuschuss. Das Ziel des Gesamtkonzepts „Bezahlbar Wohnen 2030“, dass durch Öffentlichkeitsarbeit, beispielsweise durch Kooperation mit Vermietervertretungen, über dieses Modell zu informieren und auf diese Weise die Miet- und Belegungsbindung im Bestand zu fördern⁶⁴, ist aus Sicht von GEWOS zu forcieren.

Unterstützung und Förderung von Genossenschaften und Baugemeinschaften durch Beratungsangebote, Konzeptausschreibungen und Anhandgabe von Grundstücken

→ siehe Handlungsfeld „Genossenschaftliches Wohnen“

⁶⁴ Stadt Freiburg (2020), S. 42f.

// Familiengerechter Wohnraum

Um (jungen) Familien eine bessere Perspektive für einen Verbleib in der Stadt Freiburg zu bieten, muss das Angebot an bezahlbarem und familiengerechtem Wohnraum ausgebaut werden.

Familien stellen eine besondere Zielgruppe dar, wenn es um die Ansiedlung von Arbeits- und Fachkräften für die Wirtschaft, das Halten der Absolventen der Universitäten und die regionalen Umlandwanderungen geht. Zugleich treten sie als anspruchsvolle Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auf, da sie ihren Wohnraum meist mit einer langfristigen Perspektive auswählen. Der hohe Anspruch an das Wohnen bezieht sich nicht nur auf die Merkmale der Wohnung und des Grundstücks selbst, sondern auch auf das Wohnumfeld. Hier spielt neben einer kindergerechten Gestaltung (barrierearme und sichere Wege, Spielplätze oder Grünflächen) die Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur in Form von Krippen, Kindergärten und Schulen eine wichtige Rolle bei der Wohnstandortwahl. Weiterhin gilt es zu beachten, dass familiengerechter Wohnraum ein vielfältiges und weites Spektrum umfasst: Größere und kleinere Wohnungen für Patchworkfamilien, Alleinerziehende mit Kindern oder Großfamilien.

Schaffung von familiengerechten (und bezahlbaren) Bau- und Wohnformen im Rahmen der Bauleitplanung von Neubaugebieten

Adressat: Stadt Freiburg

Für Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase stellt das Ein- und Zweifamilienhaus oftmals die präferierte Wohnform dar. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage von potenziellen Eigentumsbildnern nach Einfamilienhäusern. Auch zukünftig rechnet GEWOS mit einer Nachfrage in diesem Segment. Das Ziel, Familien, die in einem städtischen Umfeld wohnen möchten, präferenzgerechte Angebote in der Stadt zu machen und sie in Freiburg zu binden, muss mit dem Ziel verbunden werden, flächeneffiziente Lösungen auf einem bezahlbaren Preisniveau anzubieten. Es sollten also nach Möglichkeit städtebaulich effizientere Gebäudetypologien und urbane einfamilienhausähnliche Wohnformen (Stadt villen, Townhouses, gestapelte Reihenhäuser) realisiert werden, die ein gartenbezogenes Wohnen bei geringer Flächeninanspruchnahme ermöglichen. Auf diese Weise kann der bestehenden Nachfrage nach familiengerechten, aber auch bezahlbaren Miet- und Eigentumsobjekten begegnet werden. Letztlich hängt die Akzeptanz für Alternativen zum Einfamilienhaus von der Verfügbarkeit und dem Preis-/Leistungsverhältnis anderer Wohnformen ab.

Unterstützung und Förderung von Genossenschaften und Baugemeinschaften durch Beratungsangebote, Konzeptausschreibungen und Anhandgabe von Grundstücken

→ siehe Handlungsfeld „Genossenschaftliches Wohnen“

Konsequente Anwendung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau

→ siehe Handlungsfeld „Strategisch ausgerichtete städtische Bauland- und Bodenpolitik“

Förderung des Generationenwechsels in EZFH-Gebieten

Adressaten: Stadt Freiburg, Privateigentümer, Wohnungswirtschaft

Das Segment der gebrauchten Einfamilienhäuser hat eine wesentliche Bedeutung für Familien. Die Verfügbarkeit von Bestandsimmobilien hängt auch davon ab, in welchem Umfang ältere Haushalte aus ihren Häusern ausziehen und den Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhausbestand einleiten. Die Umzugsbereitschaft älterer Haushalte hängt wiederum auch davon ab, ob sie eine altersgerechte Immobilie in der Nähe ihres bisherigen Wohnortes finden können. Das bedeutet: Mit einem steigenden Angebot an altersgerechtem (bezahlbarem) Wohnraum kann mittelbar auch die Wohnraumversorgung von Familien in der Stadt Freiburg verbessert werden. Ziel der Stadt Freiburg sollte es daher sein, den Generationenwechsel in EZFH-Gebieten zu unterstützen und Hemmschwellen beim Wohnungswechsel im Alter abzubauen. Die tatsächlichen Handlungsmöglichkeiten der Stadt hinsichtlich der Entwicklung von Bestandsobjekten sind jedoch beschränkt.

// Förderung genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ziel der Stadt Freiburg sollte eine Ausweitung von genossenschaftlichem und gemeinschaftlichen Wohnprojekten sein.

Die Einbindung von Baugenossenschaften und Baumgruppen, die sich häufig durch ein Engagement für das ganze Quartier auszeichnen, wird in Untersuchungen als positiver Faktor für nachbarschaftliche Beziehungen innerhalb von Quartiers genannt. Damit erzeugen sie auch einen gewissen Veränderungsdruck bei den anderen Akteuren des Immobilienmarkts, der zu höherer Innovationsbereitschaft und Qualität führen kann.

Unterstützung der Gründung von Wohnungsgenossenschaft

Adressaten: Stadtverwaltung, Genossenschaften

Da genossenschaftliches Wohnen die Wohnvielfalt in der Stadt Freiburg stärkt und einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leistet, sollte auch die Gründung von Wohnungsgenossenschaften noch besser unterstützt werden. Hinsichtlich finanzieller Unterstützung kann verstärkt über bestehende Förderungen von Genossenschaftsanteilen über das KfW-Wohneigentumsprogramm oder über die Landeswohnraumförderung beraten werden. Für die Kreditvergabe an neu gegründete Wohnungsgenossenschaften kann des Weiteren die Übernahme einer Bürgschaft von Bedeutung sein, die u. a. durch die Stadt erfolgen kann.

Verstärkte Förderung von Genossenschaften durch Konzeptausschreibungen und Anhandgabe von Grundstücken

Adressaten: Stadt Freiburg, Genossenschaften

Auch im Gesamtkonzept „Bezahlbar Wohnen 2030“ der Stadt Freiburg wird der Stellenwert von Genossenschaften hervorgehoben und es wurde festgehalten, dass genossenschaftliches Wohnen bei der Erstellung von Vermarktungskonzepten und der Vergabe von Grundstücken besonders berücksichtigt werden soll.⁶⁵ Dabei sollte auf die bisherigen Erfahrungen und „Lessons-learned“ im Austausch mit Genossenschaften aus den vergangenen Vergabeverfahren aufgebaut werden (enger Bezug zu → Handlungsfeld „Strategisch ausgerichtete städtische Bauland- und Bodenpolitik“).

Das Instrument der Anhandgabe wird genutzt, um gemeinwohlorientierte Anbieter gezielt zu unterstützen. Die Anhandgabe ist ein besonderes Verfahren, durch das im städtischen Eigentum stehende Grundstücke vergeben werden können. Bei der Anhandgabe wird ein Grundstück aus dem Besitz der öffentlichen Hand für einen bestimmten Zeitraum an einen Investor übergeben. Dies geht in der Regel einem Auswahl- bzw. Vergabeverfahren voraus und ermöglicht dem Investor, sich vorab intensiv mit planungsrechtlichen und finanziellen Details auseinanderzusetzen,

⁶⁵ Stadt Freiburg (2020), S. 56

ohne dass der Verkauf an Dritte zu befürchten ist. So wird auch gemeinwohlorientierten Projekten die Möglichkeit eingeräumt, gegenüber finanzstarken Investoren zu bestehen.

Eine Möglichkeit besonders für Familien geeigneten Wohnraum zu schaffen stellen Baugemeinschaften (oder auch Baugruppen) dar. Baugemeinschaften können einen wichtigen Beitrag für den Eigentumserwerb durch junge Familien in Freiburg und damit zum Verbleib der Familien im Stadtgebiet leisten. Unter einer Baugemeinschaft ist der Zusammenschluss von bauwilligen Personen zu verstehen, die in der Gemeinschaft Wohnraum zur eigenen Nutzung realisieren wollen. Die Größe der Baugemeinschaft ist nicht festgelegt und variiert je nach Gestalt des Projektes. Bei einer Baugemeinschaft kann es sich um Projekte im individuellen Eigentum handeln, aber auch um Projekte, die von bereits bestehenden Genossenschaften begleitet werden oder um eigens gegründete Kleingenossenschaften. Die Förderung von Baugemeinschaften ist dabei nicht auf die Zielgruppe der Familien beschränkt. Auch altengerechte oder generationsübergreifende Wohnformen können in diesem Rahmen realisiert werden.

Wie zuvor bei den Baugenossenschaften wird empfohlen, Baugemeinschaften zum einen, durch Beratungsangebote verstärkt zu unterstützen und zum anderen, durch Konzeptausschreibungen und die Anhandgabe von Grundstücken zu fördern.

Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für Baugemeinschaften in der Stadtverwaltung

Adressat: [Stadt Freiburg, Baugemeinschaften](#)

Für die Kommunikation nach außen wird die Schaffung einer zentralen Anlaufstelle („one face to the customer“-Prinzip) für Baugemeinschaften empfohlen. Dies ist nicht nur eine Frage der Darstellung nach außen, sondern betrifft letztendlich auch Abläufe innerhalb der Verwaltung, die es umzusetzen gilt, um tatsächlich ein zentrales Wissensmanagement in der Verwaltung aufzubauen. Vorbild kann hier die Agentur für Baugemeinschaften der Stadt Hamburg sein, die Interessierte von der Gründung einer Baugemeinschaft über finanzielle Unterstützung bis zur Realisierung des Projektes begleitet. Zudem wird eine Kontaktbörse für Kennenlern- und Austauschmöglichkeiten von Baugemeinschaftsinteressierten betrieben und Hinweise zu aktuellen Grundstücksausschreibungen werden durch die Agentur veröffentlicht.⁶⁶ In Freiburg wurde vom Referat für bezahlbares Wohnen bereits ein digitales Forum für gemeinschaftliche Wohnprojekte entwickelt, mit der Möglichkeit sich zu vernetzen, auszutauschen und Mitstreiter für Projekte zu finden. Das digitale Forum ist über den Link www.freiburg.de/wohnprojekte zugänglich.⁶⁷

⁶⁶ Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

⁶⁷ Stadt Freiburg (2020), S. 59

Verstärkte Förderung von Baugemeinschaften durch Konzeptausschreibungen und Anhandgabe von Grundstücken

Adressat: [Stadt Freiburg](#), [Baugemeinschaften](#)

Es wird empfohlen, dass die Stadt Freiburg Baugemeinschaften bei der Erstellung von Konzeptausschreibungen und der Vergabe von Grundstücken verstärkt berücksichtigt. Auch hier sollten die bisher gemachten Erfahrungen zusammengetragen und evaluiert werden und darauf aufbauend die Konzeptvergabe weiterentwickelt werden. Auch eine Anhandgabe von Grundstücken kann eine Unterstützung für Baugemeinschaften darstellen, da das Projekt umsetzungsreif weiterentwickelt werden kann, ohne dass sofort das Grundstück gekauft werden muss.

// Bestandsorientierte Wohnquartiersentwicklung

Ziel der Stadt Freiburg sollte es sein, das Wohnungsangebot auszubauen, einhergehend mit einer Verbesserung des Wohnumfelds und der Quartiersentwicklung.

Dies ist eine anspruchsvolle Aufgabe und gleichzeitig ein langfristiger Lernprozess, der einen kontinuierlichen Dialog und die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Freiburg, der Bau- und Wohnungswirtschaft und weiteren engagierten Fachleuten (Städtebau, Architektur, Klimaschutz) voraussetzt.

Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure und gemeinsame Erörterung guter Beispiele (Best Practice, Modellprojekte im Bestand)

Adressaten: Stadt Freiburg, Wohnungswirtschaft, Privateigentümer, Bevölkerung

Die Initiative zur Bestandsentwicklung muss von den Eigentümern ausgehen, die Stadt hat in diesem Bereich faktisch nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten und kann in diesem Punkt lediglich unterstützen bzw. als Impulsgeber auftreten. Diese Rolle sollte allerdings nicht zu gering bewertet werden. Eine wichtige Rolle in der Kommunikation mit den Eigentümern und der Bevölkerung in den Quartieren spielt die Darstellung von guten Modellprojekten und Best-Practice-Beispielen. Über sie können positive Bilder geschaffen und die Mehrwerte aufgezeigt werden.

Ausweitung des Angebots an altersgerechten und barrierearmen/-freien Wohneinheiten

Adressaten: Stadt Freiburg, Wohnungswirtschaft, Privateigentümer

Ein grundlegendes Problem dieser Thematik ist die unzureichende Datenlage zur quantitativen Bewertung der Ausgangslage. So gibt es keine Daten zur Anzahl der barrierefreien oder barrierearmen (gemäß den festgelegten Standards) Wohnungen, wie sich diese räumlich verteilen und ob sie tatsächlich für die Zielgruppe zur Verfügung stehen. Mit Blick auf den demografischen Wandel und die fortschreitenden Alterungsprozesse und die zunehmende Bedeutung inklusiven Wohnens sollte eine Ausweitung des Angebots an altersgerechten und barrierearmen/-freien Wohneinheiten angestrebt werden.

Die Bundesregierung unterstützt Umbaumaßnahmen mit dem KfW-Förderprogramm „Altengerecht Umbauen“. Daneben ergeben sich weitere Fördermöglichkeiten, etwa über die Krankenkassen bzw. die Pflegeversicherung. Von Oktober 2020 bis Dezember 2023 bietet das Programm „Leben wie gewohnt“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) die Förderung von baulich-investiven Modellprojekten. Das Programm richtet sich an Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Baugemeinschaften und ähnliche Organisationen. Detaillierte Informationen sowie Praxisbeispiele und Anregungen oder Ideen für altersgerechtes Wohnen und gesellschaftliche Teilhabe findet man unter dem Serviceportal „Zuhause im Alter“⁶⁸.

Förderprogramme

⁶⁸ <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/modellprogramm-leben-wie-gewohnt.html>

Langfristig wird sich durch den Neubau und den vorgegebenen Anteil an Wohnungen in Neubauten mit barrierefreier Ausstattung der Anteil von barrierefreien Wohnungen am Wohnungsbestand insgesamt erhöhen. Für die Stadt Freiburg gilt es vor allem, den Aspekt der Bezahlbarkeit zu berücksichtigen. Daher ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum mit barrierefreier Ausstattung bzw. von barrierefreien Wohnungen im mittelpreisigen Segment von wesentlicher Bedeutung (siehe → *Konsequente Anwendung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau*).

Bezahlbarkeit

Anpassung des Wohnumfelds (Reduzierung von Barrieren)

Adressat: Stadt Freiburg

Neben den Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in den Bestandsobjekten sowie im Neubau sollten Maßnahmen zur Gewährleistung der Barrierefreiheit auch im Wohnumfeld umgesetzt werden. Im Gegensatz zur Bestandsentwicklung kann die Stadt hier direkt tätig werden, um eine gute Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten einerseits und eine barrierearme Zuwegung andererseits dauerhaft zu gewährleisten. Konkrete Maßnahmen sollen unter Einbeziehung des Beirats für Menschen mit Behinderung der Stadt Freiburg geplant und umgesetzt werden.

// Barrierefreier Wohnraum

Ziel der Stadt Freiburg sollte es sein, die Datenlage zur Thematik „Barrierefreier Wohnraum“ zu verbessern, umso zielgenauere Maßnahmen für die Ausweitung des Angebots implementieren zu können.

Die Verfügbarkeit von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum stellt insbesondere für Menschen mit Behinderung bzw. mit Bewegungseinschränkungen eine zentrale Voraussetzung für ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben dar. Ein Defizit bei barrierefreiem Wohnraum wirkt dabei unmittelbar auf die Wahlfreiheit von Menschen mit Behinderungen bzw. mit Bewegungseinschränkungen. Es beeinflusst aber auch den Bereich des unterstützten Wohnens, indem beispielsweise die Schaffung innovativer Angebote erschwert wird. Weiterhin wird durch den demografischen Wandel, den zunehmenden Anteil Hochbetagter und den damit verbundenen höheren Anteil an Menschen mit gesundheitlichen Mobilitätsbeeinträchtigungen der Bedarf an altersgerechten Wohnraum weiter steigen.

Da auf Basis der gegenwärtig zur Verfügung stehenden Datenquellen der Bestand und Bedarf an barrierefreien Wohnungen nicht valide quantifiziert werden kann, bleibt unklar, wo die Stadt Freiburg tatsächlich steht. Für eine zielgenauere Planung sowie ausreichend wirksame Maßnahmen für die Schaffung barrierefreier Wohnungen ist die Verbesserung der Datenlage zu dieser Thematik unerlässlich.

Verbesserung der Datenlage zur Bestandserfassung von barrierefreien Wohneinheiten

Adressat: Stadt Freiburg, Wohnungswirtschaft

Aufgrund der schwierigen definitorischen Abgrenzung der Begrifflichkeiten „barrierearm“, „barrierereduziert“ oder „altersgerecht“ wird der Stadt Freiburg empfohlen, in einem ersten Schritt die Datenlage über den barrierefreien Wohnungsbestand (Ausstattungsqualität gemäß DIN 18040) zu verbessern. Vom Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement für die Stadt Freiburg konnten im Rahmen der durchgeführten Wohnungsmarktanalyse Daten zu den fertiggestellten Wohnungen, die gemäß Bauordnung grundsätzlich barrierefrei sein sollten, bereitgestellt werden. Allerdings ist nicht gesichert, ob die Wohnungen auch tatsächlich barrierefrei errichtet wurden, da Abweichungen von den Grundsätzen für barrierefreies Bauen laut Bauordnung bisher nicht systematisch vermerkt und mit der Neubautätigkeitsstatistik verlinkt werden. Hier ergibt sich ein Ansatzpunkt für die Stadt Freiburg hinsichtlich der Aufbereitung und Verlinkung der Daten, um zumindest die Datenlage zum barrierefreien Neubau zu verbessern. Weiterhin sollte im Dialog mit der Wohnungswirtschaft diskutiert werden, ob und in welcher Weise Informationen zum bestehenden barrierefreien Wohnungsbestand aufbereitet werden können.

Untersuchung zum Wohnraumbedarf von mobilitätseingeschränkten Personen

Adressat: Stadt Freiburg

Mindestens ebenso wichtig wie die Datenlage zum Bestand an barrierefreien Wohneinheiten zu verbessern, ist es, das Wissen über die Zielgruppe, die barrierefreien / altersgerechten Wohnraum nachfragt, zu verbessern: Wie wohnen Personen der Zielgruppe derzeit? Ist tatsächlich ein Umzug in eine barrierefreie Wohnung erforderlich bzw. gewünscht? Welche weiteren Anforderungen müssten barrierefreie Wohnung (Miet-/Preisniveau, Wohnumfeld, Infrastruktur) erfüllen?

Davon ausgehend können Unterstützungsangebote optimiert und auch die erforderlichen Anpassungen des Wohnungsangebotes zielgerichteter diskutiert werden. Vorbild könnte hier die Stadt Bremen sein, die eine Untersuchung zur zukünftigen Bedarfsermittlung für die zukünftige Herstellung von R-Wohnungen in der Stadt beauftragt hat.⁶⁹ Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Befragung durchgeführt mit der Zielstellung möglichst viele Personen zu erreichen, die auf einen Rollstuhl in ihrer Wohnung angewiesen sind. Die Befragung umfasste u.a. Fragen zur aktuellen Wohnsituation, zur Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation und zur gewünschte Wohnform. Die Stadt Freiburg sollte prüfen, ob eine Befragung von mobilitätseingeschränkten Personen – eventuell auch im Zusammenspiel mit der Freiburg-Umfrage – durchgeführt werden kann.

Befragung

Ausweitung des Angebots an altersgerechten und barrierearmen/-freien Wohneinheiten

→ siehe Handlungsfeld „Bestandsorientierte Wohnquartiersentwicklung“

⁶⁹ Freie Hansestadt Bremen (2019)

// Initiativen in der Region

Ziel der Stadt Freiburg und ihrer Umlandkommunen sollte es sein, das regionale Denken und Handeln zur Sicherung und Schaffung eines differenzierten und zielgruppengerechten Wohnraumangebots in der Region Freiburg weiter zu stärken.

Wohnungsmärkte enden bekanntlich nicht an Stadt- oder Gemeindegrenzen. Eine bedarfsgerechtere Wohnraumversorgung in der Region wird die Stadt Freiburg nur in Kooperation mit den weiteren Kommunen in der Region bereitstellen können. Als übergeordnetes Entwicklungsziel gilt die Schaffung eines differenzierten Wohnangebots. Erforderlich ist ein Austausch zwischen den Kommunen in der Region unter Einbeziehung von Politik, Verwaltungen und Bevölkerung sowie weiteren relevanten Wohnungsmarktakteuren. Nur im weitgehenden Konsens zwischen diesen Beteiligten kann die zielgerichtete Umsetzung notwendiger Maßnahmen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung erfolgen und so auch eine Stärkung der Region im Wettbewerb mit anderen Stadtregionen.

Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten

Adressaten: Stadt- und Kommunalverwaltungen sowie Politik der Städte und Gemeinden in der Region Freiburg

Die Herausforderungen durch die Zunahme des Siedlungsdrucks in der Stadt Freiburg und in der Region wurden erkannt und mit dem freiwilligen Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung kann in der Region Freiburg bereits auf etablierte Strukturen zurückgegriffen werden. Dabei gilt es zum einen, die vorhandenen Netzwerke fortzuführen und den Austausch zwischen den Kommunen zu intensivieren. Zum anderen sollten die Einführung neuer Dialogformate, bspw. Nachbarschaftsgespräche, Runder Tisch Immobilienwirtschaft, weitere Informationsveranstaltungen, geprüft werden.

Akzeptanzförderung durch Öffentlichkeitsarbeit

Adressaten: Stadt- und Kommunalverwaltungen sowie Politik der Städte und Gemeinden in der Region Freiburg, Bevölkerung

Wesentliche Aufgabe der Politik und Planung wird zukünftig die Schaffung von mehr Akzeptanz für Neubaumaßnahmen bei der Bevölkerung in der Region Freiburg sein. Aus den geführten Gesprächen mit Akteuren der Umlandgemeinden lässt sich zum Teil eine „Wachstumsmüdigkeit“ konstatieren, wonach die Bevölkerung Neubaumaßnahmen eher mit ablehnender bzw. skeptischer Haltung begegnet. Hier gilt es für die Politik und Planung, die Chancen einer ausgewogenen Wohnungsmarktentwicklung auch für die bereits ansässige Bevölkerung in den Fokus zu stellen und die Öffentlichkeit verstärkt über die Zielstellung von Wohnbauprojekten und -maßnahmen zu informieren. Erfahrungen im Forschungsfeld zeigen, dass bestimmte Faktoren zu einer besseren Akzeptanz von Neubauvorhaben führen können; so wurden Vorhaben, die für die Bevölkerung nachvollziehbare

Angebotslücken füllen, weniger kritisch betrachtet (z. B. barrierefreier Wohnraum für Senioren).⁷⁰

Vorbehalte gibt es in Umlandkommunen von Großstädten insbesondere häufig gegenüber dem geförderten Wohnungsbau, dem das Vorurteil anheftet, nur etwas für soziale Randgruppen zu sein und zu einer Abwertung der Nachbarschaft zu führen. Im Leitfaden „Erfolgreiche Ansätze für mehr Neubauakzeptanz“ der Wohnraumoffensive des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat wird empfohlen, über den Charakter des geförderten Wohnungsbaus aufzuklären. Der geförderte Wohnungsbau ist längst nicht mehr ein Segment nur für Geringverdiener; gerade in Baden-Württemberg mit den vergleichsweise hohen Einkommensgrenzen haben auch Menschen mit mittlerem Einkommen Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Weiterhin wird im Leitfaden empfohlen, auf Grundlage konzeptioneller Untersuchung, eine für das jeweilige Quartier geeignete Mischung aus Sozialwohnungen für besondere Bedarfsgruppen, „normalen“ Sozialwohnungen sowie preisgedämpften Wohnungen abzuwägen.⁷¹

*Vorbehalte gegenüber dem
geförderten Wohnungsbau*

Für eine nachhaltige regionale Entwicklungsperspektive ist es zu empfehlen, dass die Städte und Kommunen in der Region Freiburg eine abgestimmte Strategie zum Umgang mit Wohnungsneubau entwickeln (z.B. in Form von regionalen Neubaukampagnen).

Regionale Strategie

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Adressaten: Stadt- und Kommunalverwaltungen der Städte und Gemeinden in der Region Freiburg

Für eine erfolgreiche interkommunale Kooperation im Bereich der Wohnraumentwicklung und Wohnungsmarktsteuerung, ist eine gemeinsame Wahrnehmung von stadtreionalen Herausforderungen (und deren Lösungsmöglichkeiten) durch die beteiligten Kommunen eine wesentliche Voraussetzung. Die vorliegende Wohnungsmarktanalyse und -prognose stellt dafür die analytischen Grundlagen bereit. Die als ein Ergebnis dazu entwickelte regionale Wohnungsmarktbeobachtung kann darauf aufsetzend unterstützen, die Wohnungsmarktdaten als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage in die planerischen und politischen Prozesse einzuspeisen. Mit dem Instrument des regionalen Monitorings kann die Informationslage verbessert werden, um zukünftig Handlungserfordernisse zu erkennen und auch um Diskussionen versachlichen zu können.

⁷⁰ BBSR (2021), S. 100

⁷¹ BMI (2021), S. 38

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Handlungsempfehlungen in den einzelnen Handlungsfeldern.

Tabelle 21: Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen

// Strategisch ausgerichtete städtische Bauland- und Bodenpolitik
Flächenerwerb <i>Adressat: Stadt Freiburg</i>
Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht <i>Adressat: Stadt Freiburg</i>
Einrichtung eines Innenentwicklungs-/Baulückenkatasters <i>Adressat: Stadt Freiburg</i>
Konsequente Anwendung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau <i>Adressat: Stadt Freiburg</i>
Konzeptvergabe und Weiterentwicklung der Vergabekriterien für Grundstücke an Nachfragegruppen oder Vorhabenträger, die im Sinne der städtischen Ziele Wohnraum schaffen <i>Adressat: Stadt Freiburg</i>
Akzeptanzförderung für den Wohnungsbau durch Öffentlichkeitsarbeit und Wissenstransfer <i>Adressaten: Stadt Freiburg, Politik, Bevölkerung</i>
Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung & laufende Berichterstattung (Monitoring) <i>Adressat: Stadt Freiburg</i>
Regelmäßige Überprüfung der Bedarfsprognose <i>Adressat: Stadt Freiburg</i>
// Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums
Konsequente Anwendung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau 
Konzeptvergabe und Weiterentwicklung der Vergabekriterien für Grundstücke an Nachfragegruppen oder Vorhabenträger, die im Sinne der städtischen Ziele Wohnraum schaffen 
Verlängerung von Belegungsbindungen <i>Adressaten: Stadt Freiburg, Wohnungswirtschaft</i>
Unterstützung und Förderung von Genossenschaften und Baugemeinschaften durch Beratungsangebote, Konzeptausschreibungen und Anhandgabe von Grundstücken 
// Familiengerechter Wohnraum
Schaffung von familiengerechten (und bezahlbaren) Bau- und Wohnformen im Rahmen der Bauleitplanung von Neubaugebieten <i>Adressat: Stadt Freiburg</i>
Unterstützung und Förderung von Genossenschaften und Baugemeinschaften durch Beratungsangebote, Konzeptausschreibungen und Anhandgabe von Grundstücken 
Konsequente Anwendung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau 
Förderung des Generationenwechsels in EZFH-Gebieten <i>Adressaten: Stadt Freiburg, Privateigentümer, Wohnungswirtschaft</i>
// Förderung genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnprojekte
Fortführung der Unterstützung der Gründung von Wohnungsgenossenschaft <i>Adressaten: Stadt Freiburg, Genossenschaften</i>
Verstärkte Förderung von Genossenschaften durch Konzeptausschreibungen und Anhandgabe von Grundstücken <i>Adressaten: Stadt Freiburg, Genossenschaften</i>
Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für Baugemeinschaften in der Stadtverwaltung <i>Adressaten: Stadt Freiburg, Baugemeinschaften</i>

Verstärkte Förderung von Baugemeinschaften durch Konzeptausschreibungen und Anhandgabe von Grundstücken Adressat: Stadt Freiburg, Baugemeinschaften
// Bestandsorientierte Wohnquartiersentwicklung
Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure und gemeinsame Erörterung guter Beispiele (Best Practice, Modellprojekte im Bestand) Adressaten: Stadt Freiburg, Wohnungswirtschaft, Privateigentümer, Bevölkerung
Ausweitung des Angebots an altersgerechten und barrierearmen/-freien Wohneinheiten Adressaten: Stadt Freiburg, Wohnungswirtschaft, Privateigentümer
Anpassung des Wohnumfelds (Reduzierung von Barrieren) Adressat: Stadt Freiburg
// Barrierefreier Wohnraum
Verbesserung der Datenlage zur Bestanderfassung von barrierefreien Wohneinheiten Adressaten: Stadt Freiburg, Wohnungswirtschaft
Untersuchung zum Wohnraumbedarf von mobilitätseingeschränkten Personen Adressat: Stadt Freiburg
Ausweitung des Angebots an altersgerechten und barrierearmen/-freien Wohneinheiten 
// Initiativen in der Region
Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten Adressaten: Stadt- und Kommunalverwaltungen sowie Politik der Städte und Gemeinden in der Region Freiburg
Akzeptanzförderung durch Öffentlichkeitsarbeit Adressaten: Stadt- und Kommunalverwaltungen sowie Politik der Städte und Gemeinden in der Region Freiburg, Bevölkerung
Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Adressaten: Stadt- und Kommunalverwaltungen der Städte und Gemeinden in der Region Freiburg

Quelle: GEWOS

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung des Pendlersaldos in der Stadt Freiburg (2011-2020)	11
Abbildung 2: Pendlersalden der Stadt Freiburg mit Kommunen der Region (2019)	12
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2020 in Freiburg	15
Abbildung 4: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2020 in der Stadt Freiburg	17
Abbildung 5: Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2020	17
Abbildung 6: Zunehmende Wanderungsverluste bei Familienhaushalten	18
Abbildung 7: Fortzüge der unter 18-Jährigen sowie der 30- bis 50-Jährigen in die umliegenden Landkreise auf kommunaler Ebene (2016-2019)	19
Abbildung 8: Wanderungssaldo von Freiburg nach Ziel- und Herkunftsgebieten	20
Abbildung 9: Bevölkerungsveränderung 2010-2020 in den Freiburger Stadtbezirken	21
Abbildung 10: Haushaltstypen in den Stadtbezirken 2020	25
Abbildung 11: Wohnungssuchende Haushalte gemäß städtischer Wohnungssucherdatei	30
Abbildung 12: Wohnungssuchende Haushalte nach Haushaltsgröße 2019	30
Abbildung 13: Anteil der Segmente in den Stadtbezirken 2020	31
Abbildung 14: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Freiburg 2020	32
Abbildung 15: Anzahl geförderter oder gebundener Wohnungen in Freiburg 2010-2019	33
Abbildung 16: Fertiggestellte Wohnungen im Rahmen von Neu- und Umbaumaßnahmen in der Stadt Freiburg 2010 bis 2020	35
Abbildung 17: Veränderung des Bevölkerungsstandes, des Wohnungsbestandes sowie der Angebotsmietpreise und Angebotskaufpreise für Wohnungen jeweils zum Vorjahr in %	37
Abbildung 18: Anteil der Personen differenziert nach Alter und Geschlecht, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind	41
Abbildung 19: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung und je Person in m² in Freiburg 1993- 2020	43
Abbildung 20: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m² in den Freiburger Stadtbezirken 2020	44
Abbildung 21: Durchschnittliche Wohnkosten in den Freiburger Stadtbezirken 2020	45
Abbildung 22: Veränderung der Bevölkerungszahlen auf Kreisebene von 2009 bis 2019	54
Abbildung 23: Veränderung der Bevölkerungszahlen auf Gemeindeebene von 2011 bis 2019	55
Abbildung 24: Natürlicher Saldo auf Kreisebene von 2009 bis 2019	57
Abbildung 25: Wanderungssaldo auf Kreisebene von 2009 bis 2019	57
Abbildung 26: Jährliche Wanderungssalden bezogen auf die Einwohnerzahlen auf Gemeindeebene 2017-2019	58
Abbildung 27: Altersstrukturen auf Kreisebene in den Jahren 2011 (oben) und 2019 (unten) im Vergleich	60
Abbildung 28: Kommunen mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an Familien, jungen Erwachsenen, Best Agern und Senioren	61
Abbildung 29: Wohnungen nach Segmenten auf Kreisebene (2019)	62
Abbildung 30: Wohnungen nach Segmenten auf Gemeindeebene (2019)	63
Abbildung 31: Wohnungen nach Wohnungsgröße (Zahl der Räume) auf Kreisebene	64
Abbildung 32: Baualtersstruktur auf Kreisebene	65
Abbildung 33: Anteile der Wohnungen mit einem Baujahr vor 1948 oder ab 2001 auf Gemeindeebene (2019)	65
Abbildung 34: Baufertigstellungen von 2011 bis 2019 auf Kreisebene	66
Abbildung 35: Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner auf Kreisebene im Mittel der Jahre 2015 bis 2019	67

Abbildung 36: Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner auf Gemeindeebene im Mittel der Jahre 2015 bis 2019	68
Abbildung 37: Mietpreisentwicklung in Freiburg	70
Abbildung 38: Angebotsmieten (Median) 2020 im Städtevergleich (je m ² , nettokalt).....	70
Abbildung 39: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Freiburger Stadtbezirken 2020.....	71
Abbildung 40: Mietenentwicklung im regionalen Vergleich	72
Abbildung 41: Mietniveau im regionalen Vergleich 2020	73
Abbildung 42: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Freiburg (2014 -2019)	74
Abbildung 43: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Freiburg 2020 in €/m ²	75
Abbildung 44: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Region Freiburg 2020.....	76
Abbildung 45: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Region Freiburg 2020	77
Abbildung 46: Entwicklung der Kaufpreise für neue Einfamilienhäuser in Freiburg	78
Abbildung 47: Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser aus dem Bestand in Freiburg	79
Abbildung 48: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in der Region 2020	80
Abbildung 49: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in der Region 2012 - 2020	81
Abbildung 50: Wichtigste Handlungsfelder auf dem Wohnungsmarkt in Freiburg und den Landkreisen im Umland im Vergleich.....	84
Abbildung 51: Wichtigste Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt in Freiburg und den Landkreisen im Umland im Vergleich.....	85
Abbildung 52 (links): „Wie bewerten Sie die Wohnungsmarktsituation in Ihrer Kommune?“	86
Abbildung 53 (rechts): „Können Sie die Leerstandssituation im Wohnungsmarktsegment in Ihrer Kommune einschätzen? Wenn ja, wie hoch ist dieser in etwa in Prozent?“	86
Abbildung 54: „Was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Handlungsfelder auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Kommune?“	87
Abbildung 55: „Wie schätzen Sie die Versorgungssituation für einzelne Zielgruppen in Ihrer Kommune ein?“	88
Abbildung 56: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Freiburg	114
Abbildung 57: Haushaltsvorausberechnung für die Stadt Freiburg.....	115
Abbildung 58: Baulückenkataster – Beispiel Bremen	139
Abbildung 59: Baulückenkataster – Beispiel Stuttgart	140
Abbildung 60: Baulückenkataster – Beispiel Ostfildern	141

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Haushaltsstruktur 2020 in der Stadt Freiburg	22
Tabelle 2: Haushaltstypen 2020 in der Stadt Freiburg.....	24
Tabelle 3: Einkommensgrenzen gemäß Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg....	26
Tabelle 4: Wohnsegmente 2010 und 2020 in Freiburg	48
Tabelle 5: Anteil der Einpersonenhaushalte nach Wohnsegmenten in Freiburg 2020	49
Tabelle 6: Anteil der Familienhaushalte nach Wohnsegmenten in Freiburg 2020	50
Tabelle 7: Anteil der Paarhaushalte ohne Kinder nach Wohnsegmenten in Freiburg 2020.....	51
Tabelle 8: Anteil der Mehrpersonenhaushalte in Freiburg 2020	52
Tabelle 9: Angespannte und entspannte Wohnungsmärkte in Freiburg und der Region.....	83
Tabelle 10: Städtevergleich - Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2020	109
Tabelle 11: Städtevergleich - Fertigstellungsquote je 1.000 Einwohner	109
Tabelle 12: Entwicklung der Haushaltstypen in Freiburg bis 2040	116
Tabelle 13: Wohnungsneubaubedarfe für die Stadt Freiburg	120
Tabelle 14: Abgeleiteter Neubaubedarf im geförderten Mietwohnungsbau	121
Tabelle 15: Abgeleiteter Neubaubedarf an genossenschaftlichem & kooperativem Wohnen.....	122
Tabelle 16: Abgeleiteter Neubaubedarf bei bezahlbarem Eigentum.....	123
Tabelle 17: Abgeleiteter Neubaubedarf im familiengerechten Wohnungsbau	124
Tabelle 18: Schaubild zur Zusammenführung des Gesamtbedarfs in den Fokussegmenten.....	125
Tabelle 19: Fokusbedarfe für die Stadt Freiburg	126
Tabelle 20: Flächenbedarfe für Wohnbauland bis 2040 in der Stadt Freiburg.....	130
Tabelle 21: Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen	158

Quellen

ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) (2022): Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestands in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit. Bauforschungsbericht Nr. 82. Online unter: <https://www.gdw.de/media/2022/02/studie-wohnungsbau-tag-2022-zukunft-des-bestandes.pdf>

BBSR (2020): Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. Online unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020-dl.pdf?blob=publicationFile&v=3>.

BBSR (2021): Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen. Online unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/aktivierung-innenentwicklungspotenziale-dl.pdf?blob=publicationFile&v=2>.

BMI (2021): Erfolgreiche Ansätze für mehr Neubauakzeptanz. Handreichung. Online unter: https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user_upload/aktivitaeten/veroeffentlichungen/Handreichung-Neubauakzeptanz_bf.pdf.

Bundesamt für Statistik Schweiz: Ausländische Grenzgänger/innen wohnhaft in Deutschland nach Arbeitskanton, Wohnlandkreis und Geschlecht. Online unter: https://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/de/px-x-0302010000_103/px-x-0302010000_103/px-x-0302010000_103.px/.

DV (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.) (Hrsg.) (2019): Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau? Ergebnisdokumentation zum ExWoSt-Projekt Fachdialog Erbbaurecht. Online unter: https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Brosch%C3%BCren/Dokumentation_Fachdialog_Erbbaurecht_final_bf.pdf.

Freie Hansestadt Bremen (2019) (Auftraggeber): Bedarfsermittlung und Konzept für die zukünftige Herstellung von R-Wohnungen in der Stadt Bremen. Online unter: <https://www.behindertenbeauftragter.bremen.de/sixcms/media.php/13/2019-07-10%20-%20Abschlussbericht%20zur%20Bedarfsermittlung.pdf>.

Freie Hansestadt Bremen (o.J.): Urbanes Leben - Innenentwicklung in Baulücken. Online unter: <https://www.bauumwelt.bremen.de/wohnungsbau/wohnen-foerdern/bauluecken-3564>.

FSB (2020): FSB 2030. Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg. Online unter: https://www.freiburger-stadtbau.de/fileadmin/Dateien/Content/Leben_in_Freiburg/DokumentationFSB2030_final.pdf.

Krapp, M.-C., & Malottki, C. v. (2019): Fluktuation auf regionalen Wohnungsmärkten: empirische Befunde zur Relevanz von regionalstrukturellen, nachfrage- und angebotsseitigen Parametern. Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker, 32(1), 29-35. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-62193-6>.

Landtag von Baden-Württemberg, Drucksache 17 / 604: Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes. Antrag des Abg. Daniel Born u. a. SPD und Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen.

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Online unter: https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/20201104_druckversion_lep.pdf.

Region Stuttgart (2009): Regionalplan. Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009. Online unter: <https://www.region-stuttgart.org/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=1601&to-ken=0565aeb8c1aaa7f81b4f5b82b48f995452522653>.

Rink, D. & Wolff, M. (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, in: Raumforschung und Raumordnung, Bd. 73, H. 5, S. 311–325.

Springer, M. (2020): Kinder in Neubauten. Die Anzahl der Kinder in Neubauten als Kennwert für die Schätzung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur (Fachpapier Stadtplanung Heft 03/2020).

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022a): Haushalte und Haushaltsmitglieder. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-1-privathaushalte-haushaltsmitglieder.html>.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022b): Baumaterialien im Jahr 2021 stark verteuert. Pressemitteilung Nr. N 006 vom 10. Februar 2022. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_N006_61.html;jsessionid=D7BCB1422685084C0C43F1DDCD5C5B57.live742

Statistische Bundesamt (2021): Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2020: +4,6 % gegenüber Vorjahr. Pressemitteilung Nr. 250 vom 27. Mai 2021. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/05/PD21_250_31121.html.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020a): 2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen. Pressemitteilung Nr. 069 vom 2. März 2020. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html#:~:text=M%C3%A4rz%202020,Jahr%202018%20waren%20es%201%20%25.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020b): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001209004.pdf?__blob=publicationFile.

Stadt Essen (2019): Potenzialanalyse & Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung für die Stadt Essen. Online unter: https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/konzept_foerderung_wohnungsbau/Potenzialanalyse_und_Umsetzungsstrategie_zur_Innenentwicklung_Stadt_Essen_Mai_2019_.pdf.

Stadt Freiburg (2021): Statistischer Jahresbericht 2021. Bevölkerungs- und Wohnentwicklung 2010-2020. Online unter: https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1838104786/1777100/Statistischer_Jahresbericht_2021.pdf.

Stadt Freiburg (2020): Bezahlbarwohnen. Gesamtkonzept für Freiburg. Online unter: https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-637314688/1630583/Gesamtkonzept_Wohnen.pdf.

Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.): Unterstützung durch die Stadt. Aufgaben der Agentur für Baugemeinschaften. Online unter: <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/ansprechpartner/12148258/ansprechpartner/>.

Stadt Nürnberg (2006): Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integrierten Landschaftsplan. Erläuterungsbericht. Online unter: https://www.nuernberg.de/imperia/md/stadtplanung/broschueren/fnp_erlaeuterungsbericht.pdf.

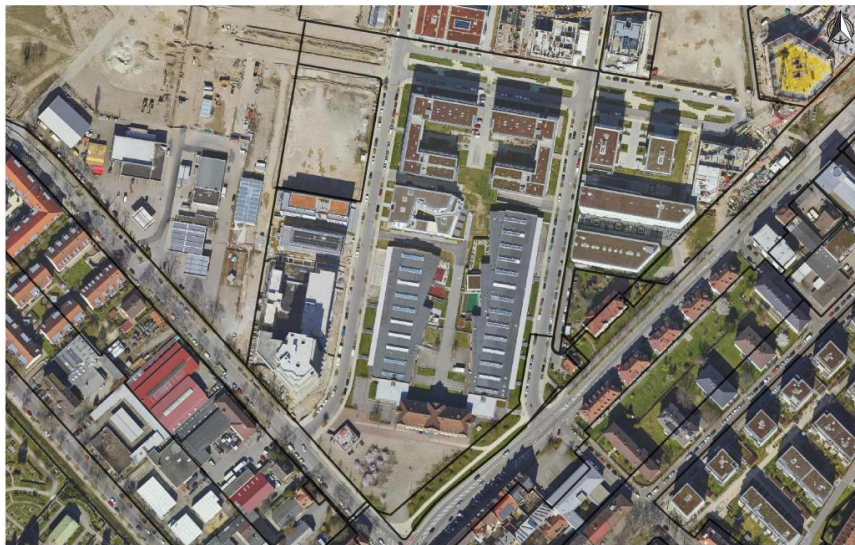
Stadt Ostfildern (2020a): Baulückenkataster Ostfildern. Online unter: [https://www.geonline-gis.de/portale/\(S\(1kinjqpx0fhzm1tkads3l0dl\)\)/projekte/ostfildern/themen/bauluecken/Erlaeuterung_Bauluecken_OGIS.pdf](https://www.geonline-gis.de/portale/(S(1kinjqpx0fhzm1tkads3l0dl))/projekte/ostfildern/themen/bauluecken/Erlaeuterung_Bauluecken_OGIS.pdf).

Stadt Ostfildern (2020b): Baulückenbericht 2020. Online unter: [https://www.geonline-gis.de/portale/\(S\(1kinjqpx0fhzm1tkads3l0dl\)\)/projekte/ostfildern/themen/bauluecken/Baul%C3%BCckenbericht_2020.pdf](https://www.geonline-gis.de/portale/(S(1kinjqpx0fhzm1tkads3l0dl))/projekte/ostfildern/themen/bauluecken/Baul%C3%BCckenbericht_2020.pdf).

Stadt Stuttgart, GRDRs 34/2021: GRDRs 34/2021 Potenzialanalyse Wohnen – Ergebnisbericht und weiteres Vorgehen Beschlussvorlage. Online unter: <https://www.stuttgart.de/medien/ibs/beschlussvorlage-potenzialanalyse-wohnen.pdf>.

Umweltbundesamt (2021): Wohnfläche. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-ge-stiegen>.

Anhang

[illegible]

0 20 40 60 80m

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- (Hornusstraße, Komturplatz,
Eichstetter Straße)

Grundstücks- und Gebäudenutzung:

Geplante Nutzungsvielfalt gesamtes Quartier: Wirtschafts- und Wissenschaftsbetrieb, Büros und Dienstleistungsbetriebe, Wohnen; Hotels, Studierendenwohnheime, Pflegeeinrichtungen, Kindertagesstätten

Eigentumsverhältnisse Grundstücke; Vergabeform:

vormals u.a. Deutsche Bahn AG

Planende und ausführende Büros:

Städtebauliches Konzept: aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Eschborn

Rahmenplan: AS+P (beauftragt durch aurelis Real Estate)

Teilbebauungspläne: AS+P

Geschossflächenzahl (GFZ):

1,4-4,0

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

GH = 15-22 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

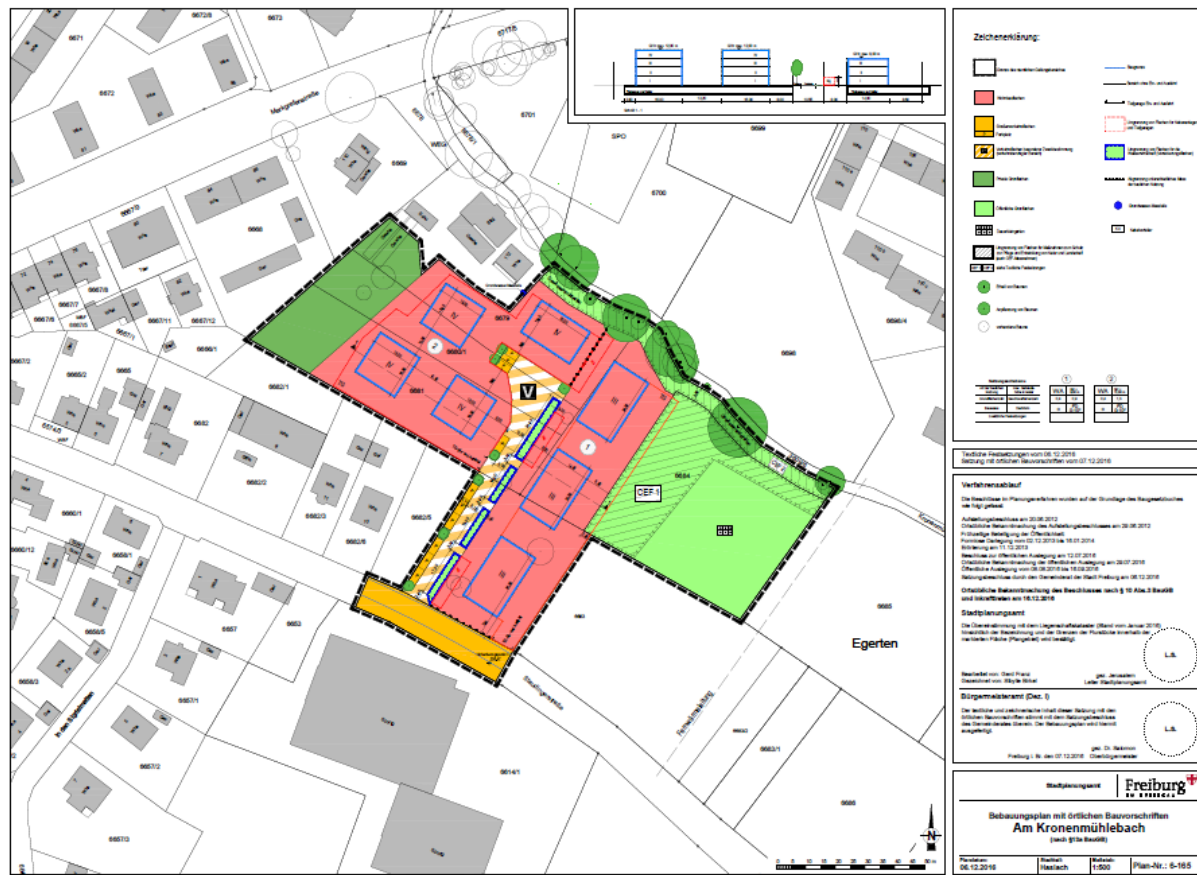
Blockrandbebauung

Quellen:

<https://www.aurelis-real-estate.de/kommunen/referenzprojekte/referenzprojekte/freiburg-gueterbahnhof-nord>

https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1856402232/714358/Gueterbahnhof_Nord.pdf

Stadt Freiburg – B-Plan-Nr. 6-165 – Am Kronenmühlenbach, Haslach



Dieser Auszug wurde maschinell erzeugt – Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung der Stadt Freiburg i. Br.
Maßstab: 1:500, Datum: 10.03.2021

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- Satzungsbeschluss: 06.12.2016
- Rechtskraft: 16.12.2016

Räumliche Lage:

Stadtteil Haslach, Freiburg
Kernstadt

Größe des Gebiets in m²:

13.700 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Gärtnereibetriebsgelände und
Kleingärten

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle 150-200 m

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Flächen für ca. 80 WE zur Verfügung stellen; planungsrechtliche Sicherung Bolzplatz

Eigentumsverhältnisse Grundstücke; Vergabeform:

45 % der Flächen im Eigentum der Stadt Freiburg, weitere Flächen Privateigentum

Geschossflächenzahl (GFZ):

0,9-1,3

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

III + IV

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Mehrfamilienhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

80 WE

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

Alle TG

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

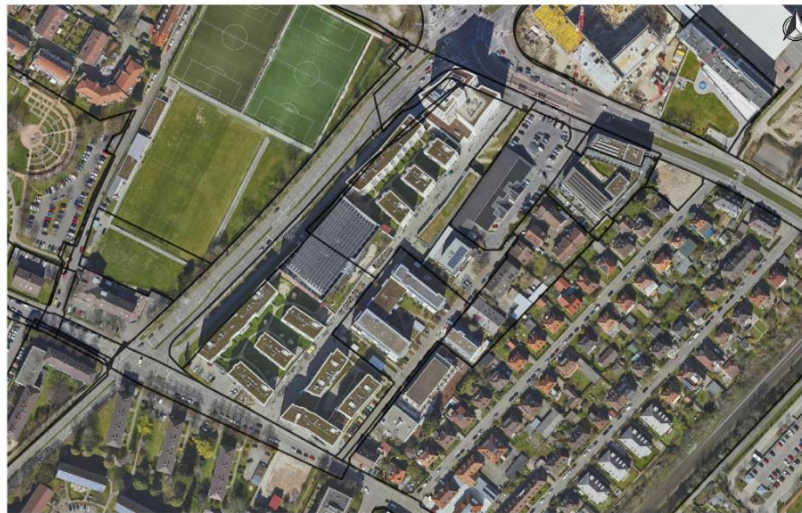
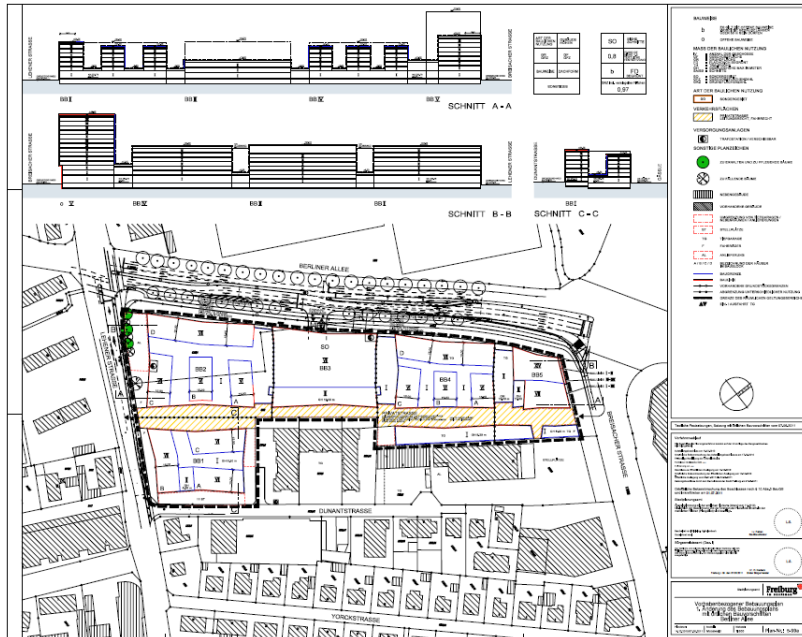
(Zulässig max.) Bruttogeschossfläche:

7.136 m² (?)

Quellen:

https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/aet/params_E89636045/938472/Werkbericht_2012_2013.pdf

Stadt Freiburg – B-Plan-Nr. 5-099 a Berliner Allee



Dieser Auszug wurde maschinell erzeugt - Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung der Stadt Freiburg i. Br.
Maßstab 1:2000, Datum: 11.03.2011

0 20 40 60 80m

Räumliche Lage:

Stadtteil Mooswald, Freiburg Kernstadt

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bustaltestelle 50-150 m

Stadtbahnanschluss 50-300 m

Jahr Satzungsbeschluss: (ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- Satzungsbeschluss: 07.06.2011
- Rechtskraft: 01.07.2011

Grundstücks- und Gebäudenutzung:

Sondergebiet: Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen

Weitere Informationen:

B-Plan wurde außer Haus gefertigt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

I - VIII

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser/Reihenhäuser/ Doppelhäuser / EFH):

Geschlossene und offene Blockrandbebauung

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

Ca. 325 WE

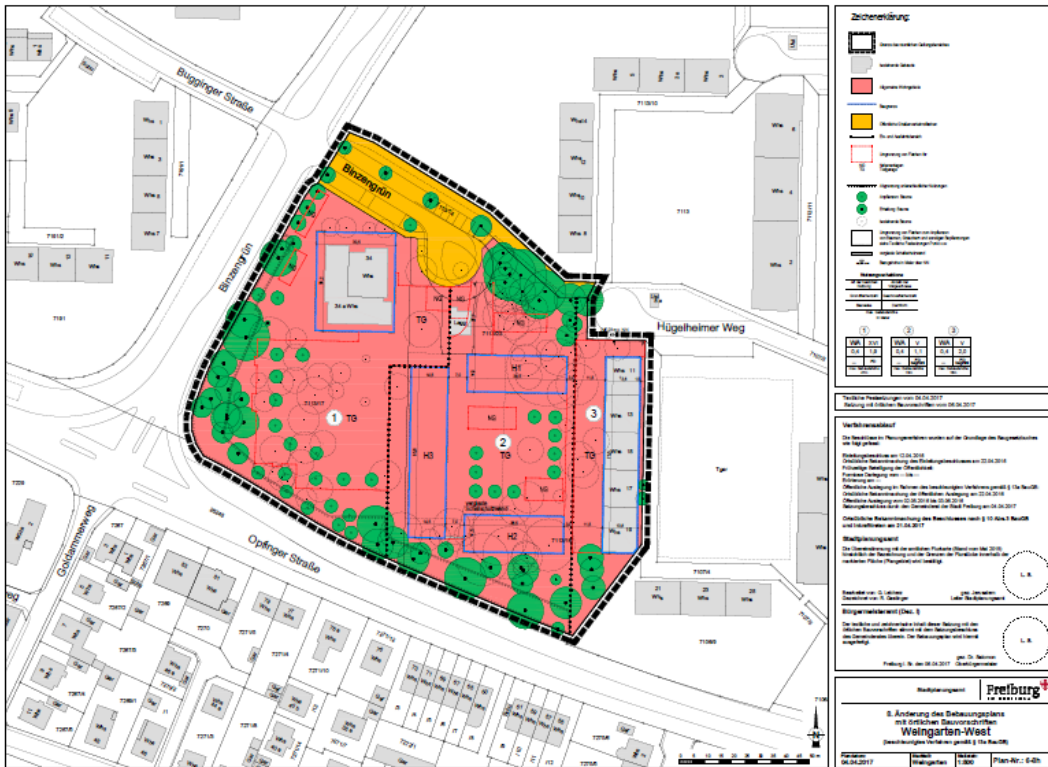
Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

Parkhaus

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,8 – 0,97

Stadt Freiburg – B-Plan-Nr. 6-008 h Binzengrün 34, Weingarten



Dieser Auszug wurde maschinell erzeugt - Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung der Stadt Freiburg i. Br.
Maßstab 1:1500, Datum: 11.03.2021

Räumliche Lage:

Stadtteil Weingarten West,
Freiburg Kernstadt

Größe des Gebiets in m²:

21.000 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

WA

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Stadtbahnhaltestelle 150 m und
350 m

Straßenbahnlinie 3 und 5

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- Satzungsbeschluss: 04.04.2017
- Rechtskraft: 21.04.2017

Preissegmente (Mietkosten/Kaufpreis m²):

rund 3500 €/m²

Wohnraumförderung (Anteil geförderter Wohnraum):

Zuschüsse zur Eigentumsförderung über Förderprogramm „Soziale Stadt“ (Förderkriterien der L-Bank)

Grundstücks- und Gebäudenutzung:

Kita im EG (700m² Fläche)

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Hochhaussanierung (rund 18 Monate); Eigentumsförderung im niedrigeren Preissegment

Eigentumsverhältnisse Grundstücke; Vergabeform:

Grundstückseigentümerin FSB; Vorkaufsrecht für vorherige Mietende, bei vorzeitigen Verkäufen der auf 10 Jahre gebundenen Eigentumswohnungen Vorkaufsrecht durch FSB

Bauträger_in / Umsetzung (Wer hat gebaut? Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Baukonstruktion (z.B. Holzbau, Energiestandard):

Passivhochhaus

Geschossflächenzahl (GFZ):

1,1; 1,9; 2,0

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

V + XVI

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Mehrfamilienhaus; Hochhaus

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

Ca. 225 WE

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

Tiefgaragen

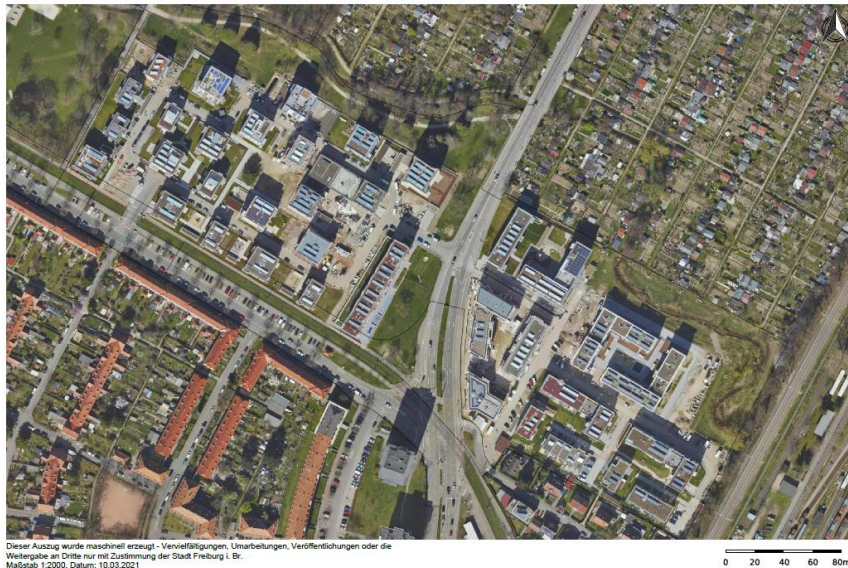
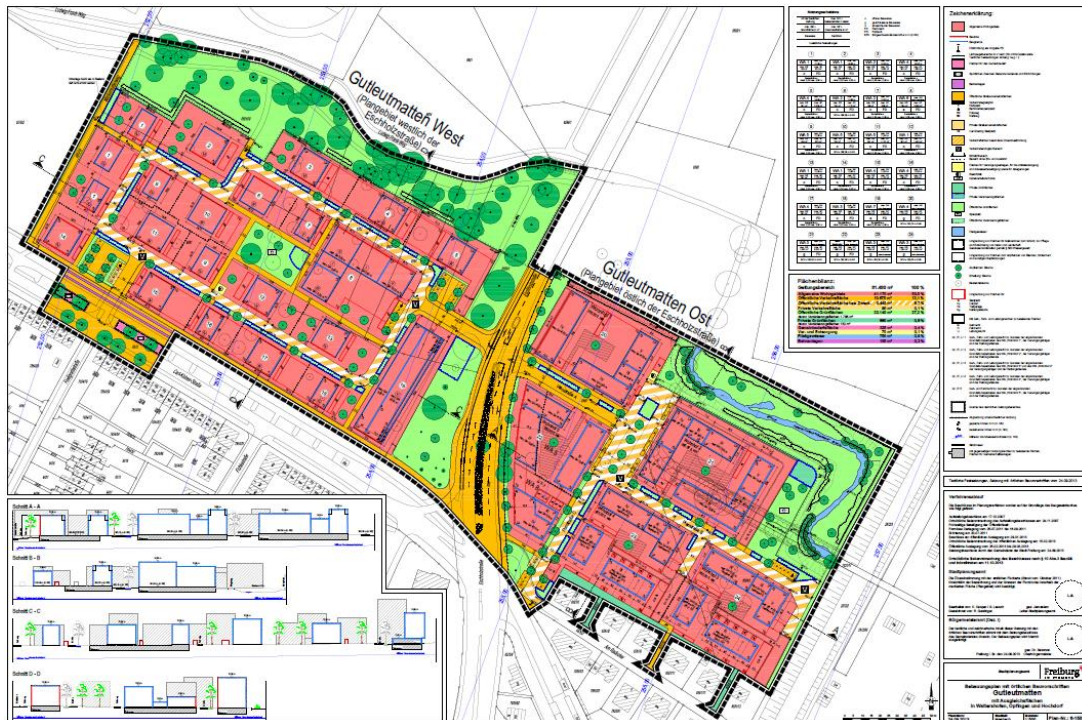
Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Quellen:

Amtsblatt (2015): Binzengrün 34: Eigentum statt Miete. 22.05.2015. Nr. 648. Jahrgang 28.

Stadt Freiburg – B-Plan Nr. 6-155 Gutleutmatten, Haslach



Räumliche Lage:

Stadtteil Haslach, Freiburg
Kernstadt

Größe des Gebiets in m²:

81.480 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Kleingartengelände

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- Satzungsbeschluss: 24.09.2013
- Rechtskraft: 11.10.2013

Oktober 2015: Baubeginn private Bauvorhaben;
Ende 2019: geplante Baufertigstellung

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Stadtbahnhaltestelle 50-350 m

Bushaltestelle 50-330 m

Wohnraumförderung (Anteil geförderter Wohnraum):

Miete: 50 % geförderte u. mietpreisgebundene Wohnungen (Mietbindung mind. 20 Jahre, Miethöhe 20 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete);

→ 265 geförderte oder gebundene Mietwohnungen

Eigentum: 50 % geförderte u. freifinanzierte Wohnungen; Anteil der Baugrundstücke bevorzugt an Baugemeinschaften zur überwiegenden Eigennutzung abgegeben

→ 26 geförderte Eigentumsmaßnahmen

Grundstücks- und Gebäudenutzung:

Gutleutmatten West:

rund 280 WE für ca. 700 EW, 4-6-Geschosser, 1 Hochpunkt (9 Geschosse); 6-gruppige Kita; zentraler öffentlicher Freiraum mit Mehrgenerationenspielfeld u. Quartiersplatz; private Gemeinschaftstiegaragen

Gutleutmatten Ost: 220 WE für ca. 580 EW, 3-4-geschossige Bebauung; 1000 m² gewerbliche Nutzung, 750 m² optionale 3-gruppige Kita

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Planungsprozess mit städtebaulichem Wettbewerb (Auslobung 2010)

Eigentumsverhältnisse Grundstücke; Vergabeform:

27.07.2013 Beschluss Vermarktungskonzept: Vergabe bevorzugt an Baugruppen, FSB und besondere Zielgruppen;

Aufteilung der Grundstücke in drei Vergabekategorien: Basis, zusätzliche Vergabekriterien, Konzeptvergaben

- Baugemeinschaften mit einem Anteil von über 30 Prozent der Geschossfläche im Baugebiet (inkl. Reihenhäusern) bevorzugen,
- rund 30 % der gesamten Geschossfläche im Baugebiet für die Freiburger Stadtbau (FSB) ausweisen,
- Baugrundstückgebiete, auf denen reine Mietnutzung möglich ist,
- auf Schlüsselgrundstücken durch Investorenwettbewerb und Mehrfachbeauftragung städtebauliche Qualität sichern,
- Baugrundstücke für besondere Wohn- und Nutzungsformen (Konzeptvergaben) ausweisen

4 Konzeptvergabe-Grundstücke: Oekogeno eG, Bauverein, Siedlungswerk (mit 2 Grundstücken)

Gewinner Investoren-Wettbewerb: Siedlungswerk

Bauträger_in/Umsetzung (Wer hat gebaut? Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

13 Baugemeinschaften, 2 Baugenossenschaften, 3 Bauträger/Investoren, 10 Reihenhauseinzelerwerber, 3 Grundstücke für das Mietshäusersyndikat, 4 Grundstücke Freiburger Stadtbau

Planende und ausführende Büros:

Städtebaulicher Entwurf Gutleutmatten West: Oberst & Kohlmayer Architekten aus Stuttgart, 1. Preisträger

Städtebaul. Entwurf Gutleutmatten Ost: Hähnig + Gemmeke Architektens aus Tübingen, 3. Preisträger

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

Gutleutmatten West: 4-6 geschossige Gebäude, ein

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einfamilienhäuser / Reihenhäuser / Mehrfamilienhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

474 WE realisiert; im B-Plan 550 WE, 1200-1300 EW geplant

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

Ca. 550 privat

Ca. 53 öffentlich

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

20 % 50 qm Wohnungen

40 % 75 qm Wohnungen

40 % weitere

(Zulässig max.) Bruttogeschossfläche:

Geschossfläche gesamt 56.754 m²

Quellen:

https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents_E-1807528232/freiburg/pressroom/2015/10/16-10%20alw%20gutleutmatten%20spatenstich_6.pdf

<https://www.freiburg.de/pb/208548.html>

Geschossflächenzahl (GFZ):

0,8 – 1,5

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

III-V

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Mehrfamilienhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

88 WE

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

Oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

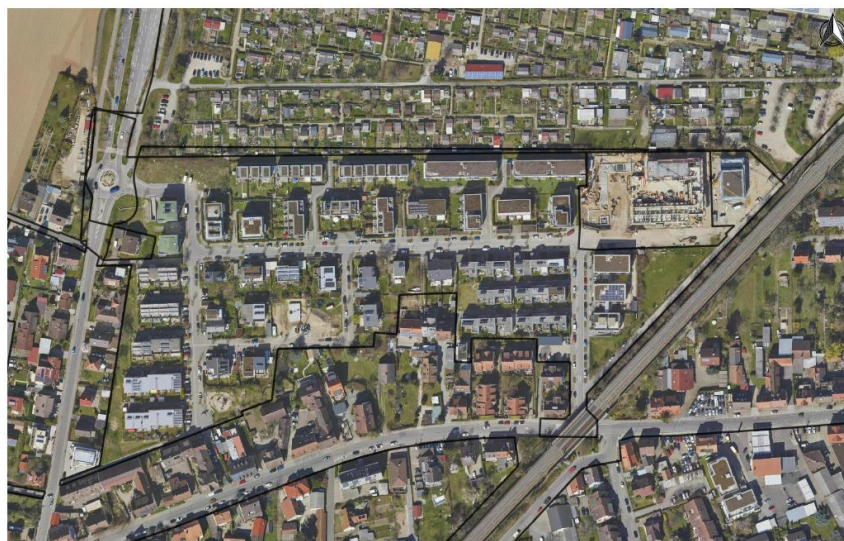
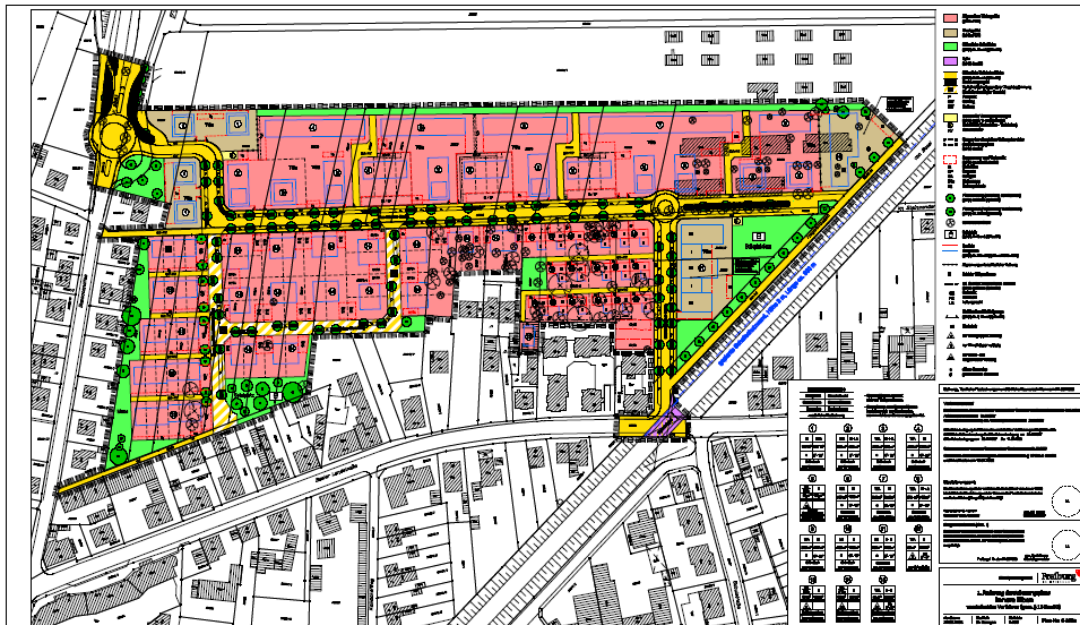
0,4 + 0,5

1

(Zulässig max.) Bruttogeschossfläche:

14.258 m²

Stadt Freiburg – B-Plan-Nr. 6-108 a – Innere Elben, St. Georgen



Räumliche Lage:

Stadtteil Sankt Georgen,
Freiburg Kernstadt

Größe des Gebiets in m²:

11.860 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaft

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestellen 100-250 m

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- Satzungsbeschluss: 24.06.2008
- Rechtskraft: 17.07.2008

Anteil Wohnen zur Miete / im Eigentum:

45 geförderte Mietwohnungen und 23 Eigentumswohnungen durch FSB

Geschossfläche:

29.718 m²

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II + III + 7

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Mehrfamilienhaus / Reihenhofhaus / Doppelhaus

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

120 Eigentumswohnungen und 180 Wohnungen,
davon 68 WE von FSB

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

CP / GA / TGa

Grundflächen (GR) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

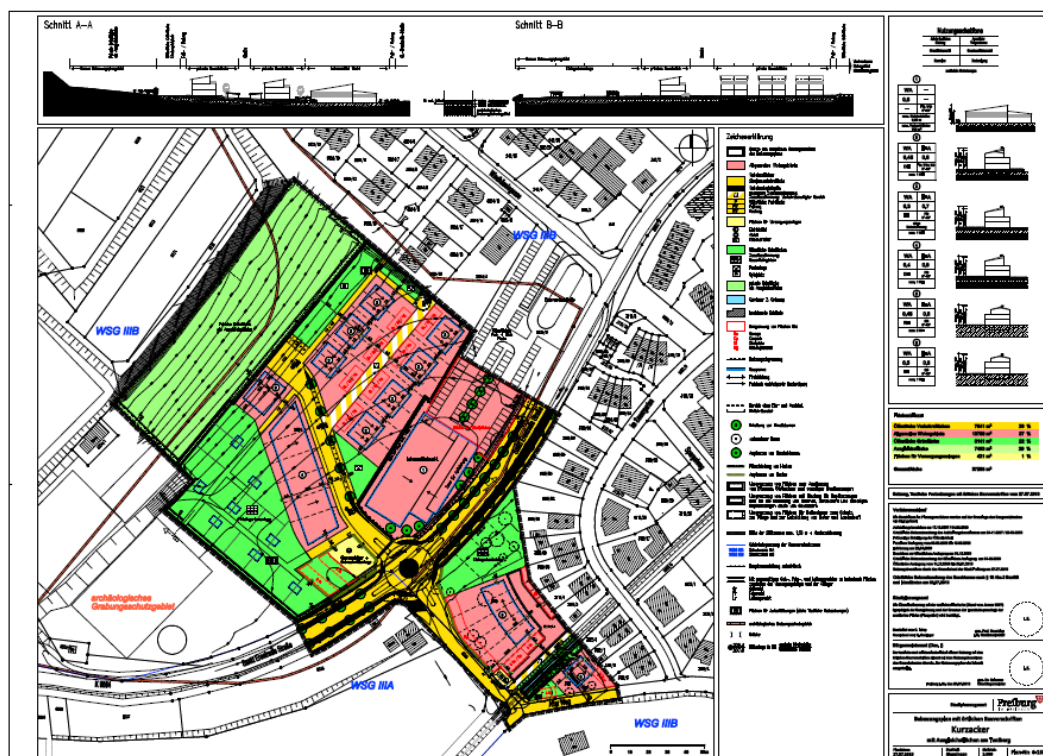
11.860 m²

Quellen:

<https://www.badische-zeitung.de/in-st-georgen-entstehen-weitere-68-wohnungen-und-ein-feuerwehrgeraetehaus--151477523.html>

http://www.freiburger-stadtbau.de/fileadmin/pdf/Freiraum_65_12_13.pdf

Stadt Freiburg – B-Plan-Nr. 6-153 Kurzacker, Munzingen



Räumliche Lage:

Ortschaft Munzingen, Freiburg
Tuniberg Ortschaften

Größe des Gebiets in m²:

2,6 ha (3,7 ha)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Kleingärten / Grünfläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle 150-250 m

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- Satzungsbeschluss: 27.07.2010
- Rechtskraft: 30.07.2010

Grundstücks- und Gebäudenutzung:

Wohnen und Lebensmittelmarkt

Geschossflächenzahl (GFZ):

0,8

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II+A, max. 11,50 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Doppelhäuser, Einfamilienhäuser

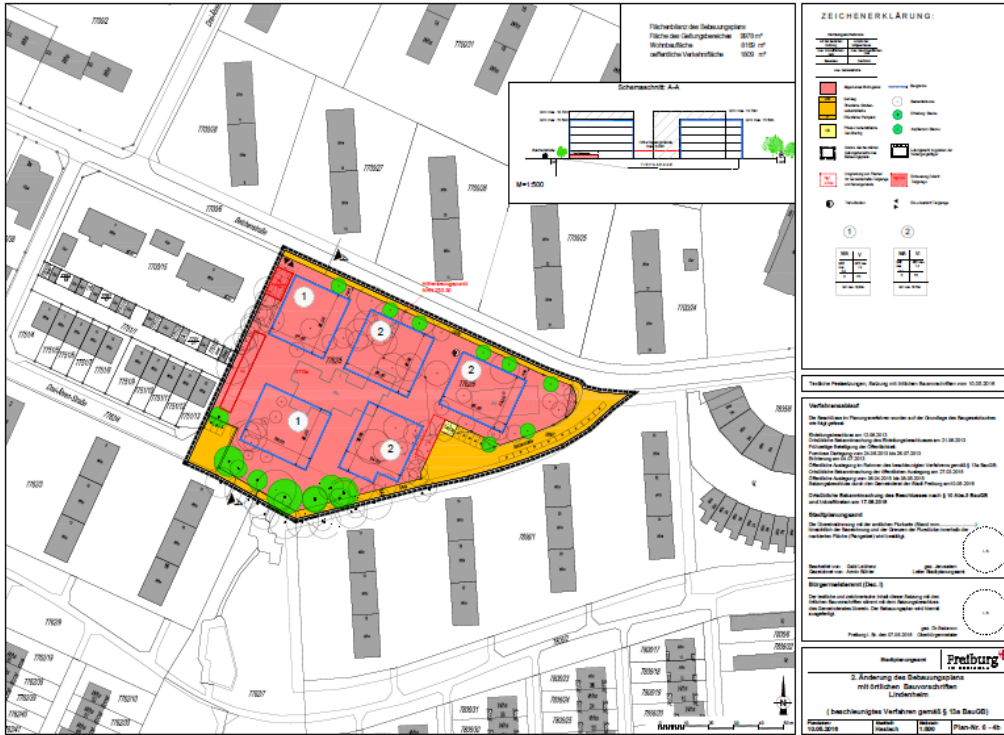
Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

27-35

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,45 - 0,5

Stadt Freiburg – B-Plan Nr. 6-004b – Lindenheim, Haslach



Räumliche Lage:

Stadtteil Haslach, Freiburg
Kernstadt

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Allgemeines Wohngebiet (WA).
Abbruch 12-geschossiges sanie-
rungsbedürftiges Wohnhoch-
haus (FSB) und gewerblich ge-
nutzter Flachdachpavillon

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle 70-150 m

Stadtbahnhaltestelle 450 m

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- Satzungsbeschluss: 10.07.2018
- Rechtskraft: 20.07.2018

Anteil Wohnen zur Miete / im Eigentum:

113 Miet- und Eigentumswohnungen in fünf Punkthäusern

Wohnraumförderung (Anteil geförderter Wohnraum):

1. Bauabschnitt mit 30 öffentlich geförderten Mietwohnungen

Grundstücks- und Gebäudenutzung:

Aufwertung des öffentlichen Raumes: Umgestaltung Joseph-Brandel-Anlage, Sanierung nördlicher Spielplatz, barrierefreies Wegenetz, weitere Maßnahmen; gemeinsame Tiefgarage

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

- Ersatz der zwei bestehenden Gebäude durch fünf Punkthäuser
- Offene Bebauungsstruktur des Stadtteils aufnehmen
- Ergänzung der dominierenden Zeilenstruktur um einen neuen städtebaulichen Akzent
- Durchwegung der Fläche für die Allgemeinheit gewährleisten (durch offene Bebauungsstruktur und Wegeverbindung)

Eigentumsverhältnisse Grundstücke; Vergabeform:

Grundstückseigentümerinnen: FSB und Stadt Freiburg

Planende und ausführende Büros:

Städtebaulicher Entwurf: MoRe Architekten

Geschossflächenzahl (GFZ):

1,4-4,0

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

V + VI

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Mehrfamilienhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

Rund 100 WE, laut B-Plan 210 WE

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

Tiefgarage

Grundflächenzahl (GRZ) (nach BPlan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

(Zulässig max.) Bruttogeschossfläche:

19.000 m²

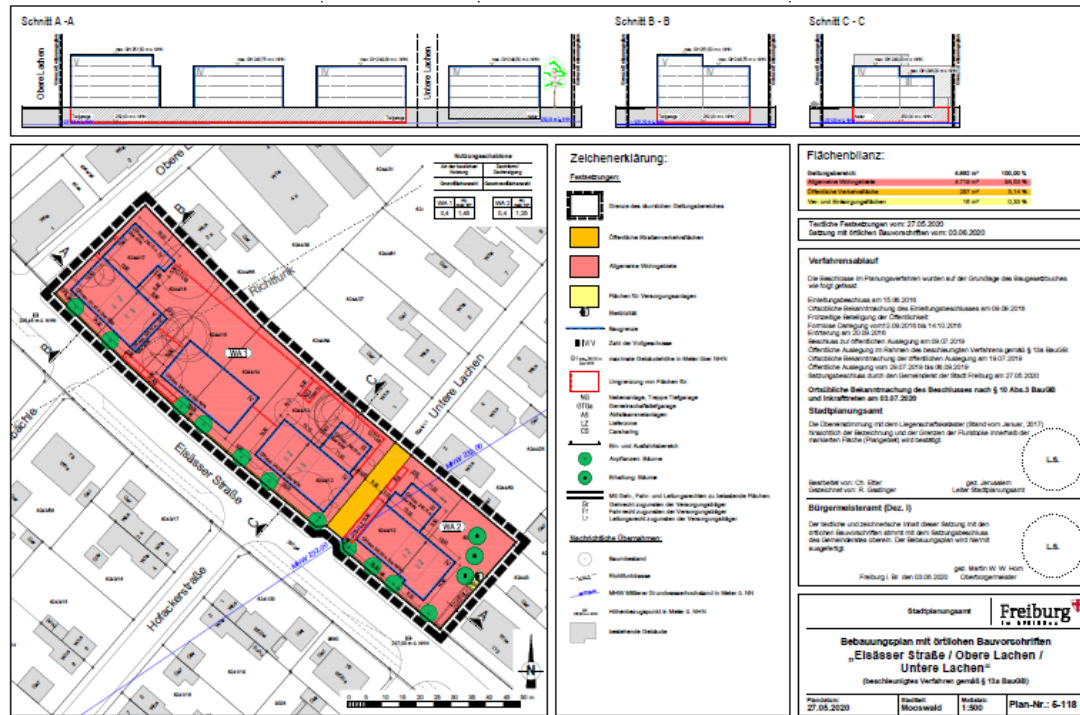
Quellen:

<https://mitmachen.freiburg.de/stadtfreiburg/de/flexPrjList/53448/project/32>

https://freiburg.more-ru-bin1.de/show_pdf.php?_typ_432=vorl&_doc_n1=2881203100015.pdf&status=1&_nk_nr=288&_nid_nr=2881203100015

https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E435829657/1285699/Werkbericht_2014_2015.pdf

Stadt Freiburg – B-Plan-Nr. 5-118 Elsässer Straße / Obere Lachen / Untere Lachen



Dieser Auszug wurde maschinell erzeugt - Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte sind ohne Zustimmung der Stadt Freiburg i. Br. strafbar.
Maßstab 1:1000, Datum: 11.03.2021

Räumliche Lage:

Stadtteil Mooswald, Freiburg
Kernstadt

Größe des Gebiets in m²:

4.9926 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Wohnbauland
(acht Doppelhaushälften FSB)

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle 50-130 m
Stadtbahnhaltestelle 500 m

Jahr Satzungsbeschluss

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- Satzungsbeschluss: 27.05.2010
- Rechtskraft: 03.07.2020

Geschossflächenzahl (GFZ):

1,25-1,45

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

III, IV, V

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

4 Mehrfamilienhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

65 WE

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

Tiefgarage

Grundflächenzahl (GRZ:)

0,4

Quellen:

<https://mitmachen.freiburg.de/stadtfreiburg/de/flexPrjList/53448/project/64>

Stadt Freiburg – B-Plan-Nr. 6-135 Sechzehn Jauchert



Räumliche Lage:

Ortschaft Tiengen, Freiburg
Tuniberg
Ortschaften

Größe des Gebiets in m²:

4,6 ha

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaft, Rebflächen

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle 50-250 m

37 min bis Freiburg HBF



Jahr Satzungsbeschluss

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- Satzungsbeschluss: 15.11.2016
- Rechtskraft: 02.12.2016

Geschossflächenzahl (GFZ):

Durchschnittlich über alle Baufenster 0,7

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Doppelhäuser / Einzelhäuser / Reihenhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

Ca. 120 WE

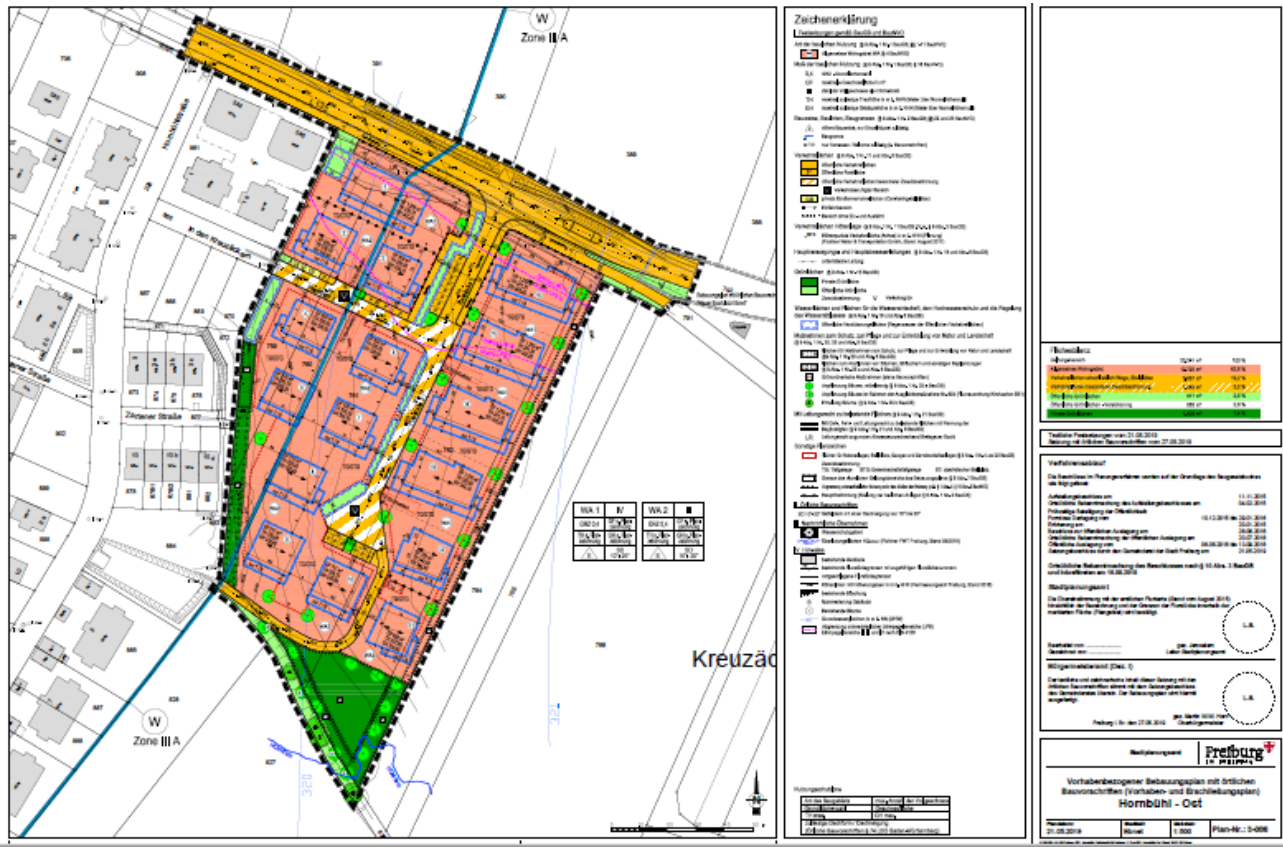
Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

Oberirdisch private Stellplätze

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

durchschnittlich über das ganze Gebiet 0,27

Stadt Freiburg – B-Plan-Nr. 3-086, Hornbühl-Ost



Räumliche Lage:

Ortschaft Ebnet, Freiburg
Freiburger Osten, Ortschaft

Größe des Gebiets in m²:

20.241 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaft

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle 200 m

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- Satzungsbeschluss: 21.05.2019
- Rechtskraft: 16.08.2019

Wohnraumförderung (Anteil geförderter Wohnraum):

26 der 120 WE als geförderter Mietwohnraum geplant

Geschossflächenzahl (GFZ):

1,1

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA1 = IV; WA2 = III

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Mehrfamilienhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

120 WE

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

Tiefgarage

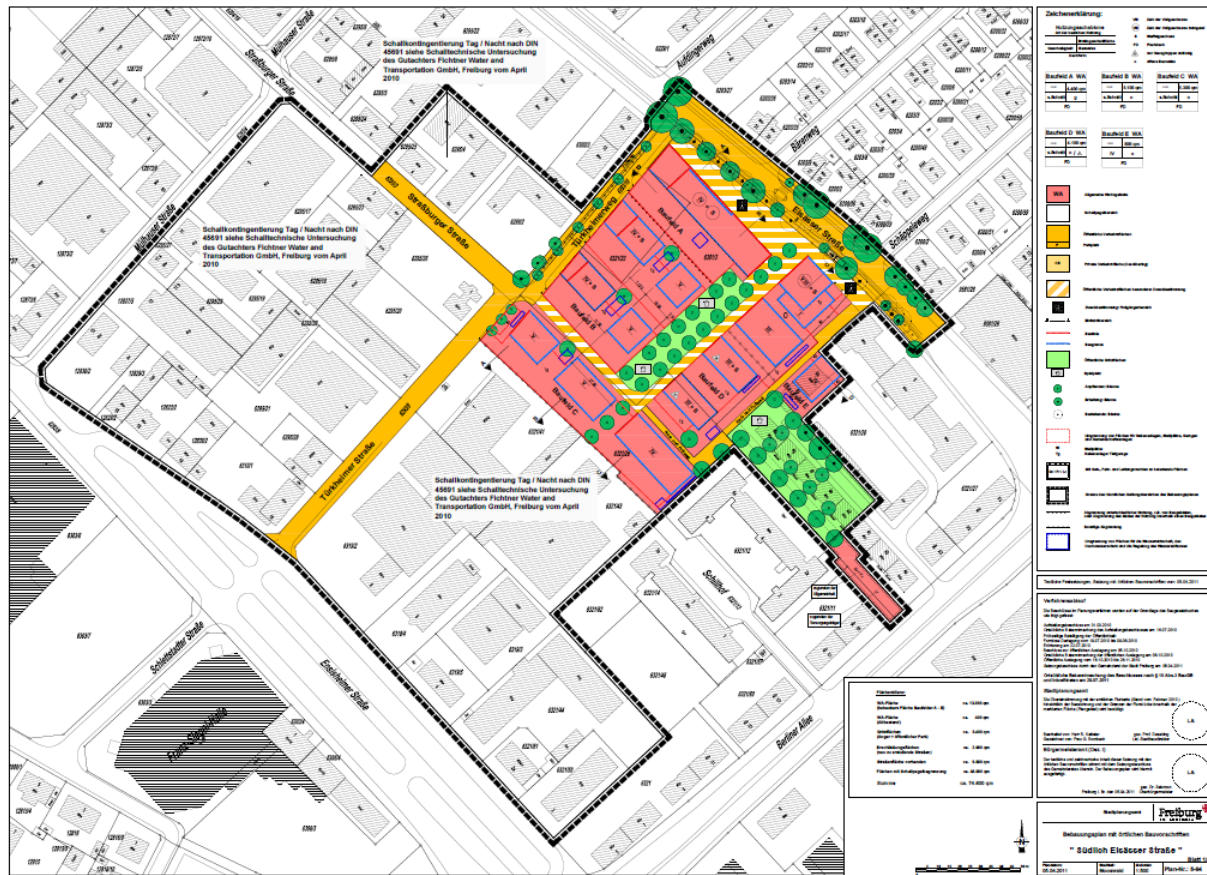
Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Quellen:

https://geoportal.freiburg.de/files/bplandaten/8500/BP_3-086_Vorhabenbezogener_Bebauungsplan_mit_oertlichen_Bauvorschriften_Hornbuehl-Ost_Begrueendung.pdf

Stadt Freiburg – B-Plan-Nr. 5-094 Südliche Elsässer Straße



Räumliche Lage:

Stadtteil Mooswald, Freiburg
Kernstadt

Größe des Gebiets in m²:

74.600 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Gewerbe, Wohnen

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle 100m

Stadtbahnhaltestelle 200 m

Anschluss Breisgau S-Bahn
400 m

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- Satzungsbeschluss: 05.04.2011
- Rechtskraft: 29.07.2011

Grundstücks- und Gebäudenutzung:

Geplante Nutzungsvielfalt gesamtes Quartier: Wirtschafts- und Wissenschaftsbetrieb, Büros und Dienstleistungsbetriebe, Wohnen; Hotels, Studierendenwohnheime, Pflegeeinrichtungen, Kindertagesstätten

Geschossflächenzahl (GFZ):

1,2

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

III-VIII

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Mehrfamilienhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

159 WE

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

Überwiegend Tiefgarage, oberirdische Stellplätze

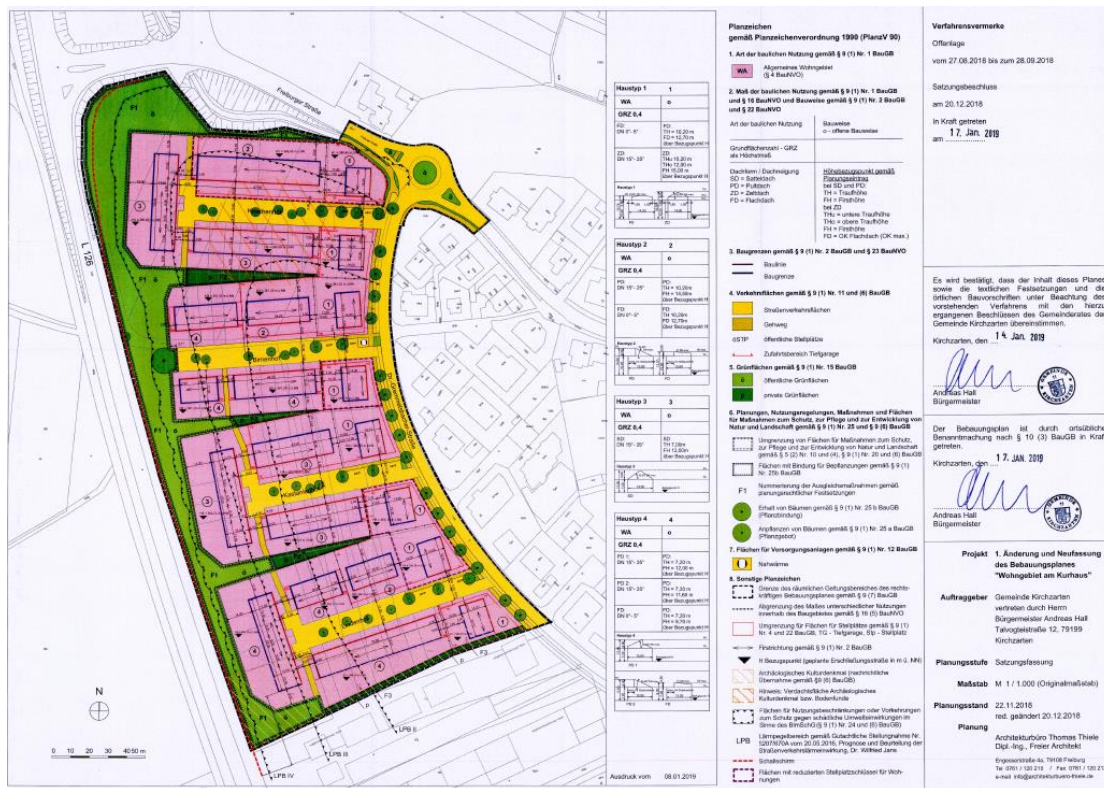
(Zulässig max.) Bruttogeschossfläche:

19.500 m²

Quellen:

http://www.freiburger-stadt-bau.de/fileadmin/pdf/fsb_sternenhof_faltblattA4_04.pdf

Kirchzarten – Wohngebiet am Kurhaus



Räumliche Lage:

Am südlichen Ortsrand von Kirchzarten

Größe des Gebiets in m²:

ca. 50.600 m² (einschl. Verkehrs- und Grünfläche)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle Grundschule ca. 400 m
entfernt

Fahrzeit Freiburg Hbf: ca. 25 – 30 min

Jahr Satzungsbeschluss:

2016/2018

Kirchzarten – Wohngebiet am Kurhaus

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die dringend erforderliche Erweiterung der Wohnbebauung im Rahmen einer, von der Gemeinde angestrebten, gemäßigten baulichen Entwicklung

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

Nicht festgesetzt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

Geschossigkeit nicht festgesetzt

Abhängig vom Haustyp zwischen 9,7 m (Flachdach) und 15 m (Pult- oder Zeltdach)

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Offene Bauweise festgesetzt

Stellplätze:

- erhöht auf 1,5 je Wohneinheit
- Tiefgaragen zulässig

Bad Krozingen – Kurgarten II



Räumliche Lage:

Hauptort – Nähe Bahnhof

Größe des Gebiets in m²:

109.630 m² (einschl. Grün-, Verkehrs- und Versorgungsflächen)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche

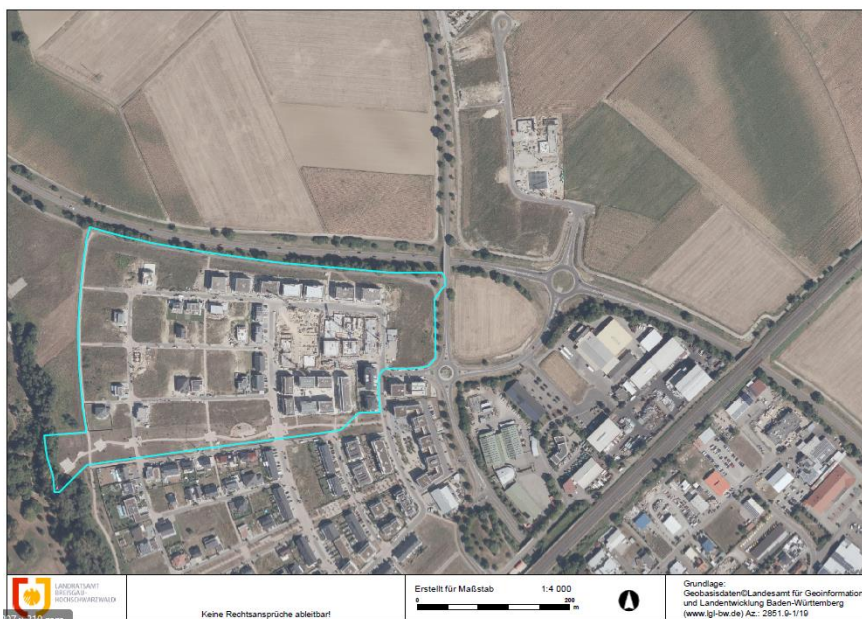
ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrzeit zum HBF):

Bahnhof ca. 500 – 700 m
Luftlinie entfernt

Fahrzeit mit Zug bis Freiburg
Hauptbahnhof ca. 10-15
Minuten

Jahr Satzungsbeschluss: (ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2015



Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, besonders im Bereich des Geschosswohnungsbaus;
Wohnraum soll vor allem für die Angestellten der Kur- und Klinikbetriebe geschaffen werden, damit diese auch am Arbeitsort wohnen können

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

WA1: 0,6

WA2, WA3, WA6, WA7, WA 10: 0,4

WA4: 0,45

WA5: 0,4/0,6

WA9, WA11, WA12: 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ):

nicht festgesetzt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA1 und WA2: IV

WA3 bis WA6: III

WA7 bis WA12: II

Firsthöhe WA1 bis 5 = 14 m, WA6 = 13 m und WA7 bis 12 = 12 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

In WA5, WA7, WA8, WA10 und WA12 pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen

Stellplätze:

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für alle Wohngebiete – unterschieden in Wohnungen bis 60 m², 60-100 m² und über 100 m²

Regelungen zu Tiefgaragen vorhanden, aber keine zwingende Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage

Ehrenkirchen – Zwischendörfer West



Räumliche Lage:

Ortsteil Kirchhofen – zwischen Ober- und Unterambringen und Kirchhofen

Größe des Gebiets in m²:

5,45 ha (einschl. Grün- und Verkehrsflächen sowie 0,23 ha landwirtschaftliche Fläche)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle Unterambringen – Entfernung
ca. 200-500 m – Fahrtzeit bis Freiburg Hbf ca.
35 – 55 Minuten

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2016

Ehrenkirchen – Zwischendörfer West

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Auswahl des Neubaugebiets als Antwort auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum;

Ziel: Schaffung von hochwertigem Wohnraum in zentraler Ortslage (v.a. EFH, in Teilen MFH), um den aktuellen und zukünftig zu erwartenden Bedarf zu decken

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

WA 1, WA2 und WA 4: 0,4

WA3: 0,4-0,55

Geschossflächenzahl (GFZ):

nicht festgesetzt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA1 bis 3: II

WA4: III

Firsthöhe WA1= 8-10 m und WA2 bis 4 = 12 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Überwiegend Einzel- und Doppelhäuser, eine Hausgruppe und zwei große Baufenster in offener Bauweise

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

Wohnungszahlbegrenzung auf 3 Wohnungen je Einzelhaus, 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und 1 Wohnung je Reihenhaus

Stellplätze:

erhöht auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

Bad Krozingen – Gissiebelweg II



Räumliche Lage:

Stadtteil Tunsel – nordwestliche Ortsrand

Größe des Gebiets in m²:

7.614 m² (einschl. Verkehrs- und privater Grünfläche)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Nutzung

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Nächste Bushaltestelle
Silberbuck

Entfernung ca. 200 – 600 m

Fahrzeit bis Freiburg Hbf: ca. 30
50 Minuten

Jahr Satzungsbeschluss:

2015

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Schaffung von Bauland - vorrangig für Einheimische - unter Berücksichtigung städtebaulicher, ökologischer, gestalterischer und verkehrlicher Gesichtspunkte

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,3 (Einzel- und Doppelhäuser), 0,45 (Mehrfamilienhaus)

Geschossflächenzahl (GFZ):

0,6 (Einzel- und Doppelhäuser), 0,9 (Mehrfamilienhaus)

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

2 Vollgeschosse

Traufhöhe von 6,5 m – 7,0 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Mehrfamilienhaus sowie Doppelhäuser und EFH

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

Beschränkt in Einzel- und Doppelhäusern auf 2 sowie im Mehrfamilienwohnhaus auf 7

Stellplätze:

erhöht auf 1,5 je Wohneinheit

Heidersheim – Staaden III



Räumliche Lage:

nordwestlicher Ortsrand von
Heitersheim

Größe des Gebiets in m²:

17.348 m² (einschl. Verkehrs-
und Grünflächen)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bahnhof Heimersheim ca. 250 –
400 m entfernt

Fahrzeit bis Freiburg Hbf: ca. 15
– 20 min

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2017

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Schaffung von Wohnraum – insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung - , um der anhaltend starken Nachfrage gerecht zu werden

Grundflächenzahl (GRZ) (nach BPlan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils)

WA1: 0,4

WA2: 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ):

WA1: 0,8

WA2: 1,0

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II

Firsthöhe max. 10,5 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

Max. 3 je Einzelhaus

Max. 2 je Doppelhaushälfte

Max. 1 je Hauseinheit bei Hausgruppen

Stellplätze:

- Erhöht auf 1,5 je Wohneinheit
- Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und in den jeweils hierfür festgesetzten Zonen zulässig

Hinterzarten - Neuwelt



Räumliche Lage:

Östlich des Bahnhofs Hinterzarten

Größe des Gebiets in m²:

30.954,48 m² (einschl. Verkehrsflächen)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Wald und bestehende Tennishalle

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bahnhof Hinterzarten – Entfernung 600 bis 800 m

Fahrzeit nach Freiburg Hbf: 33 Minuten

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2016

Hinterzarten - Neuwelt

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken

Grundflächenzahl (GRZ) (nach BPlan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils)

MI1 – 0,4

MI2 – 0,6

WA – 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

MI1 – 0,8

MI2 – 1,0

WA – 0,8

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II – Firsthöhe 10 m (MI1 und WA), 12 m (MI2)

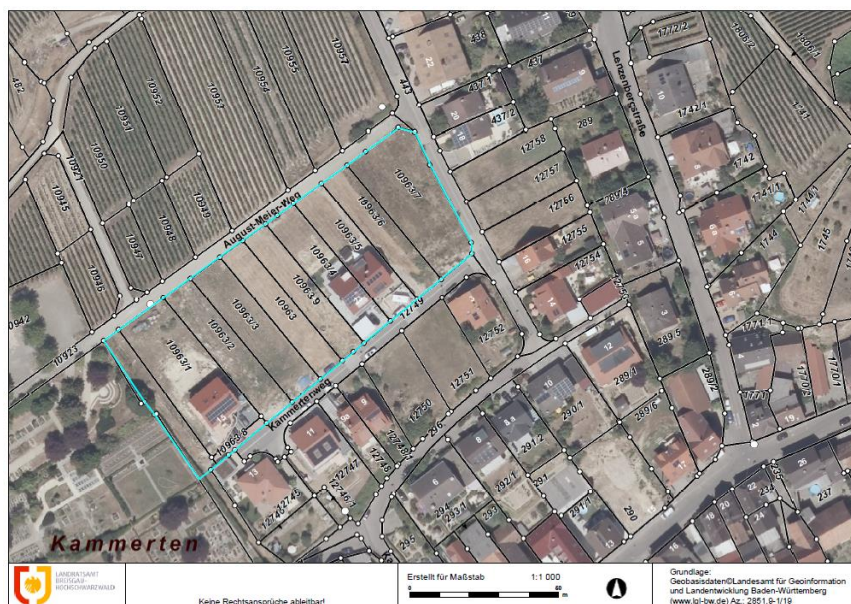
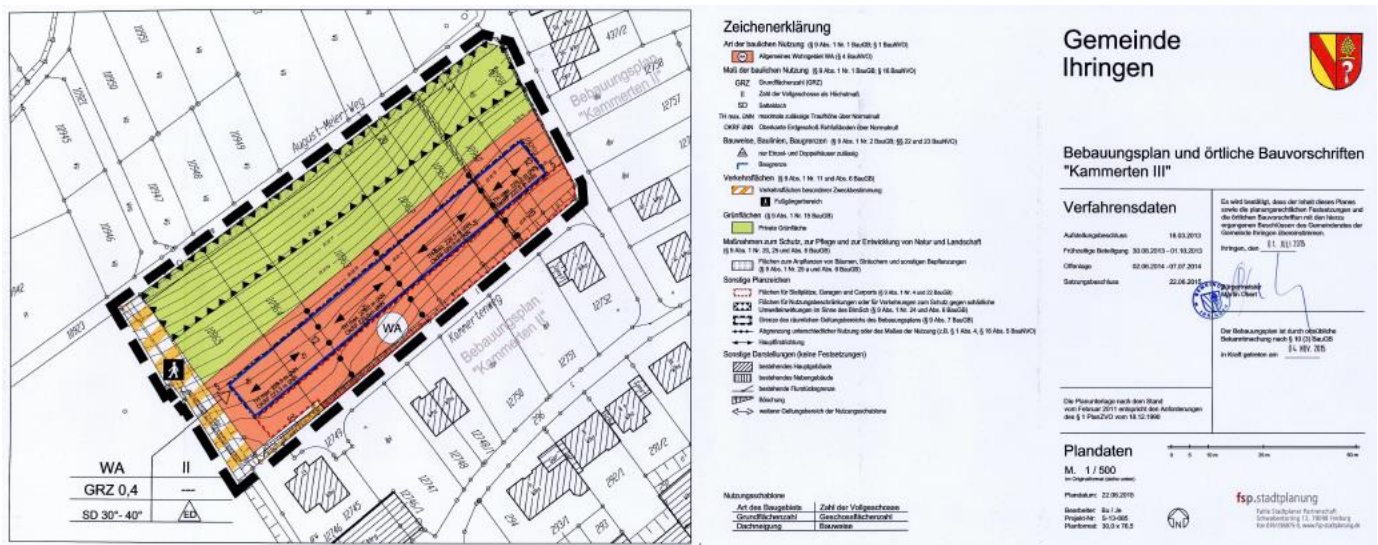
Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzel- und Doppelhäuser

Stellplätze:

Erhöht auf 2 Stellplätze je Wohnung

Ihringen – Kammerten III



Räumliche Lage:

Nördliche Ortsrand von Ihringen

Größe des Gebiets in m²:

650 m² (einschl. Verkehrs- und
Grünfläche (0,3 ha))

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Rebflächen

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle Stockbrunnen ca.
300 – 500 m

Fahrzeit nach Freiburg Hbf: 1:10
h

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2015

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Anhaltendes Bevölkerungswachstum in der Gemeinde, insbesondere im Kernort Ihringen

Befriedigung der erhöhten Baunachfrage durch Gebietserweiterung für freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

nicht festgesetzt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II

Höhe über NN

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzel- und Doppelhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

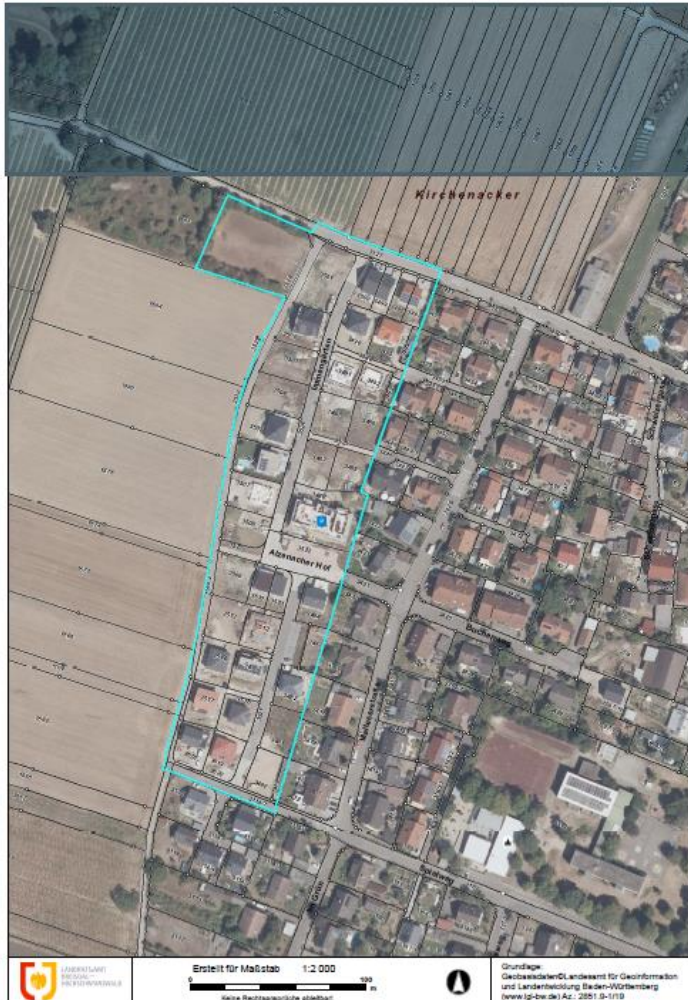
max. 2 pro Wohngebäude

Stellplätze:

Nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Erhöht auf mind. 1,5 pro Wohneinheit.

Breisach – Läger IV



Jahr Satzungsbeschluss:
(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2016



Räumliche Lage:

Ortsteil Gündlingen – Westlicher Ortsrand

Größe des Gebiets in m²:

26.900 m² (einschl. Verkehrs- und Grünflächen)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle Ihringer Straße – ca. 400 m entfernt

Fahrtzeit bis Freiburg Hbf: 45 – 55 Min.

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Als Teil des Wachstumsumfeldes Freiburgs ist Breisach erheblichen Bevölkerungswachstum und einer entsprechend hohen Wohnungsnachfrage ausgesetzt, insbesondere im Kernort Gündlingen;

Mit dem B-Plan soll dem dringend benötigtem Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

nicht festgesetzt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA1: II – Höhe 11,5 m

WA2: III – Höhe 11,5 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzelhäuser, Doppelhäuser und ein Bereich für ein Mehrfamilienwohnhaus

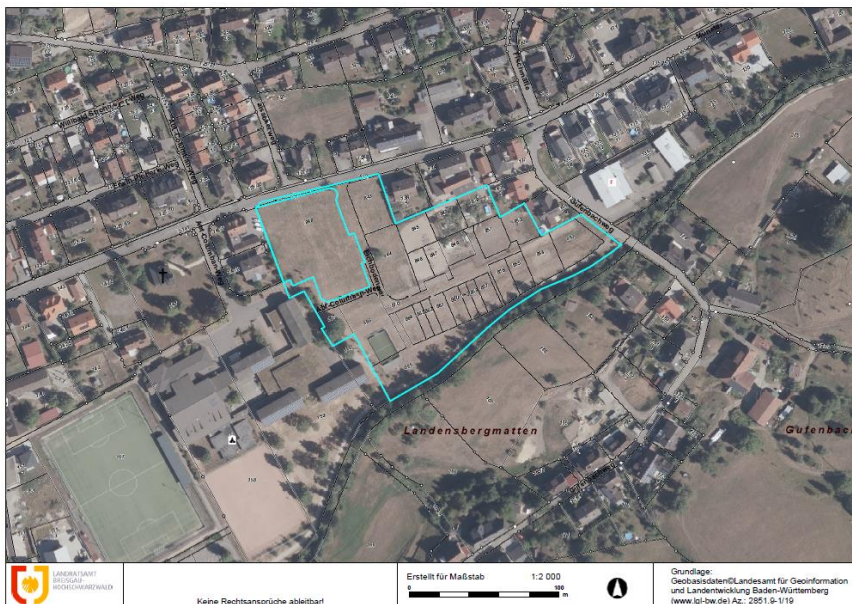
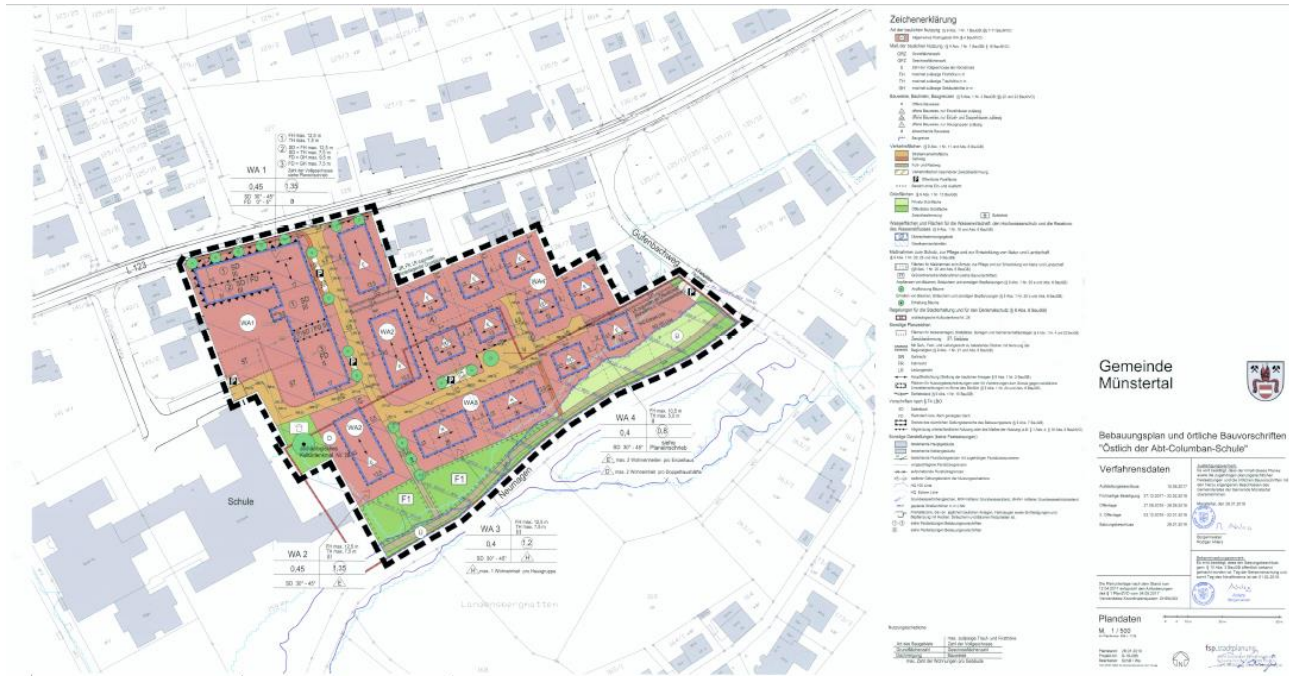
Ggf. Anzahl Wohneinheiten

WA1 – Einzelhäuser 3 Wohneinheiten, Doppelhäuser 2 Wohneinheiten

Stellplätze:

erhöht auf 1,5 bei Wohnungen über 50 m²

Münstertal – Östlich Abt-Columban-Schule



Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2019

Räumliche Lage:

innerhalb der Gemeinde Münstertal – östlich der Abt-Columban-Schule

Größe des Gebiets in m²:

Ca. 1.270 m (einschl. Verkehrs- und Grünflächen)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche?

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum Hbf):

Bushaltestelle Altes Rathaus ca. 50 – 200 m entfernt

Fahrtzeit bis Freiburg Hbf ca. 60 min.

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie ein großer Bedarf an Pflegeplätzen;

Ziel: Schaffung von hochwertigem Wohnraum sowie eines Pflegenzentrums mit 45 Plätzen

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

WA1 und WA2: 0,45

WA3 und WA4: 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

WA1 und WA2: 1,35

WA3: 1,2

WA4: 0,8

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA1 bis 3: III

WA4: II

Firsthöhe zwischen 10,5 m bis 12,5 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

WA1 und WA2 unbegrenzt

WA 4: max. 2 pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte

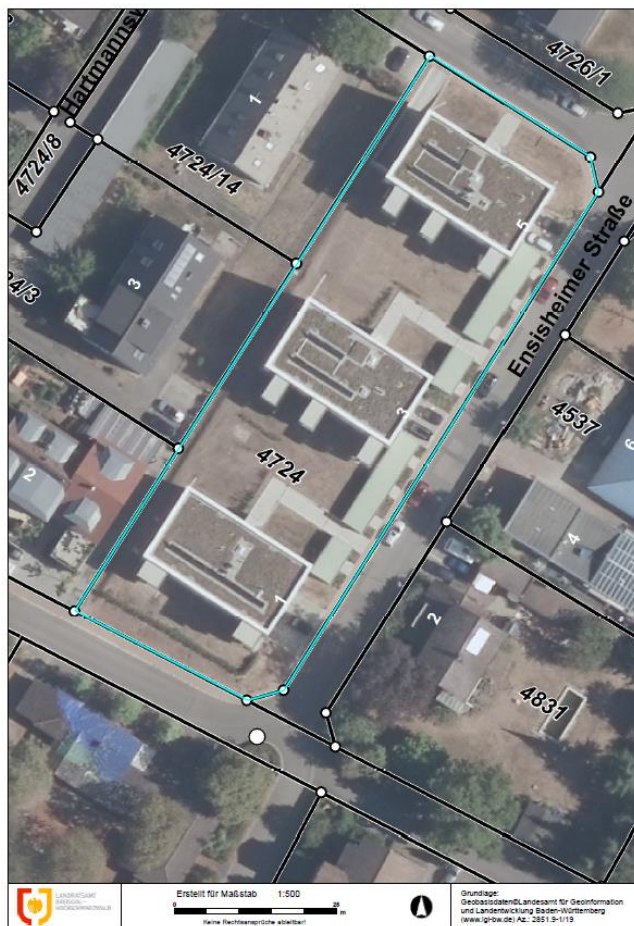
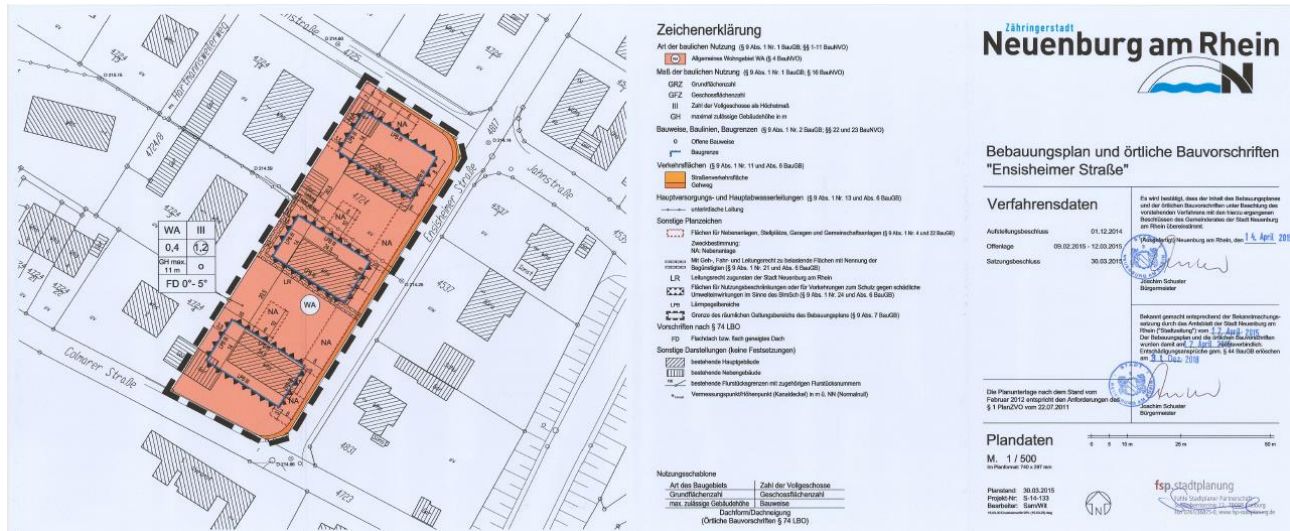
WA 3: max. 1 pro Hauseinheit in den Hausgruppen

Stellplätze:

Im WA1 sind Garagen, Carports und Tiefgaragen nicht zulässig.

In den sonstigen WA sind Stellplätze, Carports und Garagen nur zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig.

Neuenburg – Ensisheimer Straße



Räumliche Lage:

Im Innenbereich von Neuenburg

Größe des Gebiets in m²:

ca. 3.400 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Wohnbebauung

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle Ensisheimer Straße ca. 50 – 120 m entfernt

Fahrzeit bis Freiburg Hbf ca. 45 min

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2015

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Reaktivierung eines Wohnsiedlung aus den 1960er/70er-Jahren nach heutigen Standards (Neubau) durch privaten Investor

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

1,2

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

III

Gesamthöhe 11 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

3 Einzelbaufenster

Stellplätze:

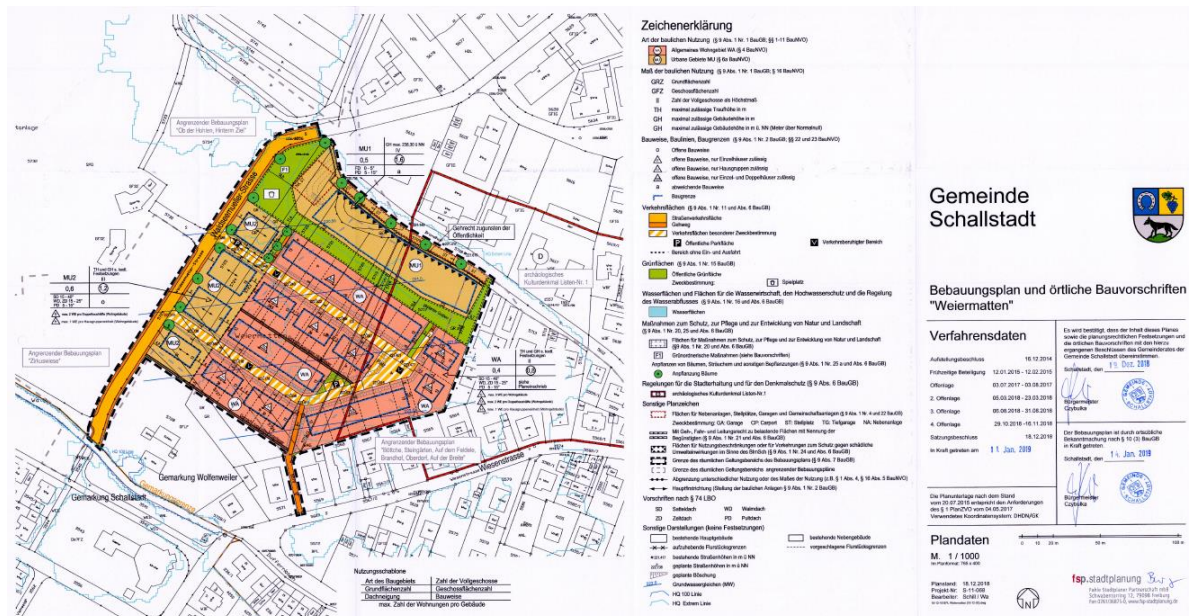
Oberirdische KfZ-Garagen und überdachte oberirdische Stellplätze nicht zulässig

Tiefgaragen und offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

mind. 2/3 der Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen

erhöht auf 1,3 je Wohneinheit

Schallstadt - Weiermatten



Räumliche Lage:

Ortsteil Wolfenweiler an der Grenze zum Ortsteil Schallstadt

Größe des Gebiets in m²:

ca. 12.200 m² (einschl. Verkehrs- und Grünflächen)

Vorherige Nutzung des Gebiets:
landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum Hbf):

Bushaltestelle Wolfenweiler B3 ca. 450-650 m entfernt

Fahrtzeit bis Freiburg Hbf ca. 13 – 25 min.

Jahr Satzungsbeschluss:
(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2018

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Große Nachfrage nach Wohnraum, bestehende Baugebiete bereits zu großen Teilen verbaut;
Realisierung des Wohngebiets durch privaten Erschließungsträger für etwa 200 bis 250 Einwohner;
Neues zukunftsweisendes Wohngebiet als Nahtstelle zwischen den ehemaligen Ortsteilen Schallstadt und Wolfenweiler

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

MU1: 0,5
MU2: 0,6
WA: 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

MU1: 1,6
MU2: 1,2
WA: 0,8

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

MU1: IV
MU2: III
WA: II

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

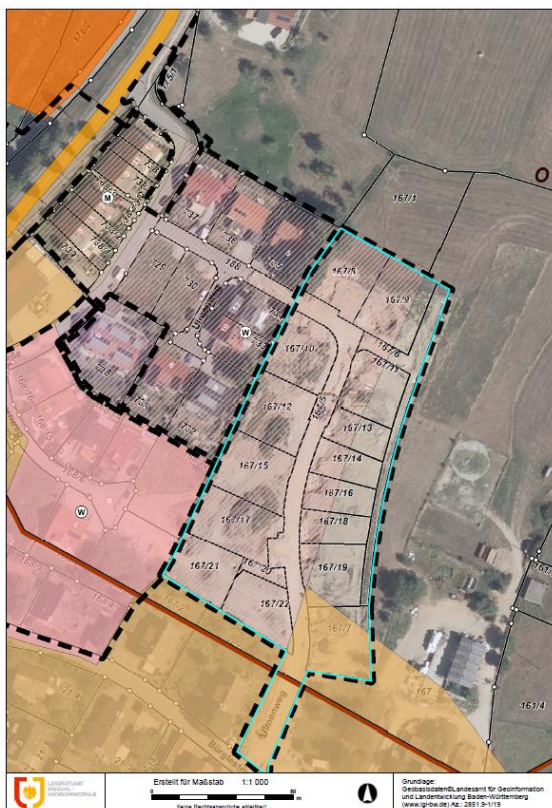
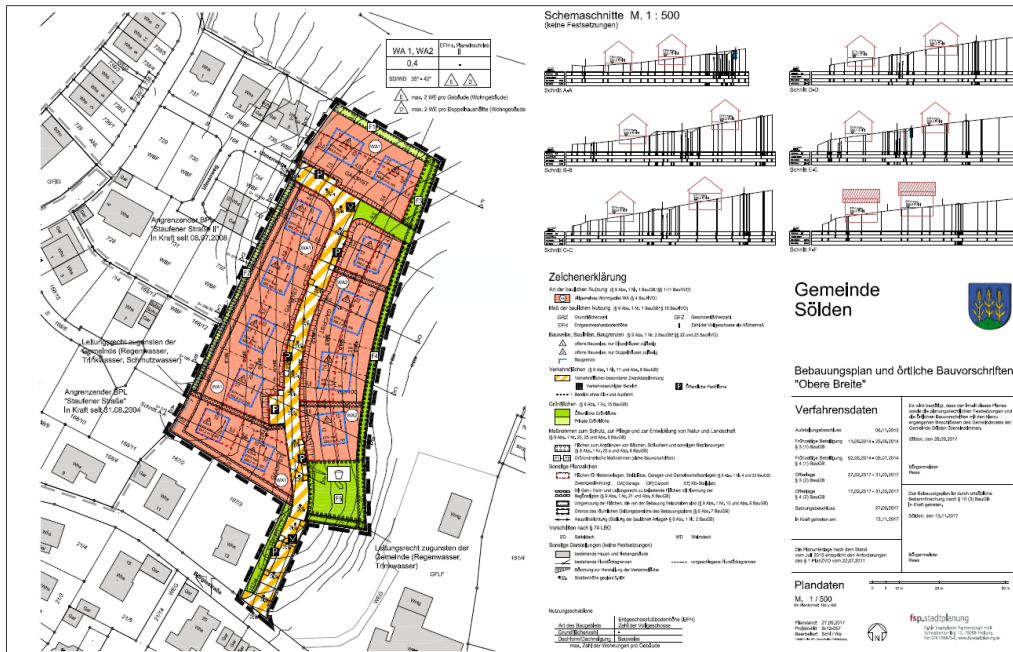
MU2: Doppelhaushälften max. 2 und Hausgruppenheiten max. 1 Wohneinheit
WA: Einzelhaus max. 3, Doppelhaushälften max. 2 und Hausgruppenheiten max. 1 Wohneinheit

Stellplätze:

Nur zulässig zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht. Im MU1 und MU2 Tiefgaragen im gesamten Gebietsbereich zulässig.

Erhöht im WA und MU2 auf 1,5 je Wohnung.

Sölden – Obere Breite



Räumliche Lage:

Im Nordosten von Sölden

Größe des Gebiets in m²:

ca. 8.800 m² (einschl. Verkehrs- und Grünflächen)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrzeit zum HBF):

Bushaltestelle Sölden Rathaus ca. 200-350 m
entfernt

Fahrzeit bis Freiburg Hbf ca. 27 min.

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2017

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Die Gemeinde Sölden strebt an, den hohen Wohnflächenbedarf, insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung, in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu decken

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

nicht festgesetzt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

14 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

Max. 2 Wohneinheiten pro Einzel- oder Doppelhaushälfte

Stellplätze:

- KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der speziell ausgewiesenen Zonen (ST, CP, GA) zulässig
- erhöht auf 1,5 je Wohneinheit

St. Märgen – Hirschenhof Erweiterung



Räumliche Lage:

Im Nordosten von St. Märgen

Größe des Gebiets in m²:

2.008 m² (einschl. Verkehrs- und Grünfläche)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle St. Märgen-Post ca. 350 – 600 m entfernt

Fahrzeit bis Freiburg Hbf 50 – 70 min.

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2016

St. Märgen – Hirschenhof Erweiterung

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Der Bedarf an Wohnbauland, insbesondere durch Ortsansässige, kann nicht gedeckt werden, sodass es bereits zu Abwanderung junger Familien kam

Ziel: Schaffung von Wohnbauland, um akuten und zukünftigen Bedarf zu decken und besonders die Nachfrage junger Familien zu bedienen

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,3

Geschossflächenzahl (GFZ):

nicht festgesetzt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II
einzeln festgesetzt (5 m über festgesetzter Traufhöhe)

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzelhäuser, 1 Doppelhaus

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

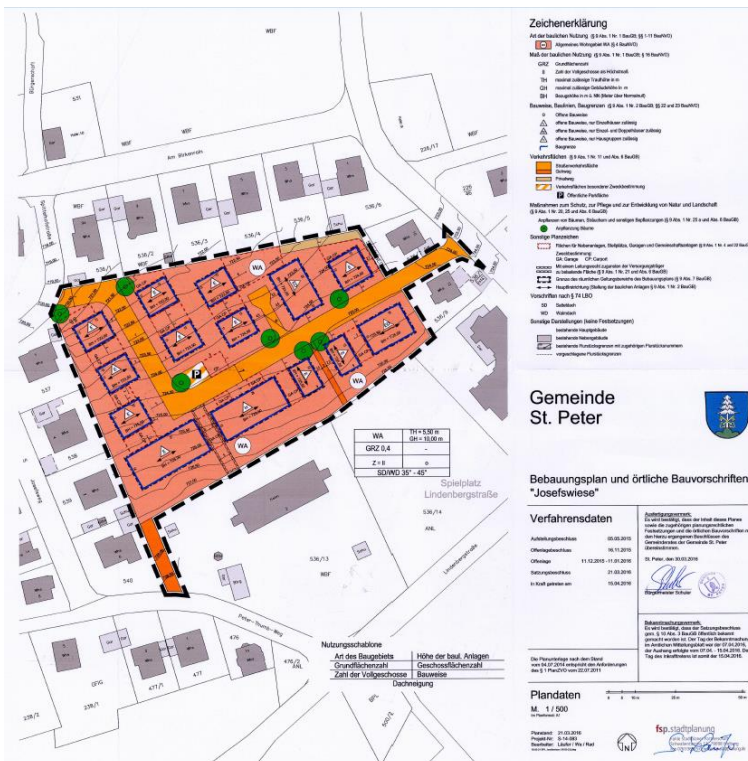
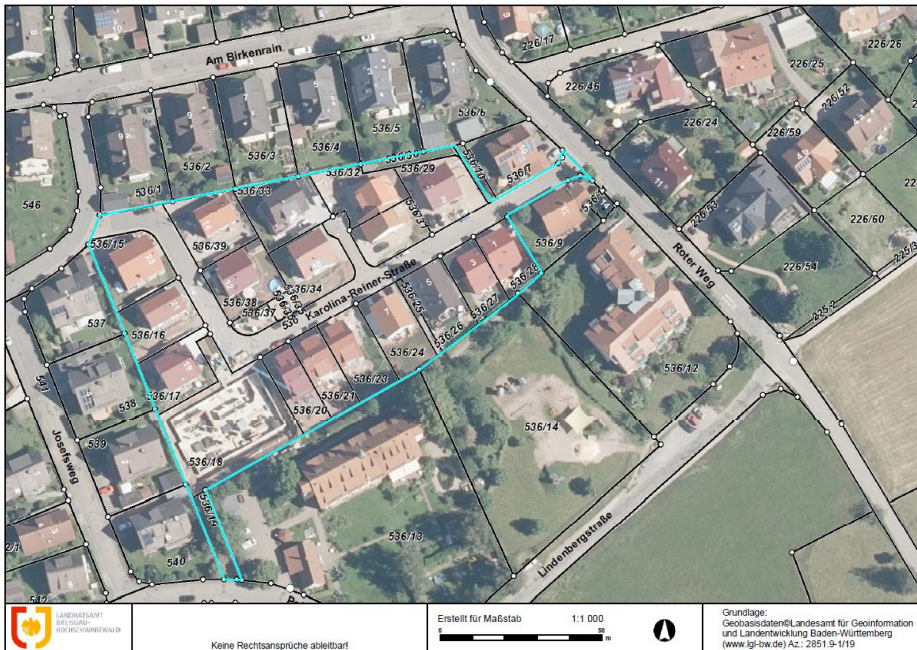
3 Wohneinheiten je Einzelgebäude

2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

Stellplätze:

- erhöht auf 1,5 pro Wohneinheit
- Garagen, Carports und Stellplätze nur zwischen Erschließungsstraße und hinterer Baufensterflucht zulässig

St. Peter - Josefswiese



Räumliche Lage:

Innerhalb der Gemeinde St.
Peter

Größe des Gebiets in m²:

ca. 7.321 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

innerörtliche Wiesenfläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle Zähringer Eck ca.
200 - 300 m entfernt

Fahrzeit bis Freiburg Hbf ca. 45
– 50 min.

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2016

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Nach Jahren der Innenentwicklung stehen in der Gemeinde St. Peter keine Bauplätze mehr zur Verfügung;

Entwicklung der „Josefswiese“ als Bauland, in erster Linie zur Deckung des Eigenbedarfs, um damit der Nachfrage von jungen Familien und Senioren gerecht zu werden

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

nicht festgesetzt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II

Gebäudehöhe max. 10 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzel- und Doppelhäuser, 1 Hausgruppe – Mehrfamili-enwohnhäuser als Geschosswohnungsbau auf zwei größeren Flächen für Einzelhäuser möglich

Stellplätze:

erhöht auf 2 je Wohneinheit über 35 m²

Garagen (GA) und Carports (CP) nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen

Staufen – Areal Gärtnerei Wiesler



Räumliche Lage:

Südwestlich der bestehenden historischen Altstadt

Größe des Gebiets in m²:

Ca. 4.720 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

aufgegebener Gärtnereibetrieb mit
Gewächshäusern und Wohnhaus

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bahnhof Staufen-Süd ca. 200-250 m entfernt

Fahrzeit bis Freiburg Hbf ca. 30-40 min.

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2015

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Die ehemalige Gärtnerei wurde aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufgegeben und an einen privaten Investor verkauft;

Hier soll nun hochwertiger Geschosswohnungsbau entstehen, um dem erhöhten Bedarf an dieser Wohnform Rechnung zu tragen

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

WA1: 0,4

WA2: 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ):

nicht festgesetzt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA1 – II-III

Gebäudehöhe – max. zwischen 7,0 und 12,5 m – unterschiedlich je Baufenster

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzelhäuser

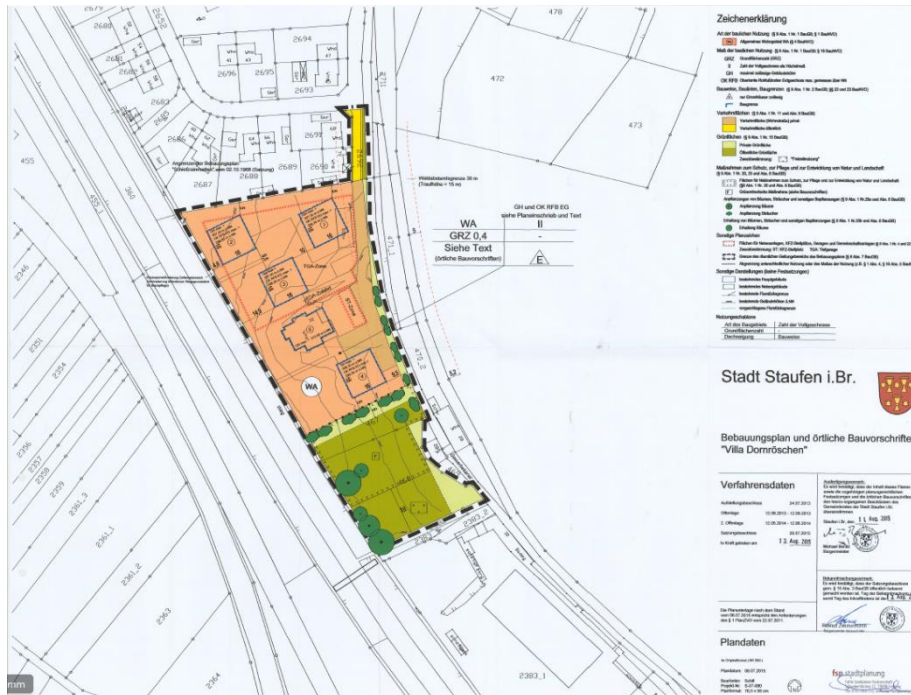
Ggf. Anzahl Wohneinheiten

begrenzt auf max. 8 bzw. 11 Wohnungen je Einzelhaus

Stellplätze:

- überdachte KFZ-Stellplätze wie Carports und oberirdische Garagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nicht zulässig
- Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Tiefgaragenzone (TGA) zulässig

Staufen Villa Dornröschen



Räumliche Lage:

Südöstlicher Ortsrand der Stadt Staufen

Größe des Gebiets in m²:

ca. 5.024 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

bereits bebaut mit einer Villa und einem Kinderhaus

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum Hbf):

Bushaltestelle Staufen Süd Bf – ca. 400 – 500 m entfernt

Fahrtzeit bis Freiburg Hbf ca. 32 – 42 min

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2015

Staufen Villa Dornsröschchen

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Die ehemals im Besitz des Deutschen Arbeitskreises für Familienhilfe e.V. befindliche Villa und Grundstücke wurden an einen privaten Investor veräußert, um einen Erweiterungsbau der Mutter-Kind-Klinik zu investieren;

Entstehen soll dort nun ein hochwertiges Wohngebiet mit Villencharakter in parkartiger Landschaft

Eigentumsverhältnisse Grundstücke; Vergabeform:

WEG-Eigentum

Bauträger_in / Umsetzung (Wer hat gebaut? Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Bauträger Vukovic-Enemag

<https://www.vukovic-enemag.de/portfolio/dornroeschen-staufen/>

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

nicht festgesetzt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II

Gebäudehöhe über NN festgesetzt

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzelhäuser

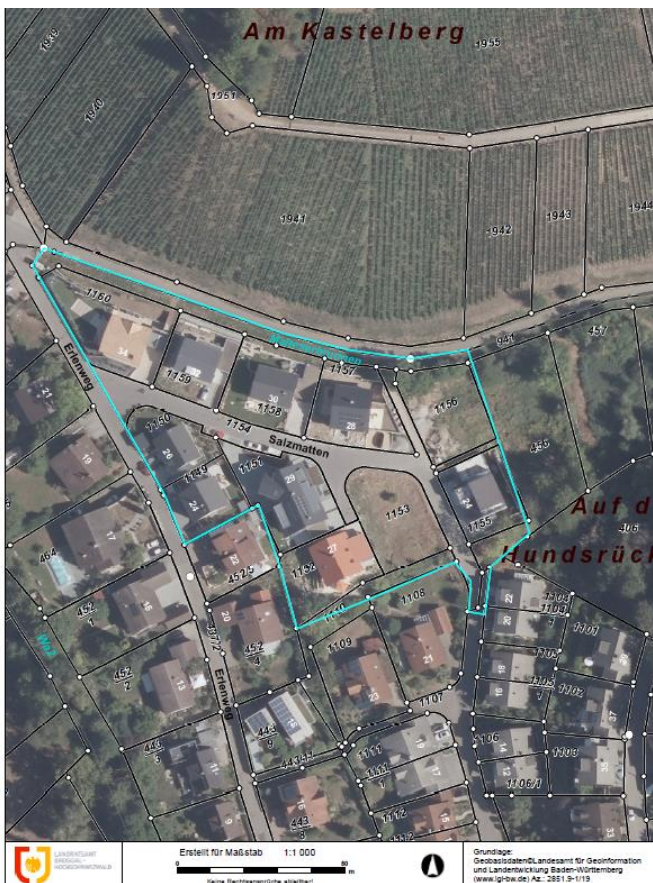
Ggf. Anzahl Wohneinheiten

begrenzt auf max. 5 bzw. 6 Wohnungen

Stellplätze:

- überdachte Stellplätze wie Carports und oberirdische Garagen im gesamten Plangebiet nicht zulässig
- Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Tiefgaragenzone (TGA) zulässig erhöht auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 65 m²

Sulzburg - Erlenweg



Räumliche Lage:

Am westlichen Rand von Sulzburg

Größe des Gebiets in m²:

ca. 8.310 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Feldgarten bzw. Wiesenfläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle Sulzburg Hekatron ca. 200 – 300 m entfernt

Fahrzeit bis Freiburg Hbf ca. 40 – 80 min.

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2015

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Deckung des gesteigerten Wohnbauflächenbedarfs, insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung;

Das Plangebiet „Erlenweg“ bildet mit dem im Osten angrenzenden Baugebiet „Salzmatten II“ Teil einer Gesamtentwicklung in diesem Bereich

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

nicht festgesetzt

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II

Firsthöhe 5 m über Traufhöhe, diese auf NN festgesetzt

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzel- und Doppelhäuser

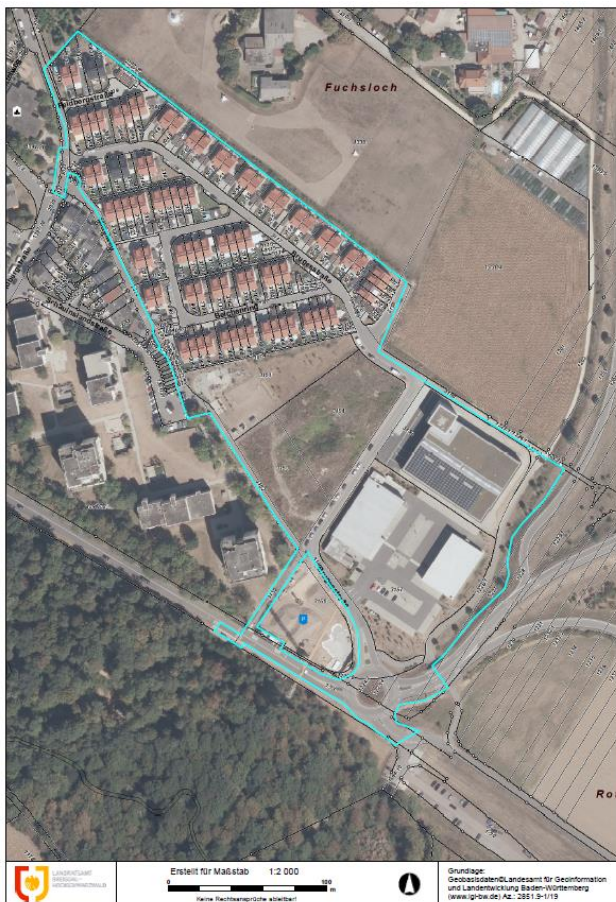
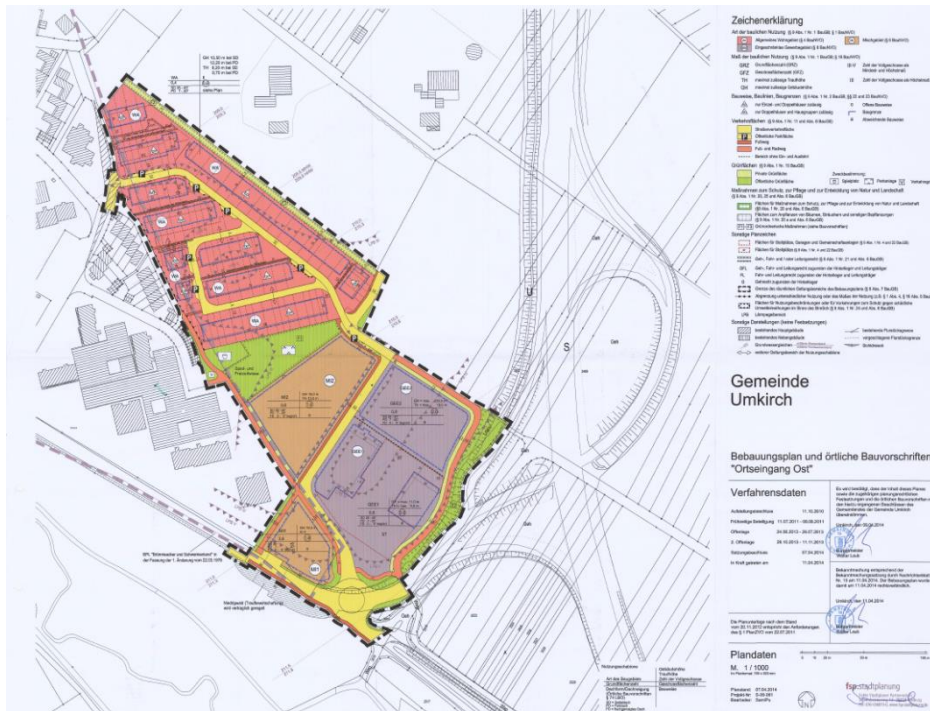
Ggf. Anzahl Wohneinheiten

max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte

Stellplätze:

- Garagen, Carports und offene, nicht überbaute Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Zonen (GA/CP/ST) zulässig
- erhöht auf 2 pro Wohneinheit ab 50 m² Wohnfläche

Umkirch – Ortseingang Ost



Räumliche Lage:

Am östlichen Ortseingang von Umkirch

Größe des Gebiets in m²:

59.400 m² (einschl. Verkehrs- und Grünflächen), davon 12.611 m² (eingeschränktes Gewerbegebiet) und 8.285 m² (Mischgebiet)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

überwiegend landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum Hbf):

Bushaltestelle Im Brünnelecker ca. 300 – 400 m entfernt

Fahrtzeit bis Freiburg Hbf ca. 22 min.

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2014

Umkirch – Ortseingang Ost

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Bau der B 31 West am Ortseingang und die damit verbundenen baulichen Veränderungen sowie städtebaulichen Entwicklungschancen als Anlass über die Nutzung der noch freien Flächen zu entscheiden

- Entwicklung eines Wohngebiets als Ergänzung des Gebiets „Brünneleacker“, um die Abwanderung junger Familien zu verhindern (verdichteter EFH-Bau, Doppel- und Reihenhäuser)
- Verbesserung der Nahversorgung für bestehendes und neues Quartier (Lebensmittel- und Drogeriemarkt)
- Ausweisung ergänzender gewerblicher Flächen

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

WA: 0,4

MI1: 0,6

MI2: 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ):

WA: 0,8

MI1: 1,8

MI2: 1,2

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA: II – Gebäudehöhe bis 12,20 – 13,50 m

MI1: Gebäudehöhe bis 15 m

MI2: III-V – Gebäudehöhe bis 18,0 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

Max. 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte. Max. 1 Wohnung je Reihenhauseinheit.

Stellplätze:

Im WA erhöht auf 1,5 pro Wohnung.

Garagen, Carports und Stellplätze im WA nur innerhalb festgelegter Zonen und im Bereich zwischen Erschließungsstraße und hinterer Bauflucht zulässig. Im MI nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Vogtsburg – Ziegelfeld II West



Räumliche Lage:

Ortsteil Niederrotweil – am nordwestlichen Ortsrand

Größe des Gebiets in m²:

18.296 m² (einschließlich Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen)

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche (Weinbau) und private Hausgärten

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum Hbf):

Bushaltestelle Niederrotweil Kirche ca. 100 – 250 m entfernt

Fahrtzeit bis Freiburg Hbf ca. 55 – 65 min.

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 2015

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Nach Jahren der Innenentwicklung keine realen Baumöglichkeiten mehr in den Stadtteilen Oberrotweil und Niederrotweil, sodass selbst der Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung nicht mehr gedeckt werden kann;

Anhaltende Nachfrage nach Bauland mit Möglichkeit für landwirtschaftlichen Betrieb (Winzer)

- ➔ Neubaugebiet, vornehmlich zur Deckung des Eigenbedarfes
- ➔ Erschließung von Bauplätzen, die jungen Familien die Realisierung eines Eigenheims in Verbindung mit Nebenerwerbslandwirtschaft ermöglicht

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

MD 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ):

MD 0,9

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

Firsthöhe 10,0 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

max. 3 Wohneinheiten je Gebäude

Stellplätze:

- Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und speziell festgesetzter Zonen
- erhöht auf 1,5 je Wohnung über 50 m²

Einzelbauherren

Geschossflächenzahl (GFZ):

WA 1: 1,2

WA 2: 1,2

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA 1: III, 12m

WA 2: III, 9m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

WA 1: Einzelhäuser, Doppelhäuser

WA 2: Einzelhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

WA 1: 2 WE je Einzelhaus, 2 WE je DHH

WA 2: 2 WE je Einzelhaus

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

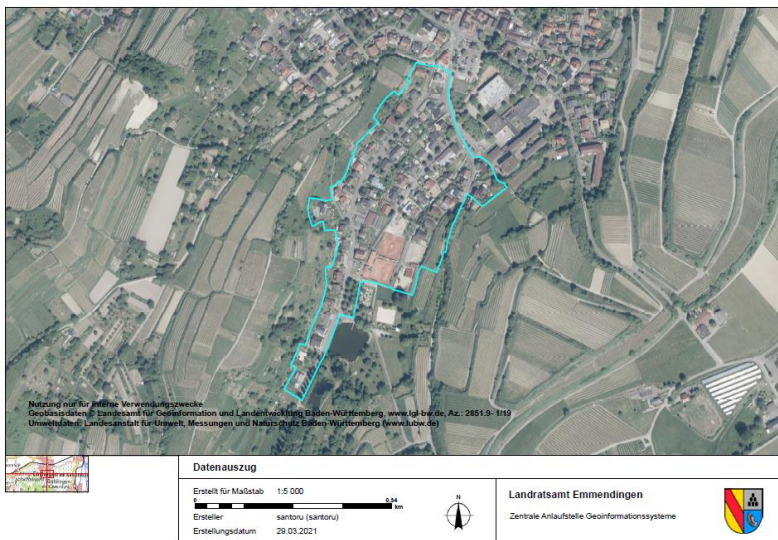
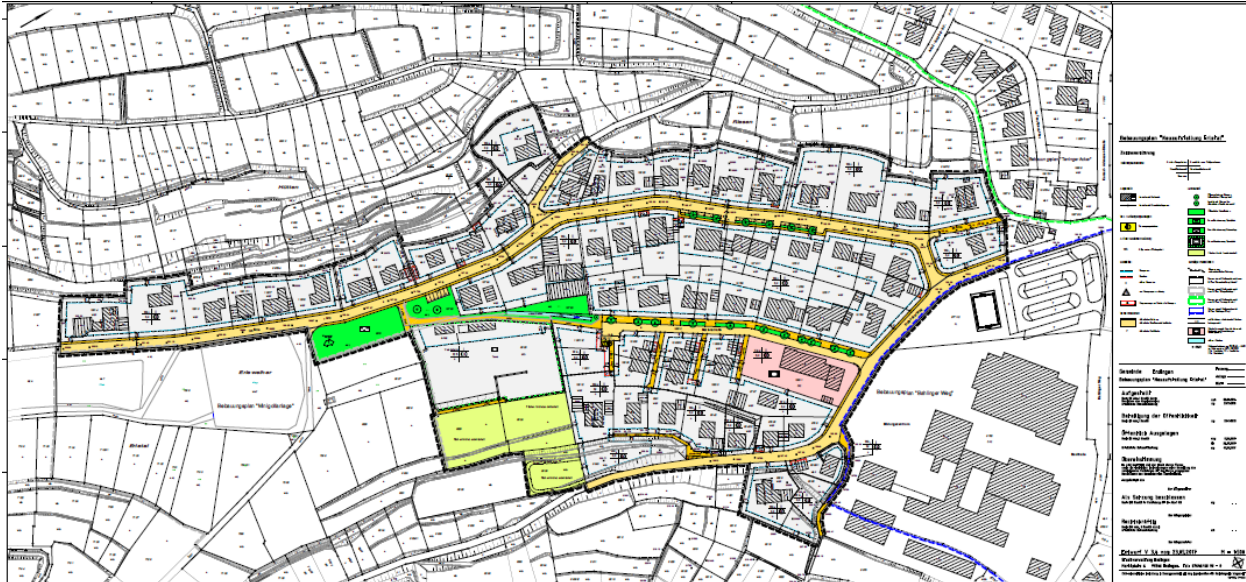
1,5 je WE

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

WA 1: 0,4

WA 2: 0,4

Endingen – Erletal-Neuaufstellung



Räumliche Lage:

Ortsrand

Größe des Gebiets in m²:

79500 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Wohnbaufläche (Nachverdichtung, teilweise Umnutzung)

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

950m zum Bahnhof Endingen

Jahr Satzungsbeschluss

29.09.2017

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Planänderung, um Nachverdichtung zu ermöglichen und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen

Umsetzung - Wer hat gebaut? (Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Einzelbauherren

Geschossflächenzahl (GFZ)

WA 1: 0,8
WA 2: 0,8
WA 3: 0,8
WA 4: 0,8
WA 5: 0,8
WA 6: 0,8
WA 7: 0,8
WA 8: 0,4

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

2 Vollgeschosse, keine Angabe zu Gebäudehöhe

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

Keine Begrenzung

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

WA 1: 0,4
WA 2: 0,3
WA 3: 0,3
WA 4: 0,3
WA 5: 0,4
WA 6: 0,3
WA 7: 0,4
WA 8: 0,3

Quellen:

<https://www.aurelis-real-estate.de/kommunen/referenzprojekte/referenzprojekte/freiburg-gueterbahnhof-nord>

https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1856402232/714358/Gueterbahnhof_Nord.pdf

Herbolzheim, Hohe Nachverdichtung



Räumliche Lage:

Ortsmitte

Größe des Gebiets in m²:

5380 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Wohnbaufläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

700m zum Bahnhof und Bushaltestelle

Umsetzung - Wer hat gebaut? (Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Einzelbauherren

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Aufstellung eines neuen B-Planes, um Nachverdichtung und barrierefreie Gestaltung bestehender bestände zu ermöglichen; Planänderung aufgrund des Alters des bestehenden Planes (1973) nicht zweckmäßig

Geschossflächenzahl (GFZ)

1,6

Geschossigkeit / Gebäudehöhen

III / IV

13 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Mehrfamilienhäuser

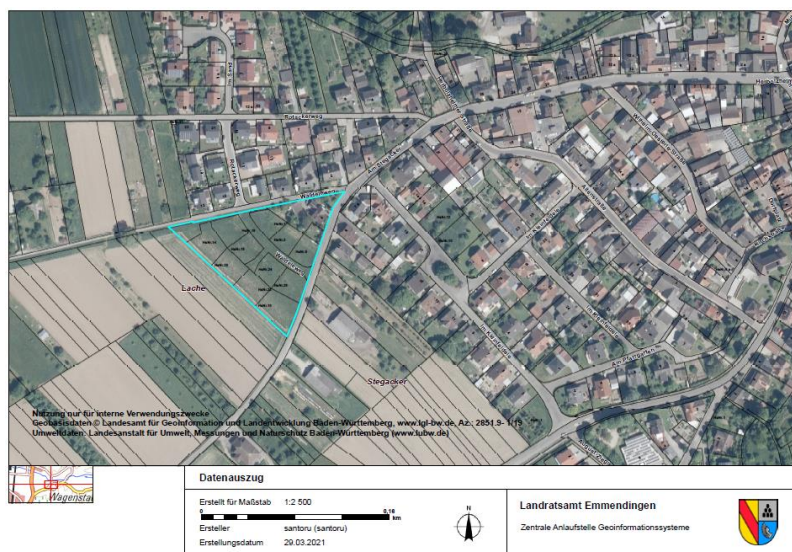
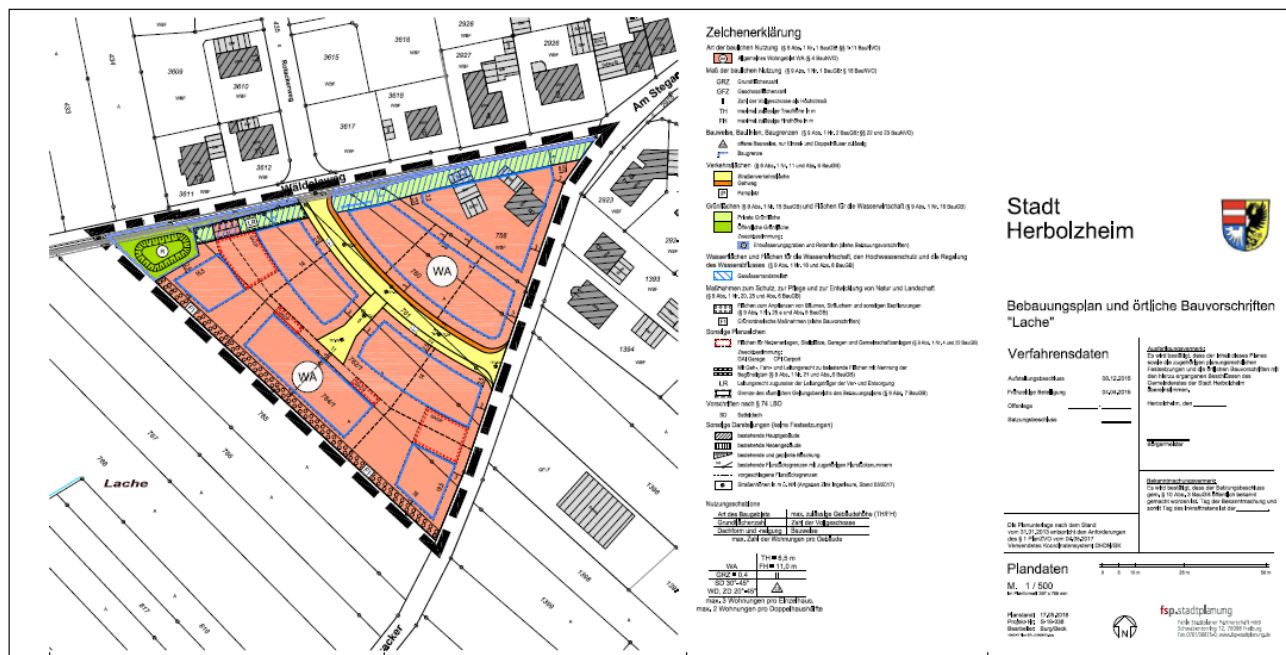
Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

1,5 pro WE

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Herbolzheim, OT Wagenstadt, Lache



Räumliche Lage:

Ortsrand

Größe des Gebiets in m²:8300 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

3,1 km zum Bahnhof Herbholzheim

450 m zur Bushaltestelle

Jahr Satzungsbeschluss

10.08.2018

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Schaffung von Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, um die anhaltend hohe Nachfrage zu bedienen

Umsetzung - Wer hat gebaut? (Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Einzelbauherren

Geschossigkeit / Gebäudehöhen

II
11 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzelhäuser, Doppelhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

Max 3 WE Einzelhäuser

Max. 2 WE Doppelhaushälfte

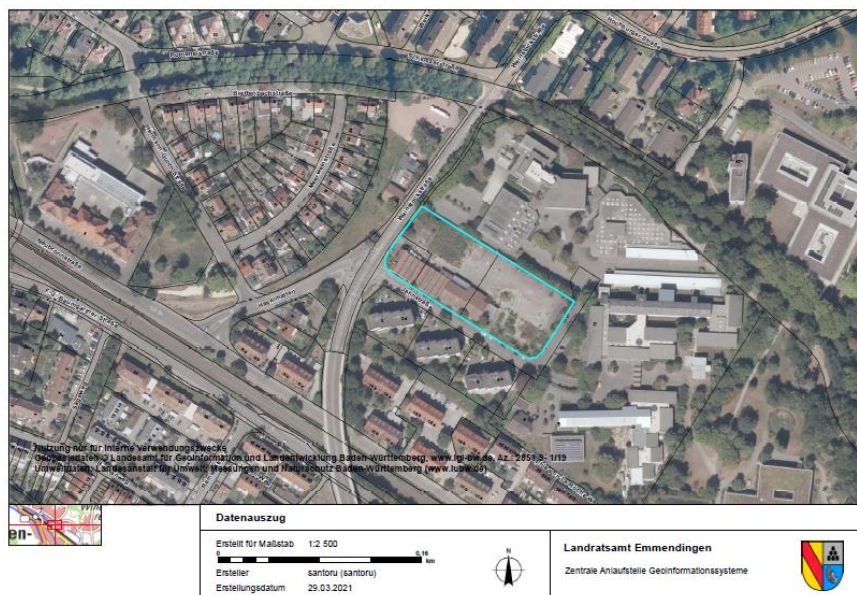
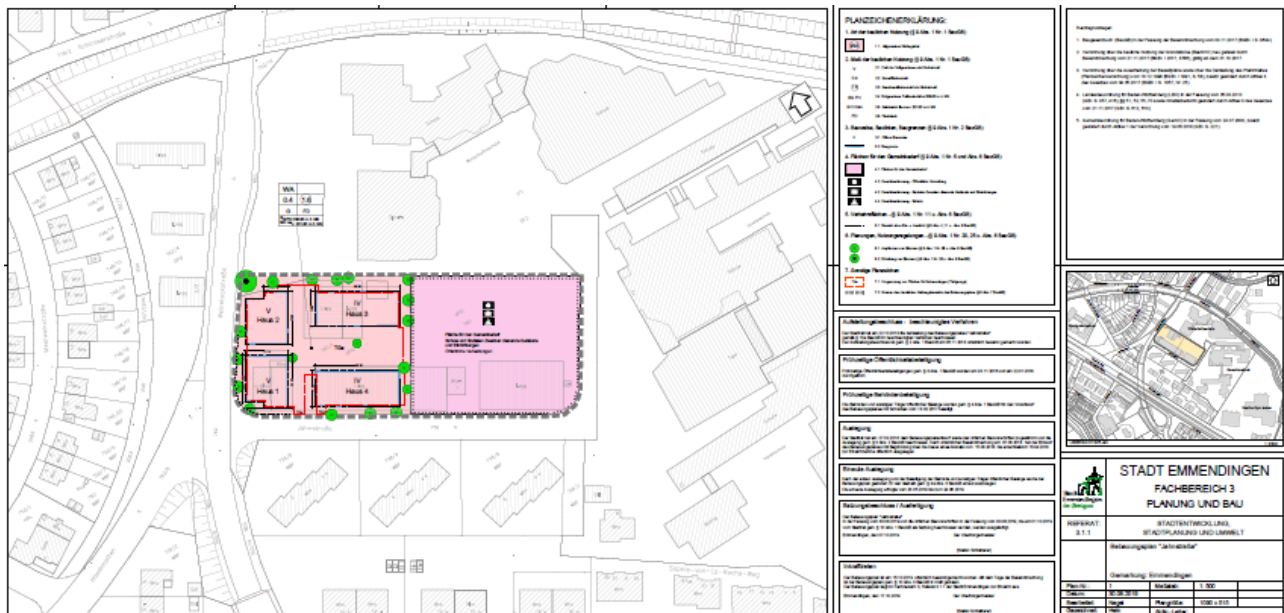
Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

1,5 je WE

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0.4

Emmendingen - Jahnstraße



Räumliche Lage:

zentral, nahe Ortsmitte

Größe des Gebiets in m²:

8000 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Gewerbe, zuletzt Gewerbebebrache

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

1,1 km zum Bahnhof

Jahr Satzungsbeschluss

16.10.2019

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Neunutzung der Fläche im Rahmen der Innenentwicklung

→ Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau und Gemeindebedarf zur Deckung der Infrastruktur

Umsetzung - Wer hat gebaut? (Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Bauträger

Geschossflächenzahl (GFZ):

1,6

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

V (Haus 1 und 2), 15 m

IV (Haus 3 und 4), 15 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Mehrfamilienhäuser

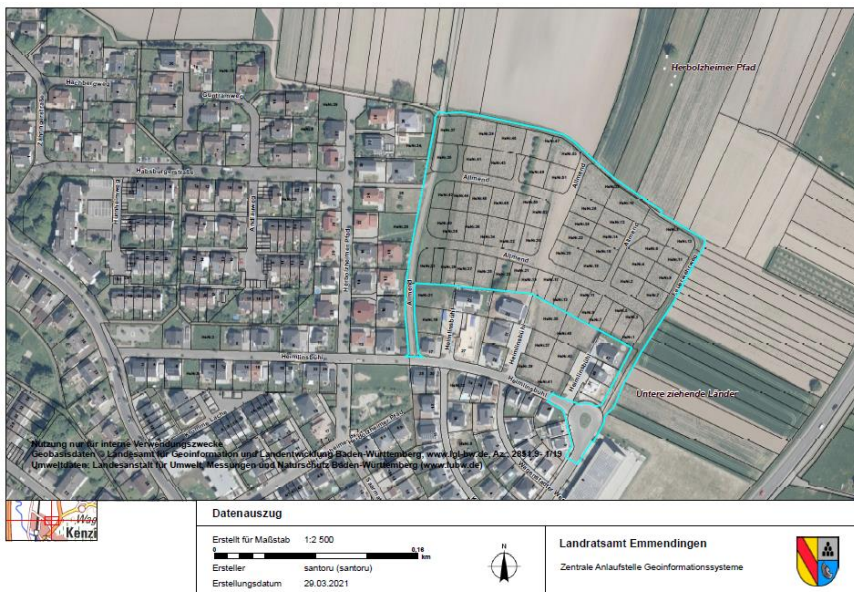
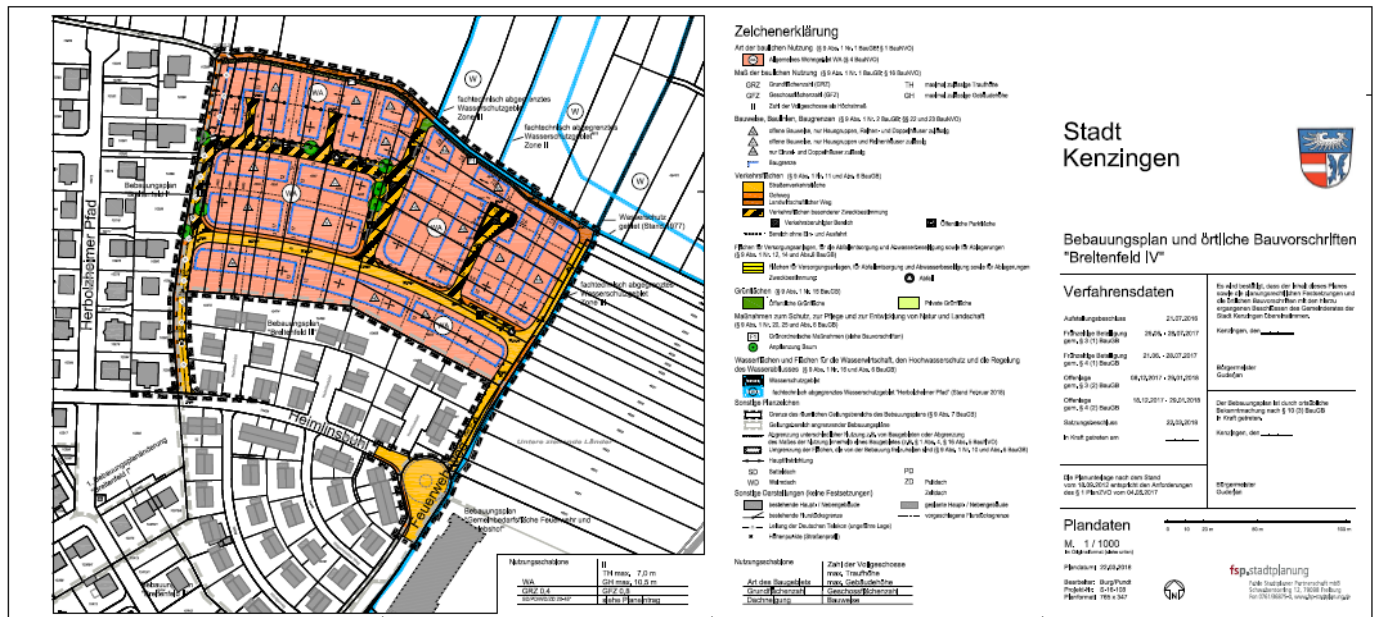
Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

Tiefgarage

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Kenzingen, Breitenfeld IV



Räumliche Lage:

Ortsrand

Größe des Gebiets in m²:

28200 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

950 m zum Bahnhof Kenzingen

Jahr Satzungsbeschluss:

20.04.2019

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, die aus Wanderungsgewinnen resultiert und aktuell nicht gedeckt werden kann → Bereitstellung neuer Wohnbauflächen

Umsetzung - Wer hat gebaut? (Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Einzelbauherren und Bauträger

Geschossflächenzahl (GFZ):

0,8

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II

10,5 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Hausgruppen, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

k.A.

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

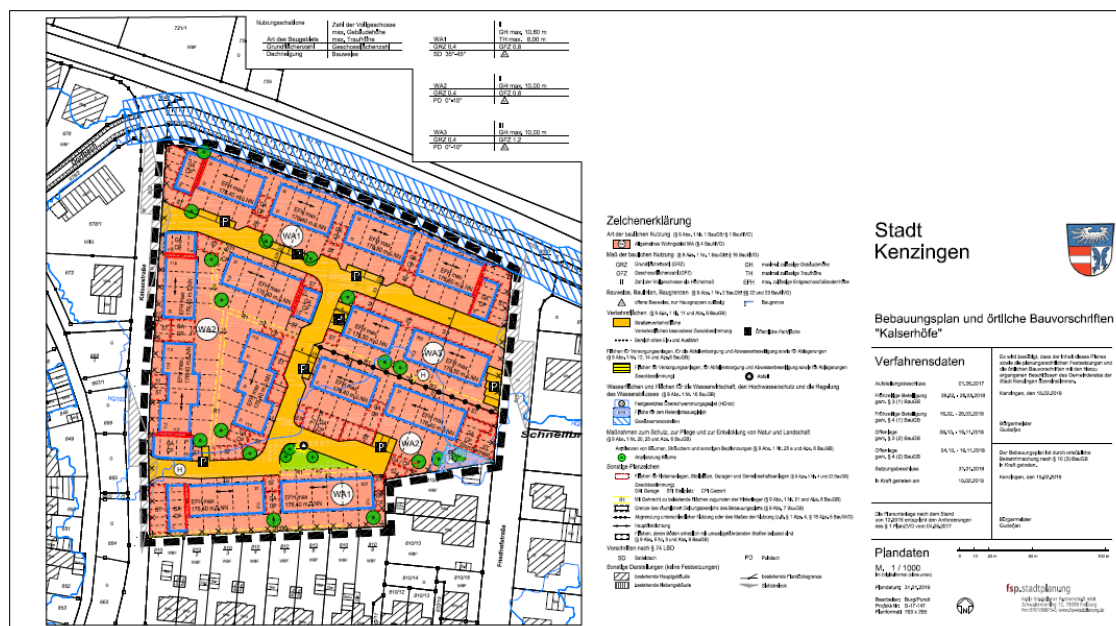
1,5 je WE

1 je Einliegerwohnung

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Kenzingen - Kaiserhöfe



Räumliche Lage:

Hauptort – Nähe Ortsmitte

Größe des Gebiets in m²:

12.979 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Gewerbegebiet

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

Bushaltestelle Rathaus 450m
entfernt

Bahnhof Kenzingen 750 m
entfernt

Jahr Satzungsbeschluss:

2019

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Umwandlung des ehemaligen Gewerbegebiets in einen Wohnstandort als Maßnahme der Innenentwicklung

Umsetzung - Wer hat gebaut? (Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Bauträger

Geschossflächenzahl (GFZ):

WA 1: 0,8

WA 2: 0,8

WA 3: 1,2

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA 1: II, 10,80m

WA 2: II, 10,00m

WA 3: III, 10,00m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

ausschließlich Reihenhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

pro Reihenhauseinheit 1 Wohnung, 65 WE

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

1,5 Stellplätze je Wohneinheit

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

WA 1: 0,4

WA 2: 0,4

WA 3: 0,4

3,5 km zum Bahnhof Sasbach

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Schaffung von Wohnbauland im Ortsteil Jechtingen, um insbesondere die Nachfrage junger, ortsansässiger Familien zu bedienen;

Vereinzelte noch vorhandene Baulücken im Innenbereich können aufgrund der Besitzverhältnisse nicht bebaut werden

Bauträger_in / Umsetzung (Wer hat gebaut? Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Einzelbauherren

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4 in WA 1 – WA 5

Geschossflächenzahl (GFZ):

1,0 in WA 1 – WA 5

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA 1: III, 12,5 m

WA 2: II – III, 12,5 m

WA 3: III, 12,5 m

WA 4: III – IV, 14 m

WA 5: II – III, 12,5 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

WA 1: offene Bauweise

WA 2: offene Bauweise

WA 3: offene Bauweise

WA 4: Einzelhäuser

WA 5: Hausgruppen

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

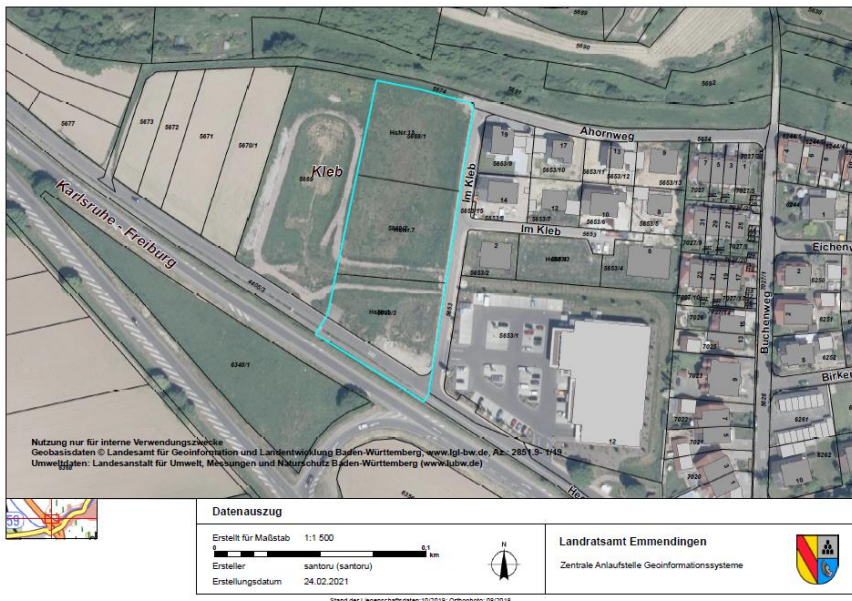
k. A.

Stellplätze:

1 bis 45 m² Wohnfläche je WE

1,5 von 45 m² bis 75 m² Wohnfläche je WE

2 über 75 m² Wohnfläche je WE

[illegible]

Ortsrand

6800 m²

Landwirtschaftliche Fläche

1,4 km zur Bushaltestelle

15.08.2019

Einzelbauherren

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

III

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Nur Einzelhäuser zulässig

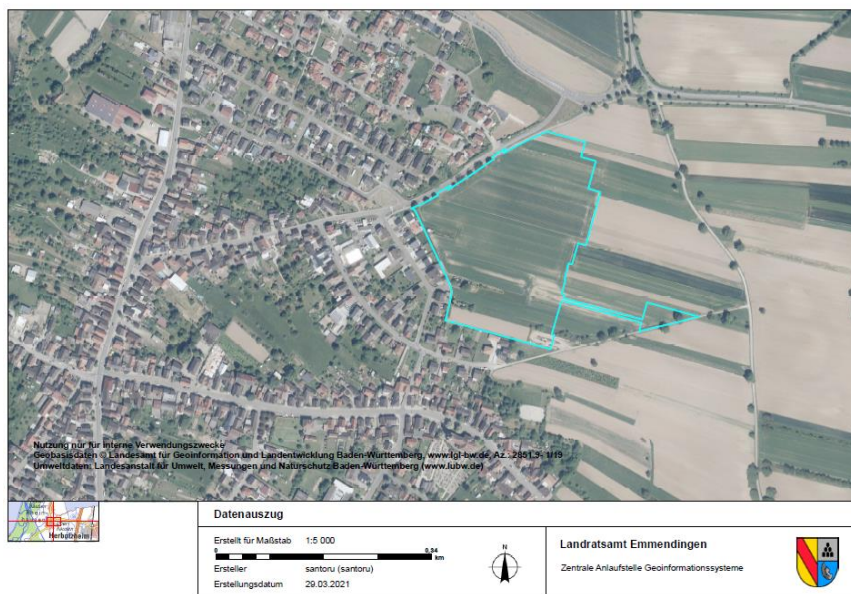
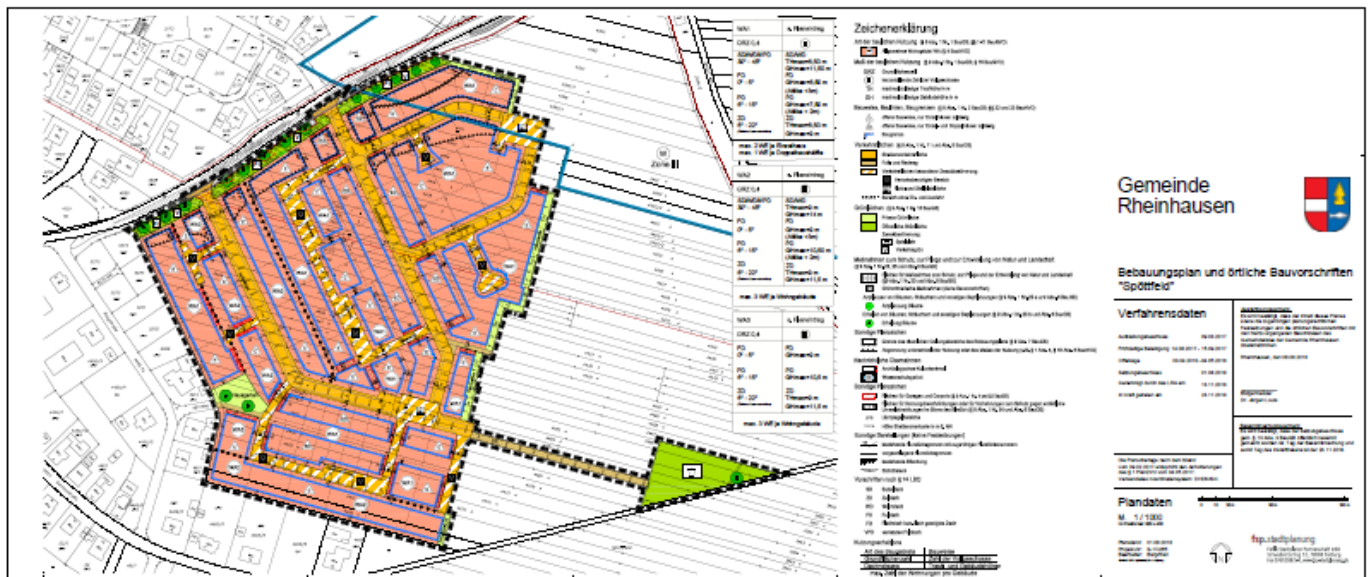
Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

1,5 je WE

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Rheinhausen, Spöttfeld



Räumliche Lage:

Ortsrand

Größe des Gebiets in m²:

65.500 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

1 km zur Bushaltestelle

Jahr Satzungsbeschluss:

23.11.2018

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Ausweisung eines neuen Baugebiets für Wohnzwecke nötig, um die hohe Nachfrage bedienen zu können

Eigentümerstruktur, Vergabeform:

Einzelbauherren

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA 1: II / max. 11,5 m

WA 2: III / max. 14 m

WA 3: III / max. 11,5 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzelhäuser, Doppelhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

WA 1: max. 2 je Einzelhaus, max. 1 je DHH

WA 2: max. 3 je Wohngebäude

WA 3: max. 3 je Wohngebäude

Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

1,5 je WE

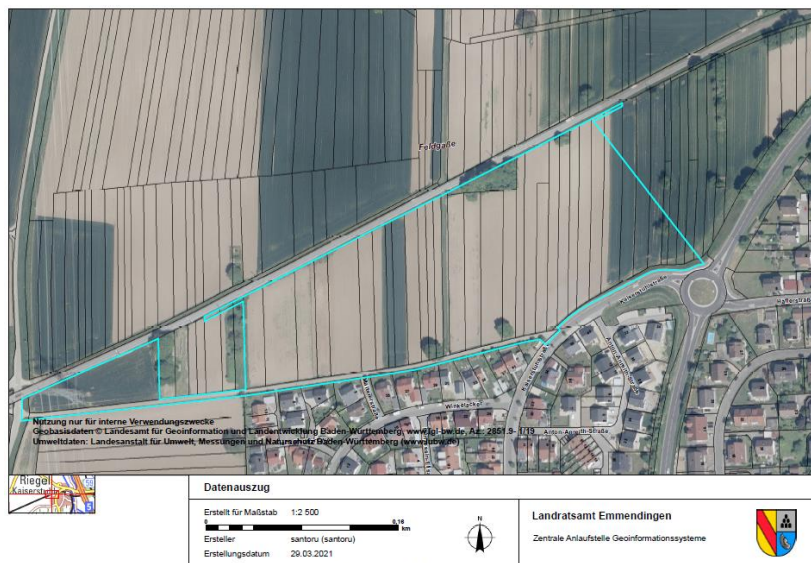
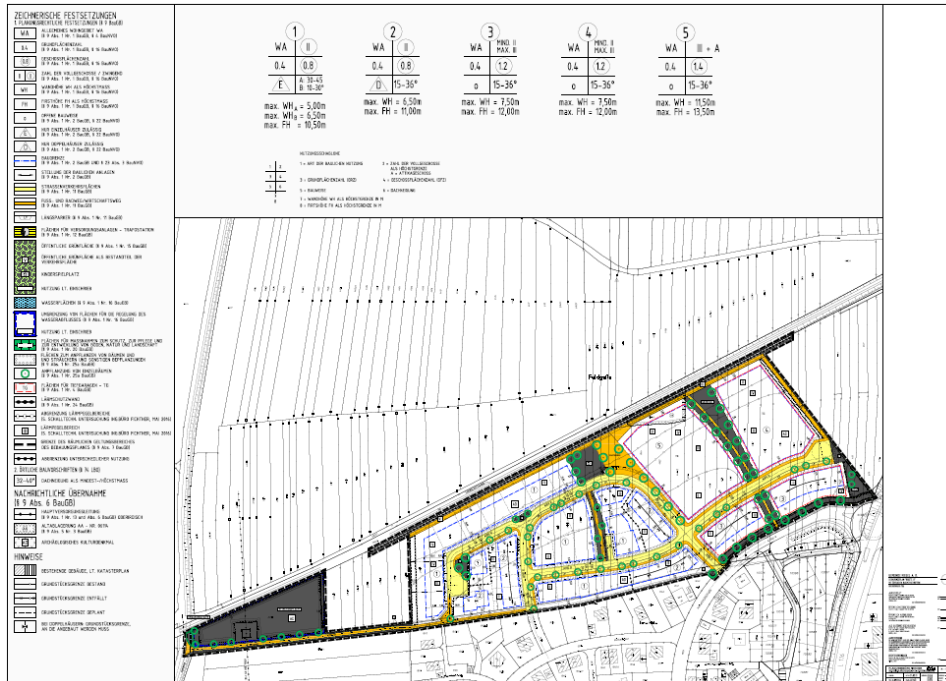
Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

WA 1: 0,4

WA 2: 0,4

WA 3: 0,4

Riegel, Breite III



Räumliche Lage:

Ortsrand

Größe des Gebiets in m²:

49.000 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

2,8 km zum Bahnhof
 Malterdingen-Riegel und
 Bushaltestelle

Jahr Satzungsbeschluss:

02.03.2017

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Hohe Nachfrage, aber nur noch wenig verfügbare Bauflächen → Schaffung von Wohnbauland

Umsetzung - Wer hat gebaut? (Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Einzelbauherren

Geschossflächenzahl (GFZ):

WA 1: 0,8
WA 2: 0,8
WA 3: 1,2
WA 4: 1,2
WA 5: 1,4

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA 1: II / 10,5 m
WA 2: II / 11 m
WA 3: mind II, max III / 12 m
WA 4: mind II, max III / 12 m
WA 5: III + Attika / 13,5 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

WA 1: Einzelhäuser
WA 2: Doppelhäuser
WA 3: offene Bauweise
WA 4: offene Bauweise
WA 5: offene Bauweise

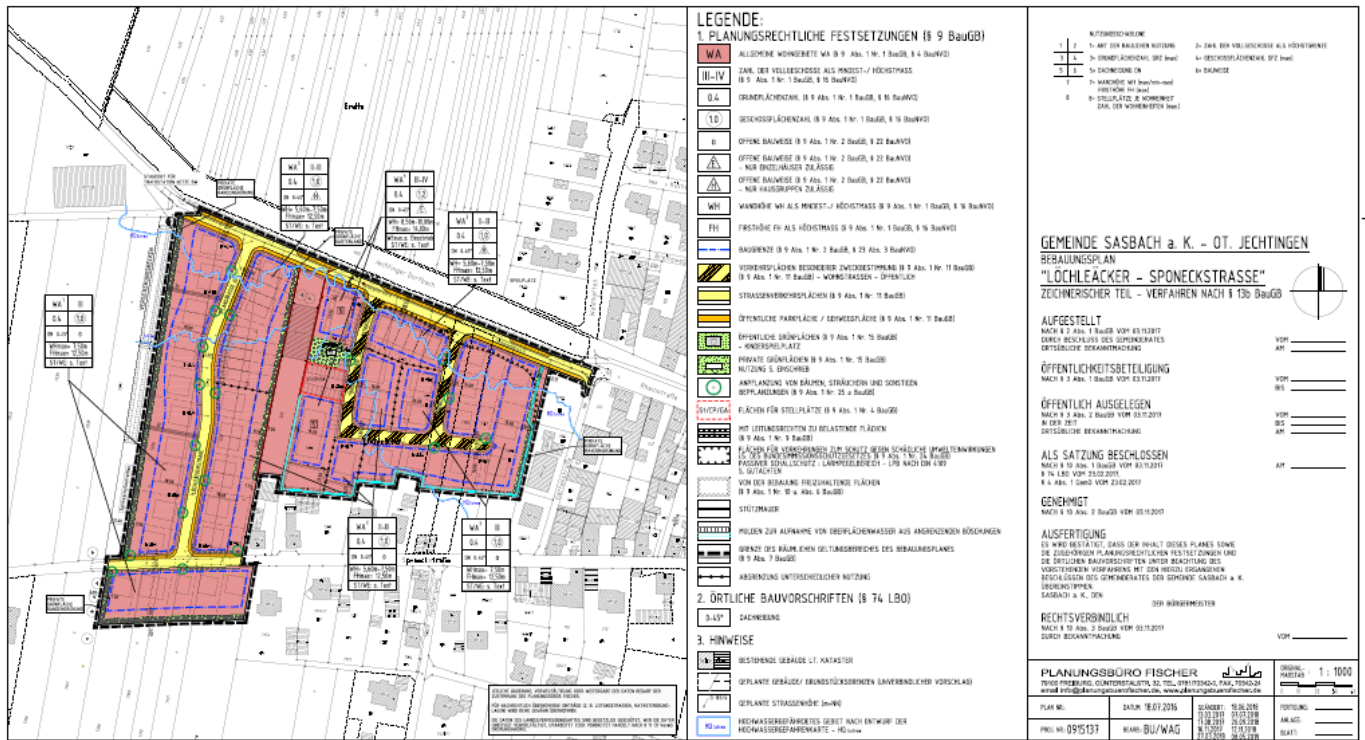
Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

2 je WE
1 je WE bis zu 35 m²

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

WA 1: 0,4
WA 2: 0,4
WA 3: 0,4
WA 4: 0,4
WA 5: 0,4

Sasbach, OT Jechtingen – Löchleacker-Sponeckstraße



Jahr Satzungsbeschluss:
(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 23.08.2019

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Nachfrage nach Baugrundstücken kann nicht bedient werden

- ➔ Schaffung von Bauland, insbesondere für junge ortsansässige Familien

Bauträger_in / Umsetzung (Wer hat gebaut? Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Einzelbauherren

Räumliche Lage:

Ortsrand

Größe des Gebiets in m²:

31.000 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

1,5 km zur Bushaltestelle
Jechtingen

3,5 km zum Bahnhof Sasbach

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4 in WA 1 – WA 5

Geschossflächenzahl (GFZ):

1,0 in WA 1 – WA 5

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA 1: III, 12,5 m

WA 2: II – III, 12,5 m

WA 3: III, 12,5 m

WA 4: III – IV, 14 m

WA 5: II – III, 12,5 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

WA 1: offene Bauweise

WA 2: offene Bauweise

WA 3: offene Bauweise

WA 4: Einzelhäuser

WA 5: Hausgruppem

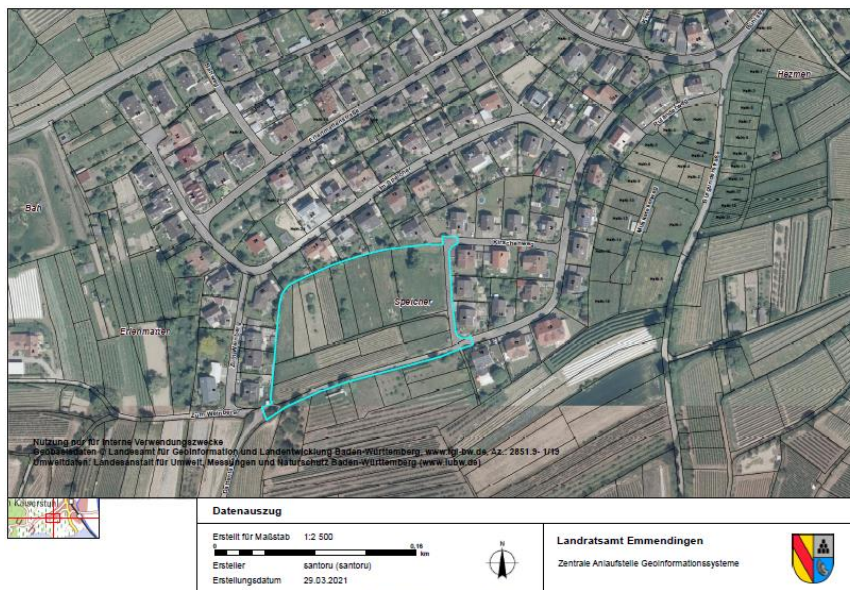
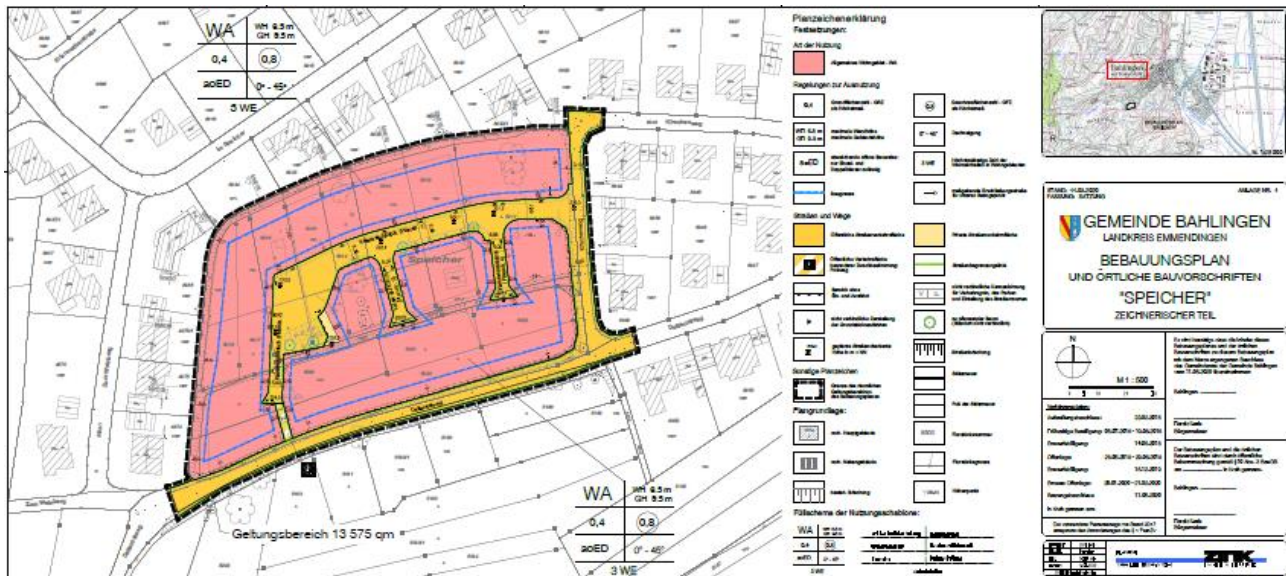
Stellplätze:

1 bis 45 m² Wohnfläche je WE

1,5 von 45 m² bis 75 m² Wohnfläche je WE

2 über 75 m² Wohnfläche je WE

Bahlingen - Speicher



Räumliche Lage:

Ortsrand

Größe des Gebiets in m²:

13600 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Landwirtschaftliche Fläche

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

2020

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Zunehmender Siedlungsdruck auch in Bahlingen;

Ziel: Bereitstellung von Wohngrundstücken, insbesondere für Familien, Schließung der bisherigen Lücke im Siedlungsbereich zwischen „Kirschenweg“ und „Zum Weinberg“, Abrundung des Siedlungsrandes bis zum Hohlweg („Dattentalweg“)

Geschossflächenzahl (GFZ):

0,8

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

9,5m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

EFH und Doppelhäuser

Ggf. Anzahl Wohneinheiten:

Max. 3 WE

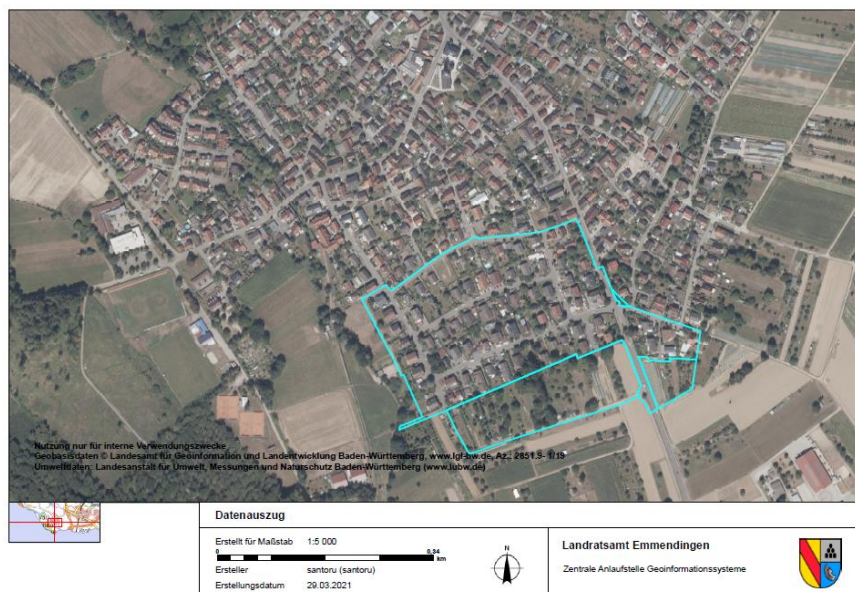
Stellplätze (z. B. Tiefgarage, nach Satzung):

2,0 pro WE

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Vörstetten, Talacker-Bühlacker



Räumliche Lage:

Ortslage (Nachverdichtung)

Größe des Gebiets in m²:

86.100 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss (Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

800 m zur Bushaltestelle Rathaus Vörstetten

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

25.07.2019

Vörstetten, Talacker-Bühlacker

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Neufassung des B-Plans aus dem Jahr 1969, um die (Re-)Aktivierung von Baulücken und maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und so der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nachzukommen

Bauträger_in / Umsetzung (Wer hat gebaut? Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Einzelbauherren

Grundflächenzahl (GRZ) (nach B-Plan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils):

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

0,8

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

II / 7,5 m Traufhöhe

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzelhäuser, Doppelhäuser

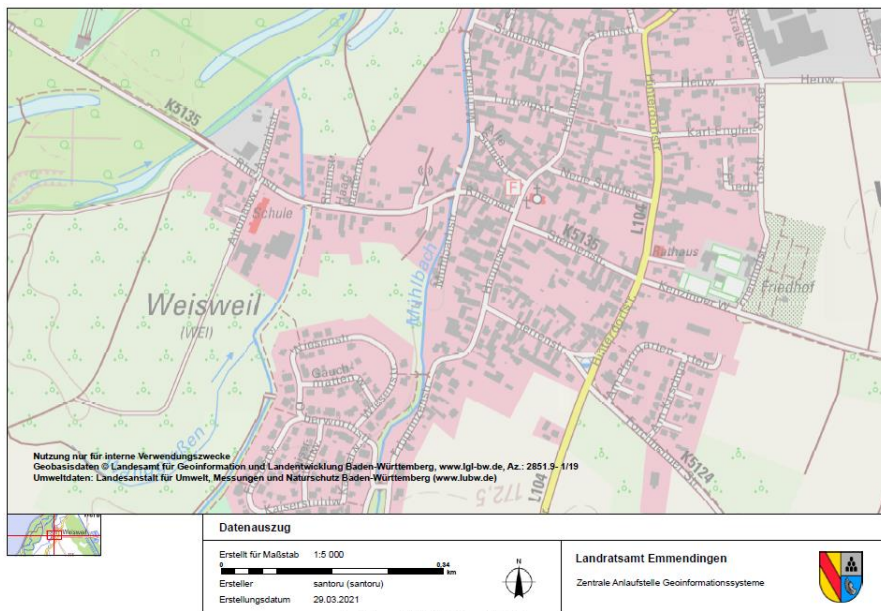
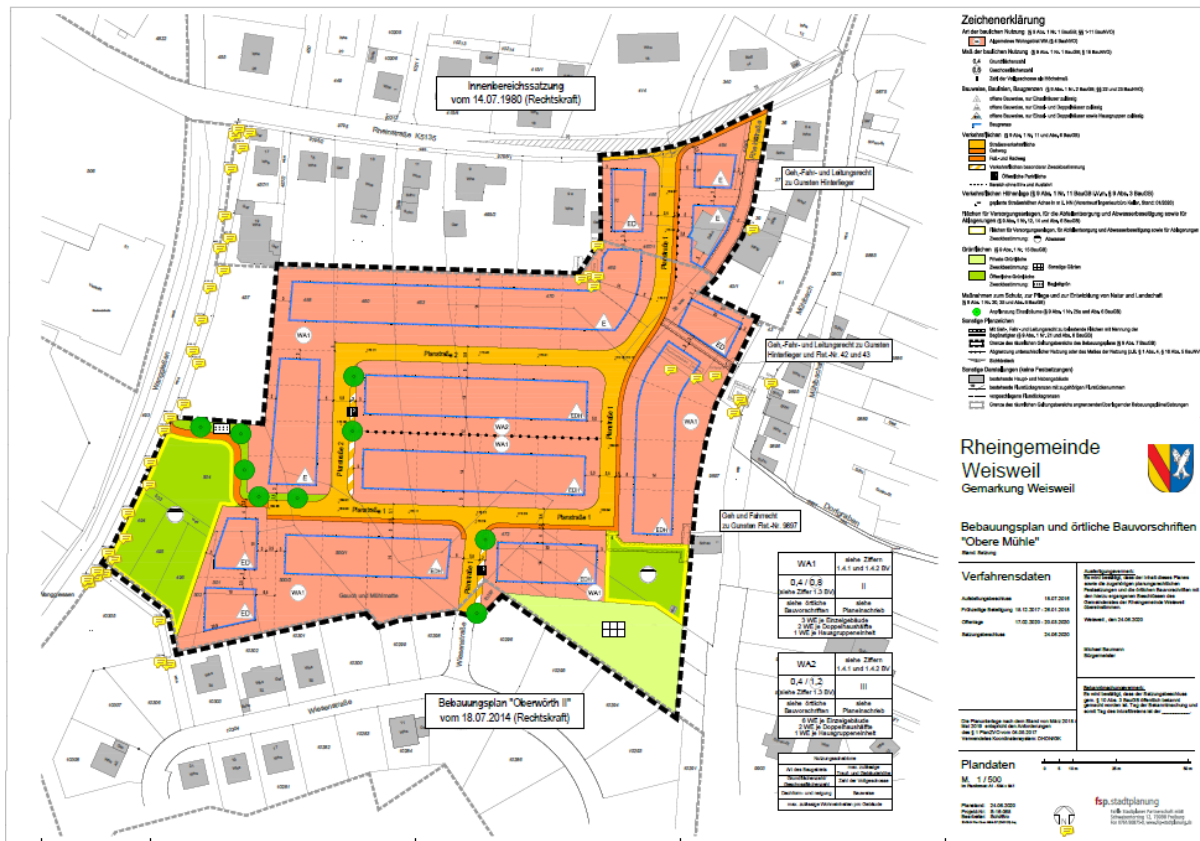
Stellplätze:

1 bis zu 45 m² je WE

1,5 von 45 m² bis zu 70 m² je WE

2 ab über 70 m² je WE

Weisweil – Obere Mühle



Räumliche Lage:

Ortsetter

Größe des Gebiets in m²:

25.000 m²

Vorherige Nutzung des Gebiets:

landwirtschaftliche Fläche

ÖPNV-Anschluss
(Haltestelle, Fahrtzeit zum HBF):

700 m zur Bushaltestelle

Jahr Satzungsbeschluss:

(ggf. Jahr Fertigstellung / erster Abschnitt)

- 24.07.2020

Planungsanlass / Ziel (Begründung B-Plan):

Große Nachfrage nach individuellen Wohnbaugrundstücken sowie Bedarf an Reihenhäusern. Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau

Bauträger_in / Umsetzung (Wer hat gebaut? Bauträger, Genossenschaft, Einzelbauherren):

Einzelbauherren

Grundflächenzahl (GRZ) (nach BPlan, falls mehrere Teilbereiche, jeweils)

WA 1: 0,4

WA 2: 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ):

WA 1: 0,8

WA 2: 1,2

Geschossigkeit / Gebäudehöhen:

WA 1: II / 10 m

WA 2: III / 12 m

Anteile Bauform (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser / Doppelhäuser / EFH):

Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen

Ggf. Anzahl Wohneinheiten

WA 1:

3 WE je Einzelgebäude

2 WE je Doppelhaushälfte

1 WE je Hausgruppeneinheit

WA 2:

6 WE je Einzelgebäude

2 WE je Doppelhaushälfte

1 WE je Hausgruppeneinheit

Stellplätze:

1 bis 40 m² je WE

2 über 40 m² je WE

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der BIG-BAU

Büro Berlin

Dircksenstraße 50
10178 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg

www.gewos.de