



Stadt Freiburg im Breisgau · AWW, Stabsstelle bezahlbares Wohnen
Postfach, 79095 Freiburg im Breisgau

 **Stadt Freiburg im Breisgau**
Amt für Wohnraumentwicklung
und Vermessung
Stabsstelle bezahlbares Wohnen

T 0761 201-1082
sbw@freiburg.de
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg im Breisgau
www.freiburg.de/wohnen

Freie Wähler-Fraktion
Rathausplatz 2 - 4,
79098 Freiburg i. Br.

– per E-Mail als pdf –

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt

Freiburg, den

21.10.2025

**Anfrage nach § 24 GemO zu Sachthemen innerhalb von Sitzungen
zur Drucksache G-25/130 Halbzeitbilanz “Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen 2030“**

Sehr geehrter Stadtrat Dr. Gröger,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 16.10.2025, die Herr Oberbürgermeister Horn zur Beantwortung an mich weitergeleitet hat. Gerne beantworte ich Ihre Fragen wie folgt:

1. Wie stellt sich der aktuelle Wohnungsbestand in Freiburg dar? Bitte um Aufschlüsselung nach Wohnungstypen.

Zum Stichtag 31.12.2023 betrug der Wohnungsbestand 130.361 Wohnungen. Dieser Bestand verteilt sich gemäß der städtischen Statistik folgendermaßen auf die unterschiedlichen Wohnsegmente:

Wohneigentum - EFH/ZFH	12.684
Wohneigentum - MFH mit großen Wohnungen	3.860
Wohneigentum - MFH mit kleinen Wohnungen	588
Mietwohnung - EFH/ZFH	5.615
Mietwohnung - MFH mit großen Wohnungen	32.773
Mietwohnung - MFH mit kleinen Wohnungen	46.403
Genossenschaft (oder Syndikat) ohne geförderte Wohnungen	8.153
Wohnheime	15.008
Vorwiegend geförderte Wohnungen und andere kommunale Maßnahmen, Förderungen und Verträge	4.295
sonstige / keine Angabe	982

Hinweise zur Statistik:

- MFH mit großen Wohnungen sind solche, deren Wohnungen im Schnitt mindestens 70 m² Wohnfläche besitzen. MFH mit kleinen Wohnungen sind dementsprechend Gebäude mit Wohnungen, die im Schnitt unter 70 m² Wohnfläche besitzen.
- Wohneigentum beinhaltet Gebäude mit vorwiegend Wohneigentum; Mietwohnungen beinhaltet Gebäude mit vorwiegend Mietwohnungen.

Aufgrund der deutlich verzögerten Meldung von fertiggestellten Gebäuden, sind die Zahlen für das Jahr 2024 noch nicht zuverlässig.

2. Bitte um eine detaillierte Darstellung des aktuellen Wohnungsfehlbestands zum Zeitpunkt der Erstellung der Drucksache. Wie hoch ist der Bedarf an fehlenden Wohnungen, ebenfalls aufgliedert nach Wohnungstypen?

Siehe Antwort zu Frage 3.

3. Welcher zusätzliche Wohnungsbedarf ergibt sich aus dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs sowie den damit verbundenen Veränderungen im Wohnverhalten (z. B. mehr Singlehaushalte)?

Mit einer Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose hat das Forschungsinstitut GEWOS im Jahr 2022 im Auftrag der Stadt Freiburg den Neubaubedarf für Freiburg bis zum Jahr 2040 prognostiziert (siehe Drucksache G-22/193). Der Neubaubedarf wurde sowohl für ein Zielszenario mit geringer Bevölkerungsentwicklung als auch einem Zielszenario mit stärkerer Bevölkerungsentwicklung ermittelt. Die tatsächliche Entwicklung liegt ungefähr im Bereich der stärkeren Bevölkerungsentwicklung. Somit kann in der Bauleitplanung mit dieser Variante gerechnet werden.

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2040 im Jahresdurchschnitt 1.052 Wohnungen gebaut werden müssen, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Der Verfolgung dieser Zielgröße (1.000 Wohnungen/Jahr) liegt die städtische Wohnungsbaupolitik zu Grunde.

Der aktuelle konkrete Wohnungsfehlbestand im Jahr 2025 kann mangels Datenlage nicht benannt werden. Der Fehlbestand wird im Rahmen der nächsten konkreten (Nachfrage-) Bedarfsabfrage ermittelt. Die bloße Zahl der Haushalte lieferte hierfür nur ein ungenügendes Bild, da die Nachfrage nach Wohnungsgrößen auf dem freien Wohnungsmarkt sich erfahrungsgemäß nicht eins zu eins mit den Haushaltsgroßen deckt. Zur Bevölkerungsentwicklung ist die Bauverwaltung aber im ständigen Austausch mit dem Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement.

4. Mit welcher Fertigstellungsrate von Wohnungen rechnet die Verwaltung bis zum Jahr 2035? Bitte um Darstellung der Nettozahlen unter Berücksichtigung des möglichen Verlusts bestehender Wohnungen.

Eine seriöse Prognose zukünftiger Fertigstellungsraten ist leider nicht möglich. Allein die vergangene Entwicklung der Baukosten und die Zinswende zeigen, dass zentrale Einflussfaktoren nicht vorhersagbar sind und die Stadt Freiburg auf diese Faktoren keinen Einfluss hat. Die Stadt Freiburg schafft mit ihrem Gesamtkonzept Wohnen jedoch auf ihrer Ebene die Rahmenbedingungen, um gegen die Wohnungsnot anzukämpfen.

Aufgrund der zahlreichen geplanten oder sich in Umsetzung befindlichen Baugebiete gibt es jedoch Anhaltspunkte für die zukünftige Entwicklung. So befinden sich bereits im Jahr 2025 Baugebiete für rd. 1.100 Wohnungen im Bau. Im Jahr 2026 beginnt die Umsetzung von Baugebieten mit über 2.900 Wohnungen. Wenn im Jahr 2029 die Aufsiedlung von Dietenbach beginnt, werden weitere 6.900 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Hinzu kommt die von der Stadt nur mittelbar beeinflussbare Nachverdichtung durch einzelne private Eigentümer*innen. In Gebieten der Innenentwicklung, in denen bereits Baurecht besteht, geht die Wohnraumbedarfsanalyse für Freiburg davon aus, dass durchschnittlich über 150 neue Wohnungen pro Jahr entstehen könnten.

5. Mit welchem Wohnraumfehlbestand rechnet die Verwaltung zum Stichtag 2035, basierend auf den Zahlen aus Fragen 2 und 3?

Wie oben dargelegt, ist die Entwicklung nicht zu prognostizieren. Mit den in der Halbzeitbilanz vorgestellten wohnungspolitischen Instrumenten wird die Stadt alle in ihrer Zuständigkeit liegenden Möglichkeiten ergreifen, um die Lücke zwischen dem Wohnraumbedarf und dem notwendigen Wohnraumbestand so gering wie möglich zu halten.

6. In der Drucksache wird das Thema Erbpachtvergabe statt Verkauf nicht explizit behandelt. Wir bitten um Darstellung der aktuellen Beschlusslage des Gemeinderats sowie um eine Stellungnahme, wie die Verwaltung künftig mit dem Thema Erbpacht/Grundstücksverkauf umgehen möchte.

Im Kapitel „Aktive Liegenschaftspolitik“ (S. 42 ff.) der Halbzeitbilanz werden die Themen Erbbaurecht und Grundstücksverkauf vorgestellt. Eine detaillierte Zusammenfassung der Erbbaurechtsgrundsätze finden Sie unter www.freiburg.de/servicebw/Erbbaurecht.pdf

Seit 2018 werden grundsätzlich keine Grundstücke zu Wohnzwecken mehr verkauft, was vom Gemeinderat mit Drucksachen G-18/232 und G-18/232.1 beschlossen wurde. Die aktuellen Beschlusslagen zu den Erbbaurechtsgrundsätzen können den vom Gemeinderat

beschlossenen Drucksachen G-20/172 (Ein- und Zweifamilienhausbereich) und G-22/033 (Geschosswohnungsbau) entnommen werden. In diesem Sinne handelt aktuell die Verwaltung und verlängert seit Jahren Erbbaurechte auf der Basis.

Wie im letzten Bauausschuss bereits angekündigt, ist von Seiten der Verwaltung geplant, dass die Evaluation der Erbbaurechtsgrundsätze in 2026 erfolgen soll.

7. Die Drucksache erwähnt die Förderung genossenschaftlichen Bauens. Da etablierte Genossenschaften aufgrund ihres Modells nicht in der Lage sind, 50 % geförderten Mietwohnungsbau zu errichten, bitten wir um Auskunft, wie dieses Thema mit den Genossenschaften kommuniziert wird. Plant die Verwaltung, dem Gemeinderat einen geänderten Beschluss vorzulegen, um genossenschaftliches Bauen zu ermöglichen?

Dass sich Traditionsgenossenschaften im Neubau zurzeit in Freiburg zurückhaltend zeigen, ist sehr bedauerlich. Für viele Akteure stellt die 50%-Quote für geförderten Wohnraum unter den aktuellen Rahmenbedingungen eine Herausforderung dar. Die Stadt Freiburg versucht Genossenschaften zu unterstützen und entgegenzukommen. So ist es bspw. für Kleineschholz gelungen, junge Genossenschaften bei der Grundstücksvergabe zu berücksichtigen. Die Stadt Freiburg würde sich freuen, wenn in Zukunft auch wieder die großen Traditionsgenossenschaften als Bauherren auftreten würden.

Zwar ist die Beschaffung von Eigenkapital insbesondere für Genossenschaften von bedeutender Frage, jedoch bietet die L-Bank mit dem Förderprogramm G-15 die Möglichkeit, ein zinsverbilligtes Darlehen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu erhalten.

Der Ansatz der Traditionsgenossenschaften, nur dann zu bauen, wenn die spätere Kostenmiete für ihre Mitglieder den heutigen Maßstäben entspräche, ist für den Freiburger Wohnungsmarkt leider schwierig umzusetzen. Die Verwaltung ist in permanenten Gesprächen mit allen Genossenschaften und wirbt um eine aktive Beteiligung am Wohnungsbau.

Eine Änderung der baulandpolitischen Grundsätze ist derzeit nicht beabsichtigt.

8. Auf Seite 6, Absatz 2 der Vorlage wird ausgeführt, dass durch die drei großen Entwicklungsflächen (Dietenbach, Zinklern, Kleineschholz) über 17.000 Wohnungen entstehen sollen. Wir bitten um Erläuterung dieser Zahl.

Vielen Dank für den Hinweis auf diese Zahl, die so tatsächlich nicht korrekt wiedergegeben ist. Es handelt sich um knapp 8.000 Wohnungen für über 18.000 Personen.

9. Da die Erschließungskosten für Dietenbach sowie die aktuellen Baupreise bekannt sind, bitten wir um Auskunft, mit welchen Gestehungskosten pro Quadratmeter Wohnraum die

Verwaltung rechnet. Welche Miete pro Quadratmeter wäre notwendig, um Kapitalverzinsung und Tilgung über 30 Jahre zu ermöglichen?

Bau- und damit einhergehend Finanzierungskosten hängen in hohem Maße von Planung und Bauausführung im Einzelfall ab. Mit dem Beginn von Baumaßnahmen für Wohngebäude ist ab dem Jahr 2028 zu rechnen, so dass aktuell weder Herstellungskosten noch wirtschaftlich notwendige Mietpreise gesichert vorhergesagt werden können. Das gleiche gilt für die spätere Miete, die neben den o.g. Faktoren maßgeblich auch von der individuellen Aushandlung im Einzelfall abhängt.

10. Auf Seite 10 der Anlage wird ein jährlicher Neubaubedarf von 1.052 Wohnungen genannt. Auf welchen Grundlagen basiert diese Zahl? Ist der aktuelle Fehlbestand bereits berücksichtigt? Nach unserer Einschätzung reicht diese Quote nicht aus, um den bestehenden Fehlbestand zu beseitigen - die weitere Bevölkerungsentwicklung ist dabei noch nicht einmal berücksichtigt.

Siehe Antwort zu Fragen Nr. 2 und 3.

11. Auf Seite 21 der Anlage wird mitgeteilt, dass Grundstücke im Gebiet Kleineschholz entweder auf Erbpachtbasis oder mit Wiederkaufsrecht vergeben werden. Werden Grundstücke auch ohne Wiederkaufsrecht verkauft?

Nein, es werden alle Grundstücke in Kleineschholz mit Wiederkaufsrecht für die Stadt verkauft, vgl. Drucksachen G-24/178 und G-25/110. Allein die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als frühere Eigentümerin der Fläche erhält ein Grundstück im Zuge des Grunderwerbs durch die Stadt zurück (d.h. ohne Wiederkaufsrecht).

12. Auf Seite 36 der Anlage wird ein Bestand von 3.726 geförderten Wohnungen bis 2024 genannt. Wie wird sich dieser Bestand - unter Berücksichtigung auslaufender Bindungen - bis 2030 entwickeln? Ausgehend von einem geschätzten Gesamtwohnungsbestand von ca. 130.000 Wohnungen und dem genannten Bestand an geförderten Mietwohnungen ergibt sich eine Quote von ca. 2,9 %. Welche Quote hält die Verwaltung für notwendig, um dem tatsächlichen Bedarf gerecht zu werden? Wie gedenkt die Verwaltung, dieses Ziel zu erreichen?

Eine Prognose für den zukünftigen Bestand an geförderten Mietwohnungen ist schwierig, da die Zahl maßgeblich von der Bereitstellung der Fördermittel durch Bund und Land abhängt. Unter Berücksichtigung der auslaufenden Bindungen und der bereits heute bekannten Baugebieten geht die Stadtverwaltung davon aus, dass bis Ende 2030 deutlich über 5.000 landesseitig geförderte Wohnungen bestehen werden.

Die Stadt Freiburg ergreift zahlreiche Maßnahmen, um den Anteil von geförderten Wohnungen zu erhöhen. Über Konzeptvergaben, städtebauliche Verträge oder Abwendungsvereinbarungen wird mit Eigentümer*innen die Herstellung von geförderten Wohnungen vereinbart. Auch in Sanierungsgebieten entsteht preisgebundener Wohnraum. Letztlich bietet die Stadt Freiburg selbst über die FSB zahlreiche geförderte Mietwohnungen an.

Die Entwicklung der geförderten Wohnungen entgegen dem Bundestrend sowie die überproportionale Inanspruchnahme von Fördermitteln (S. 36 der Halbzeitbilanz - Anlage zur Drucksache G-25/130) zeigen, dass die Stadt Freiburg mit diesen Instrumenten auf dem richtigen Weg ist.

Eine Zielquote für den geförderten Wohnungsbau am gesamten Wohnungsbestand (incl. Eigentum) ist nicht definiert.

13. Auf Seite 50 der Anlage wird das Thema Mietwucher behandelt. Die Verwaltung teilte auf eine frühere Anfrage mit, dass ein externes Unternehmen mit der Prüfung von Mietangeboten beauftragt wurde. Wir bitten um Auskunft über die bisherigen Gesamtkosten/Honorare sowie über die daraus resultierenden Konsequenzen (z. B. Ordnungswidrigkeitenverfahren). Wie plant die Verwaltung künftig, Mietwuchertatbestände aufzudecken und zu verfolgen?

Die Stadt geht bereits seit mehreren Jahren aktiv gegen unzulässig hohe Mietangebot vor. Die hierzu beauftragt Firma - Mietenmonitor UG - durchsucht aktiv digitale Vermietungsangebote und meldet diese der Stadt. Jeder ermittelbare Inserent wird hieraufhin angeschrieben und, wenn sich der Verdacht einer überhöhten Angebotsmiete bestätigt, zur Reduktion des Mietzinses aufgefordert.

Weiterhin verfolgt die Stadt Anzeigen zu bereits vereinbarten Mieten, die gegen die gesetzlichen Vorgaben verstoßen. Dies geschieht u. a. über unsere städtischen Kontaktadresse mietpreis@freiburg.de.

Aktuell finden zahlreiche telefonische und digitale Beratungen sowie persönliche Erörterungen im Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung statt, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen und ggf. Bußgeldverfahren einzuleiten. Zum Teil reduziert daraufhin ein Teil der Vermieter*innen die verlangte Miete auf das zulässige Maß.

Aufgrund der hohen gesetzlichen Hürden und der dafür zu treffenden Sachverhaltsfeststellungen bei der Begründung des Mietverhältnisses konnte noch kein Fall zur Verhängung einer Ordnungswidrigkeit gebracht werden. Es bestehen aber in mehreren Fällen, die derzeit intensiv mit den Betroffenen Mietern bearbeitet werden, Erkenntnisse, die die Verhängung einer Ordnungswidrigkeit sehr wahrscheinlich machen, sollte der Vermieter nicht doch noch einlenken und die Miete auf das gesetzlich zulässige Maß reduzieren.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass alleine diese Tatsache, dass die Stadt ankündigt verdächtige Fälle aufzugreifen dafür sorgt, dass sich Vermietende an die rechtlichen Vorgaben halten.

Die Stadtverwaltung drängt seit vielen Jahren u. a. im Schulterschluss mit anderen Kommunen für eine Änderung der Gesetzeslage zur erleichterten Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen.

Aus wettbewerbsrechtlichen Gründen wird die Frage nach den Kosten im kommenden BaUStA am 05.11.2025 im nichtöffentlichen Teil unter Bekanntgaben und Aktuelles beantwortet.

14. Das Bundeskabinett hat am 18. Juni 2025 den Entwurf des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) beschlossen. Dieses Gesetz wird voraussichtlich noch in diesem Jahr verabschiedet. Welche Konsequenzen, Maßnahmen und Handlungsoptionen ergeben sich für Freiburg aus diesem Gesetz? Wie gedenkt die Verwaltung, die sich daraus ergebenden Möglichkeiten kurzfristig zu nutzen? Mit welchen Veränderungen beim zusätzlichen Bau von Mietwohnungen rechnet die Verwaltung?

Zu den Folgen des sog. Bauturbos beabsichtigt die Verwaltung noch in diesem Jahr eine Drucksache einzubringen, in der auch diese Fragen beantwortet werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister