

# Wissenswertes: Daten und Fakten 02

## Welche Wohnbauflächen braucht Freiburg bis 2030?

### Der Freiburger Wohnungsmarkt ist angespannt!

Am 1. Januar 2014 gab es  
**108.621 Wohnungen** in Freiburg.<sup>1</sup>

**Freiburg hat die kleinste Wohnfläche pro Kopf in Baden-Württemberg:**

Die Wohnfläche pro Person lag in Freiburg 2012 bei durchschnittlich 38 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

In Freiburg lebten 2011 **1,84 Personen** in einem Haushalt.<sup>2</sup>



**Die Preise für Wohneigentum in Freiburg steigen.** 2003 lag der durchschnittliche Kaufpreis von neugebauten Eigentumswohnungen noch bei 2.673 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche; im Jahr 2012 mussten 3.784 Euro pro m<sup>2</sup> bezahlt werden (+41,6 Prozent).<sup>3</sup>

**Freiburg gehört mit zu den teuersten Städten in Deutschland!**

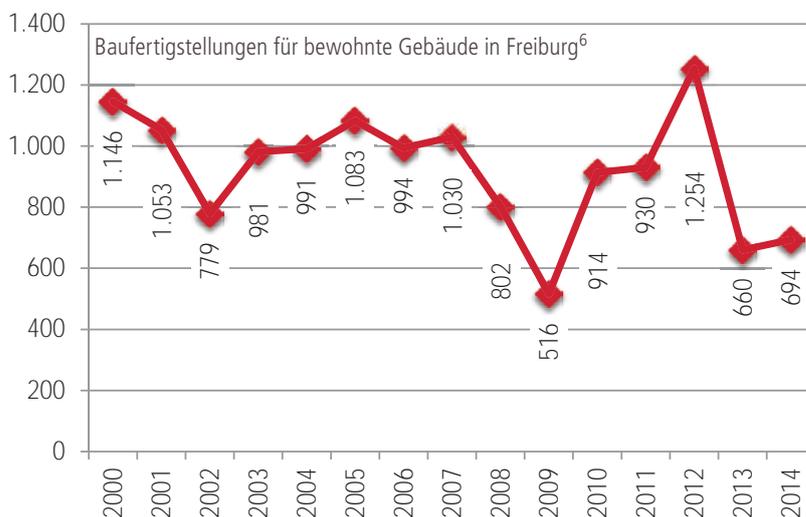
Im Hinblick auf die Kaufpreise von neugebauten Eigentumswohnungen liegt Freiburg im Kaufpreis-Ranking auf Platz 2 hinter München und vor Hamburg. Bei neugebauten Mietwohnungen belegt Freiburg den 5. Platz.<sup>4</sup>

**Das privat verfügbare Einkommen in Freiburg ist unterdurchschnittlich.** Das verfügbare Einkommen (Realeinkommen) ist in Freiburg, verglichen mit anderen Großstädten in Baden-Württemberg, deutlich geringer, weil ein erheblicher Anteil des Einkommens in Wohnkosten fließt. So beträgt der Anteil der Wohnkosten am Einkommen bei Mietern 41 Prozent und bei Wohnungseigentümern 26,5 Prozent.<sup>5</sup>

### Wie viele Wohnungen wurden in den letzten Jahren gebaut?

Insgesamt hat sich der Wohnungsbestand seit 1980 um 54,3 Prozent vergrößert<sup>1</sup>.

Die Zahl der Baufertigstellungen unterliegt starken Schwankungen. Sie ist abhängig von den zur Verfügung gestellten Bauflächen. So sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen, nachdem die großen Baugebiete Rieselfeld und Vauban 2008 weitgehend entwickelt waren, stark<sup>4</sup>. Zwischen 2011 und 2014 wurden durchschnittlich 950 Wohnungen pro Jahr gebaut<sup>1</sup>.



## Die Nachfrage nach Wohnraum in Freiburg steigt, weil

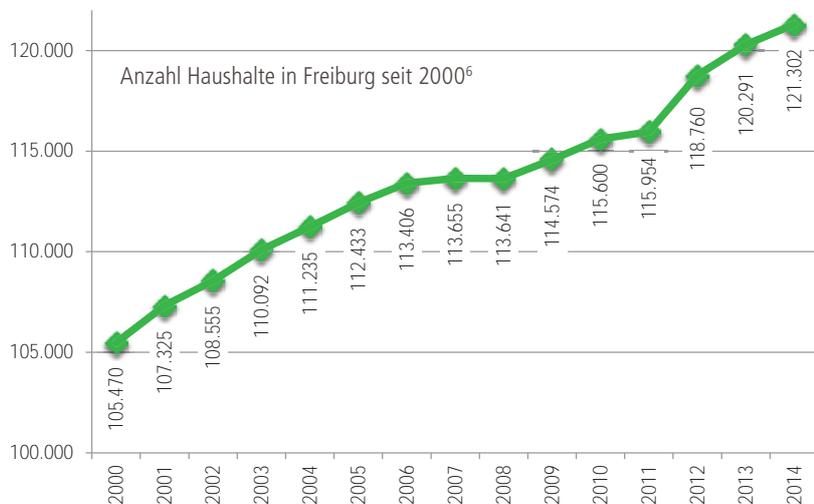
... immer mehr Menschen nach Freiburg ziehen (siehe „Wissenswertes 01“).

... mehr Menschen geboren werden als sterben (siehe „Wissenswertes 01“).

... die Zahl der Haushalte steigt.

... die Wohnfläche pro Person wächst.

**Die Zahl der Haushalte steigt** – zwischen 2004 und 2013 um 8 Prozent von rund 111.000 auf 120.000. Gleichzeitig nahm die sogenannte Belegungsdichte ab; es leben immer weniger Personen in einem Haushalt. Die Gründe liegen u.a. in der höheren Lebenserwartung der Menschen: Sie bleiben häufiger und länger unabhängig in ihren einstigen Familienwohnungen wohnen.<sup>4</sup>

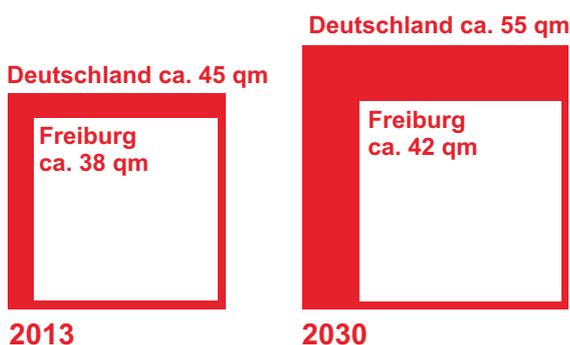


## Es leben immer weniger Personen in einem Haushalt:

Lebten 1995 durchschnittlich 1,9 Personen in einem Haushalt, waren es 2011 nur noch 1,84. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich nur noch 1,78 Personen zu einem Haushalt gehören<sup>7</sup>. Freiburg liegt damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt: In Deutschland betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße 2011 2,02 Personen, 2030 werden es 1,88 Personen sein<sup>8</sup>.



## Die Wohnfläche pro Kopf wächst:



Die Wohnfläche pro Person ist in der Vergangenheit zwar kontinuierlich gestiegen. Dennoch haben die Freiburger heute den geringsten Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch in Baden-Württemberg. Gründe liegen vor allem im knappen und teuren Wohnungsangebot in Freiburg. Die Statistiker gehen hier – wie in vielen anderen Großstädten – von einem Nachholbedarf aus.<sup>4,7</sup>

## Wie viele Wohneinheiten werden bis 2030 benötigt?

In Freiburg gab es Ende 2013 ca. 120.300 Haushalte, darunter etwa 100.000 im Geschosswohnungsbau<sup>4</sup>. Dies ist der Ausgangspunkt für die Bedarfsberechnungen, in die viele Faktoren einfließen:

- Die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Freiburg<sup>9</sup> sagt in ihrer Haushaltsprognose für 2030 einen Anstieg um 10,5 Prozent auf fast 133.000 Haushalte (mittlere Variante) voraus.
- Nach Prognosen des Instituts empirica<sup>4</sup> wird die Nachfrage bis 2030 auf knapp 134.900 Wohneinheiten ansteigen. Damit stehen 14.600 neue Wohneinheiten zur Diskussion, von denen die bestehenden Bauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan (FNP) 2020 und die Innenentwicklungspotenziale abzuziehen sind.

## Welche Flächenpotenziale stehen in Freiburg derzeit noch zur Verfügung?

Der nächste Schritt besteht darin, vorhandene Flächenpotenziale für Wohnbauflächen in Freiburg weiter zu prüfen. Derzeit geht die Stadt davon aus, dass bis ca. 2030

- ca. 1.800 Wohneinheiten (WE) auf den noch zur Verfügung stehenden realistischen Bauflächen des FNP 2020 und
- ca. 2.500 WE auf den Bauflächen der derzeit im Verfahren stehenden Bebauungspläne (einschließlich Innenentwicklungsflächen) entwickelt werden können. Außerdem könnten zusätzlich weitere
- ca. 300 WE durch Innenentwicklung sowie
- ca. 800 WE in noch nicht ausgewiesenen größeren Bauflächen der Innenentwicklung realisiert werden.

Insgesamt sind also noch für ca. 5.400 Wohneinheiten Flächenpotenziale vorhanden.<sup>6</sup>

Der zusätzliche Bedarf an neuen Wohnbauflächen ergibt sich vereinfacht aus der Formel: Gesamtbedarf an neuem Wohnraum (14.600 WE) - realisierbarer Wohnraum (5.400 WE) = fehlender Wohnraum (ca. 9.200 WE). Der fehlende Wohnraum beschreibt das Delta zwischen den derzeit vorhandenen Flächenpotenzialen und dem tatsächlichen Bedarf an Flächen für den Wohnungsneubau. In Freiburg fehlen somit ca. 9.200 WE.<sup>6</sup>

Mit der Entwicklung eines neuen eigenständigen Stadtteils Dietenbach wird Freiburg einen erheblichen Teil des bestehenden und künftigen Bedarfs an Wohnbauflächen decken können.

Bei den Berechnungen des Wohnflächenbedarfs gibt es viele **Unsicherheiten**,

u.a. die Bevölkerungsentwicklung, die von vielen Faktoren abhängt, wie auch die tatsächliche Realisierbarkeit von Bauflächen aus dem FNP 2020 sowie von Innenentwicklungspotenzialen.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass bis 2030 insgesamt ca. 14.600 neue Wohneinheiten geschaffen werden müssen.

Mit den Potenzialflächen des FNP 2020 und den Innenentwicklungspotenzialen stehen bis 2030 etwa 5.400 WE als „realisierbarer Wohnraum“ zur Verfügung.

Der neue Stadtteil soll rund 5.000 Wohneinheiten schaffen.



„Das Handlungsprogramm Wohnen ist Grundlage für die wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Freiburg für die kommenden Jahre. Im Handlungsprogramm Wohnen werden Maßnahmen und Strategien gebündelt, die eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung und damit die Zukunftsfähigkeit Freiburgs sicherstellen sollen.“<sup>7</sup>

**Angesichts dieser Herausforderung** hat sich die Stadt Freiburg wohnungspolitische Ziele gesetzt und im **Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen 2013** festgehalten.<sup>7</sup>

### Kernaussagen

des Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen 2013:



**Wird kein weiterer Wohnraum geschaffen, würde dies zu einem beschleunigten Preisanstieg für Grundstücke und Mieten, erheblichen sozialen Verwerfungen und starken Verdrängungseffekten auf dem Wohnungsmarkt führen.**<sup>2</sup>

Der **demografische Wandel** ist eine der großen wohnungspolitischen Herausforderungen der Zukunft. **Bedarfsgerechten und preiswerten Wohnraum** in Freiburg zu schaffen, insbesondere bezahlbaren Wohnraum auch zu erhalten, ist eine der Kernaufgaben der Stadtentwicklung. Die wachsende Stadt braucht **Siedlungswachstum**, um ihre Attraktivität zu sichern und **soziale Stabilität** zu befördern. Um dem prognostizierten Bedarf nachzukommen, hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, geeignete Bauflächen im Innen- und Außenbereich bereitzustellen. Für die Wohnraumversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen sollen preiswerte und gebundene Wohnungen durch den **Neubau geförderten Wohnraums** geschaffen werden.

Die Stadt Freiburg fördert **sozial gemischte Stadtteile**, die ein Miteinander von Menschen unterschiedlicher Einkommen und Lebensphasen ermöglichen. **Zielwert** ist der durchschnittliche **Neubau von 1.000 Wohnungen** pro Jahr. Dazu wird auch die **Entwicklung eines neuen Stadtteils für Freiburg** in den kommenden Jahren vorangetrieben. Zudem werden zur Deckung des aktuellen Bedarfs die Umsetzung der Bauflächen aus dem geltenden FNP 2020 und die Innenentwicklung weiter mit Nachdruck verfolgt.<sup>7</sup>

#### Impressum

**Projekträgerin:** Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, PG Dietenbach

**Prozessteam:** agl | Hartz • Saad • Wendl, [www.agl-online.de](http://www.agl-online.de) Oktober 2015

**Ihr direkter Kontakt:** [neuer-stadtteil@stadt.freiburg.de](mailto:neuer-stadtteil@stadt.freiburg.de)

**Quellen:** 1 Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg Abt. Informationsmanagement (2015): Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße seit 1980. Abruf am 01.10.2015 unter: [http://fritz.freiburg.de/scripts/iass4/internetassistent.exe?aw=Bauen\\_und\\_Wohnen/Wohnungsbestand\\_nach\\_Wohnungsgroesse\\_seit\\_1980&FILE=Jahrbuch%20Bau%20und%20Wohnungswesen%20Wohnungsbestand%20nach%20Wohnungsgroesse](http://fritz.freiburg.de/scripts/iass4/internetassistent.exe?aw=Bauen_und_Wohnen/Wohnungsbestand_nach_Wohnungsgroesse_seit_1980&FILE=Jahrbuch%20Bau%20und%20Wohnungswesen%20Wohnungsbestand%20nach%20Wohnungsgroesse) | 2 Stadt Freiburg, Stadtplanungsamt (2012): Wohnbauflächenbedarf in Freiburg bis 2030: Begründung und Berechnung. Anlage 2 zur Drucksache G-12/194 (Kommunales Handlungsprogramm Wohnen). Abruf am 01.10.2015 unter: [www.freiburg.de/pb/Lde/416845.html](http://www.freiburg.de/pb/Lde/416845.html) | 3 Gutachterausschuss der Stadt Freiburg, Aussage vom 13. Oktober 2015 | 4 empirica (2014): Wohnungsbedarfsanalyse und Wohnungsnachfrageprognose. Gutachten im Auftrag der Stadt Freiburg im Breisgau, Entwurf, Stand November 2014 | 5 Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (2015): Beiträge zur Statistik – Ergebnisse der Bürgerumfrage 2014 | 6 Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg, Stand Oktober 2015 | 7 Website Freiburg im Breisgau – Rathaus und Bürgerservice: Kommunales Handlungsprogramm Wohnen: Freiburg wächst weiter: Bislang vorgesehene Bauflächen müssen umgesetzt werden. Abruf am 01.10.2015 unter: [www.freiburg.de/pb/Lde/416845.html](http://www.freiburg.de/pb/Lde/416845.html) | 8 Website bpb – Bevölkerung und Haushalte. Abruf am 01.10.2015 unter: [www.bpb.de/wissen/GLSOS3,0,0,Bev%C3%B6lkerung\\_und\\_Haushalte.html%22](http://www.bpb.de/wissen/GLSOS3,0,0,Bev%C3%B6lkerung_und_Haushalte.html%22) | 9 Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (Hrsg., 2014): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung und Haushaltevorausberechnung für Freiburg 2014 bis 2030. Reihe: Beiträge zur Statistik der Stadt Freiburg im Breisgau, Dez. 2014. Freiburg | **Fotos:** © FWTM/ Schoenen