Bürgermeisteramt

Stadt Freiburg im Breisgau · Bürgermeisteramt Dezernat V
Postfach, D-79095 Freiburg

1.
SPD/Kulturliste
Gemeinderatsfraktion Freiburg
Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg i.Br.

- per E-Mail in PDF -
spd-kulturliste@stadt.freiburg.de

Dezernat V

Adresse: Fehrenbachallee 12
Gebäude A
D-79106 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 4300
Telefax: 0761 / 201 - 4099
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: DEZ-V@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Aktenzeichen	Ihnen schreibt	Freiburg, den
			12.05.2020

Einzelanfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen
h i e r :
Bauträgerquote; Ihre Anfrage vom 30.03.2020

Sehr geehrte Frau Fraktionsvorsitzende Söhne,
sehr geehrter Herr Stadtrat Krögner,

mit Schreiben vom 30.03.2020 hatten Sie in der vorgenannten Sache angefragt und bereits eine Zwischennachricht seitens des Büros des Oberbürgermeisters mit Datum vom 07.04.2020 erhalten.

Bezüglich der Beantwortung Ihrer Anfrage waren Ämter verschiedener Dezernate mit einzubinden. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen konnten die üblichen Beantwortungszeiten in diesem Fall leider nicht eingehalten werden, wofür ich um Ihr Verständnis bitte.

Zunächst ist der Beantwortung Ihrer Anfrage voranzustellen, dass es zu den von Ihnen angefragten Themen nur teilweise statistisch erfasste und verknüpfte Zahlen gibt. Im Baurechtsamt wird auf meine Initiative eine Statistik bezüglich der jährlich genehmigten Wohneinheiten geführt. Diese Zahl wird auch jeweils zum Jahresende bzw. Jahresanfang veröffentlicht. Diese können sie der **Anlage 1** entnehmen.

Über die Erfassungsbögen des Statistischen Landesamtes (Bautätigkeitsstatistik) werden beim Landesamt sowie beim ABI weitere Statistiken geführt. Die Ergebnisse der entsprechenden Auswertung können Sie in der **Anlage 2** beigefügten Tabelle des ABI entnehmen. Hierbei erfolgt keine Unterscheidung oder Gliederung dahingehend, ob es sich um Mietwohnungen oder um Eigentumswohnungen handelt.

Die Bildung von Wohnungseigentum ist ein privatrechtlicher Rechtsvorgang, der im Regelfall keiner öffentlich-rechtlichen Genehmigung bedarf. Zwar wirkt die Baurechtsbehörde bei der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Gesamt-

prozess mit, jedoch handelt es sich hier nicht um eine Genehmigung, sondern lediglich um eine Wissenserklärung der Baurechtsbehörde. Auf deren Erteilung die Antragsseite i.d.R. einen Anspruch hat. Letztlich erfolgt die Bildung von Wohnungseigentum erst durch Vollzug im Grundbuch. Hierbei sitzt das für Freiburg zuständige Grundbuchamt inzwischen in Emmendingen.

Bezüglich einer Auswertung der Fragestellung kommt ergänzend erschwerend hinzu, dass bei einem Bauantrag nicht offengelegt werden muss, ob später Wohnungseigentum gebildet werden soll. Wohnungseigentum kann auch in Bestandsimmobilien jederzeit gebildet werden, wenn es sich um abgeschlossene Wohneinheiten im Sinn des WEG handelt und nicht andere Rechtsvorschriften wie z.B. eine soziale Erhaltungssatzung dem entgegenstehen.

Zur Fragestellung, welche Objekte der Anlage 1 und 2 frei finanziert und gefördert werden, kann ebenfalls keine abschließende statistische Aussage getroffen werden. Zuständig für die Wohnraumförderung ist bei der Stadt das ALW. Die Zahl der positiv beschiedenen Anträge für selbstgenutztes Wohneigentum und Anträge der Mietwohnraumförderung können Sie der **Anlage 3** entnehmen.
Eine durchgängige Gesamtdarstellung zu den von Ihnen angefragten Themen ist derzeit nicht möglich. Letztlich kann man sich der Thematik nur durch eine Sichtung und Quervergleich der verschiedenen Daten annähern. Eine vertiefte statistische Erhebung und Auswertung scheitert derzeit an der fehlenden Datenerfassung und Verknüpfung sowie dem mit Erhebung und Auswertung verbundenen immensen Aufwand.

Seitens des ABI wird mir mitgeteilt, dass im Rahmen der derzeit begonnenen Wohnbedarfsanalyse ein Beitrag vorgelegt werden soll, in dem untersucht wird, welche Haushaltstypen sich in welchen "Teilmärkten" mit Wohnungen versorgen. Hierbei soll u.a. unterschieden werden zwischen selbstgenutztem Wohneigentum und Mietwohnungen. Von dort wird bis Ende dieses Jahres mit dem Ergebnis gerechnet. Bezüglich Ihrer Anfrage möchte ich Sie daher auch auf die derzeit laufende Wohnraumanalyse verweisen.

Abschließend erlaube ich mir auch die Anmerkung, dass auch eine Eigentumswohnung, die als Anlageobjekt gekauft und dann weiter vermietet wird, eine vermietete Wohnung ist und letztlich der Minderung des Wohnungsmangels in Freiburg dient. Da in Freiburg keine Bauflächen für den klassischen Einfamilienhausbau in seinen unterschiedlichen Formen mehr vorhanden sind, ist es nach meiner Auffassung für die Beibehaltung einer ausgewogenen Stadtgesellschaft überlebenswichtig, dass gerade auch der Mittelschicht Eigentumsperspektiven in der Stadt geboten werden können. Gerade in neuen Baugebieten wie Gutleutmatten, Tränkematten oder später Zinklern wird dies ohnehin fast nur in Eigentumswohnungen oder Baugruppenmodellen erfolgen können.

Mit freundlichen Grüßen

2.
Nachricht hiervon **- per E-Mail als PDF -**

den Geschäftsstellen der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen,
Fraktionsgemeinschaften und Gruppierung und Einzelstadtrat

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

gez.
Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister

Genehmigte Wohneinheiten in 2011 bis 2019

* ab 2019 ist der Bezugszeitraum 16.12. des Vorjahres bis 15.12. des Bezugjahres (= Stat. Jahr Baurechtsamt)

Baurechtsamt, Stadt Freiburg, 13.12.2019

Anlage 1

Fertiggestellte Wohnungen und Wohnfläche (durch Neubau und Umbau) nach Bauherr 2015-2019

Anlage 2

Baujahr/Umbaujahr	2015		2016		2017		2018		2019		Gesamt	
Bauherr	Wohnungen	Wohnfläche in qm	Wohnungen	Wohnfläche in qm	Wohnungen	Wohnfläche in qm	Wohnungen	Wohnfläche in qm	Wohnungen	Wohnfläche in qm	Wohnungen	Wohnfläche in qm
keine Angabe	2	784	2	1869	0	221	-	-	-	-	4	2874
öffentlicher Bauherr	1036	9730	56	1124	62	2076	69	4501	22	1770	1245	19201
Unternehmen (Wohnungsunternehmen)	80	8389	470	30502	349	24967	284	17320	57	4691	1240	85869
Privater Haushalt	158	31963	197	48234	158	36110	169	25614	42	4230	724	146151
Organisationen ohne Erwerbszweck	568	42720	235	32079	466	46284	544	21061	283	18360	2096	160504
sonstige Unternehmen (alt: Sonstige Unternehmen und Immobilienfonds)	120	6563	2	971	7	1468	12	2415	10	937	151	12354
Gesamt	1964	100149	962	114779	1042	111126	1078	70911	414	29988	5460	426953

Hinweise: in Umbauten nur neu geschaffene Wohnungen und Wohnfläche; Werte können sich aufgrund von Datennachlieferungen nachträglich verändern (insbesondere ist das Jahr 2019 noch unvollständig); im Jahr 2015 sind (provisorische) Flüchtlingsbauten enthalten; Abgänge und Abrisse nicht enthalten

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Freiburg

Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
Abteilung Wohnen
Herr Denk (Tel. 201-5420)

Eigentum (selbstgenutzt)

Jahr 2015: 26 positiv beschiedene Anträge, davon 20 im Neubau (insbesondere Gutleutmatten)
Jahr 2016: 13 positiv beschiedene Anträge, davon 7 im Neubau
Jahr 2017: 16 positiv beschiedene Anträge, davon 3 im Neubau
Jahr 2018: 40 positiv beschiedene Anträge, davon 13 im Neubau
Jahr 2019: 35 positiv beschiedene Anträge, davon 18 im Neubau (insbesondere Projekt Nestbau)

Die Wohnfläche wird nicht statistisch erfasst, da diese für die Wohnraumförderung bis auf einzuhaltende Maximalwohnflächen keine Verfahrensvoraussetzung besitzt.
Die maximal zulässige Größe der Wohnungen liegt bei 160 m² für einen Vier-Personen-Haushalt und erhöht sich mit jeder hinzukommenden Person um 15 m².

Mietwohnraum (Wohnfläche auf volle Hundert auf-/abgerundet)

Jahr 2015: 11 Anträge mit 166 Wohnungen (insbesondere Gutleutmatten), ca. 10.800 m²
Jahr 2016: 9 Anträge mit 243 Wohnungen, ca. 16.500 m²
Jahr 2017: 6 Anträge mit 81 Wohnungen, ca. 5.900 m²
Jahr 2018: 4 Anträge mit 73 Wohnungen, ca. 5.000 m²
Jahr 2019: 6 Anträge mit 215 Wohnungen, ca. 15.200 m² (u.a. drei Großprojekte der FSB)

Bei den Daten handelt es sich um Anträge, die von der Wohnraumförderstelle an die L-Bank weitergeleitet wurden. Es sind noch nicht alle positiv beschieden, aber alle bereits mindestens im Baubeginn. Von den insgesamt ca. 53.400 m² der letzten fünf Jahre sind 33.700 m² fertig errichtet und bezugsfertig/bereits bezogen worden.

Darüber, wie viele Wohnungen in den letzten fünf Jahren bezugsfertig wurden, führen wir keine Statistik und können daher keine verlässliche Aussage dazu treffen.