

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
IV / Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Gramich	5300	02.11.2018
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	

Betreff:

**Wohnungssituation in Freiburg
hier:**

1. Anträge zu G-17/230
 - a) Antrag nach § 34 GemO der CDU-Fraktion vom 17.01.2018
 - b) Antrag nach § 34 GemO der SPD-Fraktion vom 18.01.2018
 - c) Beantwortung von Fragen bzw. Bericht der Verwaltung zur Anfrage nach § 24 GemO der Freien Wähler vom 18.01.2018
 - d) Beantwortung von Fragen bzw. Bericht der Verwaltung zur Anfrage nach § 24 GemO der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 18.01.2018
2. Bevölkerungsentwicklung nach Alters- und Einkommensgruppen
3. Sachstand Baugebiet Dietenbach
4. Entwicklungsgebiet Eishalle / Ensisheimer Straße
5. Anpassung der baulandpolitischen Grundsätze
6. Vorkaufsrechte
7. Landeswohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019“ / Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete
8. Ergebnisse des Wohngipfels im Bundeskanzleramt
9. Aktualisierung der Datenlage aus der Drucksache G-17/230

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	08.11.2018		X		
2. SO/MA	12.11.2018		X		
3. HA	19.11.2018		X		
4. GR	27.11.2018	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja - abgestimmt mit Freiburger Stadtbau GmbH

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt gemäß Drucksache G-17/230 und G-17/230.1 den Bericht der Verwaltung zum Wohnungsmarkt und zu Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und gemischter Quartiere zur Kenntnis.
 2. Der Gemeinderat beschließt gemäß Drucksache G-17/230.1 die Anpassung der baulandpolitischen Grundsätze (Ziffer II 11 dieser Vorlage).
 3. Der Gemeinderat unterstützt die Forderungen des Deutschen Städtetages aus dem im September 2017 veröffentlichten Positionspapier „Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik“ (Anlage 1 und 1a zu G-17/230).
 4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung,
 - die Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen in Sanierungsverfahren, insbesondere mit der FSB
 - die flexible Übertragung von Wohnungsbindungen bei der Ausübung von städtischen Benennungs- und Belegungsrechten (in Anlehnung an das „Potsdamer Modell“)
 - ergänzend zum geförderten Wohnungsbau städtische Maßnahmen zur Realisierung von mietpreisgedämpftem Wohnraum in neuen Baugebieten
 - die Förderung von Bestandswohnraum
 - die Neuaufgabe eines Eigenheimprogramms für Familien, Partnerschaften mit Kindern, pflegebedürftigen und / oder schwerbehinderten Angehörigen
 - weitergehende Konzepte zur Wohnversorgung von Menschen mit besonderen Bedarfslagenzu prüfen und hierzu dem Gemeinderat Entscheidungsvorschläge zu unterbreiten.
-

Anlagen:

I. Originäre Anlagen zu G-17/230.1

1. Bevölkerungsentwicklung nach Alters- und Einkommensgruppen
2. Fallbeispiele: Berechtigung für geförderte Miet- und Eigentumsförderung
3. Ergebnisse des Wohngipfels im Bundeskanzleramt

II. Fortgeschriebene Anlagen zu G-17/230

Stichtagsfortschreibung zum 31.12.2017 (zur besseren Lesbarkeit orientiert sich die arabische Nummerierung an der Nummerierung der Anlagen der Ausgangs-Drucksache G-17/230)

2. Entwicklung der Grundstückspreise von 2007 - 2017
5. Entwicklung Anzahl erteilter Wohnberechtigungsscheine 2007 - 2017
6. Entwicklung Anzahl wohnungssuchender Haushalte 2007 - 2017
7. Übersicht Landeswohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“
8. Verteilung der Wohnungsbindungen im mit Landesmitteln geförderten Wohnungsbestand nach Eigentümern zum Stand 31.12.2017
9. Entwicklung positiv beschiedener Anträge auf Mietwohnraumförderung 2007 - 2017
10. Wohnungen im Baugebiet Gutleutmatten
11. Übersicht zur Schaffung von gefördertem Wohnraum bei Vermarktung städtischer Grundstücke
13. Prognose auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen / Benennungsrechte
14. Entwicklung positiv beschiedener Anträge auf Eigentumsförderung 2007 - 2017
15. 4. Förderweg 2008 - 2017
17. Wohngeld
18. Grafische Darstellung der Grundstücksverkäufe 2005 - 2017
20. Übersichtskarte Baumaßnahme FSB 2017 - 2020 ff.

I. Ausgangslage

Seit Jahren ist die angespannte Wohnungssituation ein politisches Brennpunktthema sowohl auf kommunaler als auch auf landes- und bundespolitischer Ebene. Die Wohnungsnot und die Bezahlbarkeit sind zentrale soziale Fragen unserer Zeit. Für die Entwicklung wachsender Städte, die Vielfalt und den Zusammenhalt der Stadtgesellschaft müssen für die Wohnungsfrage die richtigen Antworten erarbeitet, die Weichen gestellt und die Maßnahmen umgesetzt werden.

Der Oberbürgermeister und das Bürgermeisteramt haben das Thema zum politischen Schwerpunkt bestimmt. Der Gemeinderat und der Aufsichtsrat der Freiburger Stadtbau (FSB) befassen sich gemeinsam am 06.11.2018 in einer Klausurtagung erneut und intensiv mit wohnungspolitischen Themen. Am Folgetag findet das dritte Gespräch des gesellschaftlichen Bündnis für Wohnen unter Leitung des Oberbürgermeisters statt. Die Stärkung und Weiterentwicklung der Freiburger Stadtbau GmbH, einhergehend mit einem temporären Mietmoratorium, ist ein wesentlicher Kernpunkt der Neuausrichtung der kommunalen Woh-

nungspolitik (siehe Drucksache G-18/233). Durch die Schaffung eines Referats für bezahlbares Wohnen soll die Koordination innerhalb der Stadtverwaltung verbessert und die vorhandenen Kompetenzen effizienter genutzt werden (siehe Drucksache G-18/234).

Im Kontext der politischen Diskussion haben sich in der Stadt Freiburg folgende Kernthemen herauskristallisiert:

- städtebauliche Maßnahmen, insbesondere die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach
- Schaffung gemischter sozialer Quartiere
- Nutzer- und nutzungsorientierte Vermarktung von Baugebieten mit dem Schwerpunkt auf gefördertem und mietpreisgedämpften (Miet-) Wohnungsbau
- Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Maßnahmen zur Mietpreisgestaltung
- FSB als Kerninstrument der Wohnungspolitik
- Flächenmanagement
- Nachsteuern in Bestandsquartieren/Sanierungsverfahren

Auf die Ausführungen in der Drucksache G-17/230 „Wohnungssituation“ wird verwiesen.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach mit geplanten 6.500 Wohneinheiten ist das gegenwärtig größte Stadtentwicklungsprojekt mit dem Ziel, eine deutliche Erhöhung des Wohnungsangebotes für bezahlbaren Wohnraum zu erreichen. Sie ist damit die bedeutendste Maßnahme, um aktiv der gegebenen Wohnungsnachfrage entgegenzusteuern, und bildet deshalb den städtebaulichen Schwerpunkt zur Wohnungsentwicklung in der Stadt Freiburg.

Die gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen und die Ergebnisse des Wohnungsgipfels am 21.09.2018 im Bundeskanzleramt zeigen die bundespolitische und flächendeckende Bedeutung des Themas.

Mit der Drucksache G-17/230 wurde dem Gemeinderat ein Bericht der Verwaltung zum Wohnungsmarkt und zu Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und gemischter Quartiere vorgelegt. Die Vorlage wurde am 20.11.2017 in den Hauptausschuss eingebracht. Nach Einbringung in den Hauptausschuss am 20.11.2017 wurden seitens der Fraktionen Anfragen und Anträge gestellt, die mit dieser Drucksache aufgearbeitet werden.

Im Wesentlichen beinhalten die Anträge vom 17.01.2018 und 18.01.2018

- die Forderung nach einer Aktualisierung der Wohnungsbedarfsanalyse und Wohnungsnachfrageprognose,
- die Darstellung der realisierten Wohneinheiten (WE) seit der letzten Nachfrageprognose.

Die Anfragen vom 18.01.2018 beinhalten insbesondere Nachfragen

- zu den Baugenehmigungen 2017,
- zu einer Auflistung der FNP-Reserveflächen und zum Potenzial für Wohnungsbau,
- zu den Bebauungshöhen im Stadtgebiet,
- zu den Änderungen durch das Landeswohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“,
- zu den Möglichkeiten von Projektflächen für Wohnungsbaugenossenschaften und
- zum Sachstand und den Flächen zur Entwicklung von Außenbereichsflächen zur Errichtung von Einfachwohnungen.

Teile der Anträge und Anfragen werden in separaten Drucksachen ausführlich behandelt. Inhalt der vorliegenden Ergänzungsdrucksache sind die nachfolgenden Themen:

1. Bevölkerungsentwicklung nach Alters- und Einkommensgruppen bis 2024
2. Realisierte Wohneinheiten seit der letzten Nachfrageprognose
3. Baugenehmigungen 2017
4. Städtebauliche Dichte einschließlich Bebauungshöhen im Stadtgebiet (erste Überlegungen)
5. FNP Reserveflächen
6. Außenbereichsflächen zur Errichtung von Einfachwohnungen § 246 Abs. 9 BauGB
7. Projektflächen für genossenschaftlich orientiertes Wohnen/Wohnungsbaugenossenschaften
8. Sachstand Baugebiet Dietenbach
9. Entwicklungsgebiet Eishalle/Ensisheimer Straße
10. Vorkaufsrechte
11. Anpassung der baulandpolitischen Grundsätze
12. Änderungen Landeswohnraumförderungsprogramm 2018/2019 / Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM)
13. Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsrechten - Entwicklungen
14. Ergebnisse des Wohngipfels in Berlin

Darüber hinaus hat die Verwaltung ausgewählte Sachstände und Zahlen seit Erstellung der Drucksache G-17/230 aktualisiert auf den Stand 31.12.2017 fortgeschrieben. Diese Fortschreibungen sind im Anlagenband II zu dieser Ergänzungsdrucksache erfasst.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass einzelne Themen mit wohnungspolitischem Bezug insbesondere

- Wohnungsbedarfsanalyse und Wohnungsnachfrageprognose
- Stärkung und Weiterentwicklung der Freiburger Stadtbau GmbH (Drucksache G-18/233)
- Einrichtung eines Referats für bezahlbares Wohnen (Drucksache G-18/234)

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach - Dialogkonzept / Schwerpunkt Wohnungsbau (Drucksache G-18/217)
- Soziale Erhaltungssatzung (Drucksache G-18/146)
- Städtebauliche Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen (Drucksache G-18/131)

mittels gesonderter Vorlagen in die Gremien eingebracht werden sollen.

Zur Evaluation von Vermarktungskonzepten wird auf die Drucksache G-18/228 mit dem umfassenden Erfahrungsbericht Gutleutmatten verwiesen. Eine weitere Vorlage zu diesem Thema, die auch andere Baugebiete umfasst, ist für die Gemeinderatssitzung am 11.12.2018 vorgesehen. Erkenntnisse aus Vermarktungskonzepten städtischer Wohnbauflächen und mögliche Optimierungen (Drucksache G-18/288). In diesem Zusammenhang ist auch die Schaffung von Kleinstwohnungen für wohnungslose Einzelpersonen ohne Betreuungsbedarf wieder aufzugreifen (vgl. auch Drucksache G-18/199, Ziffer 4.1). Ergänzend befindet sich weiterhin eine Vorlage zum städtischen "Förderprogramm Holz- und Dachgeschossausbau" in Vorbereitung.

Mit dieser Vorlage und den vorgenannten Drucksachen soll eine Grundlage für die politische Diskussion zum Thema Wohnen geschaffen werden.

Ebenso wird die Verwaltung das Thema Verkauf von stadteigenen Erbbaugrundstücken aufarbeiten und hierzu Grundsatzentscheidungen zum weiteren Vorgehen herbeiführen (vgl. Drucksachen G-18/232.1 und G-18/236.1). Hierzu hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 23.10.2018 u. a. beschlossen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Neufassung der Grundsätze der Erbbaurechtsverwaltung zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen, mit der Zielsetzung,
 - künftig im Grundsatz keine bestehenden städtischen Erbbaugrundstücke mehr zu veräußern
 - sonstige städtische Grundstücke künftig vorrangig im Erbbaurecht zu vergeben und nur in begründeten Ausnahmefällen zu verkaufen.
2. Der Gemeinderat beschließt bis zur Entscheidung über die weitere Vorgehensweise keine stadteigenen Erbbaugrundstücke mehr zu verkaufen.
3. Über den Verkauf der Erbbaugrundstücke, für die bereits schriftliche Kaufangebote an die Erbbauberechtigten auf der Basis der bisherigen Beschlusslage gemäß Drucksachen G-14/243 und G-18/088 unterbreitet wurden, erfolgt eine gesonderte Entscheidung.
4. Für den Fall weiterer Verkäufe von Erbbaugrundstücken aufgrund bereits schriftlich unterbreiteter Kaufangebote (vgl. hierzu Beschlussantrag Ziffer 3) beschließt der Gemeinderat, dass für diese Verkaufsfälle in den Grundstückskaufverträgen für die Laufzeit der Spekulationsklausel und die Verpflichtung zur Eigennutzung jeweils eine Dauer von 30 Jahren vereinbart wird.
(modifizierter Verwaltungsantrag auf Basis des angenommenen interfraktionellen Antrags vom 19.10.2019)

Schließlich wird auf die am 18.03.2019 stattfindende Wohnbaukonferenz mit nationalen und internationalen Experten hingewiesen.

II. Bearbeitung der einzelnen wohnungspolitisch relevanten Themen

1. Bevölkerungsentwicklung nach Alters- und Einkommensgruppen

a) Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Stadt Freiburg ist zwischen 2000 und 2017 um fast 15 % gestiegen, das waren rd. 29.000 Personen in 17 Jahren. Dabei haben anteilmäßig die Altersgruppen 45 bis unter 60 Jahre (35 %) und die über 75-Jährigen (32 %) am stärksten zugenommen. Die Altersgruppe der 30 bis unter 45-Jährigen ist um 7 % gesunken. Diese drei Veränderungen sind größtenteils dem demografischen Wandel geschuldet. Die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen ist um 20 % gewachsen, was an der höheren Zahl der Studierenden liegt. Die Zahl der Kleinkinder (unter 3 Jahre) ist ebenfalls stark angewachsen (ca. 24 %), was darauf zurückzuführen ist, dass es zum einen mehr Frauen im gebärfähigen Alter gibt und dass sich zum zweiten das Geburtenverhalten verändert hat. (Anlage I 1, Diagramm 1)

Die Entwicklung von 2017 bis 2024 ist insgesamt schwächer, da das Intervall kleiner ist. Als Ergebnis der kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung bis 2024 ergibt sich ein Bevölkerungswachstum von ca. 4 %, das sind rd. 9.400 Personen in 7 Jahren. Die am stärksten wachsende Altersgruppe ist die der 60- bis unter 75-Jährigen (knapp 20 %). Darüber hinaus wird erwartet, dass es weiterhin eine große Anzahl von jungen Familien und somit Geburten (Kleinkinder unter 3 Jahre +11 %) gibt und dass aufgrund der Bautätigkeit viele Familien im Stadtgebiet bleiben und somit die Kinderzahl (3- bis unter 6-Jährige mit ca. 18 % und 6- bis unter 10-Jährige mit knapp 17 %) wächst. (Anlage I 1, Diagramm 2)

Betrachtet man die Entwicklung über den gesamten Zeitraum 2000 - 2024, wird ersichtlich, dass sich die Altersstruktur der Bevölkerung nur langsam verändert. Im Diagramm 3 als auch in der Tabelle 2 zeigt sich, dass sich die Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung insgesamt nur um wenige Prozentpunkte ändern.

b) Daten zu Einkommen und Wohnkosten

Weder zum Einkommen der Bürgerinnen und Bürgern noch zu den Wohnkosten gibt es amtliche Zahlen. Auch im Rahmen des Zensus 2011 wurden keine Einkommensdaten erhoben. Der „Mikrozensus“ der durch die Statistischen Landesämter durchgeführt und vom Statistische Bundesamt koordiniert und ausgewertet wird, enthält zwar Fragen nach dem Einkommen, da die Freiburger Stichprobe aber zu klein ist und nur mit den Ergebnissen aus anderen Gebietseinheiten zusammen veröffentlicht wird, können auch diese Daten nicht genutzt werden. Daher können Aussagen zum Einkommen und den Wohnkosten lediglich auf der Basis von Befragungsdaten zurückgetroffen werden. Hierbei gilt es folgende methodische Einschränkungen zu beachten:

- Das Einkommen wird als Haushaltsnettoeinkommen in Kategorien abgefragt.
- Die Wohnkosten werden ebenfalls für den gesamten Haushalt abgefragt.
- Diese Fragen werden von den Befragten häufig nicht beantwortet (Äquivalenzeinkommen 23 % keine Angabe / Wohnkosten: 13 % keine Angaben).
- Da die Daten der Befragung der Freiburger Bürgerinnen und Bürger 2018 noch nicht ausgewertet sind, werden Ergebnisse der letzten Umfrage von 2016 beigelegt.
- Belastbare Prognosen über zukünftige Entwicklungen können auf Basis der Befragungsdaten nicht erstellt werden.

Ergebnisse aus der Bürgerumfrage 2016 zum Einkommen (S. 22 - S. 25) und zu den Wohnkosten (S. 82 - S. 92) sind veröffentlicht unter

https://fritz.freiburg.de/Bibliothek/statistik_veroeffentlichungen_buergerumfrage_2016-NIEDRIG.pdf

Eine längerfristige Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040, wie sie für den Flächennutzungsplan erforderlich ist, erfordert Angaben dazu, wieviel Fläche dem Wohnen und dem Gewerbe eingeräumt werden soll und kann. Eine Bevölkerungsvorausschätzung ohne Setzungen hinsichtlich der Flächenbereitstellung ist nicht sinnvoll.

Im Rahmen des FNP-Prozesses 2040 ist es daher vorgesehen, im Jahr 2019 eine Expertise zur Qualifizierung und Quantifizierung der Einflussfaktoren des Wachstums und des Wohnungsbedarfs sowie zur Erstellung unterschiedlicher Szenarien des Wachstums für Freiburg zu vergeben.

Begleitend sollen für die unterschiedlichen Szenarien Bevölkerungsvorausschätzungen erstellt werden, mit denen der Zusammenhang zwischen verschiedenen Flächenszenarien, dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt, dem sozialen Gefüge der Stadt und dem Bevölkerungswachstum verdeutlicht werden kann.

Eine Drucksache zur Methodik der Ermittlung des Wohnungsbedarfs, zur Beauftragung der Entwicklungsszenarien und zur Erstellung einer Wohnungsbedarfsprognose für den FNP 2040 wird im Sommer 2019 eingebracht.

Die Szenarien sollen Grundlage einer öffentlichen und politischen Diskussion der Wachstumsziele für Freiburg sein. Als wesentliche Weichenstellung für den FNP 2040 soll der Gemeinderat 2020/2021 Ziele und Eckpunkte für das weitere Wachstum Freiburgs beschließen.

Die Wohnungsbedarfsanalyse - empirica - aus dem Jahr 2014 soll aktualisiert fortgeschrieben werden.

2. Realisierte Wohneinheiten seit der letzten Nachfrageprognose

Die nachfolgende Tabelle zeigt die realisierten Wohneinheiten von 2014 - 2017:

Baujahr/Umbaujahr	Zahl der Gebäude	Wohnungen insgesamt	Wohnfläche in m ²
2014	71	619	31.700
2015	183	901	67.100
2016	282	820	70.800
2017	165	702	58.400
gesamt	701	3.042	228.000

Quelle: Statistisches Landesamt BW / Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung

Es handelt sich hierbei um "bereinigte" Zahlen, d. h. die Abgänge durch den Abbruch vorher bereits bestehender Wohneinheiten sind jeweils bereits berücksichtigt.

3. Baugenehmigungen 2017

Im Jahr 2017 wurden Baugenehmigungen für 1.032 Wohneinheiten genehmigt.

Eine weitergehende Differenzierung (Art der Wohnungen / Einfamilienhäuser etc.) ist aus statistischen Gründen mangels Erfassung nicht möglich. Hier sind vor einem Neubau abgebrochene Wohneinheiten nicht gesondert berücksichtigt. Von Seiten der Verwaltung sollen perspektivisch ab dem Jahr 2018 bereinigte Zahlen vorgehalten werden.

4. Erhöhung der baulichen Dichte einschließlich Bebauungshöhen im Stadtgebiet

Im Perspektivplan Freiburg 2030 zeigen „Sieben Werkzeuge“ Potenziale für die Freiraum- und Siedlungsentwicklung auf. Gemäß den drei Grundsätzen des räumlichen Leitbildes strebt die Verwaltung in sämtlichen Planungsverfahren die Verbesserung und Intensivierung der Freiraumnutzung sowie die räumlich angemessene Erhöhung der baulichen Dichte an. In den meisten Fällen ist dafür eine Anpassung des vorhandenen Baurechts notwendig.

Insbesondere in den 14 Entwicklungsbereichen werden vorhandene Nutzungen und die Stadtstruktur auf den Prüfstand gestellt. Ziel innerhalb der definierten Bereiche ist es, die Wohn- und Freiraumqualität zu verbessern und gleichzeitig neuen Wohnraum zu schaffen. Mittels informeller Planungsinstrumente (z. B. Rahmenkonzepte und Wettbewerbe) werden die Möglichkeiten sowie die freiraumplanerische und städtebauliche Verträglichkeit solcher Innenentwicklungen, Nachverdichtungen und Aufstockungen konkretisiert und planerisch vertieft. Auf Grundlage des Perspektivplans wurden dabei bereits folgende Rahmenplanungen begonnen oder vorbereitet:

- Rahmenkonzept „Quartier Auf der Haid“
- Rahmenkonzept "Stadtteil Mooswald"
- Rahmenplan „Weihermatten Kappel“
- Rahmenplan "Tuniberg"

Daran anschließend ist eine rechtliche Verankerung der Ergebnisse innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Perspektivplans Möglichkeiten für Nachverdichtungen im baulichen Bestand analysiert. Unter der Voraussetzung einer ausreichenden Freiraumversorgung wurden im Stadtgebiet Bereiche identifiziert, in denen Innenentwicklungen und Nachverdichtungen ohne eine grundlegende Veränderung der Stadtstruktur möglich erscheinen. Die Realisierung solcher Nachverdichtungspotenziale ist von der Initiative der meist privaten Eigentümer und einer planerischen und baurechtlichen Einzelfallprüfung abhängig.

Eine höhere bauliche Dichte kann über verschiedene städtebauliche Lösungen erreicht werden. Größere Gebäudehöhen sind eine Möglichkeit davon. In diversen Studien konnte jedoch nachgewiesen werden, dass die höchste Dichte nicht in einem Hochhaus, sondern in einer fünf- bis sechsgeschossigen Blockbebauung erreicht wird. Beim Bau von Wohnhochhäusern stehen die um 15 - 20 % höheren Baukosten im Widerspruch zum städtischen Ziel bezahlbaren Wohnraum zu generieren.

Derzeit befindet sich eine Drucksache zur Einrichtung eines städtischen "Förderprogrammes Holz- und Dachgeschossausbau" in Vorbereitung. Zielsetzung der Drucksache ist die Förderung der Verwendung von Holz und die Förderung von Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Anbauten. Mit dem noch zu beschließenden Förderprogramm soll der aus dem gemeinderätlichen Bereich vortragene Forderung entsprochen werden. Vorgesehener Bestandteil des Programmes ist auch die Einrichtung einer Beratungsstelle zum Aufbau speziellen Fachwissens, für die Öffentlichkeitsarbeit und zur internen Koordination der Anforderungen.

5. FNP-Reserveflächen

Der Gemeinderat hatte 2013 auf der Grundlage der Drucksache G-13/075 beschlossen, die bis dato geltenden Zeitstufen des FNP 2020 (Zeitstufe II, Entwicklung der Flächen ab 2015, sowie III, voraussichtlich kein Bedarf bis 2020) aufzuheben. Die im FNP 2020 vorhandenen Reserven haben somit abzüglich der laufenden B-Planverfahren eine Gesamtfläche von ca. 45 ha (brutto). Die verbleibenden 22 Einzel- bzw. Teilflächen lassen sich aus unterschiedlichen Gründen aktuell nicht entwickeln. So ist gerade die Entwicklung größerer Flächenpotenziale aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit (z. B. „Ruhbankweg Ost und West“ in St. Georgen) sowie umweltrechtlicher Restriktionen wie Lärm (z. B. „Hinter den Gärten“ in Tiengen) derzeit nicht möglich. Ein Potenzial für den Wohnungsbau ist also aktuell nicht vorhanden.

Im Zuge der FNP-Neuaufstellung 2040 werden diese und weitere Flächenalternativen daher neu geprüft und abgewogen, ob sie als Bauflächen im FNP dargestellt oder einer anderen Nutzung vorbehalten werden sollen.

Nr.	Name	Stadtteil	Fläche in ha
1	Tränkematten-West	Betzenhausen	1,8
2	Zum schwarzen Steg	Ebnet	0,8
3	Etter Ost	Ebnet	2,7
4	Etter West	Ebnet	0,4
5	Nördlich Rathaus	Ebnet	0,6
6	Hohe/ Hinter den Gärten	Tiengen	6,1
7	Maierhof	Kappel	1,1
8	Kappler Knoten	Littenweiler	1,0
9	Hinterm Weiher III	Munzingen	3,5
10	Romanstraße	Munzingen	0,7
11	Mittelmatt	Opfingen	1,4
12	Zechengelände	St. Georgen	2,6
13	Ruhbankweg Ost	St. Georgen	5,4
14	Ruhbankweg West	St. Georgen	4,8
15	Erweiterung Sarahof	St. Georgen	1,0
16	Oberer Zwiegerackerweg	St. Georgen	0,4
17	Lettgrube	St. Georgen	0,3
18	Hinter der Stube	Waltershofen	1,5
19	Hinterer Schlierberg mit Schlierbergsteige	Wiehre	4,7
20	Östl. Merzhauser Straße Süd	Wiehre	1,9
21	Östl. Merzhauser Straße Nord	Wiehre	1,7
22	Weihermatten	Kappel	0,5

6. Außenbereichsflächen zur Errichtung von Einfachwohnungen gemäß § 246 Abs. 9 BauGB

Für die wachsende Stadt Freiburg ist die Anschlussunterbringung von Geflüchteten angesichts des äußerst angespannten Wohnungsmarktes eine besondere Herausforderung. Es besteht der dringende Bedarf, insbesondere Familien aus der Heimunterbringung in reguläre Wohnungen zu bringen, um die soziale Integration zu erleichtern und die Unterkünfte zu entlasten. Gegenwärtig (Stand: September 2018) befinden sich noch knapp 3.000 Geflüchtete in öffentlich-rechtlicher Unterbringung der Stadt Freiburg. Zwei Drittel dieser Menschen sind in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Dies steht einer nachhaltigen Integration Geflüchteter in die Stadtgesellschaft entgegen und ist relativ teuer. Ziel der Stadtverwaltung muss es daher sein, diese Menschen in privaten Mietwohnungsraum zu bringen.

Die Anschlussunterbringung soll dezentral und sozialräumlich wie auch städtebaulich gut in bestehende Wohnsiedlungsbereiche integrierbar sein. Für die Integration besonders förderlich sind Projekte, bei denen Wohnungen für Geflüchtete mit gefördertem oder frei finanziertem Wohnungsbau gemischt werden. Die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen für diesen Zweck oder die Entwicklung von Wohnbauprojekten angrenzend an Gewerbegebiete ist gerade aus dem Gedanken der Integration dabei ausdrücklich nicht das Ziel, der Fokus liegt auf dem Rand bestehender Wohnsiedlungen.

Mit der BauGB-Novelle von November 2014 wurde die Möglichkeit geschaffen, zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Außenbereich Wohngebäude als privilegiertes Außenbereichsvorhaben im Anschluss an bereits bestehende Siedlungsstrukturen zu errichten (§ 246 Abs. 9 BauGB). Im Rahmen integrativer Konzepte hält die Stadt Freiburg eine Durchmischung mit anderen Zielgruppen bis zu maximal 50 % für sinnvoll und möglich. Die Flächen müssen unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche angrenzen. Eine Baugenehmigung kann aufgrund der zeitlichen Begrenzung des § 246 Abs. 9 BauGB nur bis zum 31.12.2019 erteilt werden.

Das Stadtplanungsamt wurde beauftragt die potenziellen Flächen für Wohnungsbau für Einfachwohnen im Außenbereich zu ermitteln. Insgesamt wurden 15 folgende Flächen stadtweit vorgeschlagen.

Nr.	Name	Stadtteil	Fläche in ha
1	Kappel Südwest	Kappel	1,04
2	Zweite Reihe Steinhalde	Ebnet	0,80
3	Oberer Zwiegeracker	St. Georgen	0,55
4	Lettgrube	St. Georgen	0,32
5	Leinhaldeweg	Zähringen	0,14
6	Holzhauser Straße	Hochdorf (Benzhausen)	0,72
7	westl. Friedhof	Hochdorf	0,57
8	Nördl. An der Hohl-gasse	Hochdorf	0,32
9	Fuchsloch	Hochdorf	0,66
10	Am Kähnenbrunnen	Waltershofen	0,41
11	Längler / Dürleberg	Opfingen	0,73
12	Am Rossbächle	Munzingen	0,82
13	Kapellenweg / Schlierberg	Wiehre	0,19
14	Tannengrundmatte	Günterstal	0,65
15	Weilersbach	Günterstal	0,28

Nachdem der Liegenschaftsverwaltung im Juni 2018 die Federführung übertragen wurde, wurden im ersten Schritt von den jeweiligen Fachämtern (Baurechtsamt, Garten- und Tiefbauamt, Eigenbetrieb Stadtentwässerung, Umweltschutzamt, Amt für Migration und Integration, Amt für Schule und Bildung) ergänzende Stellungnahmen zur Bebaubarkeit eingeholt.

Folgende Flächen werden momentan nicht weiter verfolgt:

- Nr. 9 Hochdorf „Fuchsloch“ - Absage Eigentümer Bund Straßenbauverwaltung, da derzeit nicht verzichtbar
- Nr. 6 und 7 Hochdorf „Holzhauser Straße und westlich Friedhof“ - hochwertige Landwirtschaftsfläche + viele private Eigentümer
- Nr. 8 Hochdorf „nördlich An der Hohl-gasse“ - fehlende Erschließung
- Nr. 5 und 15 Zähringen „Leinhaldeweg“ und Günterstal „Weilersbach“ - fehlende Erschließung, bzw. Topographie
- Nr. 13 und 14 Wiehre „Kapellenweg“ + Günterstal „Tannengrundmatte“ - Änderungsverfahren Landschaftsschutzgebiet wäre im vorgegebenen Zeitrahmen nicht durchführbar

Nach gegenwärtigem Sachstand bieten, von den übrig gebliebenen sieben Flächen die unten genannten drei Flächen die größten Chancen einer Umsetzung, wobei die weiteren Flächen weiter im Blick behalten werden. Der sehr enge zeitliche Rahmen macht eine Konzentration erforderlich:

- Fläche 1: Munzingen / Am Rossbächle (privater Eigentümer),
- Fläche 2: St. Georgen / Zwiegeracker (institutioneller Eigentümer besitzt ca. die Hälfte der Fläche),
- Fläche 3: Ebnet / Zweite Reihe Steinhalde (institutioneller Eigentümer).

Die Liegenschaftsverwaltung hat Kontakt mit den Eigentümern aufgenommen und die generelle Bereitschaft zur Entwicklung der Flächen abgefragt. Diese stehen dem Thema grundsätzlich offen gegenüber und haben ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

Die Fläche 3 ist im Rahmen der Neuabgrenzung der FFH-Verordnung als FFH-Fläche vorgesehen. Derzeit nimmt das Regierungspräsidium im Rahmen der Offenlage der FFH-Verordnung die endgültige Abgrenzung vor. Davon abhängig ist die Realisierungswahrscheinlichkeit dieser Fläche.

Wegen des engen Zeitrahmens erscheint eine Realisierung primär unter Einbeziehung der FSB möglich. Deshalb ist die Verwaltung in engem Austausch mit der FSB. Von Seiten der FSB wird die Realisierung im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum sehr kritisch gesehen.

Allein für die genannten vorbereitenden Schritte und die Planungsphase wird die Zeit bis Mitte 2019 knapp. Das Baudezernat hat den Städtetag daher gebeten, sich auf Bundesebene für eine Verlängerung der Frist oder zumindest eine Übergangsregelung einzusetzen, so dass begonnene Projekte auch nach dem 31.12.2019 noch zur Baugenehmigung gebracht werden können. Das Thema der Anschlussunterbringung wird die Kommunen noch weit über das Jahr 2019 hinaus beschäftigen, so dass es dringend erforderlich ist, die Gültigkeit der Regelung zu verlängern.

Für mögliche Eignungsflächen im Innenbereich gilt die zeitliche Einschränkung des § 246 Abs. 9 BauGB nicht. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen eine baurechtliche Genehmigung für Projekte im Sinne des Konzepts „Einfachwohnen“ möglich wäre.

7. Projektflächen für Wohnungsbaugenossenschaften und ähnlich orientierter Initiativen

Die Stadtverwaltung steht der Idee, mit den Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften (z. B. Heimbau Breisgau, Familienheim Freiburg, Bauverein Breisgau und Oekogeno) gemeinsame Projekte zu realisieren, um preisgünstige Mietwohnungen auf städtischen Bauflächen zu schaffen positiv gegenüber. Gleiches gilt auch für Kooperationen mit kleineren/oder neuen Baugenossenschaften und anderen z. B. genossenschaftlichen und/oder genossenschaftsähnlichen Initiativen, wie dem Mietshäusersyndikat, das in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) firmiert.

Die Verwaltung hat bereits Gespräche mit den drei großen Wohnungsbaugenossenschaften geführt. Demnach sind diese bereit, auf den ProWo-Flächen Projekte für bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln und die besonderen Herausforderungen wie Lärm, Erschließung und innovative Freiraumkonzepte anzunehmen. Nach Ausarbeitung der städtebaulichen Konzepte, könnten im Rahmen von Vermarktungskonzepten Flächen ausgewiesen werden, auf denen die genannten Adressaten rechtsformunabhängig ihre Projekte realisieren können. Wie bereits in Drucksache G-13/139 dargestellt, soll eine Bevorzugung von derartigen Wohnformen nicht allein auf Grundlage der Rechtsform erfolgen, sondern anhand von Sachkriterien, die vom Gemeinderat festzulegen sind. Beispiele für geeignete Sachkriterien sind

- Absenkung der Miete und Mietbindung,
- Mieterschutz,
- Wohnkonzept, Wohnungsmix und Wohnungsdiversifizierung unter Berücksichtigung der gewünschten Zielgruppen.

Durch Festlegung von Sachkriterien können auch Initiativen, die zwar nicht in der Rechtsform der Genossenschaft organisiert sind, aber ähnliche Ziele verfolgen, berücksichtigt werden. Eine Kombination mit Konzeptausschreibungen ist möglich. Die Einzelheiten sollen in gebiets- und ggf. grundstücksbezogenen Vermarktungskonzepten geregelt werden.

Die Verwaltung geht im Übrigen davon aus, dass insgesamt, gerade aber auch bei der Entwicklung größerer Baugebiete, unter Vorgabe und Einhaltung der städtischen Zielvorgaben alle Akteure der Bauwirtschaft für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und zügiger Realisierung von Wohnraum einen Beitrag leisten sollen und können.

8. Aktueller Sachstand Baugebiet Dietenbach

Der Gemeinderat hat am 24.07.2018 die Satzung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach und die dazugehörigen Ziele und Zwecke (Anlage 4 zur Drucksache G-18/114) beschlossen. Mit der Entwicklungsmaßnahme sollen ca. 6.000 Wohnungen für etwa 14.000 - 15.000 Menschen geschaffen werden, der Schwerpunkt liegt dabei auf der Schaffung bezahlbaren und preisgünstigen Wohnraums (s. Ziffer II der Anlage 4 zur Drucksache G-18/114):

„Umsetzung eines gemischten, inkl. Wohnquartiers für weite Kreise der Bevölkerung mit dem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum. Dies bedeutet insbesondere ausreichende Angebote für den geförderten Wohnraum sowie preisgünstigen Wohnraum für die sog. Mittelschicht und Schwellenhaushalte. Bedarfsgerechte Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen (u. a. barrierefreie Wohnungen) für vielfältige Bewohnerstrukturen.“

Am 04./05.10.2018 hat das Preisgericht den Entwurf des Freiburger Büros „K 9 Architekten“ als Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs ermittelt. Der Entwurf sieht vor, auf ca. 60 ha Nettobauland knapp 900.000 m² Geschossfläche zu errichten. Hierdurch können ca. 6.500 Wohneinheiten entstehen. Auf Grundlage des Siegerentwurfs wird nun ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, auf dessen Grundlage dann der Bebauungsplan entwickelt wird.

Parallel hierzu prüft die Verwaltung verschiedene interfraktionelle Anträge und Fraktionsanträge bezüglich der in der Sitzung vom 24.07.2018 durch den Gemeinderat beschlossenen Drucksache zu Dietenbach auf ihre Umsetzbarkeit. Insbesondere ist die Verwaltung beauftragt, bei den weiteren Planungen des neuen Stadtteils Dietenbach das Ziel zu verfolgen, 50 % geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren. Die Verwaltung wird weiter aufgefordert, spätestens im 3. Quartal 2019 der GRAG Dietenbach Varianten eines Wohnungsmix und für Vergabekonzepte als Grundlage für die spätere Grundstücksvergabe vorzuschlagen, die auch die 50 %-Quote für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau berücksichtigen. Diese Varianten sind dann finanziell zu bewerten; das Ergebnis soll möglichst im 4. Quartal 2019 vorliegen. Zur Strukturierung der Entscheidungsfindung erarbeitet die Verwaltung die Drucksache G-18/217, die zeitgleich in die Gremien eingebracht werden soll.

9. Entwicklungsgebiet Eishalle/Ensisheimer Straße

Im Jahr 2013 wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung die Machbarkeitsstudie „Entwicklung Eisstadion-Gelände“ erstellt. Der Favorit der Bewertungskommission war die Entwurfsarbeit des Planungsbüros „Wick + Partner“ mit dem Vorschlag für einen Verschwenk der Ensisheimer Straße. Die dadurch entstehenden größeren Baufelder ermöglichen die Gliederung in zwei Teilbereiche. Der westliche ergänzt als Wohngebiet das südlich angrenzende Quartier an der Schlettstadter Straße, der östliche reagiert durch Mischnutzungen und verdichtetes Wohnen auf die Lärmsituation und vermittelt zu der dichten Struktur des Gewerbegebiets. Außerdem bildet ein Kopfgebäude mit z. B. Showrooms für ansässige Handwerksbetriebe einen Quartiersauftakt als Vermittler zwischen dem Gewerbegebiet, Westarkaden und dem neuem Quartier.

Bei der Überprüfung der Realisierbarkeit hat sich aber ergeben, dass ein Verschwenk der Ensisheimer Straße durch mehrere vorhandene unterirdische Leitungen nicht refinanzierbar ist. Die Bewertungskommission hat für diesen Fall empfohlen die stadträumliche Untergliederung in blockartigen Strukturen weiterzudenken. Diese scheinen die lärmbezogenen Rahmenbedingungen aufzugreifen und gleichzeitig attraktive Wohnviertel generieren zu können. Die Stadtverwaltung hat dementsprechend für das städtebauliche Rahmenkonzept „Stadtteil Mooswald“ die Entwurfsarbeit des Planungsbüros „Pesch Partner“ als Grundlage gewählt. Hingewiesen wird auf die Bedeutung des vorhandenen Bolzplatzes an der Ecke Ensisheimer Straße/Berliner Allee.



Entwurf Wick + Partner



Entwurf Pesch Partner

Eine tatsächliche Umstrukturierung des Eisstadion-Geländes kann erst mittel- bis langfristig durchgeführt werden, wenn die Frage nach einem neuen Standort für das Eisstadion beantwortet ist.

10. Vorkaufsrechte als Bestandteil aktiver Liegenschaftspolitik

Im Hinblick auf programmatische Äußerungen im politischen Raum wird das Thema Vorkaufsrechte in Ergänzung zu den Ausführungen in der Drucksache G-17/230 erneut aufgegriffen. Dabei soll nachfolgend auf das Vorkaufsrecht (BauGB) nach der bestehenden Rechtslage sowie auf Forderungen zu einer Ausweitung des Vorkaufsrechts zu Gunsten der Kommune eingegangen werden.

a) Vorkaufsrecht (BauGB) nach der bestehenden Rechtslage

Vor einer detaillierteren Schilderung wird auf drei klarstellende allgemeine Aspekte nach der gegenwärtigen Rechtslage hingewiesen:

- Es gibt kein generelles Vorkaufsrecht für jedweden Verkaufsfall auf dem Gemeindegebiet. Die Ausübung des öffentlichen Vorkaufsrechts ist an bestimmte eingrenzende Voraussetzungen gebunden (§§ 24, 25 BauGB).
- Das Vorkaufsrecht ist im Grundsatz ein reagierendes Instrument. Es kommt nur zur Anwendung, wenn von Dritten die Initiative ausgeht und zwischen diesen ein Kaufvertrag zustande kommt, der für die Gemeinde das auslösende Moment zur Ausübung des Vorkaufsrechts ist.

Gerade aus diesem Grund wird vielfach die Forderung erhoben, dass neben der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB) für den Innenbereich die ähnlich ausgestaltete sog. Innenentwicklungsmaßnahme gesetzgeberisch geschaffen werden soll.

- Das Vorkaufsrecht ist kein Instrument zur Bodenbevorratung, kann aber eine aktive Liegenschaftspolitik fördern.

Nach der gegenwärtigen Gesetzlage sind zu unterscheiden das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB und das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB.

aa) Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

Nach § 24 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde in folgenden Fällen ein allgemeines Vorkaufsrecht

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Bebauungsplan festgesetzt ist, also z. B. für öffentliche Verkehrsflächen, Straßen etc.
2. in einem Umlegungsgebiet

3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und im städtebaulichen Entwicklungsbereich (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).
4. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung und einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus.

Dies setzt einen Satzungsbeschluss und das Inkrafttreten der Satzung voraus. Dieses Vorkaufsrecht gilt sowohl für bebaute als auch für unbebaute Grundstücke. Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts muss auch im Einzelfall durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. Die Existenz einer wirksamen Erhaltungssatzung allein ist dafür nicht ausreichend. Die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Milieuschutz kommt dann nicht in Frage, wenn das betreffende Grundstück bereits im Sinne der Erhaltungssatzung genutzt wird.

5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.
6. in Gebieten, für die ein Bebauungsplan besteht (§ 30 BauGB), bei denen Planreife für ein Bebauungsgebiet gegeben ist (§ 33 BauGB) oder die im Innenbereich (§ 34 Abs. 2 BauGB) liegen und die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind.
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauungen freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

bb) Besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB

Die Gemeinde kann besondere Vorkaufsrechte zur Geltung bringen

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplan § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Das besondere Vorkaufsrecht wird durch Satzungen begründet. Eine Vorkaufssatzung kann - im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - für unbebaute Grundstücke erlassen werden. Hierfür ist zwingend ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Voraussetzung, d. h. die Satzung kann frühestens gleichzeitig mit dem Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden. Die Vorkaufssatzung ist in diesem Fall also stets an den Bebauungsplan gebunden.

2. zur Sicherung geplanter städtebaulicher Maßnahmen § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Die Gemeinde kann auch in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Flächen durch Satzung bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Von diesen Vorschriften hat die Stadt beispielsweise Gebrauch gemacht in den Fällen:

- Vorkaufssatzung für das Gebiet „Dietenbach“
- Vorkaufssatzung für das Gebiet „Bahnhof Littenweiler“
- Vorkaufssatzung für das Gebiet „Kappler Straße, Littenweiler“
- Vorkaufssatzung für das Gebiet „Zähringen Nord“

Die Stadt wird dieses Instrument weiterhin zur Flächensicherung konsequent zur Anwendung bringen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen von Erhaltungssatzungen wird in einer gesonderten Vorlage eingebracht werden. Vorkaufsrechte im Rahmen von Erhaltungssatzungen werden begründet durch:

- Erhaltungssatzung für den Bereich der südöstlichen Altstadt
- Erhaltungssatzung „St. Georgen - Imberyweg/Am Mettweg“.

cc) Einschränkungen des Vorkaufsrechts

Die Ausübung des Vorkaufsrechts unterliegt verschiedenen Einschränkungen, von denen nachfolgend nur die wichtigsten genannt werden:

- Beim Kauf von Eigentumswohnungen und beim Kauf von Erbbaurechten steht der Stadt kein Vorkaufsrecht zu (§ 24 Abs.2 BauGB). Dies gilt für alle genannten Vorkaufsrechte einschließlich solcher in Gebieten mit Erhaltungssatzung.
- Das Vorkaufsrecht darf nur zum Wohl der Allgemeinheit ausgeübt werden (§ 24 Abs. 3 BauGB). Diese Voraussetzung liegt vor, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt, die Anforderungen sind hier geringer als bei einer Enteignung, deren Ausübung für das Wohl der Allgemeinheit erforderlich sein muss.
- Dem Käufer steht ein Abwendungsrecht zu (§ 27 BauGB). Dies ist das Recht, die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde abzuwenden, indem der Käufer den mit dem Vorkaufsrecht verfolgten Zweck selbst verwirklicht. Das Abwendungsrecht kann im Einzelfall entfallen, wenn es zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung an einer hinreichenden Konkretisierung der späteren Bebauung fehlt. Dies gilt insbesondere im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie bei Vorkaufsrechten zur Sicherung geplanter städtebaulicher Maßnahmen § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

b) Finanzierung

Zur Finanzierung der Ausübung von Vorkaufsrechten steht auch die Idee der Schaffung eines speziellen Fonds im Raum. Ob und unter welchen Voraussetzungen ein derartiger Fond außerhalb des städtischen Haushalts möglich ist, bedarf einer detaillierten, insbesondere auch haushaltsrechtlichen Prüfung. Unabhängig von der Frage ob derartige Ankäufe innerhalb oder außerhalb des städtischen Haushaltes erfolgen, müssen jedoch die erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung gestellt werden.

c) Forderung zur Ausweitung des Vorkaufsrechts

Der Deutsche Städtetag fordert Erleichterungen beim kommunalen Vorkaufsrecht, die eine gezielte strategische Bodenvorratspolitik der Städte für Wohnungsbau und dazugehöriger Infrastruktur maßgeblich unterstützen.

Ebenso wird eine Ausdehnung des Vorkaufsrechts auf den Verkauf von Eigentumswohnungen (Rechten nach dem WEG) gefordert sowie die Prüfung einer Ausdehnung des Vorkaufsrechts auf Anteilsverkäufe von Wohnungsbeständen (sog. share deals).

Ferner ist eine Verlängerung der Ausübungsfrist, die gegenwärtig nur zwei Monate beträgt, für eine praktisch handhabbare Durchsetzung von Vorkaufsfällen dringend erforderlich.

Auf die Ausführungen in Drucksache G-17/230, S. 38 und die dortige Anlage 1, S. 10 wird verwiesen.

11. Anpassung der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg an die Entscheidung des Gemeinderates vom 19.05.2015 zu Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau

a) Anpassung des Flächenanteils im Fall der Flächenabtretung

Der Gemeinderat hat am 27.03.2012 die Neufassung der baulandpolitischen Grundsätze beschlossen (Drucksachen G-11/192 und G-11/192.1). Sie sahen vor, dass mit den Eigentümern bzw. Planungsbegünstigten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages unter Berücksichtigung der Kausalität und Angemessenheit vereinbart wird, im Baugebiet 30 % der neu geschaffenen Geschossfläche im geförderten Eigentums- und/oder Mietwohnungsbau zu realisieren bzw. zu belegen. Ferner sahen diese Grundsätze vor, dass den Eigentümern bzw. den Planungsbegünstigten die Möglichkeit eröffnet wird, statt des Nachweises von geförderten Wohnungsbau bis zu 10 % der Baulandfläche unentgeltlich an die Stadt abzutreten. Die Stadt sollte auf dieser Fläche den geförderten Wohnungsbau realisieren. In Plangebiet mit amtlicher Umliegung wurde bislang darauf verzichtet, von den Eigentümern zusätzlich zu den sonstigen Verpflichtungen, die sich aus den baulandpolitischen Beschlüssen ergeben, auch die Umsetzung von sozialem Wohnungsbau zu verlangen, da sie bereits mit der Zahlung des Umliegungserlöses eine erhebliche zusätzliche Belastung zu tragen haben. Stattdessen hat die Stadt 30 % des Umliegungserlöses für Maßnahmen des geförderten Wohnungsbaus eingesetzt.

In seiner Sitzung am 19.05.2015 hat der Gemeinderat beschlossen, die baulandpolitischen Grundsätze vom 27.03.2012 zu ändern. Danach sollen 50 % der neu geschaffenen Geschossfläche im Baugebiet für Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau umgesetzt werden. Damit wurde der bisherige Anteil von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau von bisher 30 % um 2/3 auf 50 % erhöht und auf den Mietwohnungsbau beschränkt. Eine entsprechende Anpassung der Regelung zur Abtretung von 10 % der Baulandfläche bzw. die Festlegung einer zusätzlichen unentgeltlichen Flächenabtretung im Rahmen einer amtlichen Umliegung erfolgte dagegen nicht.

In der Folgezeit wurden für laufende Verfahren und Bebauungspläne Übergangsregelungen beschlossen. Zudem wurde bei neuen Maßnahmen einzelfallbezogen im Baugebiet „Hornbühl-Ost“, Plan-Nr. 3-86, in dem eine freiwillige Umlegung durchgeführt wird, durch den Gemeinderat am 26.07.2016 beschlossen, dass alternativ zum Nachweis von 50 % der neu geschaffenen Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau eine Fläche unentgeltlich an die Stadt zur Umsetzung von Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau abzutreten ist. Der Umfang der abzutretenden Fläche liegt bei ca. 15 % (Drucksache G-16/159). Auf dieser Fläche liegt aber ein überdurchschnittlich hohes Baurecht, so dass im Ergebnis auf der Fläche ca. 20 % der im Gesamtgebiet vorgesehenen Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau umgesetzt werden können.

Auch für das Baugebiet „1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans Güterbahnhof Nord“, Plan-Nr. 2-89.2a, wurde vom Gemeinderat am 14.11.2017 (Drucksache G-17/190) beschlossen, Baulandfläche unentgeltlich an die Stadt Freiburg zur Umsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau zu übertragen. Da es sich um ein Mischgebiet handelt, beinhaltet dies gewerbliche Flächen ebenso wie Flächen zum Wohnungsbau entsprechend ihrem Anteil im Gesamtgebiet. In der Summe ergibt sich eine Nettobaulandabtretung von ca. 22 %.

Die Verwaltung schlägt nun vor, Nr. C 2 der bisher geltenden baulandpolitischen Grundsätze in konsequenter Fortführung des Beschlusses vom 19.05.2015 anzupassen und den bisherigen Umfang der Flächenabtretung für Bauland an die Stadt bei freiwilliger Umlegung von bisher 10 % auf 20 % zu erhöhen und bei amtlichen Umlegungsverfahren als zusätzlichen Flächenbeitrag wahlweise eine Abtretung von 10 % des Wertes der Einwurfsfläche oder die Umsetzung von 25 % der neu geschaffenen Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau zu verlangen. Da bei der Stadt Freiburg eine Wertumlegung durchgeführt wird, kann dies bei Verfahren mit unterschiedlichen Bodenwerten (z. B. Ein-/Mehrfamilienhaus, Geschosswohnungsbau) dazu führen, dass die tatsächlich abzutretende Fläche je nach Bodenwert der zugewiesenen Fläche differiert. Mit der Anwendung des Wertes der Einwurfsfläche wird letztlich sichergestellt, dass alle Beteiligten gleichbehandelt werden.

Durch die Anhebung der abzutretenden Fläche auf 20 % statt auf lediglich 16,7 % soll ein Anreiz geschaffen werden, tatsächlich geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren und das Landeswohnraumförderungsprogramm in Anspruch zu nehmen, anstatt sich von der Verpflichtung durch Flächenabtretung „freizukaufen“. Im Ergebnis wird künftig eine der beiden Alternativen (Flächenabtretung von 20 % bzw. Realisierung von 50 % gefördertem Mietwohnungsbau) im Rahmen des Abschlusses städtebaulicher Verträge und bei Vermarktung städtischer Grundstücke verpflichtend gefordert werden.

Im Falle einer Flächenabtretung hat die Stadt oder ein von ihr benannter Dritter (z. B. FSB) Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau für die Dauer einer nach dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderprogramm möglichen Förderung, umzusetzen. Bei der Umsetzung dieser Forderungen in städtebaulichen Verträgen ist allerdings zu beachten, dass die Verpflichtungen aus

diesen Verträgen insgesamt die Planungsbegünstigten nicht unangemessen belasten dürfen und dass diesen ein angemessener Planungsgewinn verbleiben muss (§ 11 Abs. 2 BauGB).

b) Realisierung von 50 % gefördertem Wohnungsbau

Für die Realisierung von **50 % gefördertem Mietwohnungsbau** wird grundsätzlich empfohlen, zur besseren Transparenz bestimmte Rahmenbedingungen festzulegen, um den Planungsbegünstigten oder Erwerbern Planungssicherheit zu geben.

Für die Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Mietwohnungsbau sollen im Rahmen der baulandpolitischen Grundsätze folgende Rahmenbedingungen festgelegt werden:

- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird zwingend durch den städtischen Mietspiegel festgelegt.
- Für den Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete werden die Flexibilisierungsmöglichkeiten des Landeswohnraumförderungsprogramms von derzeit 20 % bis 40 % Mietabschlag ausgenutzt.
- Es ist eine Bindungsdauer mit einer Laufzeit von 25 Jahren als Regelfall zu vereinbaren.

Hiermit werden einerseits verbindliche Rahmengrößen festgelegt, andererseits wird gerade durch die Aufnahmen der Flexibilisierungsmöglichkeit auch dem Ansinnen Rechnung getragen, verschiedene Einkommensgruppen im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus zu berücksichtigen. Soweit von diesen Rahmenvorgaben in den konkreten Verhandlungen Abweichungen getroffen werden, sind diese besonders zu begründen.

12. Landeswohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ / Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM)

Das Land stellt für das Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ in den Jahren 2018 und 2019 einen jährlichen Bewilligungsrahmen in Höhe von 250 Mio. €, somit insgesamt ca. 500 Mio. € zur Verfügung.

a) Mietwohnraumförderung

aa) Einkommensgrenzen

Im Rahmen des neuen Förderprogramms Wohnungsbau BW2018/2019 hat sich die Einkommensgrenze für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins zum Bezug einer geförderten Mietwohnung um ca. 1,3 % erhöht. Die Erhöhung im Programm 2017 auf das Programm 2015/2016 betrug ca. 10 %. Die Einkommensgrenzen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins sind:

„Wohnungsbau BW 2018/2019“

Einkommengrenze für einen WBS	Bruttojahreshaushaltseinkommen in EUR	rechnerisch pro Monat in EUR
1 Person	48.450,00	4.038,00
2 Personen	48.450,00	4.038,00
3 Personen	57.450,00	4.788,00
4 Personen	66.450,00	5.538,00
5 Personen	75.450,00	6.288,00
6 Personen	84.450,00	7.038,00
7 Personen	93.450,00	7.788,00
8 Personen	102.450,00	8.538,00

Eine ausführliche Darstellung möglicher Fallbeispiele auf Basis verschiedener Haushaltsgrößen und Einkommenssituationen ist unter d) und der Anlage I 2 aufbereitet.

bb) Bindungsfristen

Bei der wählbaren Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen hat sich im Vergleich zum Landeswohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2017“ keine Änderung mehr ergeben. Der Investor kann wählen zwischen einer 10-, 15-, 25- oder 30-jährigen Bindungsdauer.

cc) Abschläge auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Eine Neuerung ist die Flexibilisierungsregelung des Mietabschlags. Bisher galt ein fester Mietabschlag von 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im neuen Förderprogramm 2018/2019 ist geregelt, dass der Investor in einem Korridor zwischen 20 % und 40 % Mietabschlag unter ortsüblicher Vergleichsmiete wählen kann, die Regelgröße ist weiterhin 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Wird ein Mietabschlag über 33 % gewählt, so erhält der Investor die hieraus resultierende Förderung in Form eines Ergänzungszuschusses. Wird ein Mietabschlag unter 33 % gewählt, reduziert sich das Förderdarlehen.

Eine verbindliche Vorgabe der Gemeinde über die vom Eigentümer einer Sozialmietwohnung zu beantragende Förderung und eines bestimmten Mietabschlags (z. B. 33 % unter OVM) kommt im Rahmen von Vermarktungsentscheidungen oder städtebaulichen Verträgen in Betracht. Sollte der Eigentümer das Grundstück ohne eine solche Regelung erhalten haben, liegt die Wahl des Förderabschlags in seiner Hand und es besteht keine Einwirkungsmöglichkeit der Gemeinde.

dd) für die Förderung zu Grunde zu legende Kosten

Eine wesentliche Änderung des neuen Förderprogrammes liegt in der Berechnung der förderfähigen Gesamtkosten für die maximale Darlehenshöhe. Die Basisförderung in Form eines zinslosen Darlehens beträgt bis zu 80 % der Gesamtkosten, bestehend aus Bau- und Grundstückskosten. Anstelle eines zinslosen Darlehens kann der von der von

der L-Bank berechnete, abgezinste Subventionswert des Darlehens auch als einmaliger Zuschuss beansprucht werden.

Erstmals im Landeswohnraumförderungsprogramm sind die Baukosten in einem Festbetrag von 3.000,00 €/m² Wohnfläche berücksichtigungsfähig, unabhängig von der Höhe der tatsächlichen Baukosten. Dadurch ist für den Investor eine bessere Kalkulation seiner Finanzierung möglich und günstiges Bauen wird gefördert. Hierbei erhält der Antragsteller die volle Förderung (Subventionswert) auch bei Baukosten unter 3.000,00 €/m². Ein nicht ausgeschöpftes Darlehen wird insoweit in Höhe des damit verbundenen Subventionswerts von der L-Bank durch einen Zuschuss ausbezahlt.

Zusätzlich zu den Baukosten werden erstmalig bis zu einem Zeitpunkt von vier Jahren nach Erwerb auch die anteiligen Grundstückskosten berücksichtigt. Die Höhe beschränkt sich auf den Kaufpreis, beträgt jedoch max. 110 % des Bodenrichtwerts. Sollte für das Baugrundstück (noch) kein Bodenrichtwert vorliegen, wird der angesetzte Wert des Gutachterausschusses bis zu 110 % angerechnet.

Durch die neue Berechnung der förderfähigen Kosten ergeben sich höhere Subventionswerte der Förderung als in vergangenen Förderprogrammen. Die konkrete Förderung ist hierbei von zahlreichen Faktoren abhängig, wie der Bindungsfrist und mehreren finanztechnischen Parametern (z. B. SWAP Satz).

ee) Art der Förderung

Die Förderung erfolgt in Form eines zinsverbilligten Darlehens. Es besteht die Möglichkeit dieses Darlehen zu 25 %, 50 % oder 100 % in einen Zuschuss umwandeln zu lassen. Die Höhe der Förderung ist abhängig von den zugrunde zu legenden Kosten sowie der gewählten Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Weiterhin ist im Förderprogramm 2018/2019 erstmals eine Nachfrageprämie für Gemeinden bei Schaffung neuer geförderter Mietwohnungen vorgesehen. Die Prämie beträgt 2.000,00 € pro geförderter Wohneinheit und wird auf Antrag ausgezahlt. Das Geld ist binnen drei Jahren nach Bekanntgabe der Förderzusage der L-Bank einzusetzen für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen der Gemeinde zur Erweiterung des Wohnungsbestandes, z. B. für die Verbilligung des Grundstückserwerbs zur Bebauung im Rahmen der Sozialmietwohnraumförderung durch Dritte oder für externe Kosten für Maßnahmen zur Schaffung neuen Baurechts für den Geschosswohnungsbau.

b) Änderungen in der Eigentumsförderung

Im Bereich der Eigentumsförderung wurden die Einkommensgrenzen ebenfalls angepasst:

„Wohnungsbau BW 2018/2019“

Einkommensgrenze für Eigentumsförderung	Bruttojahreshaushaltseinkommen in EUR	rechnerisch pro Monat in EUR
1 Person	57.000,00	4.750,00
2 Personen	57.000,00	4.750,00
3 Personen	66.500,00	5.542,00
4 Personen	76.000,00	6.333,00
5 Personen	85.500,00	7.125,00
6 Personen	95.000,00	7.917,00
7 Personen	104.500,00	8.708,00
8 Personen	114.000,00	9.500,00

Die Darlehenshöchstbeträge haben sich durch das neue Förderprogramm nicht geändert:

Neubau und Erwerb neuen selbstgenutzten Wohneigentums

Anzahl der Kinder	Darlehenshöchstbetrag in Euro
Sockelbetrag	160.000,00
1	200.000,00
2	240.000,00
3	270.000,00
4	292.000,00
5	306.000,00

Gebrauchterwerb selbstgenutzten Wohnraums (20 % Reduzierung zum Neubau)

Anzahl der Kinder	Darlehenshöchstbetrag in Euro
Sockelbetrag	128.000,00
1	160.000,00
2	192.000,00
3	216.000,00
4	234.000,00
5	245.000,00

Zudem ist keine Zusatzförderung für den KfW-Effizienzhausstandard 70 mehr möglich. Für diese Förderung ist nach dem neuen Programm ein KfW-Standard von 55 oder besser einzuhalten.

Eine beispielhafte Darstellung über die Förderfähigkeit verschiedener Haushalte und Einkommenssituationen für eine Eigentumsförderung der L-Bank befindet sich unter Abschnitt d) und der Anlage I 2.

c) sonstige Änderungen / Sonderprogramme

Eine spezielle Förderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung gibt es im Landeswohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ nicht mehr. Stattdessen hat der Investor das Recht, im Rahmen einer entsprechenden Verpflichtung vorrangig an Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung zu vermieten, sog. Belegungsprivileg.

In der Vergangenheit war diese Sonderförderung ausschließlich der Zielgruppe der ehemals Strafgefangenen, ehemals Drogensüchtigen und ehemals Obdachlosen vorbehalten. Die neue Regelung bietet die Möglichkeit, weitere Personengruppen als Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung zu berücksichtigen. Ob eine Personengruppe berücksichtigt wird, entscheidet die L-Bank in Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium.

Neben dem Belegungsvorrang gelten die Vorschriften der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung, wie die Voraussetzung bei Bezug einen Wohnberechtigungsschein zu besitzen und die angemessene Haushaltsgröße.

Da es sich lediglich um ein Belegungsprivileg handelt, bietet diese Änderung den Vorteil, die Bewohnerstruktur variabel durchmischen zu können.

Im Rahmen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung ist eine besondere Neuerung im Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ die Förderung von Mietwohnraum zu Zwecken des ambulanten betreuten Wohnens. Wohnungen, die für diese Zwecke gefördert werden, sind entsprechend zu binden und dürfen nur an Seniorinnen und Senioren (i. S. d. § 4 Abs. 19 LWoFG) oder an schwerbehinderte Menschen (i. S. d. § 4 Abs. 21 LWoFG) vermietet werden. Neben den Belegungsbindungen für den genannten Personenkreis gelten die Vorschriften der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung. Eine gesonderte Förderung erhält der Investor nicht.

d) Vergleich von Einkommensgrenzen und Haushaltsgrößen

Zur besseren Veranschaulichung der Bezugsberechtigung für den Wohnberechtigungsschein (WBS) und die förderfähige Einkommenssituation wurden seitens der Liegenschaftsverwaltung zusammen mit dem Haupt- und Personalamt verschiedene Einkommensgruppen gebildet. Diese Fallbeispiele sind in Anlage I 2 aufgeführt, auf welche verwiesen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass insbesondere bei Tarifbeschäftigten im Bereich der Mietwohnraumförderung (WBS-Berechtigung), trotz im Verhältnis zum Haushaltseinkommen hoher tatsächlicher Mietbelastung und insbesondere beim Einstieg als Beschäftigte in den gehobenen Dienst relativ schnell eine Überschreitung der Einkommensgrenzen festzustellen ist. Dies gilt ganz besonders in den Fällen von Doppelverdienern bzw. Teilzeitbeschäftigung oder eines Hauptverdieners und eines geringfügigen Zuverdienstes. Im mittleren Dienst sind im Durchschnitt bis 1,5 Beschäftigungsverhältnisse pro zu Grunde liegende Einheit (Familie) praktisch alle und vor allem jüngere Beschäftigte WBS-berechtigt. Dies gilt beispielhaft für Arbeiter_innen, Feuerwehrleute und auch Erzieher_innen.

Maßgeblich ist auch die unterschiedliche Besteuerung von Beamten_innen und Tarifbeschäftigten, da für die Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung (Miet- und Eigentumsförderung) jeweils das Brutto-Jahres-Haushaltseinkommen gilt. Beamten_innen fallen im m. D. in der Regel in die WBS-Berechtigung. Beim Einstieg in den gehobenen Dienst (Sozialarbeiter_innen) Techniker_innen, Ingenieur_innen und Verwaltungsmitarbeiter_innen wird der Grenzwert zur WBS-Berechtigung bei Doppelverdienern überschritten, aber gerade dort besteht insbesondere bei jüngeren Familien Förderbedarf auf dem Wohnungssektor.

Beispielsweise ist ein Haushalt bei einer 100 % Stelle nach TVöD E 10 und einem Zuverdienst von 50 % TVöD E 8 erst ab einer Anzahl von 5 Personen zum Bezug einer Sozialmietwohnung nach dem aktuellen Förderprogramm berechtigt.

e) Auswirkung der Änderungen im Programm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ auf städtisches Modell mietpreisgedämpfter Wohnraum

Das städtische Modell mietpreisgedämpfter Wohnraum ist ein eigenständiges Programm, das sich an das jeweils gültige Landeswohnraumförderungsprogramm anlehnt und für die Vergabe bei städtischen Grundstücken gilt. Es sieht vor:

- Die Mieter_innen dürfen die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins um bis zu 10 % überschreiten.
- Die Bindungsdauer beträgt 20 Jahre.
- Der Mietabschlag beträgt beim mietpreisgedämpften Wohnraum minus 20 % auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegelmiete). Anders als im Bereich der Landeswohnraumförderung erhält der Eigentümer keinen unmittelbaren Zuschuss / zinsvergünstigtes Darlehen, da kein Förderantrag an die L-Bank gestellt wird.

Dieses Modell wurde zum Gültigkeitszeitraum des Programms 2015 - 2016 aufgestellt als die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogrammes noch deutlich unter den heutigen Beträgen lagen. Ziel des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus war die zielgruppenspezifische Förderung von Mietenden (Personenhaushalten), die die damals gültigen Einkommensgrenzen leicht überschritten. Beim Wechsel des Landeswohnraumförderungsprogramms 2015/2016 zu dem Landeswohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2017“ wurden die Einkommensgrenzen um ca.10 % angehoben, mit dem Programm 2018/2019 erfolgte eine weitere Anhebung um ca. 1,3 %.

Durch diese Anhebungen wird der im Modell mietpreisgedämpfter Wohnraum festgelegte Überschreibungsbetrag von bis zu 10 % bereits mit den Grenzen des Landeswohnraumförderungsprogrammes erreicht.

Die Flexibilisierungsregelung des Mietabschlages im Landeswohnraumförderungsprogramm 2018/2019 ermöglicht dem Vermieter zudem auch bei einer mit Landesmitteln geförderten Wohnung einen Mietabschlag von 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, wie es im mietpreisgedämpften Wohnungsbau vorgesehen ist.

Die in Anlage I 2 dargestellten Berechnungsbeispiele zeigen jedoch, dass grundsätzlich weiterhin ein Bedarf an, neben dem Landeswohnraumförderungsprogramm errichteten, mietpreisgedämpften Wohnraum gegeben ist, um auch Schwellenhaushalte besser zu erreichen. Die Verwaltung wird hierzu, insbesondere im Rahmen des Vermarktungskonzeptes Dietenbach, weitere Vorschläge erarbeiten und unterbreiten (vgl. gesonderte Drucksache G-18/217).

Die Regelungen aus den baulandpolitischen Beschlüssen bleiben hiervon unberührt.

f) Ortsübliche Vergleichsmiete im geförderten Wohnungsbau

Die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) hat eine zentrale Bedeutung im geförderten Wohnungsbau. Sie ist Anknüpfungspunkt für die maximal zulässige Fördermiete (OVM abzüglich Förderabschlag nach Programm bzw. Satzung der Stadt Freiburg für Förderverfahren vor 2009) und wirkt sich auch auf die Höhe der Förderung aus. Die Bestimmung der OVM hat maßgeblichen Einfluss auf die zu erzielende Fördermiete, die Investitionsbereitschaft von Vorhabenträgern im geförderten Wohnungsbau und die Rentabilität von geförderten Wohneinheiten in der tatsächlichen Vermietung.

Für die Ermittlung der OVM kommen mehrere Ermittlungsmethoden in Betracht. Dies sind u. a. die Heranziehung des qualifizierten Mietspiegels sowie eine gutachterliche Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Stadt Freiburg hat die ortsübliche Vergleichsmiete im geförderten Wohnungsbau in der Vergangenheit ausschließlich unter Anwendung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt in der jeweilig gültigen Fassung ermittelt. Hierfür wurde auf die gesetzliche Vermutungswirkung für den qualifizierten Mietspiegel des § 558 d Abs. 3 BGB recurriert. Diese Verwaltungspraxis kann in ihrer Ausschließlichkeit und Begründung auch nach intensiver verwaltungsinthener Abstimmung und mit dem Wirtschaftsministerium des Landes nicht aufrechterhalten werden.

Für die zukünftige Verwaltungspraxis ist zu differenzieren:

Die Anwendung des Mietspiegels als maßgebliche und ausschließliche Berechnungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete kann in den baulandpolitischen Grundsätzen für städtebauliche Verträge und bei der Vermarktung eigener städtischer Grundstücke vorgegeben werden.

In Altverfahren oder auf Grundstücken ohne städtische Einflussmöglichkeit, z. B. bei nicht städtischen Grundstücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, ist neben der Anwendung des qualifizierten Mietspiegels ggf. grundsätzlich auch ein Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzulassen. Die Gutachten haben sich dabei an den Vorgaben von § 558 Abs. 2 BGB zu orientieren. Danach wird die ortsübliche Vergleichsmiete durch ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 und § 558 a BGB). Diesen Anforderungen muss auch ein entsprechendes Gutachten genügen, wenn dieses die OVM für den geförderten Sozialmietwohnungsbestand ermitteln soll. Nach der einschlägigen Kommentarliteratur muss dabei ein ausgewogenes nachvollziehbares und nicht willkürliches Verhältnis von Neubau- und Bestandsmietverträgen einbezogen werden. Keinesfalls ausreichend ist allein eine Benennung von drei Vergleichswohnungen.

13. Verlängerung von auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen - Entwicklungen -

Im Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2022 laufen bzw. liefen 1.360 Mietpreis- und Belegungsbindungen aus. Davon sind allein im Jahr 2017 593 Bindungen ausgelaufen. Um dem entgegenzusteuern hat die Stadtverwaltung, wie durch die Drucksache G-15/024.1 beauftragt, die Verlängerung auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen initiiert.

Daher befinden sich aktuell 108 der in 2017 ausgelaufenen Wohneinheiten zur Prüfung auf Bindungsverlängerung bei der L-Bank.

Trotz der Bereitschaft der Eigentümer/innen, die Bindungen zu verlängern, bestand das Hauptthema darin, dass ursprünglich förderungsberechtigte Personen zwischenzeitlich die Förderkriterien, die auch bei einer Verlängerung vorliegen müssen, durch Veränderungen insbesondere in der persönlichen und/oder finanziellen Situation nicht mehr erfüllen.

Von den im Jahr 2018 106 auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen befinden sich gegenwärtig 50 Wohneinheiten zur Überprüfung bei der L-Bank. Die im Laufe des Jahres auslaufenden Bindungen werden von der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit den Eigentümer_innen vor Ende der Bindungen ebenfalls auf die Möglichkeit der Verlängerung überprüft.

14. Kurzzusammenfassung Ergebnisse Wohnungsgipfel im Bundeskanzleramt

Am 21.09.2018 hat im Bundeskanzleramt der Wohnungsgipfel stattgefunden. Dabei wurde die „Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ beschlossen. In Anlage I 3 ist die Ergebniszusammenfassung des Bundesministeriums des Inneren, Bau und Heimat zum Wohnungsgipfel beigefügt. Wesentliche Punkte sind:

- Bund stellt für soziale Wohnraumförderung im Zeitraum 2018 - 2021 5 Mrd. € bereit
- Förderprogramm Baukindergeld 2,7 Mrd. €. Damit soll Eigentumsbildung für Familien und Alleinerziehende mit Kindern gestärkt werden.
- Einführung einer steuerlichen Sonderabschreibung im Mietwohnungsbau „im bezahlbaren Mietsegment“
- Bund schafft Wohnraum für Bundesbedienstete durch BIMA, BIMA tritt wieder als Bauherr auf
- Beibehaltung der Wohnungsbauprämie, insbesondere für junge Menschen
- Bezahlbares Bauen und Wohnen, Energieeffizienz und Klimaschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden
- Förderung von altersgerechtem Umbau (KfW Förderung, Volumen 75 Mio. €)
- Reform des Wohneigentumsrechts (Erleichterung baulicher Maßnahmen, die der Barrierefreiheit, energetischen Sanierung oder Förderung Elektromobilität dienen)
- Fortführung Städtebauförderung auf Rekordniveau von 790 Mio. € Bundesmitteln
- Vorrangige Behandlung des Gesetzes zum Mieterschutz mit Zielsetzung eines In Kraft Tretens zum 01.01.2019. Festlegung von Standards für die Erstellung von Mietspiegeln. Erweiterung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von 4 auf 6 Jahre
- Wohngeldreform zum 01.01.2020
- Fortführung der Arbeit der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“
- Novelle des BauGB
 - wohnungspolitische Ergänzung in § 1 BauGB
 - Einführung eines weiteren neuen Bebauungsplantypus, der sich sektoral mit der Schaffung von Wohnraum auch mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung beschäftigt und über § 34 BauGB hinaus stadtentwicklungspolitische Ziele erfüllen soll
 - Genehmigungserleichterungen für Wohnungsbauvorhaben in B-Plan Gebieten und im Außenbereich
 - Stärkung der Innenentwicklung
 - Vereinfachung Dachgeschossausbau
 - bessere Abstimmung von Baurecht und Immissionsschutzrecht
- verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften der BIMA an die Kommunen
- Zielsetzung Konzeptausschreibungen als Regelfall
- Reduzierung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
- Vereinfachung und Angleichung der Landesbauordnungen
- Serielles und modulares Bauen weiter vorantreiben
- Modifizierung des Vergaberechts zur Beschleunigung des Wohnungsbaus
- Förderung des digitalen Bauantrags
- Begrenzung der Kosten bei Regulierung und Normung
- Kostengünstige Systeme der Technischen Gebäudeausrüstung schaffen
- Fachkräftesicherung durch Ausbau von Baukapazitäten u. a. durch Weiterbildungsinitiative und Schaffung eines Fachkräfteeinwanderungsgesetzes.

15. Aktualisierung der Datenlage der Drucksache G-17/230

Seit Erstellung der Drucksache G-17/230 (Stichtag 31.12.2016) hat die Verwaltung die Datenbasis der Anlagen aktualisiert und zum Stand 31.12.2017 fortgeschrieben. Diese wurden, soweit eine Fortschreibung in der ursprünglich gewählten Darstellungsform möglich ist, im Anlagenband II aufgenommen. Zur besseren Lesbarkeit wurde die ursprüngliche Nummerierung beibehalten. Für die nicht erneut angepassten Anlagen waren einer Stichtagsfortschreibung thematisch nicht erforderlich.

Bezüglich der fortgeschriebenen Anlage II 17 (statistische Daten zum Wohngeld) ist Folgendes zu beachten:

Im Rahmen der Erstellung der Vorlage G-17/230, wurde noch eine von der zukünftig verfolgten Ermittlungsmethode abweichende Systematik herangezogen. Für die Fortschreibung der Drucksache G-17/230.1 musste eine neue Erhebungsmethodik zu Grunde gelegt werden. Diese Anpassung bei der Erhebung der Wohngeld empfangenden Haushalte ist erforderlich, um statistische Ungenauigkeiten zu verhindern.

Die Ermittlungsmethode bis 2017 beinhaltet Haushalte, deren Zahl der Mitglieder sich im laufenden Jahr verändert hat mehrfach. Ebenso wurden Haushalte mit hinzugerechnet, die zum bereits gewährten Wohngeld lediglich Nachzahlungen erhalten haben. Dies führt zu einer statistischen Darstellung, die über der tatsächlichen Anzahl Wohngeld empfangender Haushalte hinausgeht.

Die zukünftige Ermittlungsmethode ab 2018 beinhaltet solche Konstellationen nicht mehr, da sämtliche Haushalte lediglich einmal erfasst werden, auch wenn im Bezugszeitraum Änderungen der Anzahl der Haushaltsmitglieder eintreten oder Nachzahlungen geleistet werden. Sie bildet daher ein besseres Bild der tatsächlich Wohngeld empfangenden Haushalte ab und wird zukünftig einheitlich fortgeschrieben. Die Gesamtzahl der Haushalte fällt mit der neuen Ermittlungsmethode entsprechend geringer aus, da keine Mehrfacherfassung stattfindet.

Zur besseren Vergleichbarkeit sind in der fortgeschriebenen Anlage II 17 (Statistische Daten zum Wohngeld) beide Ermittlungsmethoden gegenüber gestellt. Hierbei konnte das Datenmaterial bis zum Jahr 2013 rückwirkend nach der zukünftig verfolgten Methode vergleichend dargestellt werden. Die drei darauffolgenden Abbildungen zur Aufteilung und Größe der Wohngeld empfangenden Haushalte basieren, mangels nachträglicher statistischer Differenzierbarkeit, auf der bis 2017 verfolgten Ermittlungsmethode.

Die Abbildung zur Höhe des ausbezahlten Wohngelds beinhaltete bisher einen „Zahlendreher“ im Jahr 2016 (6,37 anstelle von 6,73 Mio. €), welcher mit dieser Vorlage berichtigt wurde.