

Bezahlbarer Wohnraum

Bürgerversammlung am 19.04.2023

Bezahlbarer Wohnraum

Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2019:

(GEWOS, Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose für die Region Freiburg Okt. 2022)

- Zuwachs in der Gesamtregion stark steigend, z.B.

Freiburg	8,0 %
Badenweiler / Horben	15,1 %
Bad Krozingen	21,6 %

Betroffen sind hierbei insb. die Städte/Gemeinden an den ÖPNV-Achsen

Bezahlbarer Wohnraum

Bevölkerungsentwicklung bis 2040

(Raumordnungsprognose 2040 des BBSR, Stand: 2021)

- Hoher Zuwachs der Bevölkerung prognostiziert in der Gesamtregion Freiburg und Umgebung

Südlicher Oberrhein insgesamt 5,8 %

- Neben den Großraumregionen München, Hamburg, Stuttgart gehört der Großraum Freiburg bis 2040 zu den am stärksten wachsenden Regionen in BRD (Wert für BRD gesamt: - 1,0)

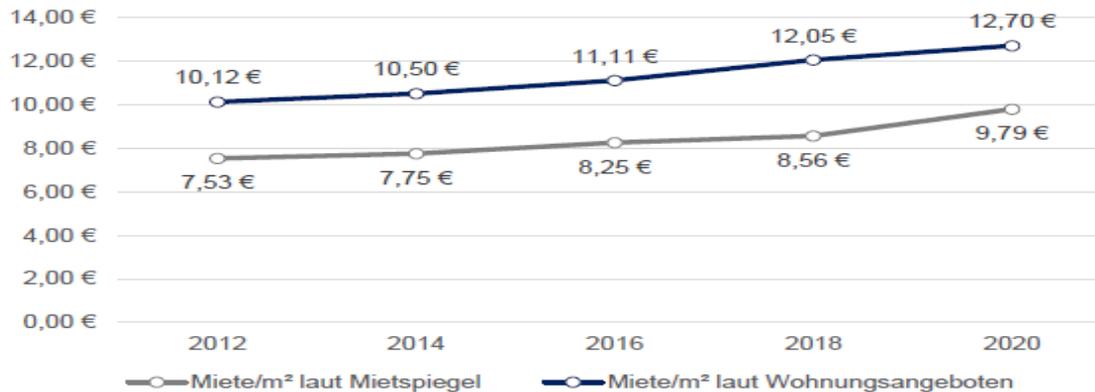
Bezahlbarer Wohnraum

Wohnungsmarktentwicklung bis 2022

(GEWOS, Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose für die Region Freiburg Okt. 2022)

- Mietpreisanstiege in allen Kommunen der Region, in den Landkreisen in der Regel höher als in der Stadt Freiburg

Abbildung 37: Mietpreisentwicklung in Freiburg



Datenquellen: Mietspiegel Freiburg, value Marktdatenbank

Bezahlbarer Wohnraum

Wohnungsmarktentwicklung bis 2022

(GEWOS, Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose für die Region Freiburg Okt. 2022)

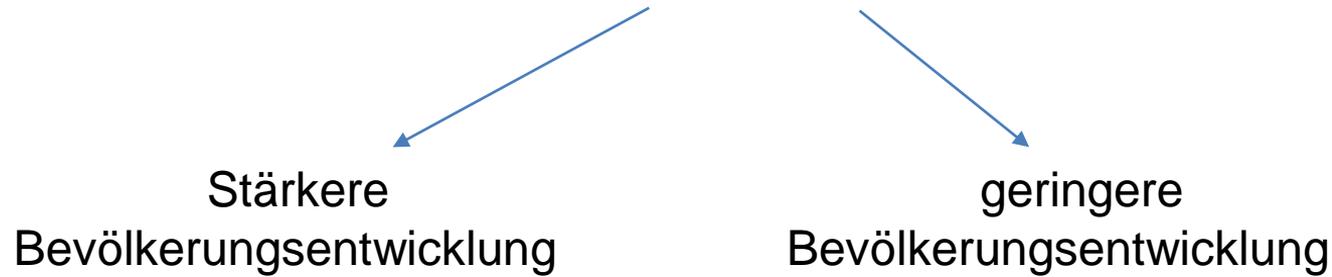
- Sehr hohe Kaufpreise in Freiburg und dem näheren Umland, Kaufpreise im Umland oft auf Freiburger Preisniveau
- Baufertigstellungen im Verhältnis zur Zahl der Einwohner*innen aber in den Landkreisen mit 4,1 pro 1.000 Einwohner höher als in der Stadt Freiburg (3,8)

Bezahlbarer Wohnraum

Wohnungsmarktbedarf

(GEWOS, Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose für die Region Freiburg Okt. 2022)

Für Freiburg zwei Szenarien:



Bezahlbarer Wohnraum

Wohnungsmarktbedarf

(GEWOS, Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose für die Region Freiburg Okt. 2022)

Für Landkreise zwei Szenarien:



verstärkte Zuwanderung
aus Freiburg

geringere Zuwanderung
aus Freiburg

Bezahlbarer Wohnraum

Wohnungsmarktbedarf bis 2040

(GEWOS, Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose für die Region Freiburg Okt. 2022)

- Geschätzter Bedarf für Freiburg:

ca. 14.350 WE – 21.030 WE

- Geschätzter Bedarf für Landkreis Brsg.-Hochschw.:

ca. 4.690 WE – 9.080 WE

Vergleich: neuer Stadtteil Dietenbach Freiburg ca. 6.500 WE

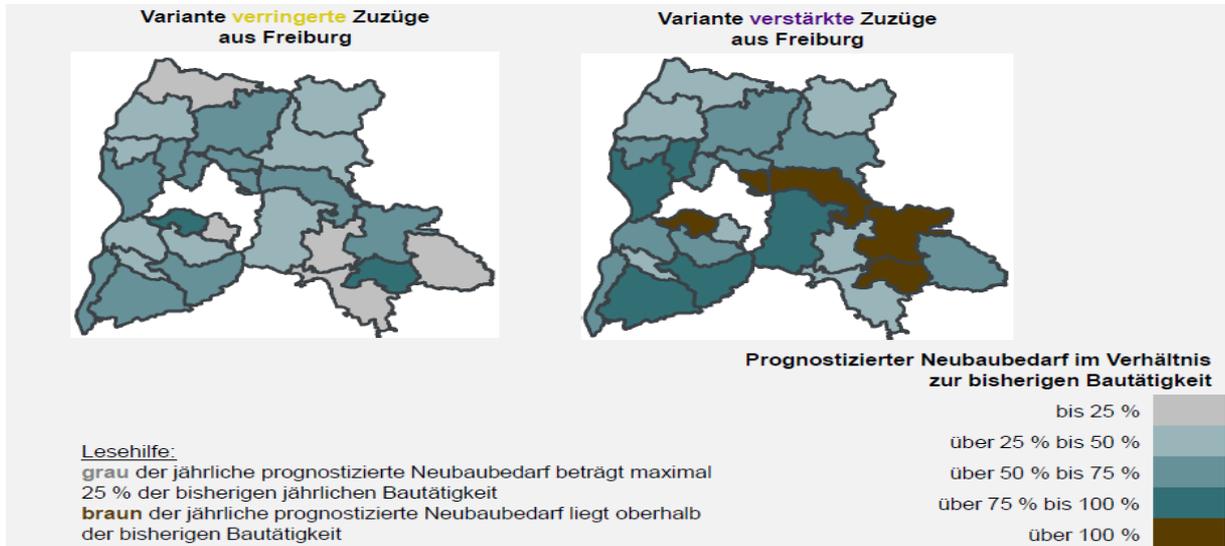
Bezahlbarer Wohnraum

Wohnungsmarktbedarf bis 2040

(GEWOS, Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose für die Region Freiburg Okt. 2022)

Neubaubedarfe bis 2040 im Verhältnis zur bisherigen Bautätigkeit (2011-2019)

3



Bezahlbarer Wohnraum

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Untersuchung des Wohnungsmarktes durch das Land BW im Jahr 2019
- 5 Indikatoren wurden untersucht (z.B. Mietbelastung, Entwicklung der Angebotsmieten usw.)
- Festlegung Land BW: 89 Gemeinden/Städte haben Wohnraummangel

=> Bad Krozingen gehört dazu!

Bezahlbarer Wohnraum

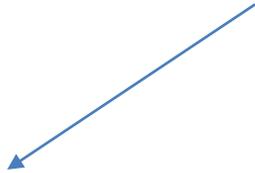
Rechtliche Rahmenbedingungen

In diesen Gemeinden gelten verschärfte Rechtsvorschriften, z.B. :

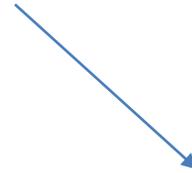
- Möglichkeiten für Mieterhöhungen sind gedämpft (sog. Kappungsgrenze)
- Mieten für Neuvermietungen sind begrenzt („Mietpreisbremse“)
- Verbesselter Schutz der Mieter bei Umwandlung (MW → ETW)

Bezahlbarer Wohnraum

Was hat die Stadt Bad Krozingen hierzu unternommen?



für Mieter/innen



für Eigentümer/innen

Bezahlbarer Wohnraum

Maßnahmen der Stadt Bad Krozingen für Mieter/innen

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (Neubaugebiete, wie Kurgarten I und II, Tunsel, Hausen, Schlatt)
- kontinuierliche Realisierung von Sozialwohnungen (z.B. Kurgarten I / II)
- kontinuierliche Realisierung von genossenschaftlichen Wohnungsprojekten (Kurgarten II, Schmidtackern II in Hausen)
- Realisierung von Wohnungen mit vertraglicher Mietpreisbindung (Kurgarten II, MFH in Tunsel, Schlatt)

Bezahlbarer Wohnraum

Maßnahmen der Stadt Bad Krozingen für Eigentümer

- Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten für die Eigennutzung (Neubaugebiete, wie Kurgarten I und II, Tunsel, Hausen, Schlatt)
- Umstellung der Bauplatzrichtlinien für „Schwellenhaushalte“ mit sozialen und ortsgebundene Kriterien
- Initiierung von Baugruppenprojekte

Bezahlbarer Wohnraum

Maßnahmen der Stadt Bad Krozingen für Eigentümer

gemeinsam mit dem Gemeinderat wird
an dem Thema kontinuierlich weitergearbeitet!

Bezahlbarer Wohnraum

Fragen/Diskussion?