

Herrn  
Oberbürgermeister Martin Horn

hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 20.10.2025

**Entwurf - Ergänzungsantrag zu TOP 15, DS G-25/130,  
hier: Halbzeitbilanz "Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen 2030"**

Sehr geehrter Oberbürgermeister Horn,

die unterzeichnenden Stadträt:innen und Fraktionen beantragen,

1. die Erstellung eines Konzepts für die Einrichtung einer einfachen und nutzungsfreundlichen Onlineplattform, nach dem Vorbild des bestehenden Mängelmelders, zur Meldung von Zweckentfremdung, Leerstand, Mietwucher und Mietpreisüberhöhung. Das Konzept soll im ersten Quartal 2026 dem Gemeinderat zur Beratung, Beschlussfassung und Umsetzung vorgelegt werden (Ressourcenplanung und Finanzierung).
2. die Prüfung der Erweiterung der Wohnungstauschbörse der Freiburger Stadtbau GmbH, um das Angebot einer quadratmeter-gleichen oder quadratmeter-gedämpften Miete (z.B. durch Verzicht auf Neuvermietungszuschlag – siehe Konzept der öffentlichen Berliner Wohnbaugesellschaften) in der neuen Wohnung zusätzlich zur bestehenden Umzugsunterstützung.
3. die umgehende rechtliche Prüfung und dann zeitnah umzusetzende Anwendung des Mietspiegels auf Mehrraumwohnungen, die als Wohnraum für Wohngemeinschaften genutzt werden, für die also mehrere Miet- bzw. Untermietverträge bestehen. Verwiesen wird hierbei auf neuere Rechtsprechung und die Praxis u.a. der Stadt Frankfurt am Main.

**Begründung:**

**Zu 1.)** Die Meldung von bußgeld- und strafbewehrten Verstößen muss deutlich vereinfacht und nutzer:innenfreundlicher gemacht werden. Aktuell sind solche Angebote auf der Website der Stadt nur sehr umständlich und an verschiedenen Stellen dargestellt.

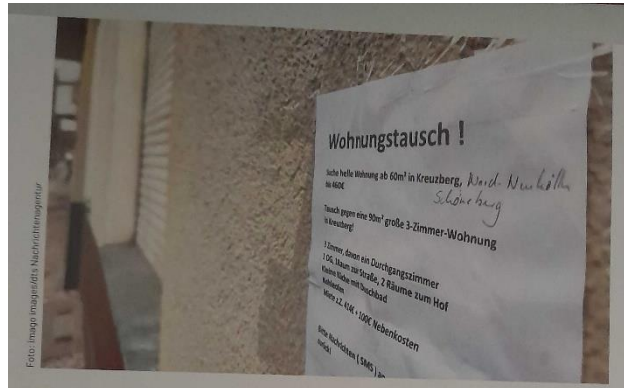
**Zu 2.)** Wohnungstauschbörsen funktionieren vor allem dann, wenn die Quadratmetermiete in der alten und neuen Wohnung gleich oder zumindest ähnlich ist. Das bestätigt auch die Fachwelt, zuletzt beispielsweise in der Süddeutschen Zeitung vom 09.10.2025 "Werkzeug

gegen die Wohnungsnot - Tauschen statt bauen". Da ein solches Angebot in der Regel nur innerhalb eines Wohnungsunternehmens gemacht werden kann, beantragen wir, dies für die Freiburger Stadtbau zu prüfen und zur Beschlussfassung vorzubereiten.

Wir verweisen außerdem auf eine ähnliche Maßnahme der öffentlichen Berliner Wohnungsgesellschaften, nachzulesen in der aktuellen Ausgabe der Mieterzeitung.

>>>

**Zu 3.)** Mieten für WG-Zimmer, die deutlich über den Werten des Mietspiegels liegen, sind ein großes Problem. Empirica hat errechnet, dass die Preissteigerung für ein WG-Zimmer seit 2012 in einer durchschnittlichen deutschen Unistadt 74 Prozent beträgt.



**Berlin: Neues Wohnungstauschprogramm**

Die Berliner Wohnungsbaugesellschaften Berlinovo, degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM bieten ihren Mieter:innen seit dem 1. September mehr Unterstützung beim Wohnungstausch an. Hauptmieter:innen bei einem der landeseigenen Wohnungsbaunehmen, die ihre Wohnung um mindestens ein Zimmer und mindestens zehn Quadratmeter verkleinern möchten, erhalten laut einer Mitteilung der Unternehmen innerhalb eines Jahres bis zu drei Wohnungsangebote. Der Wohnungswechsel erfolge aber zu-

nächst nur innerhalb des Bestands der jeweiligen Gesellschaft, hieß es. Die neue Wohnung soll zur ortsüblichen Vergleichsmiete ohne Neuvermietungszuschlag angeboten und der Umzug so koordiniert werden, dass keine Doppelbelastung entstehe. Zudem könnten Haushalte mit geringen Einkommen einmalig bis zu zwei Nettokaltmieten erlassen bekommen.

Zusätzlich können Tauschwillige wie bisher im bestehenden Tauschangebot der landeseigenen Gesellschaften eigenständig nach passenden Tauschpartner:innen suchen. ■

Nach neuerer Rechtsprechung kann der Mietspiegel auch auf WG-Mieten angewendet werden. In einem Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte vom 13.10.2023 (Az.: 16 C 217/22) stellte das Gericht klar, dass der **Berliner Mietspiegel** auch für WGs gilt. Es kommt nicht darauf an, ob die Wohnung Zimmer für Zimmer an einzelne Personen vermietet wird. Der Komfort einer WG unterscheidet sich zwar von dem einer Einzimmerwohnung, jedoch bleibt die Anwendung des Mietspiegels zulässig. Dabei werden objektive Kriterien wie die Größe und Ausstattung von Küche, Bad und Gemeinschaftsflächen herangezogen.

Mit der Drucksache G-24/187 wurde am 10.12.2024 folgendes beschlossen:  
„Zusätzlich zur Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels wurde ergänzend und ohne unmittelbaren rechtlichen Zusammenhang zum Mietspiegel eine Sondererhebung durch EMA für die ortsübliche Miete im Betreuten Wohnen für Seniorinnen und Senioren (Vollendung 60. Lebensjahr) sowie für schwerbehinderte Menschen nach § 2 Abs. 1 und 2 SGB IX und eine Sondererhebung für die Mieten bei der Anmietung einzelner Wohnräume innerhalb einer Wohngemeinschaft beauftragt, deren Ergebnisse noch ausstehen und deshalb in einer eigenen Vorlage, voraussichtlich bis Jahresmitte 2025, dargestellt werden.“

Ein Bericht und eine Beschlussfassung dazu stehen noch aus. Unabhängig davon kann das Problem auch über eine Anwendung des Mietspiegels bei WG-Mieten gelöst werden. Die Stadt Frankfurt am Main beschreitet diesen Weg bereits. Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob dieser Ansatz auch in Freiburg Anwendung finden kann.

**Mit freundlichen Grüßen, die unterzeichnenden Stadträt:innen und Fraktionen:**

Gregor Mohlberg, Fraktionsvorsitzender Eine Stadt für alle  
Lina Wiemer-Cialowicz, Fraktionsvorsitzende Eine Stadt für alle  
Daniela Ullrich, Stellv. Fraktionsvorsitzende Eine Stadt für alle

Dr. Wolf-Dieter Winkler, Stadtrat FL

Felicia Fehlberg, Fraktionsvorsitzende FR4U

Simon Sumbert, Fraktionsvorsitzender Bündnis90/Die Grünen

Timothy Simms, Sprecher Bauen & Wohnen Bündnis90/Die Grünen

Katha Mohrmann, Sprecherin Stadtentwicklung Bündnis90/Die Grünen

Ramon Kathrein, Stadtrat Kultur/Inklusion

Julia Söhne, Fraktionsvorsitzende SPD+JF

Walter Krögner, Stadtrat SPD+JF