



Dr. Georg Löser
Vorsitzender
ECOTrinova e.V.

**An das Regierungspräsidium Freiburg
zu Hdn. Frau Regierungspräsidentin Schäfer**

22.6.2023

79083 Freiburg im Breisgau
per E-Mail poststelle@rpf.bwl.de

Freiburger Neubaustadtteil Dietenbach Hier: die immer stärkere finanzielle Schräglage Stadt Freiburg i.Br. – das RPF muss nun eingreifen

Sehr geehrte Frau Regierungspräsidentin Schäfer,

die Kosten und die Finanzierung des Freiburger Neubaustadtteils Dietenbach machen uns sehr besorgt mit Blick auf den aktuellen Doppelhaushalt 2023/2024 der Stadt und spätere Haushalte.

Der auch ökologische Sanierungsstau bei öffentlichen Gebäuden, Straßen und Brücken die Existenz und Erhöhung der Kitagebühren, die bisherigen und wohl auch künftig extremen Anwohner-Parkgebühren, die überschuldungsbedingte Auslagerung des Neubaus der Staudinger Schule in einen Eigenbetrieb mit Mietzahlungen der Stadt für die Schule, zu wenig Personal der Stadt für andere Baugebiete und den sozialökologischen Umbau der Stadt sowie vieles andere und erst recht die stark zunehmenden Schulden des "Konzerns Stadt", das und vieles andere sind klare Zeichen, dass die Finanzen der Stadt gar nicht in Ordnung sind und das Regierungspräsidium (RPF) viel stärker eingreifen sollte. Erinnert sei an die riesigen Haushaltsprobleme in Freiburg zu Beginn der 2000er Jahre und aktuell an Haushaltssperren bei Kommunen wie Lörrach und beim Landkreis Ravensburg. Auch anderswo in Deutschland wurden in 2023 vielfach Haushaltssperren erlassen.

Eine besondere und sehr bedrohliche Rolle bei der kommenden starken Zunahme der Verschuldung der Stadt Freiburg i.Br. spielt der Neubaustadtteil Dietenbach. Selbst bei geplantem Verlauf bei Grundstücksverkäufen würden sich aufgrund von „Dietenbach“ bis 2033 laut Stadt neue Schulden von 427 Mio plus Zinslasten von 123 Mio € auftürmen! **Zusammen 550 Mio €.** Dass es real noch viel schlimmer kommen dürfte, erläutern wir unten. Das RPF muss nun rotes Licht erteilen.

Die Vorgehensweise des RPF, statt auf 2033 zu schauen, jeweils aus Jahressicht neu zu entscheiden (Schreiben des RPF ans RegioBündnis – also auch an uns – vom 4. Mai 2023) ist deshalb u.E. viel zu kurzfristig und führt dazu, **dass die Stadt sich immer tiefer in die Schuldenkatastrophe namens Neubaustadtteil Dietenbach verstrickt.** Dies droht Vorhaben der Stadt außerhalb der Pflichtaufgaben auch zum Umweltschutz zunehmend zu ersticken.

Hinzu kommt: Der hohe Personalmangel des Baudezernats bei gleichzeitig hohem Personaleinsatz für Dietenbach hat dazu geführt, dass andere Baugebiete und Stadtumbaumaßnahmen, die Wohnraum günstiger und viel schneller bieten, brachliegen oder kaum vorankommen - 2 -

Wir haben Ihnen dazu Folgendes zusammengestellt:

Dietenbach: Kosten und Finanzierung (KOFI) der Erschließung

(1) Beim Beschluss der städtebaul. Entwicklungsmaßnahme Dietenbach zum 24.7.2018

(SEM-Beschluss) galt laut Drs. G18-114 Anl. 6:

Eine wohnbaureife Erschließung des Neubustadtteils würde die Stadt mehr als **602 Mio. €** kosten bei

592 Mio. € geschätzten Einnahmen samt 18,5 Mio. € erhoffter Förderung;

Mindestens 10 Mio. € fehlten also im Projekthaushalt Dietenbach. Mindestens, denn:

„zu finanzieren sind dazu noch weitere Infrastrukturmaßnahmen in Höhe von ca. 102 Mio. € aus dem Gesamthaushalt (Drucksache G-18/114, S. 11).

Der durch Einnahmen **nicht gedeckte Finanzbedarf lag damit also bei 112 Mio.** (G-20/056) d.h.

704 Mio € Kosten

592 Mio € Einnahmen samt 18,5 Mio. € erhoffter Förderung;

112 Mio € ungedeckt

Bei den Kosten wurde jedoch geschönt, ausgeklammert*, verborgen*, wie den Verfahrensakten zu entnehmen war, und damit getäuscht.

(2) Zur Einwohnerversammlung am 11. Nov. 2019 wurde vorgelegt

(siehe nachfolgend eingebildet ein Auszug der Veröffentlichung der Stadt)

847 Mio. € Kosten (also 245 Mio € mehr als zum SEM Beschluss 2018)

748 Mio. € an Einnahmen inkl. 15 Mio € erhoffter Förderung

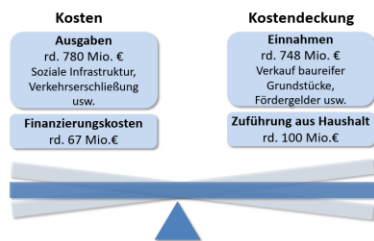
100 Mio € des Defizits sollten gestreckt über 20 Jahre den Haushalt belasten

zzgl. weitere fast 4 Mio € aus dem Haushalt:

104 Mio € also ungedeckt

Was ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)?

- Für eine Entwicklungsmaßnahme wie Dietenbach muss die Stadt nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) aufstellen.
- Die KoFi stellt die maßnahmenbedingten Kosten und Einnahmen aus der der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung dar.
- Zu berücksichtigen sind die Kosten, die anfallen, um die Ziele und Zwecke der Entwicklung zu erreichen.
- Dabei ist die Entwicklung als Gesamtmaßnahme über die gesamte Laufzeit zu betrachten: die seit 2012 anfallenden Planungskosten ebenso wie Grunderwerb, Erschließung, Baumaßnahmen im Zeitraum bis etwa 2042.



Grundlagen der „KoFi“

Finanzierung:

- Sollzinssatz 1,8% p.a.

Ausgaben:

- Preissteigerungsrate beträgt mit Ausnahme Personalaufwand und Grunderwerb 3% p.a.
- für Tiefbaumaßnahmen wird eine Baukostensteigerung von 5% p.a. angenommen.

Einnahmen:

- Annahme einer Steigerungsrate von 2% p.a.
- Verkaufserlöse aus Grundstücksvermarktung sind mit einem Preis von 980 €/m² (Basis 2019) zugrunde gelegt. Das entspricht einem Zwischenwert der Bodenrichtwerte in den Stadtteilen Landwasser/Weingarten und Gutleutmaten/Rieselfeld.

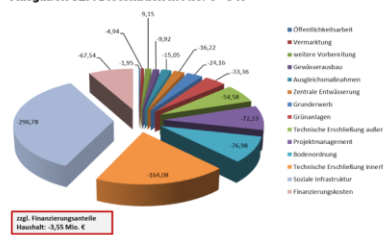
Besonderheiten:

- Der städtische Haushalt leistet zum Ausgleich ab 2023 einen jährlichen Zuschuss i.H.v. 5 Mio. €.
- die Finanzplanung beinhaltet ein Förderprogramm von 30 Mio. €, mit dem soziale Wohnbauprojekte bezuschusst werden können.

Kosten und Kostendeckung

- Zu den Kosten zählen insbesondere die **Ausgaben** für:
1. Maßnahmen der Vorbereitung wie Gutachten, städtebauliche Planungen, Wettbewerbe.
 2. Ordnungsmaßnahmen wie u. a. Grunderwerb, Vermessung, Grundstücksneubildung, gewässerausbau, Leitungsverlegungen, Kanal-, Straßen- und Straßenbahnbau, Lärmschutzwand, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.
 3. Baumaßnahmen wie Kitas und Schulen, Sport- und Grünanlagen.
 4. Sonstige Kosten wie für Projektmanagement, landwirtschaftliche Ersatzflächen.
 5. Kredite zur Vorfinanzierung

Ausgaben SEM Dietenbach in Mio. € - 847

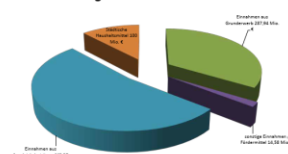


zzgl. Finanzierungsmittel Haushalt: 3,55 Mio. €

Die Kostendeckung erfolgt durch:

1. Privatisierungsreihe neu geordneter Grundstücke.
2. Ausgleichsbeträge von mitwirkenden Alteiligentümer_innen.
3. Fördermittel für Straßenbahn, Kitas und Schulen.
4. Kostendeckungsbeitrag des städtischen Haushalts

Kostendeckung SEM Dietenbach in Mio. € 848



(2a) Aus Drs. G20/056 11.3.2020 zum Rat 31.3.2020 anl. Einführung der Sonderrechnung
(fett durch uns)

„Die neuen Stadtteile Vauban und Rieselfeld sind seinerzeit durch eine In-Sich-Finanzierung über Treuhandkonten abgewickelt worden. Dies ist unter dem Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen, das in Baden-Württemberg zwischenzeitlich gilt, nicht mehr möglich. Das Instrument, das der seinerzeitigen Finanzierung am nächsten kommt, ist das einer **Sonderrechnung** nach § 59 Absatz 2 **Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO)**.

Der neue Stadtteil wird dadurch ähnlich wie ein **Eigenbetrieb behandelt**. Hierbei besteht das Problem, dass die Anforderungen des Baugesetzbuchs mit den landesrechtlichen Anforderungen aus dem Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen nicht ohne Weiteres synchronisiert werden können,..... Den von der Stadt vorgeschlagenen Vereinfachungen hat die **Gemeindeprüfungsanstalt** aufgrund der Regelungen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens nicht zugestimmt.....

Der Bodenwert, der zuletzt sehr stark angestiegen ist, wurde ebenfalls angepasst, und zwar auf einen Zwischenwert, der sich aus den aktuellen Bodenrichtwerten der Stadtteile Landwasser und Weingarten einerseits sowie Gutleutmatten und Rieselfeld andererseits ergibt. Es wird mit einem **Durchschnittswert von 980,00 €/m² gerechnet**.“ Hinweis: Dieser Betrag erwies sich bald als viel zu niedrig angesetzt.

(3) Bei der verspäteten Verabschiedung der neuen Sonderrechnung Dietenbach 31.1.2023

(das ist auch der Tag des Kaufbeschlusses des Gemeinderats zur EMD durch die Stadt) lag zugrunde laut Drs. 23/025 zum 31.1.2023 s.u.

1.248 Mio. € Kosten, also + 642 Mio € seit dem SEM-Beschluss 2018,
also mehr als Verdopplung und rund 400 Mio mehr als 11.11.2019 (s.o. (2))

1.139 Mio Euro Einnahmen** incl. rund 49 Mio € je hälftig erhoffte Förderung und Ausgleichabgaben usw.

** dazu wurden die Grundstückskosten sehr stark erhöht (und höheres Bauen bzw. mehr Wohnungen angestrebt)

100 Mio € Defizit sollten gestreckt über 20 Jahre den Haushalt belasten
zzgl. weitere rund 9 Mio € aus dem Haushalt

109 Mio Euro also ungedeckt

bei extrem gewagtem Prinzip Hoffnung auf Grundstücksverkäufe nach Plan!

ABER: Ob die nun gegenüber 2018 (680-820 €/qm) rund **doppelt so teuren erschlossenen Grundstücke (genug) Käufer** finden, muss sehr bezweifelt werden, wie sich am weitgehenden Desinteresse der großen Unternehmen der Freiburger Wohnungswirtschaft inkl. Baugenossenschaften schon Mitte 2022 zeigte,

<https://www.chilli-freiburg.de/specials/bauen-wohnen/am-dietenbach-eskaliert-der-konflikt-politik-gibt-sich-unbeeindrucktbauwirtschaft-winkt-ab/>

dies vor weiteren erheblichen Kostensteigerungen in 2022 und solchen, die für 2023/2024 zu erwarten sind, siehe (5)

zu (3:) aus Drs. 23/025 zum 31.1.2023:

Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-23/025

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach:

Kosten- und Finanzierungsübersicht, Darstellung der Gesamtausgaben und -einnahmen

KoFi-Nr.	Bezeichnung	inflationierter Gesamtbetrag in Mio. EUR
10 000	Projektmanagement	146,61
20 000	Grundstücksverkehr	6,04
30 000	Grundstücksneuordnung und weitere Vorbereitungen	79,33
30 100	Boden- und Grundstücksneuordnung	54,74
30 200	Weitere Vorbereitung	24,59
40 000	Technische Infrastruktur	407,66
40 100	Erschließung innerhalb u. außerhalb	384,53
40 200	Gewässerausbau	7,28
40 300	Zentrale Entwässerung	14,43
50 000	Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen	100,34
50 100	Grünanlagen	52,73
50 200	Ausgleichsmaßnahmen	47,61
60 000	Soziale Infrastruktur	374,60
60 100	Schule Sport und Bewegung	206,50
60 200	Quartiershäuser	74,50
60 300	Sonstige	93,59
70 000	Vermarktung und Öffentlichkeitsarbeit	9,73
	Summe Ausgaben (ohne Finanzierungskosten)	1.124,31
	Finanzierungskosten	123,30
	Summe Ausgaben (inkl. Finanzierungskosten)	1.247,61

KoFi-Nr.	Bezeichnung	inflationierter Gesamtbetrag in Mio. EUR
90 010	Einnahmen aus Grundstücksvermarktung	1.089,69
90 020	Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen	24,38
90 040	Einnahmen aus Fördermitteln / sonstige Einnahmen	24,79
90 050	Fehlbetrag	100,00
	Summe Einnahmen gesamt	1.238,85

Die nächste Einblendung zeigt, dass in 2023/2024 noch relativ wenig hoch kostenintensive Teile der Erschließung anstünden:

Das sehr kostenintensive Bauliche (Straßen/Leitungen; Schule inkl. Extras über 200 Mio € + Kitas) scheint sich weiter zu verspäten auf 2026/27, da der Satzungsbeschluss für den 1. Teilbebauungsplan nach jüngster Mitteilung (Juni 2023) der Stadt auf voraussichtlich 2024 verschoben wird.

Die schlimme Folge: die für 2023/24 und danach zu erwartenden starken Kostensteigerungen – siehe unten Abschnitt (5) - kommen voll zum Tragen.

ECOtrinoa e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Land, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V.,

Post: ECOtrinoa e.V. bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen. **Online:** ecotrinova.de, ecotrinova @ web.de

Vorstand: Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Bruno Natsch (Stv.), Jürgen Häsler (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander

Konto: Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

Anlage 3 zur DRUCKSACHE G-23/025

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach:
Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Jahre 2023/2024

KoFi-Nr.	Bezeichnung	Plan 2023 Mio. EUR	Plan 2024 Mio. EUR	Verpflichtungs- ermächtigung 2023/2024
10 000	Projektmanagement	65,93	5,02	0,00
20 000	Grundstücksverkehr	0,35	0,12	0,10
30 000	Grundstücksneuordnung und weitere Vorbereitungen	4,63	5,52	9,55
30 100	Boden- und Grundstücksneuordnung	3,03	4,91	9,05
30 200	Weitere Vorbereitung	1,61	0,61	0,50
40 000	Technische Infrastruktur	10,80	14,34	28,70
40 100	Erschließung innerhalb u. außerhalb	7,24	7,67	28,00
40 200	Gewässerausbau	3,56	1,27	0,00
40 300	Zentrale Entwässerung	0,00	5,39	0,70
50 000	Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen	4,98	3,50	6,90
50 100	Grünanlagen	0,44	0,09	5,50
50 200	Ausgleichsmaßnahmen	4,54	3,41	1,40
60 000	soziale Infrastruktur	6,61	10,16	8,00
60 100	Schule Sport und Bewegung	2,61	5,41	7,00
60 200	Quartiershäuser	0,50	1,10	1,00
60 300	Sonstige	3,50	3,65	0,00
70 000	Vermarktung und Öffentlichkeitsarbeit	0,99	0,25	0,00
	Summe Ausgaben (ohne Finanzierungskosten)	94,28	38,91	53,25
	Finanzierungskosten	2,51	3,41	0,00
	Summe Ausgaben (inkl. Finanzierungskosten)	96,79	42,32	53,25

KoFi-Nr.	Bezeichnung	inflationierter Gesamtbetrag in Mio. EUR	
		2023	2024
90 020	Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen	24,38	0,00
90 040	Einnahmen aus Fördermitteln / sonstige Einnahmen	0,57	0,54
90 050	Fehlbetrag	5,00	5,00
	Summe Einnahmen gesamt	29,95	5,54

60 000	soziale Infrastruktur	374,60
60 100	Schule / Sport und Bewegung	206,50
	<i>Gestaltungswettbewerb Schul- u. Sportcampus</i>	1,00
	<i>Schulcampus (Planung u. Bau)</i>	188,00
	<i>Sport- und Bewegungspark</i>	17,50
60 200	Quartiershäuser	74,50
60 300	Sonstige	93,59

Deshalb und aufgrund der in 2023/2024 stark steigenden Baupreise ist bei den Kosten mit sehr erheblichen Steigerungen zu rechnen: **Rund plus 20% zusammen in 2023/2024**. D.h.

1,5 Milliarden Euro voraussichtlichen Kosten für die Erschließung (Stand Ende 2024) bei **Voraussichtlich über 300 Mio. Euro ungedeckten Kosten**

Das dürfte nicht durch noch höhere „astronomische“ Grundstückpreise deckbar sein, die letztlich den Mietspiegel für fast alle in Freiburg untragbar machen würden, mit Abfärben auf die Regio, falls überhaupt noch jemand in Dietenbach bauen würde.

Zahlreiche wesentlich günstigere Maßnahmen für mehr Wohnraum hatten wir und das RegioBündnis schon Mitte Juli 2028 veröffentlicht mit dem „Werkstattbericht“ samt Medienmitteilung bei völligem Verschweigen („Zensur“) bzw. Boykott der Pressekonferenz durch Freiburger Medien:

https://ecotrinova.de/downloads/2018/180719a_MM_REGIOBUeNDNIS_grosse_Wohnalternativenstatt_Dietenbach.pdf

https://ecotrinova.de/downloads/2018/180719b_Liste_Bau-Wohn-Potenziale_Freiburg_ECOTrinova-GL.pdf

(4) Die Verschuldung der Stadt wächst stark durch Dietenbach:

Die Verschuldung der Stadt wächst sehr wesentlich durch die Dietenbach-Erschließung.

ECOTrinova e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Land, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V.,

Post: ECOTrinova e.V. bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen. Online: ecotrinova.de, ecotrinova@web.de

Vorstand: Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Bruno Natsch (Stv.), Jürgen Häslar (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander

Konto: Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

Die Zinsbelastung dürfte höher sein als im Juli 2022 geschätzt, dies wegen der weiter gestiegenen/ steigenden Zinsen, trotz evtl. noch günstiger vorhandener Kommunalkredite. Die Verschuldung wächst von Mitte 2022 bis 2026 um die Hälfte, um über 500 Mio. €, woher nehmen?

Übersicht Schulden- und Zinsbelastung Kernhaushalt und Konzern

In TEUR (zu Zelle 1-4)	Schulden*					Zinsen				
	2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026
Kernhaushalt**	299.000	339.000	379.000	404.000	424.000	3.500	3.600	4.400	4.420	0
Städtische Gesellschaften	705.533	821.821	938.270	973.803	1.038.621	11.432	14.626	16.373	18.137	19.733
Eigenbetriebe	107.277	91.920	119.550	142.967	166.231	5.179	5.223	5.678	6.413	7.559
Summe Konzern (ohne ESE)****	1.111.810	1.252.741	1.436.820	1.520.770	1.628.852	20.111	23.449	26.451	28.970	27.292
Einwohner_innen***	234.442	235.552	236.544	237.756	237.756	0	0	0	0	0
Schulden pro Einwohner_in	4.742	5.318	6.074	6.396	6.851	0	0	0	0	0

* Werte 2022 gemäß Abfrage 07/2022; Werte 2023 bis 2026 gemäß Angaben Beteiligungsbericht 2022

** Zinsen für die Jahre 2025/2026 sind noch mit Stand Fortschreibung MiFi 2020 - 2025 und werden im Rahmen der neuen MiFi 2022 - 2026 aktualisiert

*** Einwohner 2026 mit Wert 2025 fortgeschrieben (Quelle: Einwohnerentwicklung ABI)

**** der Eigenbetrieb Stadtenwässerung ist nicht enthalten



Quelle: Datei: Gemeinderats-AG Dietenbach von Stadt und Gemeinderat, Eingang Januar 2023

Dietenbach wird bei der Stadt immer mehr Schulden anhäufen wegen vorlaufender Erschließungskosten. Das Maximum der Dietenbach-Schulden wird von der Stadt selber erwartet um 2033 mit kumulierten 427 Mio Schulden + 123 Mio. Euro Zinsbelastung, siehe Drucksache zur Sonderrechnung (KoFi) Dietenbach für 2023/2024 zur Ratssitzung 31.01.2023.

([BESCHLUSS-VORLAGE G-23/025](#), Ende S. 4 und Anfang S. 5):

„Über die Gesamtlaufzeit der Maßnahme bis voraussichtlich **2042** fallen nach aktuellem Stand **Kosten in Höhe von ca. 1.248 Mio. € an.**“

„Bis aus Grundstücksveräußerungen Einnahmen eingehen, wird die Maßnahme **über Kredite vorfinanziert**. In der Spitze (im Jahr **2033**) müssen **ca. 427 Mio. € vorfinanziert werden**. Bei einem aktuell angenommenen Finanzierungszinssatz von durchschnittlich 2,5 % entstehen **Finanzierungskosten in Höhe von ca. 123 Mio. €.**“

Vorgenannte neue Schulden von 427 plus 123 Mio € (**Summe 550 Mio Euro**) gelten aber nur bei planmäßigem Erfolg beim **Grundstücksverkauf**, was bei den inzwischen **extrem hohen Grundstückspreisen für Dietenbach überhaupt nicht gesichert erscheint**.

Der weitere Kostenanstieg (Baukosten, Zinslast, Personal, Inflation...), siehe Teile (5) und (5a), **wird die reale Verschuldung durch Dietenbach voraussichtlich weit darüber hinaus erhöhen**,

Damit würde die Verschuldung erst recht untragbar. Das Regierungspräsidium muss jetzt handeln und Dietenbach stoppen aus Verschuldungsgründen!

Zur Erinnerung: Der Doppel-Haushalt 2021/22 wurde von der Aufsicht nur mit Auflagen genehmigt, wobei der Ersatz-Neubau der Staudingerschule (über 100 Mio €) in einen Eigenbetrieb ausgelagert werden musste, von dem die Stadt die Schule mietet.... d.h. die Schulden wurden ausgelagert und in Mietzahlungen umgeschrieben, die aber Belastungen für die nächsten Generationen und weniger Finanzmittel u.a. für Umweltschutz bedeuten.

(5) ERWARTETE BAUKOSTENSTEIGERUNGEN IN 2023/2024

„EXPLODIERENDE KOSTEN 12.08.2022, 10:04 Uhr

Dauerhaft hohe Preise in Baubranche bis 2024

Laut einer aktuellen Studie von PwC Deutschland sind Preissteigerungen von über 20 Prozent in der Bauwirtschaft in den kommenden beiden Jahren realistisch. Sechs Faktoren heizen die Preisspirale an“

ECOtrinoa e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Land, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V.,

Post: ECOtrinoa e.V. bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen. **Online:** ecotrinova.de, ecotrinova @ web.de

Vorstand: Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Bruno Natsch (Stv.), Jürgen Häsler (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander

Konto: Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

[HTTPS://WWW.INGENIEUR.DE/FACHMEDIEN/BAUINGENIEUR/BRANCHE/DAUERHAFT-HOHE-PREISE-IN-BAUBRANCHE-BIS-2024/](https://www.ingenieur.de/fachmedien/bauingenieur/branche/DAUERHAFT-HOHE-PREISE-IN-BAUBRANCHE-BIS-2024/)

Und: <https://www.forschung-und-wissen.de/nachrichten/oekonomie/baupreise-in-deutschland-steigen-bis-2024-deutlich-13376582>

Inflation & hohe Nachfrage Baupreise in Deutschland steigen bis 2024 deutlich

22. August 2022 , Robert Klatt

„Auch der Fachkräftemangel, unter dem viele Baubetriebe bereits jetzt leiden, wird in den kommenden Jahren für weiter steigende Baukosten sorgen. Branchenexperten rechnen damit, dass bis 2030 etwa ein Fünftel (20 %) der Stellen in Bauunternehmen nicht besetzt werden können. **Bauunternehmen werden also höhere Löhne zahlen müssen, um Mitarbeiter gewinnen zu können. Für die Bauherren bedeutet diese Entwicklung, dass die Baukosten weiter zunehmen werden.**“

(5a) Entwicklung der Baupreise in Deutschland bis Mai 2023

Veröffentlicht von [Statista Research Department](#), 11.05.2023

Im Mai stieg der Preisindex für den Straßenbau in Deutschland um 17,4 Prozent gegenüber dem Mai 2022, also binnen eines Jahres.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/164936/umfrage/entwicklung-der-baupreise-in-deutschland/>

Dieser Index kann auch als Maß für Kostensteigerungen in anderen Gewerken gelten.

Zum Vergleich aus G-23/025 S..5: „Die ermittelten Kosten wurden dann auf die entsprechenden Jahre verteilt und mit einer voraussichtlichen Kostensteigerung von 5 % jährlich versehen (inflationiert). Außerdem sind Risikopuffer in Höhe von 12,5 % eingerechnet für unvorhersehbare Zusatzkosten bzw. sonstige Risiken wie Zeitverzug, Änderungen der Rahmenbedingungen über die lange Laufzeit etc.“

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach

hier:

Übersicht Annahmen in Kosten- und Finanzierungsübersicht

Parameter	KoFi 23/24
Bodenwertsteigerung	2,5%
Finanzierungszins	2,5%
Baukostensteigerung (Inflation)	5,0%
Risikozuschlag	12,5%

D.h.: die oben erläuterten Angaben in der Sonderrechnung zum 31.1.2023 sind bereits nach wenigen Monaten überholt. Die Reserven der Sonderrechnung für Preissteigerungen mit lt. Stadt jährlich 5 % Baukostensteigerung (also 10% in 2023/24) sind in der Realität bereits weit überholt. Die 12,5 % Risikozuschlag für 2023- 2042 werden schon in 2023/2024 verbraucht sein.

Die Stadt und das RPF haben die Quelle PwC vom August 2022 (s.o.) plus die aus

<https://www.forschung-und-wissen.de/nachrichten/oekonomie/baupreise-in-deutschland-steigen-bis-2024-deutlich-13376582> ebenfalls vom August 2022 offenbar weder gekannt noch berücksichtigt.

(6) Die Fahrweise des RPF, die KOFI Dietenbach nur von Jahr zu Jahr zu betrachten,

führt in die Irre. Und die Hoffnung des RPF, dass Grundstücksverkäufe der Stadt in Dietenbach irgendwie gemäß bisherigen Planungen verlaufen könnten, ist mittlerweile spekulatives Wunschdenken und ein zu gefährliches Spiel der Aufsicht mit den Finanzen und der katastrophalen Schuldsituation der Stadt. Dazu ein Zitat aus dem Schreiben des RPF vom 4.5.2023 zu Dietenbach ans RegioBündnis, welches damit auch an uns erging; fett durch uns)

ECOtrinoa e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Land, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V.,

Post: ECOtrinoa e.V. bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen. **Online:** ecotrinova.de, ecotrinova @ web.de

Vorstand: Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Bruno Natsch (Stv.), Jürgen Häsler (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander

Konto: Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

*„Es kann auch davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke **in einem überschaubaren Zeitraum veräußert werden können**. Diese Prognose ergibt sich aus der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht. Hierzu verweise ich auf die Gemeinderats-Vorlage G-231025. Die Stadt Freiburg hat darin die Einnahme- und Ausgabeansätze begründet. So wurden neben den **Baukostensteigerungen auch Risikozuschläge** mit einkalkuliert und auf der Einnahmeseite die Grundstückserlöse ebenfalls auf der Grundlage von nachvollziehbaren Prognosen kalkuliert.“*

Hierzu: Satz 2 dieses Zitats als Beweis oder Begründung für Satz 1 ist keine. Die Hoffnung „in einem überschaubaren Zeitraum veräußert werden können“ hätte das RPF als zu unrealistisch erkennen müssen wegen der extrem gestiegenen und weiter steigenden Bau- und Grundstückspreise, und dies auch erkennen müssen, weil die Freiburger Bauwirtschaft schon Mitte 2022 abgewunken hat, noch vor den großen Preis- bzw. Kostensteigerungen im 2. HJ 2022 und den erwarteten für 2023/24.

Sehr geehrte Frau Regierungspräsidentin Schäfer,

wir regen dringend an, dass das Regierungspräsidium den nun auch finanziell völlig aus den Fugen geratenen Neubaustadtteil Dietnbach anl. der (Nicht-)Genehmigung des Doppelhaushalts 2023/24 der Stadt Freiburg u.Br. endlich stoppt.

Freundliche Grüße

gez.

Dr. Georg Löser

PS: wir möchten den Inhalt dieses Schreibens auch Dritten z.K. geben.