

Pressereferat

Rathausplatz 2 – 4 • 79098 Freiburg
Tel.: 07 61 / 2 01 - 13 10
Fax: 07 61 / 2 01 - 13 99
Internet: www.freiburg.de
E-Mail: pressereferat@stadt.freiburg.de

Petra Zinthäfner, Tel.: 07 61 / 2 01 – 1015
E-Mail: petra.zinthaefner@stadt.freiburg.de

Pressemitteilung

6. März 2020

Konzept „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg“ Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt

Oberbürgermeister Martin Horn:

„Wir legen ein neues, überaus progressives Konzept für die kommunale Wohnungspolitik vor. Die konsequente Stärkung der FSB sichert dauerhaft bezahlbare Mieten und hilft individuell mit dem neuen FSB-Sozialbonus. Durch die Wohnbauoffensive mit 2500 Wohneinheiten bis 2030 werden wir den eigenen Bestand der FSB-Wohnungen deutlich erhöhen. Ein echter Paradigmenwechsel.“

Neuausrichtung mit vier Bausteinen „Mieten - Soziales – Bauen – Finanzen“ zur Stärkung und Weiterentwicklung der FSB

Wohnbauoffensive:

- **Bau von 2500 Wohnungen bis 2030 möglich**
- **Vorschlag zur Anhebung des Anteils des Mietwohnungsbaus auf 75 % (bislang 60 %)**
- **Erhöhung des FSB-Bestands bis 2030 um annähernd 1.000 Wohnungen**

Dualer Ansatz bei Mietenpolitik:

- **Bisheriger Kurs zur Heranführung der FSB-Mieten an den Mietspiegel wird aufgegeben**
- **Mit FSB-Mietengrenze garantiert FSB dauerhaft preisgünstigen Wohnraum 25% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete**
- **Mit dem FSB-Sozialbonus werden bei Mieterhöhungen Haushalte individuell unterstützt, wenn Nettokaltmiete über 30 Prozent des erwirtschafteten Einkommens liegt**

Soziale Aufgaben stärken durch

- **Ausweitung des Haus- und Integrationservice**
- **Ausweitung von sozialen Projekten und externen Kooperationen**

Finanzen

- **Für Wohnbauoffensive ist städtisches Engagement über Kapital- und Grundstückseinlagen sowie Kommunalbürgschaften erforderlich**
- **Kapitaleinlage 2021 von 5 Millionen**
- **2022 Grundstücksübertragung „Metzgergrün“ im Wert von 16,7 Millionen Euro an FSB**

Bezahlbares Wohnen ist ein Schwerpunkt der Stadtpolitik unter Oberbürgermeister Martin Horn. Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) als 100-prozentige städtische Wohnungsbaugesellschaft ist hierfür von großer Bedeutung, denn hier kann die Stadt Freiburg bei aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen aktiv mitgestalten. OB Horn hatte deshalb eine städtische Arbeitsgruppe beauftragt, ein Konzept zur Stärkung und Weiterentwicklung der FSB zu entwickeln. Dieses wurde in einem ersten Entwurf am 31. Januar mit den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten sowie den Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräten in einer Klausur diskutiert. Nun legt die Verwaltung eine Drucksache dazu für die politischen Gremien vor, die am 31. März in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates beraten werden soll.

Ausgangspunkt des Konzepts „FSB 2030. Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ sind die **vier Bausteine zu den Themenbereichen Bauen, Mieten, Soziales und Finanzen**. Ziel ist eine Neuausrichtung der städtischen Mietenpolitik, eine Wohnbauoffensive und die Stärkung der sozialen und integrativen Aufgaben. Das Konzept FSB 2030 beinhaltet schließlich einen Vorschlag zur Finanzierung des damit einhergehenden größeren städtischen Engagements.

Bei der Vorstellung des Konzepts FSB 2030 fasste Oberbürgermeister Martin Horn zusammen: „Wir legen damit ein innovatives Konzept für unsere Wohnungsbaugesellschaft FSB, die über 100 Jahre Erfahrung verfügt, vor. Bei der städtischen Mietenpolitik ist nicht ein genereller Mietendeckel die Lösung, sondern ein dualer Ansatz, der eine soziale und faire Mietenpolitik garantiert: Erstens durch dauerhaft preisgünstige Mieten bei der FSB und zweitens durch eine individuelle Unterstützung einkommensschwacher Haushalte. Gleichzeitig wollen wir eine Wohnbauoffensive für preisgünstiges Wohnen starten, ohne die gesamtstädtische Finanzverantwortung aus den Augen zu verlieren.“ OB Horn betonte, dass das Konzept FSB 2030 progressiv und gleichzeitig wirtschaftlich verträglich sei – vor allem aber den Menschen zu Gute kommen werde. Die Haushaltsaufwendungen in den kommenden Jahren schaffen

jedoch Vermögenswerte, die für die Stadt ein großer Gewinn sind.

Baustein Bauen

In diesem Baustein hat die Arbeitsgruppe die Potentiale der FSB beim Wohnungsbau ermittelt. Auswirkungen auf den Wohnungsbestand, Fragen zur Optimierung von Kosten und Bauzeiten herausgearbeitet und ein Klimapaket mit konkreten Zielsetzungen formuliert.

Aus eigener Kraft konnte die Freiburger Stadtbau bislang 150 Wohnungen im Jahr bauen. Der Wohnungsbestand im FSB-Unternehmensverbund liegt derzeit bei 9410 Wohnungen. Das Verhältnis von Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbau lag durchschnittlich bei 60/40. Eine **Potentialanalyse zeigt, dass die FSB in den nächsten zehn Jahren 2500 Wohnungen errichten könnte**. Dies würde den **Bestand um rund 1000 Wohnungen erhöhen**. Wichtig dabei ist, auch Bereiche wie Baukosten und Bauzeiten zu optimieren. Themenfelder wie standardisiertes Bauen, Mobilitätskonzepte, Holzbauweisen und die bauliche Dichte spielen hier eine bedeutende Rolle. Ein **Klimapaket** zur Wohnbauoffensive setzt auf energieeffiziente Neubauten, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf kontinuierliche Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energieträger.

Baustein Mieten

Der Grundsatz aus den 90er Jahren, die FSB-Mieten grundsätzlich an den Mietspiegel heranzuführen, soll für einen neuen, dualen Ansatz aufgegeben werden. Dafür soll eine FSB-Mietgrenze eingeführt werden, **die den Durchschnitt aller FSB-Mieten auf 25 Prozent unter dem städtischen durchschnittlichen Mietniveau** hält. Soweit diese Mietgrenze nicht erreicht ist, bleiben Mieterhöhungen grundsätzlich zulässig. Bei Haushalten, die für ihre Nettokaltmiete mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens aufwenden müssen, greift der FSB-**Sozialbonus, mit dem** die Mieterhöhung reduziert oder ganz ausgesetzt werden kann.

Dieser duale Ansatz mit einer generellen Mieterhöhungsgrenze und einem individuellen Sozialbonus garantiert faire und soziale Mieten und eine zielgenaue Unterstützung von Haushalten. Hierzu führt **Matthias Müller, Leiter der Projektgruppe FSB und städtischer Rechtsamtsleiter** aus: „Nach einer Analyse der FSB-Mietenstruktur und des Wohnungsbestandes zeigte sich, dass rund ein Drittel der Mieten über Sozialleistungen finanziert werden. Für uns stand damit fest, dass wir die Haushalte gezielt unterstützen wollen, die keine Leistungen bekommen, aber trotzdem einkommensschwach sind: Der FSB-Sozialbonus ist eine bedarfsorientierte, soziale Unterstützung und vermeidet eine

undifferenzierte Förderung mit der Gießkanne.“ Er führte weiter aus, dass **mit diesem Modell die sozialgesetzliche Finanzierungsverantwortung erhalten bleibt**: „Damit garantieren wir, dass der kommunale Euro nicht den Bundes-Euro ersetzt.“

Um eine gleichmäßige und gerechte Anwendung des Sozialbonus zu erreichen, müssen die jeweiligen Haushalte einen **Wohngeldbescheid** (Wohngeldbezug ist nicht erforderlich) vorlegen. Mit dem darin festgestellten Einkommen lässt sich das Verhältnis von Einkommen und Miete feststellen. Ist die 30-Prozent-Grenze bei der Miete überschritten, werden Mieterinnen und Mieter insoweit von der Mietanpassung ausgenommen.

Baustein Soziales

Neben der Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum nimmt die FSB weitgehende soziale und integrative Aufgaben wahr. Dieser Baustein „Soziales“ soll künftig ausgeweitet und verstärkt werden, um das soziale Miteinander in den Quartieren zu festigen.

Zuallererst soll der erfolgreiche **Haus- und Integrationservice** der FSB auf alle Gebäude ausgeweitet werden. Die Aspekte Sauberkeit und Sicherheit haben in der vergangenen Zeit nachweislich die Situation der nachbarschaftlichen Hausgemeinschaften deutlich verbessert. Stufenweise soll deshalb die Zahl der Hausmeister vor Ort erhöht werden. Bestehende **Kooperationen und Partnerschaften** zum Beispiel mit ASF, Seniorenbüro, FQB und dem Studierendenwerk sollen ausgeweitet werden. Erfolgreiche und etablierte **soziale Projekte** z.B. bei „Konfliktmanagement und Mediation“ oder „Wohnen für Hilfe“, Mietschuldnerberatung oder Wohnungstauschkonzept sollen verstärkt in den Fokus genommen werden.

Baustein Finanzen

Der Baustein Bauen ist in erster Linie entscheidend für den Finanzierungsbedarf des Konzeptes. Die Projektgruppe ermittelte verschiedene Varianten und **schlägt eine durchschnittliche Realisierung von 250 Wohnungen pro Jahr in einem Verhältnis 75 Prozent Mietwohnungen und 25 Prozent Eigentumsmaßnahmen vor – letztere bilden einen wichtigen Bestandteil für die Finanzierung der Wohnbauoffensive**

Konkret soll zum Doppelhaushalt 2021/2022 die FSB eine Kapitaleinlage von 5 Millionen Euro erhalten. Weiterhin soll für das Haushaltsjahr 2022 eine Grundstücksübertragung im Wert von 16,7 Millionen Euro für das Grundstück „Metzgergrün“ eingestellt werden. Darüberhinausgehende Finanzierungsoptionen sowie die

Stellung von Bürgschaften sollen im kommenden Jahr überprüft werden.

„Wir legen dem Gemeinderat ein mutiges und zukunftsfähiges Konzept zur Weiterentwicklung der FSB vor. Die Balance zwischen dynamischer Mieterhöhungsgrenze und der gezielten Unterstützung von Schwellenhaushalten ist sozial total fair.“ **so OB Horn abschließend**. Er dankte der Arbeitsgruppe rund um Matthias Müller und Elisabeth Schonhard sowie der FSB-Geschäftsführung für die konstruktive und gute Zusammenarbeit.

Auch **Finanzbürgermeister Stefan Breiter** dankte allen Beteiligten für das gute Konzept „FSB 2030“ und betonte: „Ich bin sicher, dass wir das Konzept mit unserem Engagement im städtischen Haushalt auf stabile Beine stellen und gemeinsam zum Erfolg führen können.“

Und auch die **Geschäftsführung der FSB, Magdalena Szablewska und Ralf Klausmann**, freuen sich, dass eine Stärkung und Weiterentwicklung der Freiburger Stadtbau unter bestimmten Rahmenbedingungen möglich ist. Die Voraussetzung dazu schaffe die Stadt Freiburg als Gesellschafterin durch Kapitaleinlagen, Grundstücksübertragungen oder Bürgschaften. „Auf dieser Basis können wir unser Engagement zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wesentlich erhöhen. Darüber hinaus schärfen wir unser soziales und ökologisches Profil. Das vorliegende Konzept eröffnet uns als Freiburger Stadtbau zusätzliche Chancen, bezahlbaren Wohnraum mit starken sozialen und ökologischen Komponenten zu schaffen.“