

## Übersicht zu Bezahlbares Wohnen

### Bestehende Maßnahmen zur Förderung oder Aufrechterhaltung von bezahlbarem Wohnraum

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Bundes- und Landesgesetzgeber die Weichen zur Bekämpfung des Mangels an Wohnraum stellen. Kommunen können nur auf ihrem Gebiet durch die ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln die Situation verbessern. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist eines der zentralen Themen der Stadt Freiburg, die zur Verfolgung dieser Zielsetzung auch umfangreiche Finanzmittel einsetzt.

Mit der Gründung des Referats für bezahlbares Wohnen (RbW) als Stabstelle des Oberbürgermeisters, der Lenkungsgruppe Wohnen und der Dezernentenkonferenz Wohnen im Jahr 2019 hat die Stadt Freiburg ein Signal gesetzt, die Anstrengungen für mehr bezahlbaren Wohnraum ressortübergreifend und auf allen Ebenen deutlich zu intensivieren. Unter Federführung des RbW in Zusammenarbeit mit den einzelnen mit dem Themenfeld betrauten Fachdienststellen wurde ein Konzept erarbeitet („Gesamtkonzept Bezahlbar Wohnen 2030“), das der Gemeinderat der Stadt Freiburg im Jahr 2020 als kommunales Handlungsprogramm und wohnungspolitische Leitlinie beschlossen hat (G-20/134). Die Konzeption orientiert sich dabei schwerpunktmäßig an folgenden Zielsetzungen: *Baurechte für Neubau schaffen / Bezahlbarkeit im Bestand sichern / Akteure fördern und fordern / Baukosten senken*. Darin wird das umfangreiche Handlungsfeld der Stadt Freiburg dokumentiert, die mit einer Vielzahl an Maßnahmen zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum aktiv ist.

Beispielhaft sind hier einzelne Maßnahmen aus dem Gesamtkonzept für die Zielsetzungen genannt:

#### Baurechte für Neubau schaffen:

Neben der aktiven Liegenschaftspolitik auf dem Gebiet des Flächenerwerbs, die sich allerdings nicht allein darin erschöpft, spielt hier die Flächenentwicklung eine zentrale Rolle. Hier ermöglicht die Stadt Freiburg durch zahlreiche Innenentwicklungsmaßnahmen zusätzlichen Wohnungsbau (z.B. Zinklern, Metzgergrün). Auch entwickelt die Stadt Freiburg gerade zwei große Baugebiete in der Form einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Zum einen Kleineschholz (Zielsetzung rd. 500 neue WE mit mindestens 50% gefördertem Mietwohnungsbau, Zielgruppe sind rein gemeinwohlorientierte Akteure), zum anderen das deutschlandweit größte Neubaugebiet Dietenbach (Zielsetzung rd. 7000 WE, 50% geförderter Wohnungsbau).

Zudem hat die Stadt Freiburg im Jahr 2020 mit ihrem Kommunalen Wohnungsunternehmen Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) die größte

Wohnbauoffensive in der Geschichte der Stadt gestartet, mit dem ambitionierten Programm „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg“ .

#### Bezahlbarkeit im Bestand sichern:

Hierunter kann ein Bündel an städtischen Maßnahmen zusammengefasst werden, wie z.B. den Ausbau und die Sicherung von Belegungsbindungen, indem die Stadt nach Auslaufen der mit der ursprünglichen Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen aktiv auf die EigentümerInnen zugeht und intensiv für eine Verlängerung – mit der Beratung über Fördermöglichkeiten – wirbt. Ein weiteres wichtiges Instrument sind die sozialen Erhaltungssatzungen (z.B. in den Stadtteilen Haslach und Stühlinger), um die Bewohnenden vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Auch verfolgt die Stadt Freiburg konsequent Leerstände, die Zweckentfremdung von Wohnungen und die unerlaubte Nutzung von Wohnraum für touristische Zwecke /als Ferienwohnung. Die Stadt Freiburg bekämpft Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher und stellt mit einem qualifizierten Mietspiegel ein Instrument zur Verfügung, um transparent ortsübliche Vergleichsmieten bestimmen zu können.

#### Akteure fördern und fordern:

Der Bedarf an Wohnraum kann nur unter Beteiligung aller Akteur\_innen am Freiburger Wohnungsmarkt gedeckt werden. Die Stadt Freiburg kooperiert hierzu mit allen Akteur\_innen der Immobilienwirtschaft, z.T. in regionaler Zusammenarbeit. Zentrale Partnerin der Stadt Freiburg zur Umsetzung ihrer Wohnungspolitik ist die FSB. Das ambitionierte Programm FSB 2030, s.o., enthält die vier Bausteine Bauen, Mieten, Soziales und Finanzen.

Durch die Zielsetzung, den Anteil genossenschaftlichen Wohnraums in Freiburg weiter zu steigern, soll genossenschaftliches Wohnen bei der Erstellung von Vermarktungskonzepten und der Grundstücksvergabe eine besondere Berücksichtigung erfahren. Hier spielen die gemeinwohlorientierten Akteure, wie Baugenossenschaften, das Miethäusersyndikat oder Baugemeinschaften eine besondere Rolle. Zur leichteren Vernetzung genossenschaftlicher Initiativen hat die Stadt Freiburg eine digitale Kontaktplattform ins Leben gerufen.

#### Baukosten senken:

Ein Einfluss der Stadt auf die Baukosten ist nur eingeschränkt möglich, da der Großteil der Gesetze, Verordnungen und Normen nicht in die Entscheidungskompetenz der Kommunen fallen. Die Stadtverwaltung hat sich intensiv mit den Empfehlungen der Baukostensenkungskommission des Bundes auseinandergesetzt und ergreift hier ihr mögliche Maßnahmen, wie z.B. mit der Stellplatzsatzung zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels in Verbindung mit modernen Mobilitätskonzepten und ÖPNV-Ausbau.

### Kleineschholz:

Die Realisierbarkeit neuer Bauvorhaben ist aufgrund der momentanen, wirtschaftlichen Situation insgesamt deutlich erschwert. Für das Baugebiet Kleineschholz gelten außerdem spezifische, wohnungspolitische Zielsetzungen, wie beispielsweise die Entwicklung des Quartiers ausschließlich mit gemeinwohlorientierten Akteuren, welche von der aktuellen Lage mit stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, die zu hohen Eigenkapitalquoten führen, in besonderem Maße betroffen sind. Um trotz der geänderten Marktsituation in eine Vermarktung der Grundstücke einsteigen zu können – was zur Schaffung von dringend bezahlbarem Wohnraum sinnvoll und erforderlich ist – wurde im April mit der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. DS G-23/003) ein zusätzlicher Betrag in Höhe von rund 6 Mio. € in die Sonderrechnung Kleineschholz eingestellt. Dies als Möglichkeit für eine zielorientierte Förderung der Entwicklungsziele des Quartiers, auch wenn derzeit nicht auszuschließen ist, dass einzelne Projekte trotz finanzieller Unterstützung nicht umgesetzt werden können. Die Verwendung dieser Mittel soll Bestandteil des Vermarktungskonzeptes sein.

### Dietenbach:

Auch für das Baugebiet Dietenbach werden bereits besondere Maßnahmen für ein bezahlbares Wohnen berücksichtigt. In der Drucksache G-23/025, mit der am 31.01.2023 die Sonderrechnung Dietenbach beschlossen wurde, war dargestellt, dass auch ein „Förderprogramm für besondere Wohnformen und bezahlbares Wohnen“ vorgesehen ist, das zu gegebener Zeit zur Entscheidung gestellt wird.