DRUCKSACHE G-22/091

B E S C H L U S S V O R L A G E

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
I/IV PG Freiburger Stadtbau 2030	Herr Dr. Müller	1600	21.09.2022

Betreff:

FSB 2030 – Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Ergebnis der Evaluation zu FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. SO	29.09.2022		X	X	
2. BaUStA	05.10.2022		X	X	
3. HFA	10.10.2022		X	X	
4. AWW	17.10.2022		X	X	
5. GR	18.10.2022	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, abgestimmt mit Freiburger Stadtbau GmbH

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlage 1

Beschlussantrag:

1. **Der Gemeinderat nimmt die unter Ziffer 2 der Drucksache G-22/091 dargestellte Evaluation zur FSB-Mietengrenze und zum FSB-Sozialbonus zur Kenntnis.**

2. **Der Gemeinderat beschließt das unter Ziffer 3 der Drucksache G-22/091 dargestellte Konzept zur Finanz- und Liquiditätsplanung mit den darin enthaltenen städtischen Kapitaleinlagen zur Unterstützung der FSB-Wohnbau- und Klimaschutzoffensive und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Umsetzung unter Vorbehalt der jeweiligen Beschlussfassung zum Doppelhaushalt 2023/2024 ff.**

Anlagen:
1. **Finanzielle Auswirkungen**
2. **Evaluation Bauen und Klimaschutz, Soziales**

1. Ausgangslage

Am 27. Mai 2020 hat der Gemeinderat anhand der Drucksache G-20/013 das Konzept FSB 2030 verabschiedet. Mit den dabei gefassten Beschlüssen wurden wesentliche Zielsetzungen für die städtische Wohnbaugesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) festgelegt.

Dazu zählt u.a. die Einführung von FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus – zwei neue Instrumente, mit denen die FSB ihrer sozialpolitischen Aufgabenstellung bei der Mietengestaltung nachkommt. Die vorliegende Drucksache enthält eine Evaluation dieser beiden Instrumente, die auch Erfahrungen aus Sicht der Mieterinnen und Mieter dokumentieren soll (vgl. Ziffer 2).

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Beschlüsse ist die Wohnbau- und Klimaschutzoffensive: Mit dieser soll in der wachsenden Stadt Freiburg bis zum Jahr 2030 ein großes Neubauvolumen von über 2 500 Wohnungen realisiert werden, das den Mietwohnungsbestand der FSB um rd. 1 000 Wohnungen erhöht. Zugleich enthält die Wohnbauoffensive aufgrund des hohen Einsparpotenzials von CO_2-Emissionen einen unverzichtbaren Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität der Stadt Freiburg: Im Jahr 2030 können nach Realisierung aller Maßnahmen (Ersatz von hoch emittierenden Altbeständen gegen energieeffiziente Neubauten, energetische Sanierungen, Energieträgerwechsel, PV-Anlagen) und trotz deutlicher Erhöhung von Wohnflächen und Wohnungsbestand die tatsächlichen CO_2-Emissionen um voraussichtlich 70 % (rd. 8 400 Tonnen/Jahr) im FSB-Verbund reduziert werden.

Das Projekt der Wohnbau- und Klimaschutzoffensive unterstreicht damit die in den Grundsatzbeschlüssen zum Konzept FSB 2030 zum Ausdruck kommende Intention des Gemeinderats, soziale und ökologische Zielsetzungen im Sinne einer größtmöglichen gesellschaftlichen Akzeptanz zu verbinden. Der für dieses ambitionierte Projekt erforderliche Kapitalbedarf in Höhe von rd. 750 Mio. € erfordert eine tragfähige Finanzierungs- und Liquiditätsplanung, die ebenfalls in dieser Drucksache vorgestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt wird (vgl. Ziffer 3).

2. Evaluation der FSB-Mietengrenze und des FSB-Sozialbonus

Im Zuge der Grundsatzbeschlüsse zu FSB 2030 hat der Gemeinderat mit der Drucksache G-20/013 die FSB-Mietengrenze und den FSB-Sozialbonus eingeführt: Mit der FSB-Mietgrenze wird ein Grenzwert definiert, der 25 % unter der durchschnittlichen Vergleichsmiete des Mietspiegels liegt, und der von dem Durchschnitt aller FSB/FSI-Mieten nicht überschritten werden darf. Damit soll sichergestellt werden, dass die FSB einen preisgünstigen Wohnraumbestand vorhält, der für wirtschaftlich nicht-privilegierte Bevölkerungsgruppen bezahlbar ist, und dass der entsprechende politische Auftrag einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft nachhaltig erfüllt werden kann. Für die praktische Umsetzung bedeutet dies, dass die FSB in genereller Hinsicht Mieten nur dann und nur insoweit erhöhen kann, als

der Durchschnitt aller FSB/FSI-Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete des Mietspiegels um 25 % unterschreitet. Die Einhaltung dieser FSB-Mietengrenze wird regelmäßig vom Aufsichtsrat der FSB im Rahmen des Jahresabschlusses nachgewiesen und im Rahmen der Drucksache zu den Jahresabschlüssen der städtischen Gesellschaften dem Gemeinderat vorgelegt. Soweit diese FSB-Mietgrenze nicht erreicht ist, bleiben Mieterhöhungen grundsätzlich zulässig.

Ob und inwieweit die Miete dann auch im konkreten Einzelfall erhöht werden kann, beurteilt sich nach dem Eingreifen des FSB-Sozialbonus. Mit dem FSB-Sozialbonus wurde ein Verfahren eingeführt, welches das individuelle Haushaltseinkommen zu einer maßgebenden Größe bei Mietanpassungen macht. Dies wurde im Wege einer Privilegierung realisiert, indem bei Mieterinnen und Mietern, die eigenes Einkommen erwirtschaften und deren Mietausgaben 30 % ihres Haushaltseinkommens überschreiten, auf Antrag die angekündigte Mieterhöhung ganz ausgesetzt oder reduziert wird. Zielgruppe des FSB-Sozialbonus sind somit jene Mieterinnen und Mieter, die von den Auswirkungen einer Mieterhöhung besonders betroffen wären – zum einen mit Blick auf ihr erwirtschaftetes Haushaltseinkommen und zum anderen, weil sie keine bzw. eine nur geringe Unterstützung aus öffentlichen Mitteln zu den Wohnkosten erhalten.

Nach Beendigung des Mietenmoratoriums im Jahr 2022 haben in mehreren Tranchen Mietanpassungen bei der FSB stattgefunden, anhand deren die FSB-Mietengrenze und der FSB-Sozialbonus zum ersten Mal angewendet werden konnten. Im Zuge dessen wurde seitens der FSB eine umfangreiche Evaluation durchgeführt, die im Folgenden dargestellt wird.

a) **FSB-Mietengrenze**

Zur Evaluation wurden erneut sämtliche Mietverhältnisse aus dem FSB-Bestand zum Stichtag 31.12.2021 auf ihre Nettokaltmiete hin untersucht und mit den Werten aus 2019 verglichen. Im stadtweiten Ergebnis hat sich die durchschnittliche Miete im FSB-Bestand von 6,26 €/m² im Jahr 2019 auf 6,49 €/m² im **Jahr 2021 erhöht, was einer Steigerung von 3,5 % entspricht.**

Die ortsübliche Vergleichsmiete des Freiburger Mietspiegels hat sich hingegen von 8,56 €/m² im Jahr 2018 auf 9,79 €/m² im Jahr 2021 erhöht, was einer **Steigerungsrate von rd. 13 % entspricht. Mit Blick auf diese erheblichen Steigerungen des Mietspiegels unter zugleich maßvollen Anpassungen der FSB-Mieten liegt es auf der Hand, dass in den zurückliegenden Jahren auch die vom Gemeinderat beschlossene FSB-Mietengrenze eingehalten wurde. In der nachfolgenden Tabelle sind die jährlich durchschnittliche FSB-Miete, die durchschnittliche Vergleichsmiete des Mietspiegels sowie die daraus errechnete Unterschreitung dargestellt.**

Jahr	Ø-FSB	Ø-Mietspiegel	Kennzahl (-25%)
2019	6,26 €/m²	8,56 €/m²	**-26,9 %**
2020	6,36 €/m²	8,56 €/m²	**-25,7 %**
2021	6,49 €/m²	9,79 €/m²	**-33,7 %**

Als ein zentrales Ergebnis der Evaluation kann somit festgehalten werden, dass trotz durchgeführter Mietanpassungen die FSB-Mietengrenze eingehalten wird.

b) FSB-Sozialbonus

Die Einführung des FSB-Sozialbonus wurde von einer großangelegten Informationskampagne begleitet (vgl. Ziffer (1)). Zur Evaluation hat zum einen die FSB selbst relevante Daten erhoben (vgl. Ziffer (2)) und durch Befragung auch umfangreiche Eindrücke der Mieterinnen und Mieter gewinnen können (vgl. Ziffer (3)).

(1) Informationskampagne

Die Inanspruchnahme des FSB-Sozialbonus erfordert sowohl die Eigeninitiative der Mieterinnen und Mieter als auch eine aktiv unterstützende Tätigkeit der FSB. Daher wurde zum Start des Sozialbonus eine umfangreiche Informationskampagne initiiert, um Inhalte und Verfahren mit Hilfe verschiedener Medien und Multiplikatoren in größtmöglichem Umfang zu erklären. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

- **Individuelles Ankündigungsschreiben zu Mietanpassung und Sozialbonus ca. zwei Monate vor Versand der eigentlichen Mieterhöhung unter Beifügung des FSB-Sozialbonus-Flyers.**
- **Erinnerungspostkarten ca. drei Wochen nach Versand des Ankündigungsschreibens**
- **Mietanpassungsschreiben mit nochmaliger Information zum FSB-Sozialbonus**
- **Telefonische Erinnerung durch Mitarbeitende der FSB**
- **Information in Mietparteienversammlungen (coronabedingt per Videokonferenz) und in individuellen Mietberatungsgesprächen**
- **Dauerinformation auf der FSB-Website**
- **Erklärvideo und Flyer in mehreren Sprachen. Flyer in allen Mieterbüros und bei der Quartiersarbeit**
- **Stadtteilbezogene Einbindung von Multiplikatoren (Quartiersarbeit, Mieterbeirat) zur unterstützenden Beratung und Weitergabe von Informationen an die Mieterschaft**
- **Einrichtung einer Hotline (0761/2105-123) und einer E-Mail-Adresse (fsb-sozialbonus@fsb-fr.de) zur Vereinbarung individueller Beratungsgespräche zum Sozialbonus**
- **Hilfestellung bei der Wohngeldbeantragung und enge Zusammenarbeit mit der Wohngeldstelle beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW).**

(2) Datenerhebung FSB

Insgesamt haben bislang 199 Haushalte einen Antrag auf den Sozialbonus bei der FSB gestellt.

- **Bewilligungen**

  Davon haben 101 Haushalte und damit rund 51 % eine positive Entscheidung erhalten: In 83 Verfahren wurde komplett auf eine Mieterhöhung verzichtet, in 18 Fällen wurde die vorgesehene Mietanpassung reduziert.

  Der monatliche Mietverzicht liegt dabei zwischen 135,00 € und 1,42 €, im **Durchschnitt bei rd. 32,00** €. Die Analyse der einzelnen bewilligten Verfahren **zeigt, dass insbesondere Seniorinnen und Senioren (40,5 %), Alleinerziehende (32,5 %) sowie Familien (27 %) von der Regelung profitieren.**

  Alle bewilligten Haushalte erhalten auch Wohngeld. Dabei beträgt das monatliche Wohngeld zwischen 705,00 € und 13**,00** €; im Durchschnitt **rd. 160,00** €.

- **Ablehnungen**

  Insgesamt wurden 49 % und damit 98 Anträge abgelehnt. Die Ablehnungen mussten im Wesentlichen aus zwei Gründen erfolgen:

  63 % und damit 62 Haushalte leben in zu großen Wohnungen. Dabei handelt es sich zum größten Teil um Seniorinnen und Senioren, deren Kinder ausgezogen sind, teilweise auch um verwitwete, alleinlebende Personen.

  Bei 37 % und damit 36 Haushalten überschreitet das monatliche Haushaltseinkommen die Sozialbonusgrenze. Durchschnittlich war in diesen Fällen das Haushaltseinkommen um 6 % zu hoch. Dies lässt die Schlussfolgerung zu, dass Haushalte mit einer geringen Abweichung im Zuge der nächsten Mietanpassungen von der Regelung des Sozialbonus profitieren dürften.

  Von den Haushalten, bei denen der FSB-Sozialbonus nicht gewährt werden konnte, erhalten 31 % und damit 30 Haushalte auch Wohngeld. Das Wohngeld beträgt zwischen 37,00 € **und 448**,00 €**, im Durchschnitt rd. 149**,00 €**.**

- **Auswirkungen des Sozialbonus auf Wohngeld-Leistungsberechtigte**

  Da die Antragstellung zum FSB-Sozialbonus einen Wohngeldbescheid erfordert, wurde bei Haushalten, die aktuell keine Leistungen nach dem Wohngeldgesetz beziehen, dafür geworben, einen Wohngeldantrag beim ALW zu stellen.

Zum Erhebungszeitpunkt (August 2022) sind bislang bei der Wohngeldstelle insgesamt 215 Wohngeldanträge im Zusammenhang mit dem FSB-Sozialbonus eingegangen. Während sich 15 Anträge aktuell noch in Bearbeitung befinden, konnten in 79 Verfahren Wohngeldleistungen bewilligt werden, davon 27 im Erstbezug. 121 Wohngeldanträge erfüllten nicht die Voraussetzungen der Wohngeldgewährung, zumeist aufgrund zu hohen Einkommens oder durch Rücknahme des Antrages durch die Antragsstellenden.

- **Aufwand**

  Nach dem Ende des Mietenmoratoriums wurde ab Mai 2020 der FSB-Sozialbonus eingeführt. Dessen enge Anbindung an das Wohngeld machte ein Verfahren mit mehreren Tranchen von Mietanpassungen erforderlich, um eine Überlastung der durch die Wohngeldnovelle stark beanspruchten Wohngeldstelle zu verhindern. Der im Rahmen des Sozialbonus entstandene Aufwand lässt sich daher wie folgt darstellen und beziffern:

  - Unter Berücksichtigung der aktuellen Fallzahlen des Jahres 2022 liegt die jährliche Mindereinnahme aktuell bei rd. 44 TEUR.

  - Aufgrund der o. g. Einführung der Tranchenregelung und der damit verbundenen faktischen Verlängerung der Phasen ohne Mieterhöhung ist im Zeitraum Mai 2020 bis August 2022 eine einmalige Mindereinnahme in Höhe von rd. 255 TEUR entstanden.

  - Weiterhin sind in der Umsetzung des Sozialbonus Sach- und Personalkosten bei der FSB angefallen: Dazu zählen Einmalkosten in Höhe von 21 TEUR, die für Konzeption, Layout, Website etc. zur Einführung des Sozialbonus erforderlich waren.

  - Die laufenden jährlichen Sachkosten (Informationsschreiben, Erinnerungspostkarte etc.) betragen rd. 5 TEUR.

  - Zur fachlichen Bearbeitung des Sozialbonus ist im Fachbereich der Mietanpassungen eine zusätzliche 50 %-Stelle erforderlich geworden. Die laufenden jährlichen Personalkosten für den FSB-Sozialbonus betragen somit rd. 30 TEUR.

(3) **Umfrageergebnisse**

Zur Evaluierung und Analyse des FSB-Sozialbonus wurde anhand eines strukturierten Interviewleitfadens eine umfangreiche Befragung der Mieterschaft durchgeführt.

Insgesamt wurden über 3 600 Haushalte angerufen, davon haben rd. 2 500 Haushalte an der Befragung teilgenommen. Die wesentlichen Ergebnisse der Umfrage lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Über 72 % und damit 1 815 der rd. 2 500 befragten Haushalte kennen den FSB-Sozialbonus; 1 717 Haushalte haben über das Informationsschreiben der FSB vom Sozialbonus Kenntnis erlangt.**

- **Die zur Verfügung gestellten Informationen wurden von über der Hälfte der Befragten (54,34 %) für vollumfänglich verständlich erachtet. Fast alle Haushalte (99,03 %) sehen keinen Anlass für weitere Unterstützung bei der Antragsstellung durch FSB oder ALW. Annähernd alle Haushalte hatten keine Fragen zum Antragsverfahren (99,68 %).**

- **Die Haushalte, die keinen Antrag auf den Sozialbonus gestellt haben, gaben im Wesentlichen drei alternative Gründe an: rd. 23 % gehören zur Gruppe der Sozialleistungsempfänger; rd. 27 % verfügen über ein zu hohes Einkommen und rd. 29 % leben in einer für den Sozialbonusbezug zu großen Wohnung. Innerhalb der letzten Gruppe gaben viele Befragten an, keinen Wohngeldantrag gestellt zu haben bzw. stellen zu wollen aufgrund der Befürchtung, dass die zu große Wohnung dann aufgegeben werden müsse.**

- **Im Zuge der persönlichen Befragung haben Mieterinnen und Mieter, die den FSB-Sozialbonus erhalten, immer wieder den Nutzen des Sozialbonus hervorgehoben, der gerade in Zeiten hoher Inflation und steigender Energiekosten bei der Bewältigung finanzieller Herausforderungen eine gute Hilfe sei.**

c) <u>Evaluation – Bewertende Zusammenfassung</u>

Die Evaluation hat gezeigt, dass es sich bei FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus um ein gut abgestimmtes, duales System zur Mietgestaltung handelt: Denn zum einen wird über die Mietengrenze ein generell bezahlbares Mietniveau bei der FSB sichergestellt, welches auch ein Potenzial zur gesamtstädtisch preisdämpfenden Wirkung in sich trägt. Zum anderen ermöglicht der Sozialbonus in konkreten Einzelfällen, individuelle Härten objektiv zu bestimmen und partiell auszugleichen sowie zur Wohngeldbeantragung zu motivieren.

Die FSB-Kennzahl für das Jahr 2021 weist aus, dass die FSB-Mieten im Durchschnitt rd. 34 % unter der Vergleichsmiete des Mietspiegels angesiedelt sind. Dies belegt zum einen das bezahlbare Mietniveau bei der FSB und weist mit Blick auf die vom Gemeinderat beschlossene 25 %-Grenze drauf hin, dass auch in der Zukunft weiterhin Mietanpassungen erforderlich und angemessen sein werden, um den gestiegenen Kostenaufwand im Rahmen der Bewirtschaftung des Mietwohnungsbestands bewältigen zu können.

Weiterhin hat die Evaluation die Vermutung bestätigt, dass insbesondere bei im Verhältnis zur Bewohnerzahl zu großen Wohnungen individuelle Herausforderungen bei der Bewältigung der Mietkosten bestehen und dass solche Konstellationen häufig bei (verwitweten) Seniorinnen und Senioren auftreten. Darüber hinaus legt die Evaluation die Vermutung nahe, dass diese Haushalte in Teilen sogar aus unbegründeter Angst vor Wohnungsverlust davon absehen, Wohngeld zu beantragen. Hier gilt es durch gezielte Aufklärungsarbeit (Wohngeldstelle im ALW, FSB, Quartiersarbeit) Ängste abzubauen und die Betroffenen zur Wohngeldbeantragung zu ermuntern. Deshalb wird die FSB

- **insbesondere in der telefonischen Kontaktaufnahme die Betroffenen darauf hinweisen, dass die Größe der Wohnung im Zusammenhang mit der Wohngeldbeantragung keine Rolle spielt. Auch die Wohngeldstelle im ALW wird in seiner Beratungstätigkeit verstärkt auf diesen Umstand hinweisen.**
- **Zudem wird die FSB den betroffenen Haushalten weiterhin Angebote zum Wohnungstausch unterbreiten und**
- **durch eine intensivierte Zusammenarbeit mit dem Projekt des Studierendenwerks** „Wohnen für Hilfe“ versuchen, die Wohninteressen von älteren Menschen **und Studierenden in sinnvollen Wohnformen zu verbinden.**

Der individuelle Nutzen, den der Sozialbonus in den rd. 100 Wirkungshaushalten aufweist, zeigen die in der Anlage beispielhaft zusammengetragenen Stellungnahmen. Die dafür von der FSB hingenommenen Mietmindereinnahmen sind mit knapp 40 TEUR jährlich nicht unerheblich, zumal von steigenden Anwendungszahlen mit Blick auf künftige Mietanpassungen auszugehen ist. Insgesamt wären daher weitere politische Initiativen wünschenswert, um durch eine angemessene Ausgestaltung des Wohngelds in seinen Voraussetzungen und seinem Inhalt den FSB-Sozialbonus überflüssig zu machen.

3. Wohnbau- und Klimaschutzoffensive

a) Mehr Wohnungen, mehr Klimaschutz, mehr Barrierefreiheit

Mit der Wohnbau- und Klimaschutzoffensive soll bis 2030 insgesamt ein Bauvolumen von 2 500 Wohnungen realisiert werden. Durch das beschlossene Verhältnis zwischen Mietwohnungsbau (75 %) und dem für die Refinanzierung des Mietwohnungsbaus wichtigen Eigentumswohnungsbau (25 %) wächst das Bestandsportfolio der FSB um rd. 1 000 Wohnungen. Neben den Neubaumaßnahmen werden im Rahmen des Konzepts FSB 2030 auch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Energieträgerwechsel durchgeführt, die ebenfalls maßgeblich zur Optimierung der CO_2-Bilanz beitragen. Mit der Umsetzung der Wohnbauoffensive wird sich somit nicht nur der Wohnungsbestand der FSB verändern, sondern zugleich die CO_2-Emissionen im Vergleich zum aktuellen Wohnungsbestand um ca. voraussichtlich 70 % reduzieren.

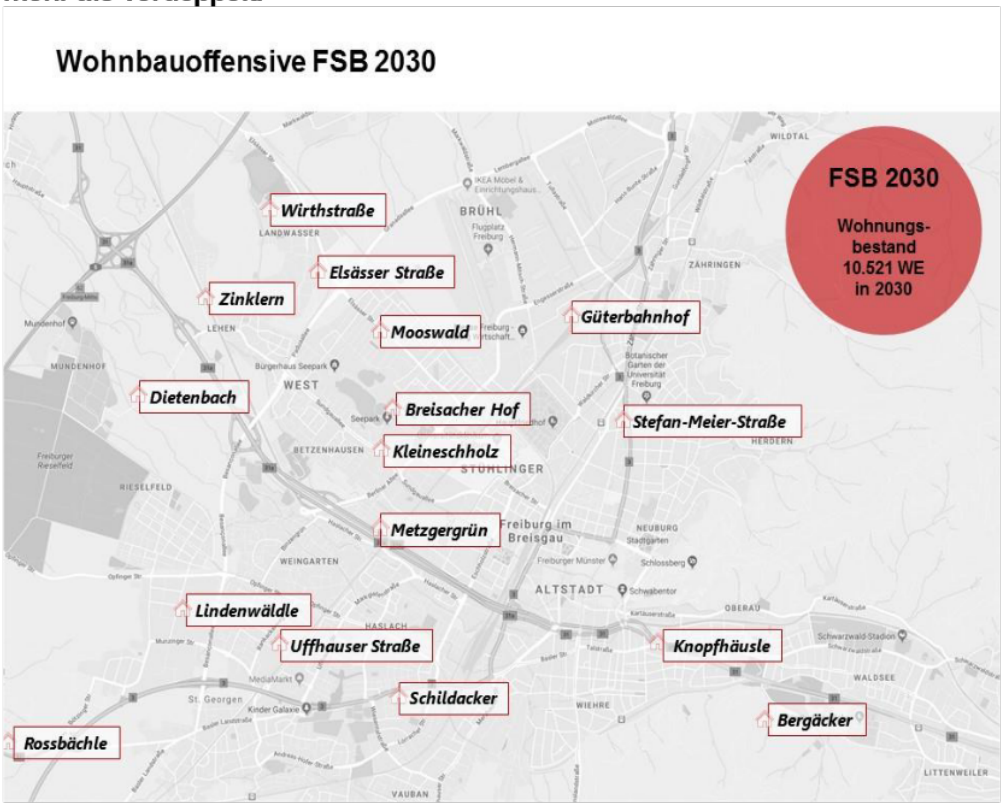
Auch der Grad der barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen im Bestandsportfolio der FSB wird durch die Umsetzung der Wohnbauoffensive erhöht. Während dieser Anteil im Jahr 2019 noch bei 26 % lag, wird er Ende 2022 bereits ca. 31 % betragen. Bis 2030 wird dieser Anteil sogar auf rd. 40 % erhöht.

b) Entwicklungsgebiete

Die Bautätigkeit umfasst im Wesentlichen die Gebiete Schildacker, Metzgergrün, Munzingen und Ebnet (Einfach. Gemeinsam. Wohnen), Uffhauser Straße, Bergäckerstraße, Am Lindenwäldle, Güterbahnhof Nord (Baufeld C2-4), Mooswald, Wirthstraße, Kleineschholz sowie Dietenbach. Seit der Beschlussfassung zum Konzept FSB 2030 im Jahr 2020 wurden bereits einzelne Projekte fertiggestellt, weitere befinden sich im Bau oder in Planung. Mehrere Neubauvorhaben befinden sich darüber hinaus in Vorbereitung, den Schwerpunkt bilden hierbei Innenentwicklungsgebiete. Bis Ende 2022 wurden bereits 432 Wohnungen fertiggestellt. Im Bau befinden sich aktuell 329 Wohnungen. Davon verbleiben im FSB-Bestand 278 Mietwohnungen.

Das aktuell größte Entwicklungsgebiet stellt das Metzgergrün im Stadtteil Stühlinger dar. Hier werden in vier Bauabschnitten insgesamt ca. 550 Wohnungen entstehen. Durch die Realisierung von energieeffizienten Neubauten (rd. 20 % in Holz), die Umstellung der Energieversorgung auf Fernwärme, die Errichtung von PV-Anlagen, Realisierung von Fassaden- und Dachbegrünungen, Mobilitätskonzepten sowie weiteren nachhaltigen Maßnahmen wird trotz der Verdreifachung der Wohnfläche im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden eine Reduktion um ca. 75 % der CO_2-Emissionen nach Fertigstellung erreicht.

Ein weiteres wichtiges Innenentwicklungsgebiet ist das Lindenwäldle. In fünf Bauabschnitten sind hier ca. 300 Wohnungen geplant. Im Mooswald sollen rd. 400 Wohnungen entstehen. Die Realisierung des Quartiers in der Uffhauser Straße mit 259 Wohnungen wird in Kürze begonnen. Auch hier werden durch eine nachhaltige Planung die Interessen nach mehr bezahlbarem Wohnraum und Klimaschutz wirksam verbunden: Nach Fertigstellung des Gesamtquartiers im Jahr 2027 werden die CO_2-Emissionen gegenüber den aktuellen Bestandsgebäuden um rd. 77 % reduziert – und zugleich werden die realen Wohnflächen mehr als verdoppelt.



c) Bauliche Dichte

Ein wesentliches Instrument zur Schaffung von mehr bezahlbarem und zugleich ökologischem Wohnen ist die effektive Ausnutzung der nur in begrenztem Umfang vorhandenen Bauflächen. Ferner ist die bauliche Dichte auch die maßgebliche Messgröße, um die Finanzierbarkeit eines Projekts sicherzustellen. Im Rahmen von projektspezifischen Wettbewerbsverfahren werden deshalb regelmäßig Vorgaben zur Konzeption von gut nutzbaren und kompakten Wohnungstypologien getroffen. Diese gewährleisten Effizienz und Nachhaltigkeit bei der Nutzung des Flächenbedarfs und stellen sicher, dass auf der zur Verfügung stehenden Fläche möglichst viele Wohnungen entstehen können. Die Ausformung der Baudichte ist daher zentrales Bewertungs- und Entscheidungskriterium im Rahmen von politischen Entscheidungen zur nachhaltigen Realisierung von Bauprojekten und deren Finanzierung.

So wurde beim Projekt Uffhauser Straße unter Berücksichtigung städtebaulich bedeutsamer Stellen eine optimierte Dichte erzielt. Hierdurch wurde die Anzahl der Wohnungen von 142 auf 259 Einheiten nahezu verdoppelt. Die zur Verfügung stehende Wohnfläche wurde um den Faktor 2,6 erhöht. Im ersten Bauabschnitt konnte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,57 und im zweiten Bauabschnitt eine GFZ von 1,69 realisiert werden. Durch die hohe architektonische und städtebauliche Qualität der Gebäude und Freianlagen konnte somit im Ergebnis trotz deutlich höherer Dichte ein Quartier mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität entstehen.

Auch im Bereich des Stadtteils Mooswald konnte als Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens Elefantenweg durch die geplante städtebauliche Konfiguration die bauliche Dichte deutlich erhöht werden. Durch Neuordnungen größerer städtebaulicher Zusammenhänge wie z. B. im Lindenwäldle können ebenfalls neue städtebauliche Qualitäten gestaltet werden.

d) Gesamtbauvolumen

Mit Blick auf Zielsetzung der Wohnbauoffensive und den dargestellten Projektentwicklungen stellt sich das Verhältnis MW/ETW wie folgt dar:

Bauvolumen (ohne zusätzliche ETW):	2 624 WE
davon Mietwohnungen:	1 959 WE (75 %)
davon Eigentumswohnungen:	665 WE (25 %)

Zur Unterstützung der Liquidität der FSB im Zeitraum bis 2030 wurden zusätzlich zu den geplanten 2 564 Neubauwohnungen weitere Potenziale für Eigentumswohnungen geprüft. Hieraus wurde ein zusätzliches Potenzial an Eigentumswohnungen ermittelt. Das geplante Bauvolumen bis 2030 stellt sich bilanziell unter Berücksichtigung dieses Potenzials wie folgt dar:

Bauvolumen (ohne zusätzliche ETW):	2 624 WE
zusätzliche Eigentumswohnungen:	72 WE
Gesamtbauvolumen (zzgl. zusätzliche ETW):	2 696 WE
davon Mietwohnungen:	1 959 WE (73 %)
davon Eigentumswohnungen:	737 WE (27 %)

e) Finanzierungs- und Liquiditätsplanung

Hinsichtlich dieses Bauvolumens wurde eine Finanzierungs- und Liquiditätsplanung erarbeitet, deren aktueller Planungsstand im Folgenden dargestellt wird.

Dabei werden zunächst die der Planung zugrunde gelegten Parameter benannt (vgl. Ziffer (1)) und erläutert, dass der weitaus größte Teil des Finanzierungsbedarfs durch die FSB mittels der Aufnahme von Darlehen zu bewältigen sein wird. Gleichwohl wird ein Projekt dieser Größenordnung nicht ohne städtische Unterstützung zu realisieren sein (vgl. Ziffer (2)), weshalb neben dem städtischen Bürgschaftsbedarf Festlegungen zu städtischen Grundstückseinlagen (vgl. Ziffer (3)) und ergänzenden temporären Kapitaleinlagen (vgl. Ziffer (4)) zu treffen sind.

Darüber hinaus ist zwingend zu beachten, dass vor dem Hintergrund des langfristigen Planungszeitraums bis 2030 und mit Blick auf die aktuellen Unsicherheiten in Bezug auf Baukosten- und Zinsentwicklung weitere Aktualisierungen der Planung erforderlich sein werden. Diese werden seitens der FSB in steter Regelmäßigkeit in die zuständigen Gremien zu Beratung und Beschlussfassung eingebracht werden, damit sowohl die Haushaltsplanungen von Stadt und FSB als auch die Projektentwicklung der FSB die jeweils erforderliche Verlässlichkeit erhalten (vgl. Ziffer (5)).

(1) Berechnungsparameter

Die Berechnung der voraussichtlichen Investitionskosten für die Wohnbau- und Klimaschutzoffensive erfolgte anhand der nachfolgenden Berechnungsparameter:

- **Herstellungskosten: Durchschnittlich rd. 4 500,00 €/m² Wohnfläche inklusive Tiefgarage ohne Grundstückskosten.**

  Die Herstellungskosten wurden auf Basis der aktuellen Baukosten für fertiggestellte Projekte, welche Ende 2021 bei rund rd. 4.000,00 €/m² Wohnfläche inklusive Tiefgarage ohne Grundstückskosten lagen, ermittelt und entsprechend bis 2030 indexiert. Sie enthalten somit eine durchschnittliche Indexierung von 3,5 %/Jahr und berücksichtigen Zusatzkosten für z. B. Gebäudestandard EH 40 und Holzbau.

- **Grundstückskosten: Bodenwert auf Basis der Bodenrichtwerte 2020; im Übrigen 800,00 €/m² Wohnfläche (Basisjahr 2020) zzgl. Indexierung je nach Übertragungszeitpunkt**

- **Zinsaufwendungen: 3,0 % bei Ergänzungsdarlehen, 0 % bei öffentlich geförderten Darlehen**

- **Energiestandard: Aufgrund der geplanten Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), wonach der Neubaustandard an EH 40 angeglichen werden soll (Koalitionsvertrag), wurde für Projekte ab 2024 der Energieeffizienzhausstandard für Neubauten mit EH 40 angenommen.**

- **Förderprogramme: Novelle 2022 zur Landeswohnraumförderung (Förderfähigkeit 4.000 €/m²) ist enthalten; aufgrund der aktuellen Unsicherheiten hinsichtlich der Förderprogramme der KfW-Bank wurden keine KFW-Förderungen eingeplant und stattdessen Ergänzungsdarlehen mit 3,0 % Verzinsung eingestellt.**

- **Potenzielle Einnahmen aus dem städtischen Klimaschutzfonds wurde bislang nicht berücksichtigt – weder hinsichtlich bereits gestellter noch künftiger Anträge.**

- **Aktuell gültige Normen und Vorschriften sowie die Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg. Weitere Anforderungen aus den Schwerpunkten Soziales und Klimapaket gemäß des Konzepts FSB 2030, wie z. B. Ausbau PV-Anlagen, Fassadenbegrünungen, Quartiersräume, Kindertagesstätten, etc.**

(2) Übersicht über die Finanzierungsbestandteile

Die Finanzplanung zur Umsetzung der Wohnbau- und Klimaschutzoffensive stellt sich wie folgt dar: Aus den oben genannten Parametern errechnet sich unter Berücksichtigung der konkreten Projekte und veranschlagten Zeitlinien ein insgesamter Kapitalbedarf von rd. 784 Mio. €. Davon werden rd. 629 Mio. € über Kreditaufnahmen bei der FSB finanziert. Zur Unterstützung des Projekts leistet die Stadt Grundstückseinlagen im Wert von rd. 95,7 Mio. € und erbringt neben den in den Haushaltsjahren 2021 und 2022 bereits eingelegten 10 Mio. € weitere Kapitaleinlagen in Höhe von rd. 22 Mio. € bis 2030.

Kapitalbedarf	**783.530 T€**
Kreditaufnahme FSB	**629.342 T€**
Einlagen Stadt	**127.390 T€**
- Grundstücke	95.718 T€
- Haushalt 21/22 (bereits beschlossen)	10.000 T€
- Weitere Einlagen bis 2030	21.672 T€
Verbleibender Bedarf	**26.798 T€**

(3) Grundstückseinlagen

Die zum Teil bereits beschlossenen und für die nächsten Jahre vorgesehenen Grundstückeinlagen seitens der Stadt an die FSB in Höhe von insgesamt rd. 95,7 Mio. € betreffen folgende Flächen und folgende Werte:

Grundstück	Zeitpunkt Übertragung	Wert in Mio. €
Metzgergrün / BA 1	2021	10,658 (bereits umgesetzt; Drucksache G-21/162)
Metzgergrün / BA 2**	2022	7,392 (bereits beschlossen; Drucksache G-22/053)
Rossbächle	2022	0,546 (bereits umgesetzt; Drucksache HFA-21/017)
Bergäckerstraße	2023	2,886
Wirthstraße (inkl. Azubiwohnen und Kita) Flst.Nr. 8781 Nord und 8782 Süd	2023	6,521
Güterbahnhof Nord (inkl. Kita)	2023	11,841
Sulzburger Straße (Flst.Nr. 7113/9)**	2023	6,924
Hügelheimer Weg (Flst.Nr. 7113/21)	2023	4,369
Auggener Weg / Bugginger Straße ** (Flst.Nr. 7142/40)	2023	4,489
Elsässer Straße 2 i+k** (Flst.Nr. 6321/36)	2023	1,914
Am Lindenwäldle (Flst.Nr. 8774) (1. BA) + Wohnwagenabstellplatz (Flst.Nr. 7244)	2023	5,735
Lehen – Zinklern	2024	7,042
Hornbühl Ost (Flst.Nr. 911)	2024	2,656
Drachenweg Mooswald** (Flst.Nr. 6248/14, /36, /70, /71 und 9211)	2025 u. 2027	18,608
Zähringer Höhe	2026	4,137
GESAMT		95,718

Die Auswahl der Flächen erfolgte in erster Linie anhand der oben dargestellten Bauprojekte. Der Bodenwert auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Grundstücksübertragung projektbezogen von der Liegenschaftsverwaltung in Abstimmung mit der Kommunalen Bewertungsstelle aktualisiert werden. Die daraus sich ergebenden Werte werden hinsichtlich Einlagen und Aufwand deckungsgleich in die o. g. Berechnung einbezogen und daher zu keinem Mehraufwand führen.

Bei einigen wenigen Flächen (mit ** gekennzeichnet) liegt eine Steuerverstrickung vor. Die dabei anfallenden Ertragssteuern sollen jedoch durch optimale Ausnutzung von Steuerfreibeträgen in verschiedenen Jahren möglichst geringgehalten werden. Die voraussichtliche Steuerbelastung bis 2030 für den städtischen Haushalt wird rd. 4,0 Mio. € betragen.

Hinzu kommen die jeweiligen Grunderwerbssteuern von 5 % sowie die Notar- und Grundbuchkosten bei der FSB.

(4) Ergänzende temporäre Kapitalzuführungen

Mit den im Rahmen von FSB 2030 beschlossenen Instrumenten der Mietengrenze und des FSB-Sozialbonus erfüllt die FSB als zu 100 % städtische Wohnbaugesellschaft sozialpolitische Auftragslagen der Stadt, die im Zuge der Wohnbau- und Klimaschutzoffensive durch wichtige klimapolitische Auftragslagen der Stadt Freiburg zum Zwecke der Erreichung der Klimaneutralität erweitert werden. Mit der Verknüpfung dieser Aufgabenstellungen unterstreicht der Gemeinderat in seinen Grundsatzbeschlüssen zu FSB 2030 seine aufrichtige Intention, soziale und ökologische Herausforderungen nicht gegeneinander auszuspielen, sondern vielmehr im Sinne einer größtmöglichen gesellschaftlichen Akzeptanz zu verbinden.

In Erfüllung dieser Aufgabenstellungen zur Wohnbau- und Klimaschutzoffensive vermindern sich gleichwohl die Einnahmemöglichkeiten des Wohnungsbestands. Vor diesem Hintergrund erscheint es politisch angemessen und fachlich notwendig, die FSB temporär durch ergänzende Kapitalzuführungen zu unterstützen, die sich der Höhe nach an den Erbbauzinszahlungen orientieren. So kann der Kapitalbedarf bis 2030 um weitere rd. 21,6 Mio. € (pro Jahr rd. 2,16 Mio. €**) reduziert werden.**

(5) Verbleibender Bedarf

Hinsichtlich des verbleibenden Bedarfs in Höhe von rd. 27 Mio. € sollen zusätzliche Förderquellen erschlossen werden. Hierzu zählt u. a. der städtische Klimaschutzfonds, aber auch potenzielle Erweiterungen von Bundes- oder Landesförderungen (siehe lit. (a)). Sollten diese Maßnahmen hinter dem erforderlichen Ertrag zurückbleiben, könnten sich hinsichtlich einzelner Projekte Herausforderungen zur Finanzierungsicherheit bzw. zeitliche Verschiebungen ergeben (vgl. lit. (b)).

(a) <u>Städtischer Klimaschutzfonds und weitere Förderprogramme von Bund und Land</u>

Ein Anteil der o. g. Haushaltsmittel könnte mit Blick auf die klimapolitischen Ziele der Stadt Freiburg und der diesbezüglichen Wirksamkeit von FSB 2030 auch aus dem städtischen Klimaschutzfonds bestritten werden. Aktuell hat die FSB bereits Anträge für 2023/2024 i. H. v. rd. 750.000,00 € gestellt. Diese Anträge betreffen bislang ausschließlich Energieträgerwechsel in konkreten Einzelprojekten (z. B. Keidel-Bad, Boelckestraße).

Die FSB wird zudem weitere Anträge stellen, die sich auf massive CO_2-Einsparungen beziehen, die sich aus der Wohnbauoffensive und dem darin enthaltenen Ersatz von hoch emittierenden Altbauten durch energieeffiziente Neubauten ergeben.

Schließlich obliegt die Entscheidung über die Verteilung der Mittel aus dem Klimaschutzfonds dem Gemeinderat der Stadt Freiburg, der insoweit auch über die weitere Unterstützung der FSB bei der Erreichung ihrer ambitionierten Klimaschutzziele entscheiden wird.

Zudem wird sich die FSB um weitere Förderungen von Bund und Land bemühen. Die politischen Rahmenbedingungen für künftige Förderprogramme sind allerdings weiterhin unklar. Es kann daher nicht verlässlich prognostiziert werden, ob und in welchem Umfang weitere Novellierungen der Wohnbauförderung, Veränderungen von Förderprogrammen zur Klimaneutralität oder Holzbauförderprogramme zur Realisierung von FSB 2030 in Anspruch genommen werden können. Es ist zu erwarten, dass ab Mitte nächsten Jahres konkretere Festlegungen auf Bundes- und Landesebene getroffen werden.

(b) <u>Finanzierungssicherheit und Zielanpassungen</u>

Sollten die zusätzlichen Fördermittel hinter dem für die Liquiditätsplanung erforderlichen Umfang zurückbleiben, können sich hinsichtlich einzelner Projekte Herausforderungen zur Finanzierungsicherheit ergeben. In einem solchen Fall bestehen folgende Handlungsoptionen:

- **Der Gemeinderat der Stadt Freiburg könnte eine ergänzende Liquiditätshilfe für das konkrete Projekt beschließen, sofern eine Projektrealisierung politisch für wichtig erachtet wird. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch eine solche ergänzende Hilfe zu einer zeitlichen Streckung der Zielerreichung führen wird, da die Herbeiführung der zusätzlich erforderlichen Gremienentscheidungen einen nicht unerheblichen, zusätzlichen Zeitaufwand generieren wird, der naturgemäß zu einer Verschiebung der Projektrealisierung führt. Dies könnte nur dadurch behoben werden, dass der Gemeinderat hinsichtlich einzelner, politisch relevanter Projekte eine Finanzierungssicherung im Vorfeld beschließt, soweit zusätzliche Fördermittel nicht generiert werden können.**

- **Alternativ hierzu könnte das konkrete Projekt verschoben bzw. abgesetzt werden: Dies hätte freilich Konsequenzen für die oben dargestellte Zielerreichung und wäre mit Opportunitätskosten (bisheriger Aufwand wie Planung, Genehmigungsverfahren) verbunden.**

(6) Bürgschaftsbedarf

Der für die Wohnbauoffensive entstehende Bürgschaftsbedarf kann durch Erhöhung der Beleihungsgrenzen bei Erbbauflächen reduziert werden, indem die Beleihungsgrenzen auf den von der FSB genutzten Erbbauflächen der Stadt und der Stiftungsverwaltung möglichst auf 100 % erhöht werden und ggf. Anpassungsklauseln in den Erbbaurechtsverträgen von Baupreisindex auf Verbraucherindex umgestellt werden.

Im Ergebnis ist bis zum Jahr 2030 ein Bürgschaftsrahmen in Höhe von rd. 200 Mio. € – in Abhängigkeit der Projektverlaufs – erforderlich. Hierzu finden aktuell Gespräche mit dem Regierungspräsidium statt.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die vorliegende Drucksache zeigt zum einen, dass die mietpolitischen Entscheidungen des Gemeinderats eine tragfähige Grundlage für eine Geschäftspolitik der FSB bilden, die soziale und kaufmännische Aspekte zu verbinden weiß. Die Einhaltung der FSB-Mietengrenze sorgt für ein in genereller Hinsicht bezahlbares Mietniveau, welches deutlich unter der Vergleichsmiete des Mietspiegels liegt; zusätzlich hilft der FSB-Sozialbonus in konkreten Einzelfällen vor finanzieller Mietüberforderung. Mit diesem dualen System zur Mietpreisgestaltung dokumentieren Gemeinderat, Stadtverwaltung und FSB nicht nur gegenüber den Mieterinnen und Mietern der FSB ihre mietpolitische Verantwortung – die Gewährleistung bezahlbarer Mieten bei der städtischen Wohnbaugesellschaft FSB und die damit verbundene Signalwirkung dürfte sich auch insgesamt positiv auf das Freiburger Mietenniveau auswirken und damit auch jenen Bürgerinnen und Bürgern nutzen, die nicht in FSB-Wohnungen leben. Daher sollten im Ergebnis beide Instrumente weitergeführt und zu gegebener Zeit erneut evaluiert werden.

Zum anderen wird mit der vorliegenden Drucksache die Finanz- und Liquiditätsplanung von FSB 2030 konkretisiert und ein städtisches Engagement beschlossen, das vergleichbar zu Entscheidungen anderer Städte wie München zum Ausdruck bringt, dass zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums auch eine Investition in den städtischen Wohnraumbestand erforderlich ist. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass eine auf zehn Jahre angelegte Zielkonzeption einer Wohnbau- und Klimaschutzoffensive mit verschiedenen Unwägbarkeiten behaftet ist: Die Realisierung zahlreicher komplexer Bauprojekte führt stets zu operativen Herausforderungen, die auch zu zeitlichen Verzögerungen führen können. In ähnlicher Weise wird die weitere Entwicklung von Baukosten und Finanzierungsbedingungen auf Bundes- und Landesebene zeigen, ob die prognostischen Annahmen und Einschätzungen, die der Finanzplanung zu Grunde liegen, nachjustiert werden müssen.

Das Bürgermeisteramt erachtet es trotz aller Herausforderungen für zielführend, die Wohnbau- und Klimaschutzoffensive mit der ambitionierten Zielsetzung einer Bestandserhöhung um 1 000 Wohnungen bei gleichzeitiger 70 %-Reduktion der CO_2-Emmissionen zu versehen, die die Priorität der damit verbundenen politischen Inhalte unterstreicht und zugleich eine entsprechende Ausrichtung der mit der operativen Umsetzung befassten Einheiten ermöglicht. Durch das eingerichtete Controlling innerhalb der FSB und der engen Begleitung durch die Stadtverwaltung wird im Zusammenspiel mit den zuständigen Gremien Aufsichtsrat und Gemeinderat eine regelmäßige Überprüfung bzw. Bewertung der Finanzplanung vorgenommen, um die weitere Umsetzung von „FSB 2030 – **Mehr Wohnen. Faire** Mieten. Für Freiburg.“ verantwortungsvoll zu begleiten.

Für Rückfragen stehen die Leitung der Projektgruppe, Herr Dr. Müller, Rechtsamt, Tel.: 0761/201-1600, und Frau Schonhard, Büro des Bürgermeisters Breiter, Tel.: 0761/201-5010, zur Verfügung.

- Bürgermeisteramt -

Anlage 1 zur DRUCKSACHE G-22/091

- Finanzielle Auswirkungen -

Teilhaushalt / Teilbudget: THH 17 /Stadtkämmerei
Produktgruppe: 57.30 Allgemeine Einrichtungen
Seite: 162 im Haushaltsplan des DHH 2021/2022

Finanzhaushalt (für investive Maßnahmen)	2023	2024
Einzahlungen	0 EUR	0 EUR
Auszahlungen	- 2.200.000 EUR	- 2.200.000 EUR
Finanzierungsmittelbedarf	- 2.200.000 EUR	- 2.200.000 EUR

Auswirkung Folgejahre	2025 ff
Finanzhaushalt	
Einzahlungen	EUR
Auszahlungen	- 13.200.000 EUR
Finanzierungsmittelbedarf	- 13.200.000 EUR

Eingestellte Mittel im HHPl./IP: ☒ in voller Höhe ☐ teilweise ☐ keine

Erläuterungen:

Bereits im Doppelhaushalt 2021/2022 beteiligte sich die Stadt Freiburg mit je 5 Mio. EUR finanziell mit einer Kapitalrücklage an FSB. Für den Doppelhaushalt 2023/2024 sowie für die kommenden Doppelhaushalte bis 2030 sind je 2,2 Mio. EUR eingeplant. Die Mittelbereitstellung steht dabei unter dem Vorbehalt der jeweiligen Haushaltsplanberatungen.
Weiterhin beteiligt sich die Stadt Freiburg mit Grundstückseinlagen am Vorgehen zum Konzept FSB 2030. Details hierzu sind der Vorlage zu entnehmen.

Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-22/091

Inhalt

Vorbemerkung	3
I. BAUEN UND KIMASCHUTZ	4
1. Wohnbauoffensive	4
2. Baukosten und Bauzeiten	5
3. Klimaschutzoffensive	9
II. SOZIALES	14
1. Ausweitung Haus- und Integrationsservice	14
2. Ausweitung Kooperationen	19
3. Ausweitung Soziale Projekte	21
4. Ausweitung Barrierefreier Wohnraum	24

FSB 2030

Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.

Evaluation 2022 der Projektgruppe FSB

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg hat auf Initiative des Oberbürgermeisters Martin Horn im Jahr 2020 das Konzept „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg." beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde eine Stärkung und Weiterentwicklung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), die innerhalb des Unternehmensverbundes zum Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 11.275 Wohnungen verwaltet, beschlossen. Wesentliche Schwerpunkte bilden die Neuausrichtung der städtischen Mietenpolitik mit FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus, die Ausweitung der sozialen Service- und Beratungsleistungen durch Implementierung von sozialer Beratung und Haus- und Integrationsservice sowie insbesondere die Realisierung einer Wohnbau- und Klimaschutzoffensive: Dabei sollen bis 2030 insgesamt 2.500 Wohnungen gebaut werden, die zum einen den Wohnungsbestand der FSB um rd. 1.000 Wohnungen erhöhen und zum anderen hoch emittierende Altbauten ersetzen. Im Verbund mit anderen Klimaschutzmaßnahmen kann der CO2 Ausstoß damit um 70 % verringern werden und die FSB in weiterer Folge bis 2038 klimaneutral werden.

Die Inhalte der Konzeption FSB 2030 sollten gemäß Beschlusslage nach zwei Jahren evaluiert und die Finanzierungsplanung konkretisiert werden. Nachfolgend wird ergänzend zu den in der Drucksache dargestellten Schwerpunkte Mieten und Finanzen eine Evaluation der Themen Soziales und Bauen vorgestellt.

I. BAUEN UND KLIMASCHUTZ

Bis zum Jahr 2030 soll die FSB gemäß Gemeinderatsbeschluss insgesamt ca. 2.500 Wohnungen errichten, 75% werden als Mietwohnungen realisiert. Über 50% des Gesamtbauvolumens wird als öffentlich geförderter Wohnraum vermietet. Weitere etwa 25% werden als Eigentumswohnungen errichtet, um die dabei zu erzielenden Erlöse zur Bewältigung der ambitionierten Wohnbau- und Klimaschutzoffensive einsetzen zu können.

Dabei sieht sich die FSB nicht nur als Vermieterin von Wohnungen, sondern hat sich zum Ziel gesetzt, lebenswerte Quartiere für ein gutes Miteinander zu realisieren. Durch den Bau von Eigentumswohnungen fördert die FSB die soziale Durchmischung in den Quartieren. Sämtliche der dabei zu erzielenden Einnahmen werden wiederum in die Daseinsvorsorge reinvestiert, indem sie zum Bau und zur Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt werden.

Neben dem Schwerpunkt der sozialen Nachhaltigkeit sieht sich die FSB den städtischen Zielsetzungen im Bereich der Ökologie verpflichtet. Sie unterstützt dabei durch ihr bereits etabliertes Handeln und durch neue innovative Projekte die Stadt Freiburg im Bereich des Klimaschutzes, insbesondere in den Themen erneuerbare Energien, Reduktion von CO2-Emissionen und Mobilität.

Das Konzept FSB 2030 umfasst eine Wohnbauoffensive (vgl. Ziffer 1) und stellt dar, welche Auswirkungen diese Offensive auf die Entwicklung des Wohnungsbestands der FSB haben wird. Im Anschluss daran werden etablierte Vorgehensweisen zur Optimierung von Kosten und Bauzeiten erörtert (vgl. Ziffer 2) sowie eine Klimaschutzoffensive mit ambitionierten Zielsetzungen formuliert (vgl. Ziffer 3).

1. WOHNBAUOFFENSIVE

Die Wohnbauoffensive der FSB umfasst zum einen den Neubau von öffentlich gefördertem und damit bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte, aber auch den Bau von frei finanzierten Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen sowie den Bau von Eigentumswohnungen, deren Verkauf der Finanzierung der Wohnbauoffensive dient.

Um das beschlossene Ziel zur Errichtung von ca. 2.500 Neubauwohnungen mit einem Zuwachs von rund 1.000 Wohnungen im Bestand der FSB bis 2030 und einer Investitionssumme in Höhe von 784 Mio. € zu erreichen, wurden bereits Projekte fertiggestellt. Weitere befinden sich im Bau oder in Planung. Mehrere Neubauvorhaben befinden sich darüber hinaus in Vorbereitung. Den Schwerpunkt bilden hierbei Innenentwicklungsgebiete, wie z. B. die Gebiete Metzgergrün und Lindenwäldle. Hinzu kommen Einzelprojekte in städtischen Entwicklungsmaßnahmen wie Kleineschholz und Dietenbach.

Die FSB verfolgt die Strategie, sowohl große Gebiete mit einer hohen Anzahl an Wohnungen als auch Einzelprojekte zu initiieren. Dabei achtet sie stets darauf, dass die Bewohner_innen von betroffenen Bestandsquartieren stets die Möglichkeit erhalten, im Rahmen von Umzugsketten im Quartier verbleiben zu können oder im weiteren FSB-Bestand neuen Wohnraum nutzen können.

Bis Ende 2022 wurden bereits Projekte mit 432 Wohnungen in den Gebieten Innere Elben, Schildacker, Breisacher Hof, Belchenstraße, Rennweg und Stefan-Meier-Straße fertig gestellt, davon 280 öffentlich geförderte und 63 frei finanzierte Wohnungen sowie 89 Eigentumswohnungen. Im Bau befinden sich aktuell 329 Wohnungen. Davon verbleiben im FSB-Bestand 278 Mietwohnungen.

Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben ist die Schaffung von Baurechten z.B. in Form von Bebauungsplänen. Große Entwicklungsmaßnahmen müssen in mehrere Bauabschnitte unterteilt werden. Einzelne Baumaßnahmen können im Rahmen von bestehenden Bebauungsplänen oder gem. § 34 BauGB realisiert werden.

Das aktuell größte Entwicklungsgebiet stellt das Metzgergrün im Stadtteil Stühlinger dar. Hier werden in vier Bauabschnitten bis 2031 insgesamt ca. 550 Wohnungen entstehen. Ein weiteres wichtiges Innenentwicklungsgebiet ist das Lindenwäldle in Weingarten. In fünf Bauabschnitten sind hier ca. 300 Wohnungen geplant. Im Mooswald sollen rund 400 Wohnungen entstehen. Die Realisierung des Quartiers in der Uffhauser Straße mit 259 Wohnungen wird in Kürze begonnen.

Im Rahmen der Wohnbauoffensive ist der Rückbau von Altbeständen erforderlich, die aufgrund ihres Baualters, ihres Zustands und der Anforderungen an Energiestandard und Barrierefreiheit nicht mehr zeitgemäß sind. Insgesamt werden bis 2030 ca. 850 Wohnungen rückgebaut. Den Bewohner_innen wird stets entsprechender Ersatzwohnraum angeboten, über Umzugsketten ist auch der Verbleib im selben Quartier möglich. Die FSB hat zur Optimierung der Information und Kommunikation insbesondere bei großen und komplexen Baumaßnahmen die Instrumente erweitert. Am Beispiel des Quartiers Metzgergrün wurden zusätzlich zu Mieter_innen-Informationsveranstaltungen, postalischen Informationen und Einzelgesprächen auch Mieter_innen-Sprechstunden, Begehungen vor Ort, Informationsschaukasten, moderierte Gespräche, Dialogflächen in Form von Arbeitskreisen, Projektwebseite, etc. etabliert.

Eine andere Zielgruppe, für die es bisher kaum Wohnangebote in der Stadt gibt, sind Auszubildende. Um diese zu versorgen ist in der Wirthstraße im Stadtteil Landwasser ein Neubau für Azubiwohnen geplant. Ergänzt wird das Projekt mit einer KiTa und weiteren 100 neuen Wohnungen.

Zur Stärkung der Nachbarschaften werden In den Neubauquartieren Möglichkeiten zum Austausch und Begegnung geschaffen. Weiterhin werden von der FSB auch soziale Infrastrukturen geschaffen, die auch den Stadtteilen zugutekommen. Dazu gehören Einrichtungen zur Kinderbetreuung oder wie im Metzgergrün der Bau eines Sozialservice-Quartierszentrums mit Tages- und Kurzzeitpflege.

Um die städtebauliche und architektonische Qualität der Bauprojekte zu sichern, werden insbesondere bei größeren Bauvorhaben konkurrierende Planungswettbewerbe vorgeschaltet. Eine Jury aus Fachpreisrichtern und Sachpreisrichtern wählt jeweils die städtebaulich beste Lösung aus, welche anschließend zur Realisierung weiterentwickelt wird. Alternativ zur Mehrfachbeauftragung wird der Gestaltungsbeirat konsultiert.

2. BAUKOSTEN UND BAUZEITEN

Eine der größten Herausforderungen bei der Realisierung der Baumaßnahmen ist die aktuelle Baukostenentwicklung. Begründet liegt dies insbesondere in der Ressourcenverknappung, die sich in der Corona-Pandemie eingestellt hat, sowie in der aktuellen Energiekrise. Die Baubranche weist nach wie vor eine hohe Auslastung auf. Starke Kostensteigerungen sind nahezu in allen Gewerken zu verzeichnen. Im Jahr 2021 waren erhebliche Baukostensteigerungen zu verzeichnen, vor deren Hintergrund die FSB bei der Umsetzung von Baumaßnahmen folgende Strategien zur Optimierung von Baukosten und Bauzeiten verfolgt.

a. STANDARDISIERTES BAUEN

Das standardisierte Bauen bietet mit seinen unterschiedlichen Ausprägungen Möglichkeiten zur Optimierung von Arbeitsprozessen, die unmittelbaren Einfluss auf die Herstellungskosten und Bauzeiten haben. Es können hierdurch Skaleneffekte erzielt werden. Durch Wiederholungseffekte lässt sich eine Rationalisierung des Bauens erreichen. Hierzu werden die Produktions- und Konstruktionsformen optimiert, was u. a. positive Entwicklungen im seriellen und typisierten Bauen begünstigt hat. Durch entsprechende Materialvorgaben und eine Offenheit für innovative Konstruktionen haben sich inzwischen weitere Branchenzweige wie der Holzbau oder das modulare Bauen auf dem Baumarkt etabliert.

Im konventionellen Geschosswohnungsbau können über Typisierung und die damit einhergehende Vereinfachung von Baukonstruktionen und Ausführungsweisen Potentiale zur Kostenoptimierung geschaffen werden. Das serielle und modulare Bauen erweitert diesen Ansatz durch einen hohen Vorfertigungsgrad, so dass nicht nur die Montagezeit reduziert, sondern auch die Ausführungsqualität verbessert werden kann. Die FSB hat hierzu bereits erste Projekte initiiert.

- Die Standardisierung von Baumaßnahmen wurde in den vergangenen Jahren konsequent weiterverfolgt. So wurden im Schildacker 116 Wohnungen in Holzbauweise fertiggestellt. Die ersten Wohneinheiten wurden Mitte 2021 bezogen, die Gesamtfertigstellung erfolgte im Sommer 2022. Die hier gewonnen Erkenntnisse flossen unmittelbar in die Planungen weiterer Holzbauten im Quartier Metzgergrün ein und werden dort weiterentwickelt. Das Projekt erhielt hierzu eine Förderung aus dem Programm „Holz Innovativ Programm (HIP)“. Die Bauarbeiten im 1. Bauabschnitt wurden bereits begonnen. Der Bezug der 26 Wohneinheiten ist im Jahr 2024 vorgesehen.

- Weitere Holzbauprojekte werden in der Bergäckerstraße und am Roßbächle in Munzingen geplant. In der Bergäckerstraße entstehen insgesamt 33 Wohnungen sowie einige Büroräume für das AMI. Am Roßbächle in Munzingen entsteht ein Quartier mit ebenfalls 33 Wohnungen und 8 Reihenhäusern. Der Baubeginn ist für 2022 bzw. 2023 geplant. Beide Projekte wurden in einem integralen Planungsprozess durch das gleiche Planungsteam entwickelt, um sowohl Synergieeffekte in der Planung. als auch eine größtmögliche Standardisierung in der Ausführung der Konstruktion und somit einen hohen Wiederholungsfaktor bei der Produktion zu gewährleisten.

- Auch im Quartier Uffhauser Straße werden in zwei Bauabschnitten bis 2024 bzw. 2027 insgesamt 68 Wohnungen in systemischer Holzbauweise errichtet. Auch bei diesem Projekt fließen die Erfahrungen aus den Holzbauten aus dem Projekt Schildacker ein.

- Im Projekt Elefantenweg sollen ebenfalls 40 Wohnungen in Holzbauweise entstehen. In der Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung wurden entsprechende Vorgaben zur Standardisierung vorgegeben. Nach erfolgter Planungsphase ist der Baubeginn im Jahr 2024 geplant.

- Das geplante Azubiwohnen in der Wirthstraße wird aktuell als Holzhybridkonstruktion entwickelt. Durch die serielle Anordnung der Wohnraumtypologien wird bei der Planung der serielle Aspekt sowohl von Bauteilen als auch von Raumzellen geprüft (z.B. bei Sanitärräumen). Insgesamt sollen in dem achtgeschossigen Gebäude 89 Wohnungen für rd. 145 Auszubildende entstehen.

b. INSTRUMENTE ZUR REDUKTION VON STELLPLATZBEDARFEN

Eine weitere Möglichkeit zur Senkung von Baukosten stellt das Mobilitätsverhalten dar. Je mehr der Stellplatzbedarf reduziert werden kann, umso weniger müssen kostenintensive Tiefgaragenplätze geplant und realisiert werden. Die Reduzierung von Stellplatzbedarf führt daher unmittelbar zur Reduktion der Herstellungskosten und damit zur effektiveren Finanzierung und Errichtung von Wohnraum.

Evaluation von Parkräumen und Mobilitätskonzepten

Um die Bedarfe in Abhängigkeit der einzelnen Wohnnutzungsformen besser einschätzen zu können, erstellte die FSB in Zusammenarbeit mit dem Garten- und Tiefbauamt (GuT) eine Evaluation der FSB-Parkräume. Dies betrifft sowohl die Kfz- als auch die Fahrradabstellplätze. Die Ergebnisse bieten Rückschlüsse für Bauvorhaben und dienen als Grundlage für gezielte Festlegungen, z.B. in Bebauungsplänen.

Im Hinblick auf die Zielerreichung im Sinne der Verkehrswende haben GuT und FSB anhand einer Stichprobenauswahl den PKW-Besitz im Zusammenhang mit der Auslastung der unterirdisch angeordneten Stellplätze in Liegenschaften der FSB untersucht. Dabei konnten Erkenntnisse hinsichtlich des Stellplatzschlüssels für Neubauten mit Belegungsbindung (geförderte Mietwohnungen) und dessen bedarfsgerechter Ausformulierung hinsichtlich künftiger Mobilitätskonzepte gewonnen werden. Diese Rückschlüsse sollen insbesondere in die Entwicklungen im Stadtteil Dietenbach und Kleineschholz sowie in die Überarbeitung der Stellplatzsatzung einfließen.

Stellplatzsatzung

Unter Einbindung dieser Evaluationsergebnisse hat das GuT mit der Drucksache G-22/047 einen Erfahrungsbericht vorgestellt. Der Gemeinderat hat auf dieser Grundlage die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Schritte für die Neufassung der Stellplatzsatzung einzuleiten. Ziel ist das Inkrafttreten der neuen Satzung Anfang 2023.

Bereits in den Bauvorhaben Metzgergrün 1. Bauabschnitt, als auch Uffhauser Straße konnten die Stellplatzschlüssel unter Berücksichtigung der jeweiligen Mobilitätskonzepte angepasst werden. In der Uffhauser Straße wurde für den

geförderten Wohnungsbau ein Stellplatzschlüssel 0,4 Kfz-Stellplätze pro Wohnung und für den freifinanzierten Mietwohnungsbau mit 0,6 Kfz-Stellplätzen pro Wohnung festgesetzt.

Vermeidung von Tiefgaragenstellplätzen

In Abhängigkeit der einzelnen Bauaufgaben stellt ein möglicher Verzicht auf die Erstellung von Tiefgaragenstellplätzen einen weiteren Baustein zur signifikanten Baukostenreduktion dar. Dies kann wie o.a. einerseits durch die Reduzierung des Stellplatzschlüssels und andererseits durch oberirdische Anordnung der Stellplätze erreicht werden.

So wurde beispielsweise bei der Entwicklung des Quartiers Roßbächle in Munzingen aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen konsequent auf die Erstellung jeglicher Unterkellerung verzichtet. Die Parkplätze können durch die Planung der Außenanlagen und Infrastruktur vollständig oberirdisch nachgewiesen werden. Das gleiche gilt für das Projekt in der Bergäckerstraße, bei dem vollständig auf eine Unterkellerung verzichtet wurde. Etwaige künftige Mehrbedarfe können durch sog. schlafende Stellplätze gewährleistet werden.

c. BAULICHE DICHTE

Ein wesentliches Instrument zur Schaffung von mehr bezahlbarem und zugleich ökologischem Wohnen ist die effektive Ausnutzung der nur in begrenztem Umfang vorhandenen Bauflächen. Ferner ist die bauliche Dichte auch die maßgebliche Messgröße, um die Finanzierbarkeit eines Projekts sicherzustellen. Im Rahmen von projektspezifischen Wettbewerbsverfahren werden deshalb regelmäßig Vorgaben zur Konzeption von gut nutzbaren und kompakten Wohnungstypologien getroffen. Diese gewährleisten Effizienz und Nachhaltigkeit bei der Nutzung des Flächenbedarfs und stellen sicher, dass auf der zur Verfügung stehenden Fläche möglichst viele Wohnungen entstehen können unter Wahrung der städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten. Die Ausformung der Baudichte ist daher zentrales Bewertungs- und Entscheidungskriterium im Rahmen von politischen Entscheidungen zur nachhaltigen Realisierung von Bauprojekten und deren Finanzierung.

Die Grundlagen zur Baurechtsschaffung werden bereits in den frühen Projektphasen in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt festgelegt. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplans besteht auch die Möglichkeit einer Entwicklung im Rahmen des Einfügungsnachweises nach § 34 BauGB.

So wurde beim Projekt Uffhauser Straße unter Berücksichtigung städtebaulich bedeutsamer Stellen eine optimierte Dichte erzielt. Hierdurch wurde die Anzahl der Wohnungen von 142 auf 259 Einheiten nahezu verdoppelt. Die zur Verfügung stehende Wohnfläche wurde um den Faktor 2,6 erhöht. Im ersten Bauabschnitt konnte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,57 und im zweiten Bauabschnitt eine GFZ von 1,69 realisiert werden. Durch die hohe architektonische und städtebauliche Qualität der Gebäude und Freianlagen konnte somit im Ergebnis trotz deutlich höherer Dichte ein Quartier mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität entstehen.

Auch im Bereich des Stadtteils Mooswald konnte als Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens im Projekt Elefantenweg durch die geplante städtebauliche Konfiguration die bauliche Dichte deutlich erhöht werden. Gleichzeitig wurde durch eine

geschickte Höhenstaffelung der Gebäude ein sensibler Übergang zur angrenzenden Nachbarschaftsbebauung geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten sowie die Wohnfläche konnten verfünffacht werden.

Durch Neuordnungen größerer städtebaulicher Zusammenhänge wie z. B. im Lindenwäldle können ebenfalls neue städtebauliche Qualitäten gestaltet werden.

3. KLIMSCHUTZOFFENSIVE

Freiburg hat sich bis zum Jahr 2030 eine Reduktion der CO2-Emissionen um 60 % zum Ziel gesetzt. Weiterhin soll die Klimaneutralität stadtweit bis zum Jahr 2038 erreicht werden. Durch die oben dargestellte Wohnbauoffensive und den damit verbundenen Ersatz von Bestands-, insbesondere Nachkriegsbauten gegen energieeffiziente Neubauten, sowie durch die Fortsetzung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und die Umstellung der Wärmeenergieträger von fossilen auf erneuerbare Medien bei gleichzeitigem Zuwachs der Wohn- und Gewerbeflächen kann eine Reduktion des CO2-Ausstoßes im Zieljahr 2030 von 5.500t CO2 im Vergleich zum Basisjahr 2020 erreicht werden, dies entspricht einer Reduktion von 50 %. Durch die Errichtung von zusätzlichen PV-Anlagen im Zuge der Baumaßnahmen und des damit verbundenen Kompensationspotenzials kann eine weitergehende Reduktion auf 70% erzielt werden.

Nachfolgend wird aufgezeigt, inwieweit die Wohnbauoffensive FSB 2030 die städtische Zielsetzung des Klimaschutzes und der Klimaneutralität durch Ausweitung und Intensivierung der bisherigen Maßnahmen sowie durch Implementierung neuer Schwerpunkte unterstützt.

a. NEUBAU

Ein wesentlicher Aspekt der CO2-Reduktion ist der Ersatz von Bestandsbauten gegen gering emittierende Neubauten. Zur Realisierung der vorbenannten baulichen Potentiale von rd. 2.500 Neubauwohnungen müssen ca. 850 bestehende Wohnungen rückgebaut werden. Durch diese Maßnahme können die emissionsstarken Bestandsgebäude mit einem CO2-Ausstoß von etwa 42,5 kg CO2/m² durch energetisch effiziente Neubauten mit einem deutlich geringeren CO2-Ausstoß von etwa 1,5 kg CO2/m² ersetzt werden. Die Neubauten werden alle mit einem zukünftig klimaneutralen Energieträger wie z.B. Fernwärme versorgt.

Neubauten werden durch die FSB entsprechend den baulandpolitischen Grundsätzen im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Gemäß den aktuellen Vorgaben des Landeswohnraumförderprogramms müssen Quartiersentwicklungen mit mehr als 100 Wohnungen zusätzlich ein Nachhaltigkeitszertifikat z.B. gem. NahWo oder DGNB vorweisen. Weiterhin plant der Bund eine weitere Änderung der Förderbedingungen hinsichtlich der Vorgaben zu Effizienzstandards, demnach sollen Neubauten ab dem Jahr 2024 im Effizienzhaus-Standard 40 errichtet werden. Insgesamt befindet sich die Förderkulisse auch bezogen auf die KfW-Förderungen im Umbruch. Die Fördersätze haben sich hierbei tendenziell verringert.

Im Rahmen der Wohnbauoffensive werden insbesondere große Quartiersentwicklungen umgesetzt. Besondere Beispiele hierfür sind die Entwicklungsgebiete Metzgergrün, Uffhauser Straße, Lindenwäldle und Mooswald.

- Im Metzgergrün entstehen in vier Bauabschnitten insgesamt ca. 550 Wohnungen. Durch die Realisierung von energieeffizienten Neubauten (rd. 20% in Holz), die Umstellung der Energieversorgung auf Fernwärme, die Errichtung von PV-Anlagen, Realisierung von Fassaden- und Dachbegrünungen, Mobilitätskonzepten sowie weiteren nachhaltigen Maßnahmen wird trotz der Verdreifachung der Wohnfläche im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden eine Reduktion um ca. 75% der CO2-Emissionen nach Fertigstellung erreicht.
- Die Realisierung des Quartiers Uffhauser Straße mit 259 Wohnungen wird in Kürze begonnen. Auch hier können durch eine nachhaltige Konzeption nach Fertigstellung der Quartiersentwicklung im Jahr 2027 ca. 77% CO2-Emissionen gegenüber den Bestandsgebäuden reduziert werden.
- Weitere wichtige Innenentwicklungsgebiete sind das Lindenwäldle, bei dem in mehreren Bauabschnitten ca. 300 neue Wohnungen entstehen sollen und Mooswald mit ca. 400 Neubauwohnungen.

b. BESTAND

Darüber hinaus ist die FSB im Bereich der Bestandsmodernisierungen tätig. Bei Projekten des Städtebauförderungsprogramms Sozialer Zusammenhalt werden Gebäude kontinuierlich energetisch ertüchtigt, die aufgrund ihrer Baualtersklasse hohe CO2-Emissionen aufweisen.

In den kommenden zehn Jahren können etwa 550 Wohnungen energetisch saniert und somit auch 440 t CO2 eingespart werden. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die in der Regel im Rahmen von Sanierungsgebieten durchgeführt werden, können auch bei Bestandsgebäuden meist hohe Energie-Effizienzhaus-Standards (70, 55) erreicht werden. Der CO2-Ausstoß kann bei Bestandsgebäuden durch Dämmung der Gebäudehülle, Fenstererneuerung und insbesondere Änderung des Heizmediums auf einen künftig klimaneutralen Energieträger maßgeblich reduziert werden . Hierzu gehören die Sanierungen in Weingarten, wie z.B. der Hügelheimer Weg und die Sulzburger Straße oder der Breisacher Hof und die Knopfhäuslesiedlung.

c. WEITERE MAßNAHMEN

Neben den Maßnahmen der Wohnbauoffensive im Bereich des Neubaus und der Bestandssanierung wurden verschiedene weitere Maßnahmen zur CO2-Reduzierung eingeleitet bzw. fortgesetzt.

Holzkonstruktionsbau

Einen wesentlichen Beitrag zur CO2-Minderung stellt bspw. der Holzkonstruktionsbau dar. Daher wurde im Rahmen des Projekts Schildacker eine wissenschaftlich begleitete Evaluation durchgeführt, die einen Vergleich der Konstruktionsarten in Holz- und Massivbauweise zum Gegenstand hatte. Dies erfolgte hinsichtlich der Aspekte Graue Energie, Treibhausgas-Emissionen und Baukosten. Aus der Vergleichsevaluation ergaben sich Potentiale für die weitere Planung und Ausführung von Holzbauten, die von der FSB errichtet werden. Um die unterschiedlichen Vorteile des Holzbaus bestmöglich zu nutzen und Kosteneinsparmöglichkeiten zu erreichen, sollten die Optimierungsansätze im Austausch mit Fachexperten

und/oder den ausführenden Firmen in den frühen Planungsphasen herausgearbeitet werden.

Um den Erkenntnisgewinn der bisherigen Untersuchungen in den künftig geplanten Holzbauten fortzusetzen und die bisherigen Erfahrungen anzuwenden, wurde für das Projekt „Im Metzgergrün“ die Förderung von zwei Gebäuden in Holzbauweise des Programms „Holz Innovativ Programm (HIP)“ beantragt und bewilligt. Ziel dieses Forschungsvorhabens ist es, den Anteil des Holzbaus im innerstädtischen, mehrgeschossigen Wohnungsbau zu erhöhen. Das Holz Innovativ Programm soll dazu beitragen, die Erschließung neuer Anwendungsfelder für den nachwachsenden und umweltfreundlichen Rohstoff „Holz” zu befördern und deren Einführung zu beschleunigen. Die Förderung soll einen Beitrag leisten, die effektive und effiziente Nutzung des regenerativen Rohstoffes Holz unter Beachtung der Gesichtspunkte der Umweltschonung und Ressourceneffizienz zu steigern. Die Förderung leistet aufgrund der Relevanz des nachwachsenden Rohstoffs Holz und dessen großen Beitrags zum Klima- und Ressourcenschutz auch einen Beitrag zu den Zielen des EFRE-Programms Innovation und Energiewende Baden-Württemberg. Innovationen in der stofflichen und energetischen Nutzung von Holz bieten vor allem durch die Substitution endlicher, energieintensiver Ressourcen großes Potential, weitere Beiträge zur Energiewende und einer an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit ausgerichteten Wirtschaft zu leisten.

Durch die Wiederholung des Punkthauses über vier Bauabschnitte im Quartier Metzgergrün können zeitlich gestaffelte Varianten untersucht werden. Holzbauspezifische Vergabeprozesse und die Bewirtschaftungspraxis werden wissenschaftlich untersucht und damit ein hoher Erkenntnisgewinn im Prozessmonitoring erreicht.

Insbesondere der Holzkonstruktionsbau bietet ein hohes Potenzial zur Erreichung der Klimaschutzziele; daher haben bereits andere Städte wie München entsprechende städtische Förderprogramme zur Unterstützung des Holzbaus etabliert (ein bekanntes Beispiel stellt die Quartiersentwicklung im Münchner Prinz-Eugen-Park dar). Aufgrund der aktuell hohen Baukostenentwicklung insbesondere im Holzkonstruktionsbau wären auch Förderprogramme des Landes und des Bundes zur Unterstützung dieser Bauform erforderlich.

Solarstromerzeugung

Die FSB engagiert sich bereits seit den 1970er Jahren in der Solarstromerzeugung. Dabei werden auf Dachflächen Photovoltaikanlagen errichtet. Der dabei erzeugte Strom wird im Rahmen von Mieterstrommodellen (z.B. Belchenstraße, Schildacker) im Gebäude genutzt oder in das Netz eingespeist.

Die FSB wies im Jahr 2020 43 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 1.300 kWp auf. Der Jahresertrag im Jahr 2020 betrug rund 1.350 MWh. Durch die vorhandenen PV-Anlagen und den daraus produzierten PV-Strom konnten 835 t CO2 Emissionen im Wohnungsbestand der FSB kompensiert werden.

Das o.g. Bauprogramm zur Wohnbauoffensive ermöglicht eine erhebliche Ausweitung von PV-Anlagen auf den Dächern von Neubauprojekten und Bestandsgebäuden. In den kommenden zehn Jahren könnten Anlagen mit einer Leistung von ca. 3,65 MWp errichtet werden. Somit könnten nach Installation der gesamten Anlagen im Jahr 2030 rund 2.690 t CO2 durch die PV–Stromanlagen kompensiert werden.

Fassadenbegrünung

Einen weiteren Beitrag zur CO2-Reduktion stellen die Fassadenbegrünungen dar, die bereits bei dem Objekt in der Stefan-Meier-Straße, im Metzgergrün und Uffhauserstraße realisiert werden. In diesem Zusammenhang sollten Möglichkeiten der finanziellen Förderung von Begrünungsmaßnahmen durch die öffentliche Hand geprüft werden. Die Städte München, Frankfurt und Stuttgart haben bereits entsprechende Förderprogramme etabliert. Aus Sicht der FSB wäre es wünschenswert, wenn auch die Stadt Freiburg ein entsprechendes Förderprogramm aufsetzen würde.

Emissionsarme Mobilität

Im Rahmen der Mobilitätskonzepte sollen den Mieterinnen und Mietern alternative Angebote zur emissionsarmen Mobilität angeboten werden.

Hierzu gehört ein erhöhtes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten auch für Lastenfahrräder, Carsharing-Stellplätze mit E-Lademöglichkeiten und eine Bezuschussung der RegioKarten des ÖPNV. Somit wird sowohl der Stellplatzbedarf gesenkt als auch ein Anreiz zum Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug geschaffen.

Zur Erhöhung von E-Lademöglichkeiten auch im halböffentlichen und privaten Bereich bietet die FSB Lademöglichkeiten in ihren Tiefgaragen oder in Kombination mit Carsharing-Stellplätzen auf ihren Grundstücken an. Bezogen auf Tiefgaragen wurde gemäß hoher Nachfrage und der aktuellen Novellierung der LBO dieses Angebot in den Projekten Breisacher Hof, Elsässer Straße, Belchenstraße etabliert. Alle weiteren Neubauten wie Metzgergrün, Ufhauser Straße, etc. werden mit den entsprechenden Lademöglichkeiten ausgestattet.

Darüber hinaus wurden die öffentlichen Tiefgaragen Schwabentor-, Schlossberg- und Rotteckgarage mit E-Ladestationen mit insgesamt 12 Ladepunkten ausgerüstet.

Wärmeversorgung

Im Rahmen von Baumaßnahmen erneuert die FSB insbesondere die Wärmeversorgungsanlagen und -netze. Hierbei werden Fern- und Nahwärmeversorgungen realisiert, nach Möglichkeit sogar über das Planungsgebiet hinaus.

In den Jahren 2020 und 2021 konnten auf diese Weise weitere neue Wärmeversorgungen realisiert und Bestandsgebäude an Nah- bzw. Fernwärme angeschlossen werden. Dies betrifft z. B. die Liegenschaften an der Ferdinand-Weiß-Straße und der Fehrenbachallee. Für das Jahr 2022 ist geplant, das Wohngebiet in das Wärmenetz Freiburg-Süd der badenovaWÄRMEPLUS einzubinden und somit das Quartier über ein Medium mit einer hohen energetischen und ökologischen Qualität zu versorgen. Die zukünftigen Neubauten des Baugebietes „Metzgergrün“ sollen ebenfalls an die neu geschaffene Wärmeversorgung angeschlossen werden. Ein weiteres Beispiel stellt die Umstellung der Wärmeversorgung in der Nordstadt (Tennenbacher Platz, Beurbarungsstraße, etc.) dar. Durch diese beiden Maßnahmen können insgesamt 690 Wohneinheiten auf eine alternative Wärmelieferung umgestellt werden.

Energienetzwerk

Die erfolgreiche Zusammenarbeit des Energieeffizienznetzwerkes „LEEN Freiburg“ wurde über das Jahr 2020 hinaus fortgesetzt. Seit dem Jahr 2021 firmiert das Netzwerk aus städtischen Gesellschaften und Eigenbetrieben als „Energieeffizienz- und Klimaschutznetzwerk Freiburg“.

Die Arbeit im Netzwerk stand 2021 im Zeichen der Erarbeitung von CO2-Bilanzen und Klimaschutzteilkonzepten mit entsprechenden Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2038.

II. SOZIALES

Neben der Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum nimmt die FSB weitergehende soziale und integrative Aufgaben wahr. Schwerpunkte sind dabei die Errichtung und der Erhalt von lebenswerten Quartieren, das nachhaltige Bauen und insbesondere die Schaffung barrierefreien Wohnraums, die Vermittlung bedarfsgerechter Service- und Beratungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter sowie eine enge Zusammenarbeit mit der Vertretung der Mieterinnen und Mieter – dem FSB Mieter_innen-Beirat.

Insbesondere bei der Durchführung von komplexen Projekten mit vielen Betroffenen sollten die individuellen Interessen von Mieterinnen und Mietern, die Interessenlagen der gesamten Mieterschaft und die der Allgemeinheit angemessen erörtert werden.

Zur Stärkung dieser Partizipation wurden die bisher von der FSB genutzten unterschiedlichen Formate des direkten Dialogs intensiviert. Hierzu gehören u.a. Sanierungs- und Beiratsgremien bei laufenden Projekten, Versammlungen, Informationsveranstaltungen, Begehungen vor Ort, Mietersprechstunden, Projektwebseiten und insbesondere die Kommunikation mit dem Mieter_innenbeirat.

Die konkreten Maßnahmen zur Ausweitung des sozialen Engagements der FSB werden im Folgenden vorgestellt und umfassen die Themenfelder des Haus- und Integrationsservice (vgl. Ziffer 1), der externen Kooperationen (vgl. Ziffer 2), der sozialen Projekte (vgl. Ziffer 3) sowie des barrierefreien Wohnraums (vgl. Ziffer 4).

1. AUSWEITUNG HAUS- UND INTEGRATIONSSERVICE

Zur Stärkung der Nachbarschaften, zur Verbesserung des Wohnumfelds und der damit einhergehenden Steigerung der Lebensqualität in den Quartieren, hat die FSB seit 2020 bereits sieben neue Hausmeister_innen-Stellen besetzt. Somit konnte in den von den Mieter_innen-Büros Stühlinger und Haslach betreuten Quartieren der Hausmeister_innen-Service bereits vollständig implementiert werden. Im nächsten Schritt wird das vom Mieter_innen-Büro Nordstadt betreuten Wohngebiet mit dem Hausmeister_innen-Service besetzt. Es ist vorgesehen, die Implementierung des Hausmeister_innen-Service im Wohngebiet Nordstadt im Jahr 2022 abzuschließen und im Anschluss daran diesen in den Wohnungsbeständen in Weingarten zu etablieren. Das im Konzept „FSB-2030“ zur Implementierung beschlossene Hausmeister_innen-Konzept soll bis 2024 entsprechend vollständig eingeführt werden.

Die Mitarbeiter_innen des Hausmeister_innen-Service betreuen jeweils ca. 800 Wohnungen. Die Hausmeister_innen stärken die Präsenz der FSB vor Ort in den Wohnungsbeständen. Für die Betreuung der Liegenschaften wurden den Hausmeister_innen elektrische Dienstfahrzeuge, erforderliche (Klein-) Geräte und Dienstkleidung zur Verfügung gestellt. Somit können sie von den Bewohner_innen gut erkannt und bei Bedarfslagen angesprochen werden.

Auf dem Betriebsgelände des Teams Bau & Garten im Runzmattenweg wurde das Gemeinschaftsbüro für die Hausmeister_innen eingerichtet. Der Austausch mit den Kolleg_innen des Teams Bau & Garten soll hierdurch gefördert werden. Die

Hausmeister__innen werden zusätzlich durch eine/n Hausmeister_innen-Koordinator_in, der/die die Organisation der Arbeitsaufgaben übernimmt und für Rückfragen zur Verfügung steht sowie die Qualität der Bewirtschaftung in den Beständen sicherstellt, betreut. Ein weiterer Schwerpunkt des/der Hausmeister_innen-Koordinator_in ist die Sicherstellung der Sichtprüfungen und Dokumentation der Hausmeister_innen-Aufgaben im Rahmen der Verkehrssicherung. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit in allgemein zugänglichen Bereichen erfolgen durch die Hausmeister_innen Kontrollgänge, die entsprechend dokumentiert werden. Die Aufnahme der Informationen und deren Dokumentation erfolgt digital.

Eine wesentliche Aufgabe der Hausmeister_innen ist zunächst die Sicherstellung der Sauberkeit und die Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung in den FSB-Beständen. Im Rahmen von Begehungen nehmen die Hausmeister_innen ebenfalls vorhandene Schäden auf und leiten die Schadensmeldungen an die technischen Mitarbeiter_innen in den Mieterbüros weiter.

Ergänzend zu den bereits genannten Tätigkeiten übernehmen die Hausmeister_innen im Zuge der regelmäßigen Begehung der Wohnungsbestände Aufgaben, die bisher durch externe Dienstleister erfolgten. So wird die Ablesung der Allgemeinzähler für Strom und Wasser in den Wohnungsbeständen der FSB durch die Hausmeister_innen durchgeführt.

Aufgrund der Bearbeitung der oben beschriebenen Aufgaben und der Präsenz vor Ort hat sich bereits ein guter Austausch zwischen den Hausmeister_innen und den Mieter_innen entwickelt. So können nicht nur die Hausmeister_innen die Mieter_innen auf mögliche Verbesserungen z.B. bei der Müllentsorgung hinweisen. Auch die die Hausmeister_innen werden durch die Mieter_innen hinsichtlich akuter Bedarfslagen direkt angesprochen.

Mit der Einführung einer digitalen Zeiterfassung ab 2022 kann der genaue Zeitaufwand der Hausmeister_innen pro Liegenschaft je Tätigkeit erfasst werden, so dass die umlagefähigen Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung erfasst und der jeweiligen Liegenschaft zugeordnet werden können.

a. ERWEITERTE INFORMATIONS- UND KOMMUNIKATIONSLEISTUNGEN

Beispielhaft am Projekt „Metzgergrün“ wurde deutlich, dass die beteiligten Akteurinnen und Akteure unterschiedliche Erwartungen an Formen und Möglichkeiten der Kommunikations- und Beteiligungsformate haben. Aufgrund der stark ausgeprägten, unterschiedlichen Interessen der Bewohnerschaft und der Vertreter von Interessensgruppen sowie mit Blick auf die Komplexität der einzelnen planerischen und baurechtlichen Verfahren sind die Beteiligungsformate konkretisiert worden.

Die Beteiligungs- und Informationsformate der förmlichen Sanierungsverfahren stellen in diesem Zusammenhang sehr gute und bewährte Instrumente dar. Vor diesem Hintergrund sollen sie auch bei Projekten außerhalb der Sanierungsgebiete zur Anwendung kommen. Die bereits bei FSB-Projekten angewandten Formate wurden am Beispiel der Formate aus Sanierungsprojekten erweitert, in Abhängigkeit der in den einzelnen Projektphasen vorliegenden Bedarfslagen.

Bei einer Entwicklungsmaßnahme mit hoher Komplexität und Größe wie der

Quartiersentwicklung „Metzgergrün“ und aufgrund der Einschränkungen von Versammlungsformaten in der Corona-Situation wurden zusätzlich zu den bisherigen Kommunikations- und Beteiligungsformaten weitere Instrumente etabliert. Diese sollen eine umfassendere Information über das Projekt, die Bauabwicklung und die Möglichkeiten des aktiven Mitgestaltens gewährleisten.

- Moderierte Gespräche bei konfliktiven Interessenslagen
- Mieter_innen-Sprechstunden vor Ort
- Begehungen zur Erläuterung der baulichen Maßnahmen vor Ort
- Informationstafeln vor Ort mit Plänen, Einladungen, Terminangaben, etc.
- Eigene Projekt-Homepage mit Informationen zum Gesamtprojekt und zusätzlichen Kontaktmöglichkeiten
- Informationsveranstaltungen ggf. mit Kontaktflächen, d. h. Impulsvorträge zur aktuellen Planung mit anschließender Möglichkeit zum persönlichen Austausch an Themeninseln (bauliches, alles rund um das Mietverhältnis, Engagement bei Arbeitskreisen, Bebauungsplanverfahren, etc.)

Die Anwendung dieser Instrumente erfolgt in Abhängigkeit der Projektgröße, der Projektdauer und der Bedarfslage an Dialogmöglichkeiten. Sie soll die Informationsmöglichkeiten mit Bezug zum Ort erhöhen und zusätzlich bei bestimmten Themenschwerpunkten ein aktives Mitgestalten ermöglichen.

In der folgenden Abbildung 1 sind die vorbeschriebenen neuen und bereits bestehenden Instrumente zusammengefasst. Zum einen werden sie den einzelnen Kommunikationskanälen zugeordnet, die den Informations- und Kommunikationsfluss zwischen den Akteuren (Vermieter und Mieter_innen) darstellen.

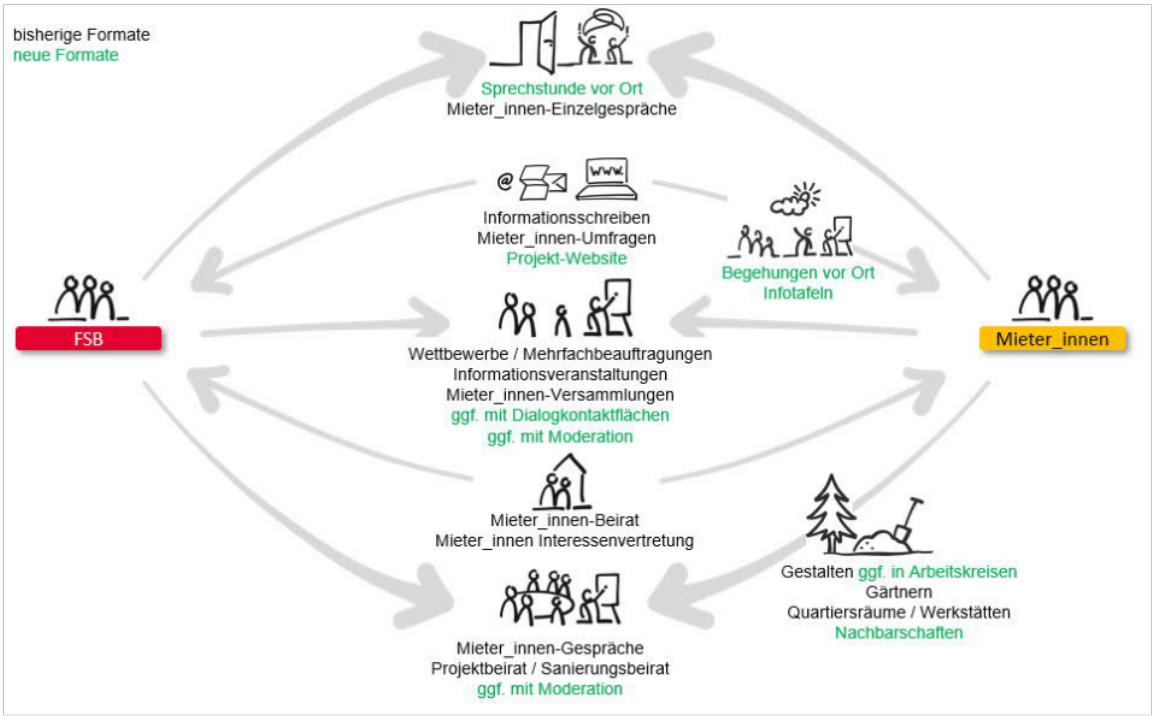


Abbildung 1: Kommunikationskanäle FSB

Weiterhin werden gem. Abbildung 2 die Stufen der Beteiligung in Verbindung mit den einzelnen Projektphasen (Vorbereitung, Planung, Ausführung, Betrieb) und der zeitlichen Abläufe graphisch dargestellt.

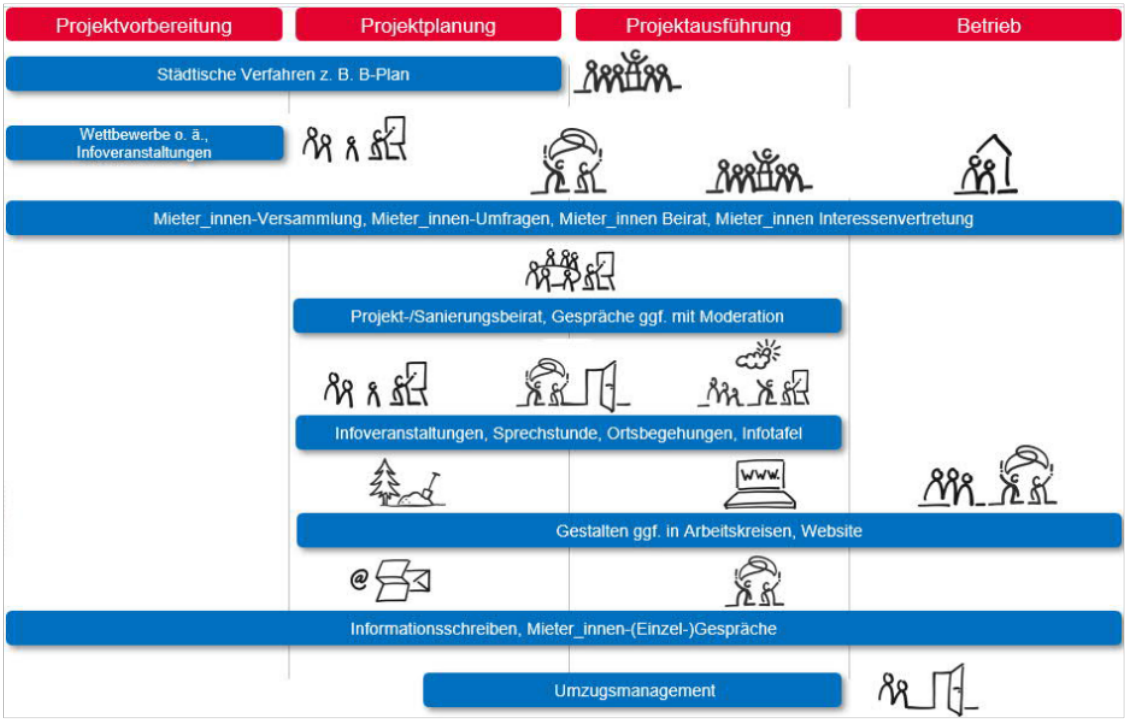


Abbildung 2: Projektphasen FSB

b. ERWEITERTE BERATUNGSLEISTUNGEN

Mit dem Konzept FSB-2030 wurde auch die Schaffung von zwei Personalstellen für eine zusätzliche soziale Beratung beschlossen. Im Rahmen dieser erweiterten Beratungsleistung sollen insbesondere die Nachbarschaften in den Quartieren und Wohnungsbeständen gestärkt werden.

Seit 2020 konnte bereits eine Stelle der sozialen Beratung bei der FSB besetzt werden (die Besetzung der zweiten Stelle soll bis Ende 2022 erfolgen). Den Aufgabenschwerpunkt bildet hierbei u.a. die Belebung von nachbarschaftlichem Engagement / Unterstützung, aufsuchende Beratung vor Ort bei nachbarschaftlichen Konflikten, Vermittlung an Schlichtungs- und Schiedsstellen. Bei besonderen Bedarfslagen erfolgt die Beratung und Vermittlung zu Themen der sozialen Leistungen, Existenzsicherung, Senior_innen-Beratung insbesondere bezogen auf selbstbestimmtes Wohnen und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen.

Darüber hinaus sind die Mitarbeitenden der sozialen Beratung Ansprechpartner für die Quartiersarbeit und für die Mieter_innen-Beiräte. Insbesondere bei größeren Projektentwicklungen unterstützt die soziale Beratung bei der Information und Kommunikation mit den Bewohner_innen und weiteren Interessensvertretungen. Die einzelnen Aufgaben können der folgenden Abbildung 3 entnommen werden.

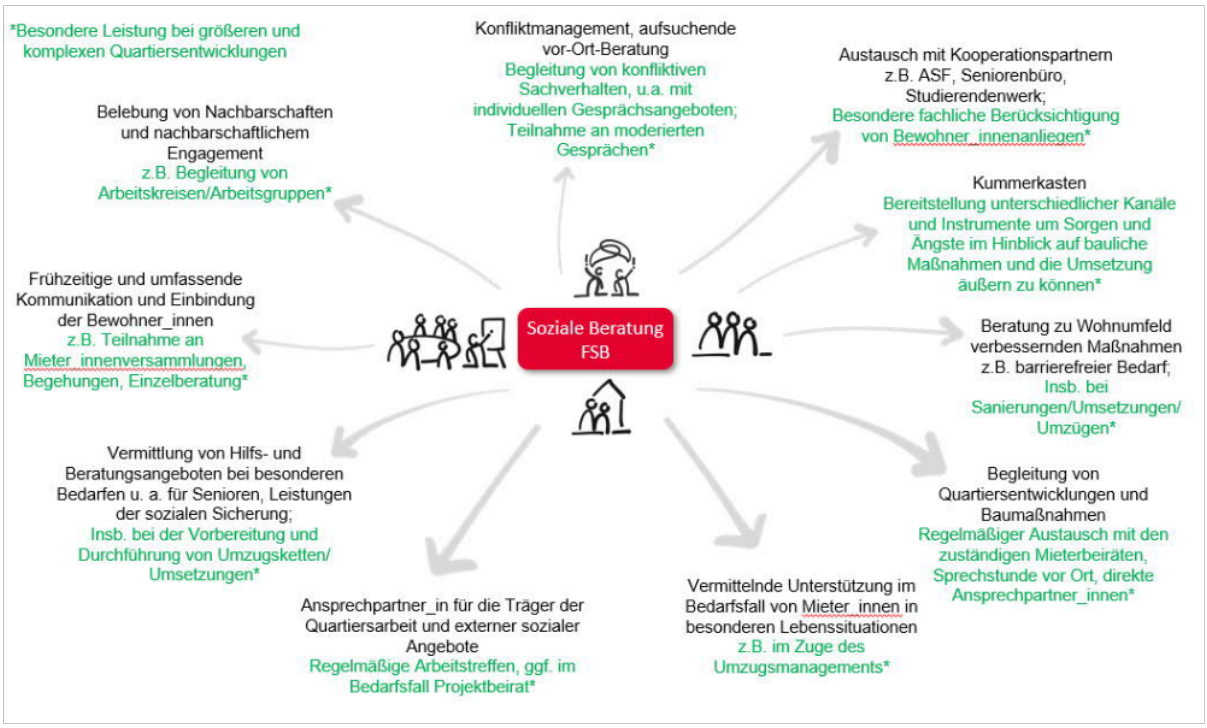


Abbildung 3: Soziale Beratung FSB

Dadurch erfolgt eine Vernetzung der Beratungs- und Unterstützungsleistungen in Verbindung mit den Leistungen der Quartiersarbeit sowie Quartiersarbeit Plus. Sie stellt explizit keine Redundanz, sondern vielmehr eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Beratungsleistungen dar.

c. MIETERBEIRAT FSB

Ein weiteres wichtiges Kommunikationsinstrument für die Mieterschaft bildet der Mieterbeirat der FSB. Dieser übt eine wechselseitige Informations- und Beratungsfunktion aus und unterstützt die FSB in ihrem Anliegen, die Mieterinnen und Mieter über wichtige Fragen wohnungswirtschaftlicher und wohnungspolitischer Art zu unterrichten. Dazu gehören auch Fragen, die die Modernisierung oder die Instandhaltung der Wohnung betreffen; Mitwirkung bei der Schaffung von Nachbarschaftseinrichtungen, notwendiger Gemeinschaftsanlagen, Formulierung der Hausordnung und Beratung bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Ergänzung und Verbesserung der wohnlichen Versorgung sowie der Umweltbedingungen.

Die FSB unterrichtet den Mieterbeirat vor Durchführung von neuen Maßnahmen im Rahmen der Mieterbeiratssitzung oder Projektfahrten über neue Projekte. Der Vorstand des Mieterbeirates und die FSB tauschen sich darüber hinaus regelmäßig (bis zu 3-4 x im Jahr) aus. Die jeweiligen Vorsitzenden des Mieterbeirates sind für die Dauer ihrer Amtszeit Mitglied und ständige Auskunftsperson des Aufsichtsrates der FSB.

Um den Mieterbeirat bei der Erfüllung seiner Aufgaben zu unterstützen, wurde die Mieterbeiratsordnung im Jahr 2021 entsprechend angepasst. Demnach werden

die regelmäßigen Jour-Fixe-Termine zwischen dem Vorstand des Mieterbeirats und der FSB anlassbezogen z. B. bei Entwicklungsmaßnahmen mit hoher Komplexität und Größe um die jeweiligen zuständigen Beirätinnen und Beiräte erweitert.

2. AUSWEITUNG KOOPERATIONEN

Die Kooperation mit städtischen und privaten Institutionen stellt eine wichtige Säule im Bereich des sozialen Engagements der FSB dar. Daher wurden bestehende Kooperationen intensiviert und neue Partnerschaften begründet. Zu diesem Zweck befindet sich die FSB derzeit im Austausch mit städtischen Ämtern und sozialen Trägern, um im Rahmen von erweiterten bzw. neuen Kooperationen zusätzliche Service- und Beratungsangebote für die Mieterinnen und Mieter zu schaffen.

Dabei geht es u.a. um Informationsangebote zu den Themen Energieeinsparung, Mülltrennung, Wohnen im Alter, aber auch um die Etablierung von Angeboten im Bereich der „Haushaltsnahen Dienstleistungen“. Neue Impulse wurden insbesondere durch die Kooperationen mit der ASF (vgl. lit. a), mit dem Seniorenbüro (vgl. lit. b), mit der FQB (vgl. lit. c), mit der 3sam (vgl. lit. d) und mit dem Studierendenwerk (vgl. lit. e) entwickelt.

a. KOOPERATION MIT DER ASF GMBH

Im gesamten Freiburger Stadtgebiet zeichnet sich seit Jahren ein starker Zuwachs der Müllmengen bei sinkender Wertstoffqualität ab. Trotz der bereits zu Mietvertragsbeginn erfolgten Aufklärung der Mieter_innen hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Mülltrennung, wie auch der weiteren kontinuierlich durchgeführten Maßnahmen zur Information der Mieter_innen, z.B. Versand von Informationsschreiben nebst Flyer zu den einzelnen Wertstofffraktionen der ASF, das Anbringen von Hausaushängen, wie auch in Einzelfällen die persönliche Ansprache von Mieter_innen durch die Mitarbeiter_innen der FSB, wird dennoch in einigen Bestandsgebieten der FSB eine stets zunehmende Müllmenge bei gleichzeitig sinkender Trennqualität beobachtet.

Um die Mieter_innen nochmals gezielt und weiterführend über die ordnungsgemäße Mülltrennung aufzuklären, hat die FSB in Zusammenarbeit mit der ASF zunächst an drei Standorten im Wohnungsbestand der FSB das Pilotprojekt „Wohin damit?“ initiiert. Ziel ist es, eine erhöhte Mülltrennung zu erreichen, um die Wertstoffqualität zu sichern. Um möglichst viele der ausgewählten Bewohner_innen über das Projekt aufklären zu können, wurde das erste Informationsschreiben in den vorwiegend vertretenen Sprachen Deutsch, Französisch, Türkisch, Arabisch sowie Serbisch aufgesetzt und in diesem Zuge der bereits vorhandene Wissensstand zu der Trennung der einzelnen Müllfraktionen evaluiert sowie Anregungen und Wünsche abgefragt.

Daraus abgeleitete Maßnahmen waren die Anbringung von neuen Informationstafeln zur allgemeinen Mülltrennung, wie auch zu den einzelnen Wertstofffraktionen sowie die intensive Reinigung der Tonnen und Müllplätze an allen Standorten des Pilotprojekts. Zusätzlich wurde die Behälteraufstellung optimiert, für eine bessere Beleuchtung und Einsehbarkeit der Standorte gesorgt und Bodenmarkierungen in Form von farblich zu den Müllfraktionen passenden Piktogrammen angebracht,

um die Aufmerksamkeit der Mieter_innen weiter zu erhöhen.

In den Monaten August – September 2021 erhielten die Bewohner_innen im Abstand von ca. zwei Wochen weitere Informationspakete zu den einzelnen Getrenntsammelsystemen Biomüll, Papiermüll und Gelber Sack, mit eigenes hierfür konzipierten Sortierhinweisen sowie Entsorgungsmaterialien (Tüten für Bio-/Papiermüll und eine Rolle Gelber Sack). Um auch die jüngste Generation für das Thema der Mülltrennung frühzeitig zu sensibilisieren, wurden durch die ASF ebenso an fünf Kindertageseinrichtungen und drei Grundschulen im Freiburger Stadtgebiet Unterrichtseinheiten zum Thema Abfalltrennung und Recycling durchgeführt.

Aufgrund einer nachweislich verbesserten Trennqualität sind bereits an einem der drei Standorte aktuell keine weiteren Maßnahmen mehr erforderlich. Derzeit befindet sich die FSB in Gesprächen mit der ASF, um das weitere Vorgehen an den verbliebenen Projektstandorten zu klären.

b. KOOPERATION MIT DEM SENIORENBÜRO MIT PFLEGESTÜTZPUNKT

Die allgemeine demographische Entwicklung zeigt sich auch bei der Mieterschaft der FSB, die in weiten Teilen ein großes Interesse signalisiert, möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben zu können.

Eine wesentliche Unterstützung hierbei bietet das Seniorenbüro der Stadt Freiburg mit seinen umfassenden Kompetenzen und Vermittlungsangeboten. Um an der Expertise des Seniorenbüros der Stadt Freiburg zum Wohle der Mieter_innen zu partizipieren, fanden Gespräche zu möglichen Kooperationen statt. Gemeinsam mit dem Seniorenbüro sollen zukünftig regelmäßige Schulungen für Beschäftigte der FSB stattfinden. Neben umfassenden Informationen über das Beratungsangebot des Seniorenbüros und über konkrete Hilfsangebote soll dort insbesondere die Sensibilität zum Erkennen von Hilfe- und Unterstützungsbedarf geschult werden.

c. KOOPERATION MIT DER FQB GGMBH

Die bereits bestehende erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen der FSB und FQB im Bereich der Reinigung von Außenanlagen in Weingarten wird weiter fortgeführt und die vereinbarten Serviceleistungen unter Berücksichtigung der sich verändernden Bedarfe aufgrund stets steigender Müllmengen angepasst.

Die Freiburger Stadtbau befindet sich weiter im Austausch mit der FQB, um mögliche Ausweitungen der Kooperation, bspw. durch Handwerker-Leistungen, zu eruieren.

d. KOOPERATION MIT DER 3SAM

Wie bereits unter Ziff. 2b) erläutert, spiegelt sich die demographische Entwicklung der Gesellschaft auch in der Mieterschaft der FSB wieder, so dass weiterhin ein großes Interesse daran besteht, möglichst lange und selbstbestimmt in der

eigenen Wohnung leben zu können.

Aus diesem Grunde hat die FSB gemeinsam mit der Dreisam gGmbH und der Quartiersarbeit Weingarten bereits im Jahre 2017 das Projekt “Älter werden im Quartier” initiiert. Ziel des Projekts ist es, Bewohner_innen des Stadtteils möglichst frühzeitig, niederschwellig und kostenlos über mögliche Hilfeangebote, staatliche Leistungen sowie Angebote ambulanter sozialer Dienste zu informieren. Das Angebot an Beratungsleistungen wird dabei seitens der Mieter_innen der FSB sehr gut angenommen.

Darüber hinaus betreibt die Sozialstation Dreisam gGmbH in einer der Liegenschaften der FSB in der Heinrich-Heine-Straße seit 2011 einen Pflegestützpunkt für den Freiburger Osten.

Weitere soziale Trägerschaften in den Quartieren mit räumlichen Sozialservices vor Ort sollen im Zuge der Sanierung „Knopfhäuslesiedlung“ sowie der Neubebauung des Quartiers „Metzgergrün“ entstehen.

Im 2. Bauabschnitt des „Metzgergrün“ sollen beispielsweise in den Räumlichkeiten, die angrenzend an die Quartiersmitte entstehen, Pflege- und Serviceangebote realisiert werden. Dabei liegt auch ein Schwerpunkt auf der Förderung der Begegnung und Kommunikation der Quartiersbewohner_innen. Durch die Schaffung der Räumlichkeiten sollen diese weiter unterstützt und ausgebaut werden. Angedacht sind zusätzliche Leistungsangebote, bspw. ein Mittagstisch, Angebote für Senioren und Kinder und weiteres. Unmittelbar angrenzend an das Sozialservice-Quartierszentrum könnten Wohneinheiten als Servicewohnen plus umgesetzt werden (barrierefreies Wohnen, Versorgung, Pflege). Das geplante Sozialservice-Quartierszentrum soll insbesondere auch Angebote hinsichtlich der Unterstützungsbedarfe für die Bewohner_innen im Quartier schaffen. Hierzu wird derzeit eine Ausschreibung für die Vergabe an eine entsprechende Dienstleistein vorbereitet.

e. KOOPERATION MIT DEM STUDIERENDENWERK

Wie unter Ziff. 3c) dargestellt, ist darüber hinaus geplant, nicht nur Studierenden der Universität, sondern auch weiterer Freiburger Hochschulen (Evangelische Fachhochschule, Katholische Fachhochschule) die Anmietung von Wohnungen für Wohngemeinschaften zu ermöglichen, um hierdurch eine Stärkung der Hausgemeinschaft zu erzielen. Die Studierenden bringen sich mit ihren „soft-skills“ ein und geben zum Beispiel Nachhilfeunterricht oder zeigen soziales Engagement in Form von Hausaufgabenbetreuung, etc.

e. KOOPERATION MIT SOZIALEN TRÄGERN

Zur Verbesserung der Wohnversorgung von Personengruppen, die erschwert Zugang zur Wohnversorgung finden, wurde die Kooperation mit Institutionen der sozialen Trägerschaften ausgeweitet. So konnte Wohnraum an Wohngemeinschaften wie z.B. im Rennwegdreieck an die Caritas für Menschen mit Handicap, die Lebenshilfe für Menschen mit und ohne Handicap, das AMI an

weibliche Auszubildende, SOS Kinderdorf/Freiburger Straßenschule für junge Erwachsene (ehem. Wohnsitzlose vermietet werden.

3. AUSWEITUNG SOZIALE PROJEKTE

Die bereits etablierten und erfolgreichen Pilotprojekte in unterschiedlichen Bereichen sollen ausgeweitet und zugleich neue Projekte initiiert werden. Hierbei soll insbesondere das Engagement der Mieter_innen unterstützt und Räume für entsprechende gemeinwohlorientierte Aktivitäten geschaffen werden.

a. REDUZIERUNG VON STÖRUNGEN IM MIETVERHÄLTNIS

Bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten versuchen die Mitarbeitenden der FSB frühzeitig zu vermitteln, bevor eine rechtliche Auseinandersetzung anhängig wird.

In den Mieterbüros werden den Konfliktparteien zunächst Einzelgespräche angeboten. Die Gespräche sind vertraulich und neutral. Wenn es beide Konfliktparteien wünschen, findet dann ein gemeinsames Gespräch statt. In vielen Fällen kann mit diesem Verfahren eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Die FSB möchte diesen Service weiter ausbauen, indem insbesondere die hierzu erforderlichen Qualifikationen der Mitarbeitenden weiter erhöht werden. In diesem Zusammenhang werden Schulungen im Bereich „Konfliktmanagement und Mediation“ durchgeführt bis Mitte 2023 erfolgen.

Darüber hinaus wird die „sozialen Beratung“ der FSB weiteres Fachwissen einbringen und eine aktive Rolle im Bereich der Konfliktschlichtung einnehmen. Dabei könnte auch eine stärkere Teilhabe von Mieterinnen und Mietern eine wichtige Rolle spielen: Denn bereits jetzt engagieren sich viele Mieter_innen im Bereich der Stärkung von Hausgemeinschaften und unterstützen ihre Nachbarn bei der Kommunikation mit der FSB. Mit Hilfe der erweiterten „sozialen Beratung“ soll versucht werden, engagierte Bewohner_innen sowie interessierte Bürger_innen als neutrale Schiedsstellen zur niederschwelligen Konfliktschlichtung zu gewinnen.

b. KOOPERATION MIT DEM PROJEKT „WOHNEN FÜR HILFE“

Mit dem Programm „Wohnen für Hilfe“ vermittelt das Studierendenwerk Freiburg Wohnpartnerschaften zwischen Studierenden und älteren Menschen, Familien oder anderen Interessierten. Seniorinnen und Senioren, die sich Hilfe und Unterstützung im Alltag oder Gesellschaft wünschen, bieten Studierenden vergünstigten Wohnraum im Rahmen eines Untermietverhältnisses. Im Gegenzug unterstützen die Untermieter im Alltag, im Haushalt oder bei der Gartenarbeit.

Die Vermittlung erfolgt über das Studierendenwerk Freiburg. Um zueinander passende Wohnpartner vermitteln zu können, findet zunächst ein ausführliches Beratungsgespräch statt. Im Anschluss daran kann ein Untermietverhältnis begründet werden. Die FSB erteilt hierzu als Vermieter die entsprechende Erlaubnis und unterstützt im Bedarfsfall bei Vertragsgestaltung und -erfüllung. Die FSB befindet sich derzeit mit dem Studierendenwerk in Abstimmung hinsichtlich geeigneter Marketingmaßnahmen zur Implementierung der Kooperation.

Darüber hinaus gestattet die FSB ihren Mieter_innen Untervermietungen an Dritte Personen, die sich im Gegenzug mit Hilfe- und Unterstützungsleistungen im gemeinschaftlichen Alltag und Haushalt einbringen. Die Abstimmung der direkten Ausgestaltung der Untervermietung unter Berücksichtigung der Hilfebedarfe obliegt dabei den Mieter_innen sowie den Untermieter_innen. Um etwaigen Gewinnerzielungsabsichten vorzubeugen, erfolgt vor Genehmigung der Untervermietung eine Prüfung der Unterstützungsbedarfe seitens der FSB.

Eine weitere Ausweitung des Projekts „Wohnen für Hilfe“ ist derzeit im 3. Bauabschnitt in der Bergäckerstraße geplant. Um fruchtbare soziale integrative Beziehungen zwischen den Bewohner_innen mit und ohne Fluchthintergrund zu fördern, soll sich die Bewohnerschaft aus einem Mix von Senior_innen, Alleinerziehenden, Studierenden bzw. Auszubildenden zusammensetzen. Die Voraussetzungen für ein gutes Miteinander soll über Kontaktbildung und persönliche Beziehungen erzielt werden. Um diese zu fördern, bedarf es öffentlicher Räume und spezifischer, professionell begleiteter Angebote, in denen Begegnungen und Austausch stattfinden können.

Das hierfür geplante Konzept „Hilfe für Hilfe“ sieht vor, dass Wohnraum für Menschen geschaffen wird, die sich gerne im Rahmen eines sozialen integrativen Projekts einbringen möchten (Senior_innen, Alleinerziehende und Studierende). Mieter_innen die sich im Projekt „Hilfe gegen Hilfe“ einbringen, erhalten eine Reduzierung des Mietzinses. Die Betreuungs- und Gemeinschaftsflächen sollen in Abstimmung mit dem AMI zu diesem Zweck genutzt werden. Auch die Aufenthalts- und Begegnungsflächen im Außenbereich sollen diesen Ansatz unterstützen.

c. VERGÜNSTIGTER WOHNRAUM FÜR SOZIALES ENGAGEMENT

Im Rahmen einer weiteren Kooperation mit der evangelischen Fachhochschule und dem Studierendenwerk erfolgt bereits ein Pilotprojekt zur Stärkung des sozialen Engagements innerhalb der Hausgemeinschaften in der Krozinger Straße 52.

Hier vermietet die FSB Wohnraum in Form von Wohngemeinschaften zu einem „reduzierten“ Mietzins an Studierende. Im Gegenzug wird eine Vereinbarung getroffen, wonach sich die Studierenden aktiv in der Hausgemeinschaft einbringen sollen. Dies kann in unterschiedlicher Form erfolgen, insbesondere durch kostenlose Nachhilfestunden für Kinder aus der Nachbarschaft. Hierdurch soll das Miteinander im Haus und in der Nachbarschaft aktiv gestärkt und gefördert werden. Grundlegend für den Erfolg des Projekts ist die Freiwilligkeit und Bereitschaft der Studierenden in Verbindung mit einer regelmäßigen Erfüllung der vereinbarten und angebotenen Hilfeleistungen.

Derzeit werden drei Wohnungen in der Krozinger Str. 52 für das soziale Projekt genutzt.

d. VERMEIDUNG VON RÄUMUNGSKLAGEN DURCH VERSTÄRKTE MIET-SCHULDNERBERATUNG

Wenn Mieterinnen oder Mieter sich in finanziellen Notlagen befinden, kann eine geeignete Beratung den Verbleib in der Wohnung ermöglichen. Die FSB bietet hierzu bereits seit vielen Jahren einen umfassenden und für die Mieterinnen und Mieter kostenlosen Beratungsservice an.

Schwerpunkt der Beratung ist stets die Wohnungssicherung. Die Mitarbeitenden der FSB unterstützen mit großem Engagement und versuchen proaktiv Lösungswege aufzuzeigen, um Mietschulden nachhaltig abzubauen und dadurch das Mietverhältnis zu erhalten. Dabei erfolgt stets eine Vermittlung und eine enge Abstimmung mit der Wohnungssicherung des Amtes für Soziales und Senioren.

Diese Vorgehensweise hat sich zu einem sehr erfolgreichen Beratungsmodell entwickelt und wird auch im Rahmen der jährlichen Drucksache „Jahresbericht der Wohnungsnotfallhilfe“ stets positiv hervorgehoben. Die Zahl der jährlichen Zwangsräumungen liegt mit durchschnittlich 10 bis 20 Fällen pro Jahr deutlich unterhalb der Vergleichswerte anderer Wohnungsunternehmen.

Um diesen Beratungsservice weiter zu verbessern, werden die zuständigen Mitarbeitenden intensiver geschult, damit die betroffenen Mieterinnen und Mieter sämtliche verfügbaren finanziellen Hilfen in Anspruch nehmen können. Hierzu sollen die Mitarbeitenden in die Lage versetzt werden, gemeinsam mit den Betroffenen den Kontakt zu allen relevanten Behörden herzustellen.

Die telefonische Schuldnerberatung wurde entsprechend der Bedarfe weiter intensiviert und die Zusammenarbeit mit der Wohnungssicherung der Stadt Freiburg entsprechend ausgebaut.

e. AUSWEITUNG DES PILOTPROJEKTS „WOHNUNGSTAUSCHKONZEPT“

In der Aufsichtsratssitzung vom 02.06.2017 hat der Aufsichtsrat gemäß Druckvorlage Nr. 2017/028 die FSB mit der Durchführung eines zunächst auf zwei Jahre befristeten Pilotprojekts „Wohnungstauschkonzept“ beauftragt. Ziel des Wohnungstauschkonzepts ist es, Mieter_innen einen finanziellen Anreiz zum Umzug von einer größeren in eine kleinere Wohnung innerhalb des FSB-Bestandes anzubieten und hierdurch bedarfsgerechten Wohnraum – beispielsweise für junge Familien – zu schaffen.

Das Pilotprojekt wurde zunächst in den Wohnanlagen Zehntsteinweg und Runzmattenweg im Stadtteil Stühlinger sowie in den beiden Hochhäusern Krozinger Straße 52 und 78 in Weingarten durchgeführt und wurde zu Beginn 2021 auch auf das Gebiet Brühl-Beurbarung ausgeweitet.

Von den bisher eingegangenen 49 Tauschanfragen, konnten 11 Mietparteien wohnversorgt werden. Überwiegend handelt es sich um Familien, die aufgrund von Haushaltsverkleinerungen mit einem oder zwei Zimmern weniger auskommen. In einigen Fällen wurde zusätzlich der Wunsch nach mehr Barrierefreiheit formuliert. Weitere 18 Anfragen wurden von Bewerbern zurückgezogen oder konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht berücksichtigt werden. Derzeit sind noch 20 Anfragen offen, die sich in der weiteren Bearbeitung befinden.

Die Umsetzung des Wohnungstauschkonzeptes gestaltet sich aufgrund der unterschiedlichen Bedarfslagen der Interessenten, die es zu verknüpfen gilt, als sehr herausfordernd. Es zeigt sich, dass dieses Instrument zwar ein kleiner, jedoch ein wichtiger, ergänzender Baustein zur bedarfsgerechten Nutzung von bezahlbarem Wohnraum ist. Ferner tauscht sich die FSB regelmäßig mit dem Referat für bezahlbares Wohnen aus, um etwaige Kooperationen z.B. zur verstärkten Bewerbung des Projekts über Internetplattformen zu ermöglichen.

4. AUSWEITUNG BARRIEREFREIER WOHNRAUM

Mit dem Ziel, ihren Mieter_innen ein langes und selbstbestimmtes Leben zu Hause zu ermöglichen, hat die FSB ihr Engagement im Bereich der Inklusion ausgeweitet.

a. BESTAND

Barrierefreier Wohnraum und barrierefreie Zugänglichkeit werden von der FSB im Rahmen von Modernisierungen der Wohnungsbestände, soweit dies technisch möglich ist, realisiert, um möglichst vielen Mieterinnen und Mietern einen langen Verbleib in ihrer Wohnung zu ermöglichen. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung belief sich der der Grad der barrierefreien Erreichbarkeit aller FSB-Wohnungen auf rund 26 %. Dieser Anteil soll im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahmen aus dem Konzept im Bestands- und Neubaubereich kontinuierlich erhöht werden.

Die FSB berät ihre Mieterinnen und Mieter auch umfassend zu Umbauten und zu das Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen im Bestand, um ihnen die Möglichkeit zu geben, möglichst lange in ihrem Zuhause leben zu können. Dazu gehören insbesondere der Umbau von Sanitärräumen, der Einbau von elektrischen Türöffnungshilfen, die Verringerung von Barrieren im Bereich der Hauszugänge und der Einbau von Rampen, falls dies räumlich möglich ist.

In Fortsetzung des bereits etablierten Maßnahmenkataloges „Barrierefreies Bauen“ für Neubauten hat die FSB die Gespräche mit der kommunalen Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung und den Vertretungen des Beirats für Menschen mit Behinderung aufgenommen, um einen weiteren Katalog zur Verbesserung der Barrierefreiheit bei Sanierungsmaßnahmen zu definieren.

b. NEUBAU

Die FSB schafft in all ihren Neubauvorhaben zum einen barrierefrei erreichbaren und nutzbaren Wohnraum nach den Vorgaben von § 35 LBO. Darüber hinaus errichtet sie bedarfsgerecht barrierefrei erreichbaren und nutzbaren Wohnraum über das gesetzliche Maß hinaus, um den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden mit Blick auf den demographischen Wandel bestmöglich gerecht zu werden. Die FSB beachtet hierbei stets die entsprechend vorhandene Nachfrage nach diesem Wohnraum und stellt sicher, dass der Wohnraum für die Zielgruppe bezahlbar bleibt.

Mit Blick auf den demografischen Wandel wurde gemeinsam mit der kommunalen Behindertenbeauftragten, dem Behindertenbeirat und der Koordinationsstelle Inklusion ein Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ erarbeitet, der in die Standardvorgaben für Planungsaufgaben der FSB aufgenommen wurde. Der Maßnahmenkatalog wurde vom Aufsichtsrat der FSB verabschiedet und im Rahmen des Sozialausschusses der Stadt Freiburg am 2. Dezember 2020 vorgestellt.

Sowohl im Bereich der Allgemeinflächen als auch in den barrierefrei nutzbaren Wohnungen wurden Maßnahmen definiert, welche insbesondere mit einfachen und kostenneutralen Mitteln wesentliche Verbesserungen für Menschen mit Behinderungen erreicht werden.

Bei der Erstellung des Maßnahmenkatalogs wurden insbesondere die Empfehlungen von Betroffenen einbezogen. Die definierten Maßnahmen gliedern sich in die Schwerpunkte der barrierefreien Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Wohnungen. Weiterhin wurden Maßnahmen im Bereich der Erschließung außerhalb und innerhalb der Gebäude festgelegt.

Ziel ist es, mit einfachen und kostenneutralen Maßnahmen wesentliche Verbesserungen für Menschen mit Behinderungen (z.B. automatische Hauseingangstüren, Kontraste bei Wohnungstüren, Antrittsstufen und Sanitäreinrichtungen bei Sehbehinderungen) zu erreichen, und zwar unabhängig davon, ob die Wohnung bereits im Bezug für einen inklusiven Bedarf vorgesehen ist.

Mit der Anwendung des Maßnahmenkataloges wurde bereits in den Neubau-Projekten Metzgergrün 1. Bauabschnitt, Uffhauser Straße, Güterbahnhof Nord, Munzingen und Bergäckerstraße begonnen. Der Maßnahmenkatalog soll regelmäßig eine Evaluierung erfahren, in der herausgearbeitet werden soll, an welchen Punkten das Anforderungsprofil nachgeschärft werden muss.

Im Rahmen der beschlossenen Wohnbauoffensive werden ca. 800 bestehende Wohnungen durch Neubauten ersetzt sowie der Bestand der FSB durch neue Gebäude erhöht. Weiterhin sind Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Sozialer Zusammenhalt in den kommenden zehn Jahren geplant. In diesem Zusammenhang soll der Grad der barrierefreien Erreichbarkeit auf rd. 40 % erhöht werden. Ende 2022 wird dieser bereits ca. 31 % betragen im Vergleich zum Jahr 2019 mit 26%.

Die FSB wird nach Vorlage dieser Erhebungen die Strategie in Bezug auf den Bedarf an barrierefreiem Wohnraum überprüfen und in die Unternehmensvorgaben überführen.

FREIE WÄHLER – Rathausplatz 2-4 – 79098 Freiburg

Stadt Freiburg
Herrn Oberbürgermeister Martin Horn
Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg

per E-Mail an:
hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Stadtratsfraktion

Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg
Telefon: 0761 – 201.1850
fraktion@freie-waehler-freiburg.de
www.freie-waehler-fraktion-freiburg.de

Freiburg, 14.10.2022

Absetzungsantrag zu TOP 3 „FSB 2030 - Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Ergebnis der Evaluation zu FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus“ der Gemeinderatsitzung am 18. Oktober 2022;
Drucksache G-22/091

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,

die Fraktion der Freien Wähler beantragt den Tagesordnungspunkt „FSB 2030 - Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Ergebnis der Evaluation zu FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus“ von der Tagesordnung der Gemeinderatsitzung am Dienstag, 18. Oktober 2022, abzusetzen.

Begründung

Die Fraktion der Freien Wähler ist der Ansicht, dass eine Beschlussvorlage, die ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 785 Mio. Euro beinhaltet, dem Gemeinderat nicht vor der Einbringung des DHH 2023/2024 zur Abstimmung vorgelegt werden kann. Erst wenn dieser dem Gremium vorliegt, kann über das Projekt „FSB 2030“ **verantwortungsvoll abgestimmt werden.**

Die jetzige Verabschiedung einer derartigen - für die städtischen Finanzen und das städtische Vermögen folgenreichen - Beschlussvorlage entzieht dem Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsberatungen eine eigene Prioritätensetzung und engt den Entscheidungsspielraum des Gemeinderates erheblich ein.

Zusätzlich sind, verursacht durch die aktuelle politische Lage, weitere erhebliche finanzielle Belastungen für die Kommunen zu erwarten.

Ein weiterer Grund, weshalb wir die Absetzung beantragen begründet sich darin, dass die DS G-22/091 nicht auf der Grundlage aktuell gültigen Kreditkonditionen berechnet wurde. Ausweislich der Bestätigung im HFA am Montag, den 10. Oktober 2022, basiert die gesamte Liquiditätsplanung auf der Annahme des Zinsniveaus aus dem Jahr 2021. Es wurden also Kreditzinsen in Höhe von unter 1 % zugrunde gelegt.

Aktuell und auch langfristig ist mit deutlich höheren Finanzierungslasten zu rechnen, da sich die Zinskonditionen mindestens verdreifacht haben. Dem Gemeinderat ist zur Entscheidung eine Liquiditätsplanung vorzulegen, die den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Die jetzt vorgelegte Berechnung kann für eine Entscheidung keine Grundlage (mehr) sein.

Für die Erstellung einer belastbaren Finanz- und Liquiditätsplanung macht es einen erheblichen Unterschied, ob für die geplante Kreditaufnahme der FSB von weit über 600 Mio. € jährliche Zinsen in Höhe von 6 Mio. € (1 % Zinsen), oder eben von jährlich über 20 Mio. € (3 % + Zinsen) bezahlt werden müssen.

Die benötigten und in die Berechnung eingestellten Kredite werden zudem auch nur dann gewährt werden können, wenn die FSB über eine ausreichende Liquidität (Einnahmen) verfügt, um diese Kredite bedienen zu können. Im Zweifel muss also die Stadt Freiburg eine Garantiehaftung, mindestens in Höhe der Mehrbelastung übernehmen, um eine Insolvenz der FSB abzuwenden. All dies findet sich in der Finanz- und Liquiditätsplanung nicht wieder.

Leider lässt auch das Antwortschreiben von Herrn Dr. Müller vom 13. Oktober 2022 auf unserer Anfrage vom 6. Oktober 2022 eine Vielzahl von Fragen unbeantwortet.

Zur Zukunft des „Sozialbonus“ ist auf die anstehende Wohngeldreform zu verweisen, **die erhebliche Auswirkungen auf die finanziellen Auswirkungen des Verzichtes auf Mieterhöhungen haben wird. Bereits jetzt, dies kann mit einem einfachen Wohngeldrechner nachvollzogen werden, bedingt der Verzicht auf eine Mieterhöhung den Effekt, das ca. 75 % der unterlassenen Mieterhöhung zugunsten des Bundes finanziert werden. Wird also z.B. auf eine Mieterhöhung von 40,00 € verzichtet, bedingt dies einen Verzicht auf Wohngeld in Höhe von ca. 30,00 €.**

Eine derartige „Umverteilung“ der Finanzierung, zulasten der Stadt Freiburg ist, so **jedenfalls unsere Meinung, angesichts der gesamtstädtischen Finanzlage nicht zu vertreten.**

Letztendlich muss der Gemeinderat zwingend vor einer Entscheidung zur FSB den Grundsatzbeschluss über den Nichtverkauf von städtischen Grundstücken aufheben.

Dieser Beschluss des Gemeinderates vom 21. Oktober 2018 untersagt den Verkauf von städtischen Grundstücken bis zur weiteren Entscheidung (siehe DS G-18/232.1). Der Beschluss ist nach wie vor gültig.

2

Wenn jedoch der Stadt Freiburg der Verkauf untersagt ist, kann dies nicht dadurch umgangen werden, indem Grundstücke an eine 100%ige Tochter der Stadt Freiburg übertragen werden, die dann mindestens 25% dieser Grundstücke verkauft. Auch aus diesem Grund kann die Vorlage rechtmäßig am 18. Oktober 2022 nicht verabschiedet werden, denn sie wäre gerichtlich anfechtbar.

Auch zu den finanziellen Folgeverlusten der Stadt Freiburg, im Zusammenhang mit der Übertragung von Grundstücken in Höhe von fast 100 Mio. Euro wurden in dem Antwortschreiben vom 13. Oktober 2022 unzutreffende Angaben gemacht. Dies trotz der Ankündigung eine korrigierte Berechnung vorzulegen.

Gefragt wurde nicht, welche Erbbauzinsen gegenwärtig bei den zu übertragenden Grundstücken erzielt werden, dies sind wohl jährlich ca. 54.000,00 €, sondern nach den finanziellen Auswirkungen in der Zukunft. Die Beschlussvorlage lautet schließlich Finanzplanung.

Die in der Vorlage benannten Grundstücke werden der FSB zum Zweck der Bebauung übertragen. Spätestens mit dem Zeitpunkt der Bebauung wären aber an die Grundstückseigentümerin (Stadt Freiburg) Erbbauzinsen in Höhe von mindestens 1,5% zu bezahlen.

Bei dem genannten Volumen der Grundstücke (knapp 100 Mio. €) entgehen der Stadt Freiburg daher durch die Übertragung jährliche Erbpachteinnahmen in Höhe von mindestens 1.500.000,00 €. Dieser jährliche Einnahmeverlust entzieht der Stadt Freiburg zudem die dringend benötigte Liquidität für die kommenden Jahrzehnte. Die Grundstücke und dadurch auch die Einnahmen aus Erbpacht sind endgültig verloren.

Die Beschlussvorlage steht unter der Überschrift „FSB 2030 – **Finanz- und Liquiditäts-**planung“.

Es kann und muss folgerichtig erwartet werden, dass eine Finanz- und Liquiditätsplanung, den Anspruch erhebt den Zeitraum bis in das Jahr 2030 zu umreißen und die finanziellen Belastungen für den städtischen Haushalt vollständig und nachvollziehbar zu benennen. Auf die gravierenden Defizite der Berechnung wurde in unserer Anfrage hingewiesen. Die Antwort vom 13. Oktober 2022 ist nichtssagend und ausweichend, behebt aber vor allem die Kalkulationsmängel nicht.

Werder das Finanzierungsdelta, geschweige denn die Verluste im Bereich der Erbpacht, noch die erheblichen Mehrbelastungen durch die veränderten Zinskonditionen, spiegeln sich in der vorgelegten Planung wieder. Vor einem Beschluss des Gemeinderates ist zwingend eine vollständige und lückenlose Finanz- und Liquiditätsplanung vorzulegen.

3

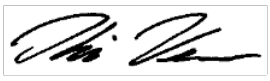
Die genannten Gründe lassen nur einen Schluss zu:

Die Beschlussvorlage ist grundlegend zu überarbeiten und zu aktualisieren. Ein Beschluss ist verantwortungsvoll nur im Rahmen der Verabschiedung des DHH 2023/2024 zu treffen. Zuvor ist auch über die Grundsätze des Verkaufs städtischer Grundstücke neu zu entscheiden.

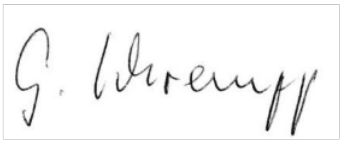
Wir hoffen - im Sinne eines nachhaltigen Haushalts - auf Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Johannes Gröger
Fraktionsvorsitzender FW



Kai Veser
Stv. Fraktionsvorsitzender FW



Gerlinde Schrempp
Stadträtin FW

4

CDU
FDP/BFF
Freie Wähler

im Freiburger Gemeinderat

Herrn
Oberbürgermeister Martin Horn

hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg i. Br., 18.10.2022

Interfraktioneller Ergänzungsantrag Drucksache G-22/091
FSB 2030 - Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Ergebnis der Evaluation zu FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,

die antragstellenden Fraktionen beantragen die nachstehende Änderung der Drucksache:

Ergänzung um Ziffer 3 der Drucksache:

3. **Der Gemeinderat beschließt gemäß Drucksache G-22/091, das Verhältnis zwischen Mietwohnungsbau und dem für die Refinanzierung des Mietwohnungsbaus wichtigen Eigentumswohnungsbau auf 60% Mietwohnungsbau und 40% Eigentumswohnungsbau zu ändern.**

Begründung:

Die von uns beantragte Änderung der Eigentums- und Mietwohnungsquote sehen wir als haushälterisch solide und nachhaltige Möglichkeit, das Finanzierungsdelta der FSB 2030 in Höhe von 30 Mio. Euro zu schließen, ohne auf Förderzuschüsse von Bund oder Land spekulieren zu müssen. Diese Änderung ermöglicht der FSB mehr finanzielle Planungssicherheit, um ihrer Hauptaufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, verlässlich nachkommen zu können. Alle anderen genannten Finanzierungsquellen stehen noch unter Vorbehalt von Beschlüssen im städtischen Haushalt oder von externen Förderern.

Insgesamt könnte die FSB unabhängiger von städtischen Beschlüssen agieren. Diese Unabhängigkeit war und ist eines der Kernziele, aus denen der Wohnungsbau in einen städtischen Eigenbetrieb ausgegliedert wurde. Neben dem Bau und der Bereitstellung der geforderten Anzahl an Wohnungen ist nämlich auch der Zeitraum relevant, in dem diese realisiert werden können. Eine Flexibilisierung in der Finanzierung ermöglicht mehr Eigenständigkeit und damit eine höhere Geschwindigkeit im Wohnungsbau, die dringend erforderlich ist.

Die einzuwerbenden Mittel können dann dafür genutzt werden, den notwendigen Zufluss aus dem Kernhaushalt zu reduzieren. Diese sind mit 95,7 Mio. Euro Grundstücksübertragungen und 21,6 Mio. Euro Verzicht auf Erbpachtzins bereits sehr hoch und fehlen natürlich in der ohnehin angespannten Haushaltslage für weitere Projekte.

Entscheidend ist: Auch bei dieser Art der Finanzierung werden 2500 Wohnungen bereitgestellt. Ein Ziel allein schafft noch keinen bezahlbaren Wohnraum. Mit der beantragten Anpassung der Eigentums- und Mietwohnungsquote ist es um einiges realistischer, die entsprechende Anzahl an Mietwohnungen mit gesicherter Finanzierung umsetzen zu können als mit der bisherigen Regelung.

Und auch die Eigentumswohnungen haben einen Mehrwert. Wie in unserem interfraktionellen Antrag zum Thema familienfreundliche Eigentumspolitik dargelegt, ist eine solche Förderung von Wohneigentum langfristig gedachte Sozialpolitik und könnte nicht zuletzt auch für selbstnutzende Ersteigentümer:Innen das Eigentumsangebot in Freiburg erhöhen.

Dr. Carolin Jenkner
Fraktionsvorsitzende CDU

Sascha Fiek
Fraktionsvorsitzender FDP/BFF

Kai Veser
stellv. Fraktionsvorsitzender FW

Herrn
Oberbürgermeister Martin Horn

hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 18.10.2022

„FSB 2030 - Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Ergebnis der Evaluation zu FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus“, Drucksache G-22/091
hier:
Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zu Tagesordnungspunkt 3 der Sitzung des Gemeinderates am 18.10.2022

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die unterzeichnenden Fraktionen beantragen folgende Änderungen in der Beschlussvorlage G-22/091:

Der Beschlussantrag der Beschlussvorlage G-22/091 wird um folgenden Punkt ergänzt:

> „Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auch denjenigen Mieter_innen Zugang zu gewähren, welche die eigentlich angemessene Wohnungsgröße nach dem Landeswohnraumförderprogramm überschreiten. Voraussetzung für die Gewährung des Sozialbonus bei Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße ist die Bereitschaft der Mieter_innen zu einem Wohnungstausch. Die Verwaltung wird aufgefordert, ein Vorgehen zu erarbeiten, das die Tauschbereitschaft zuverlässig überprüft. Sofern den Mieter_innen von Seiten der Freiburger Stadtbau (FSB) eine angemessene, quartiersnahe und mietgleiche Wohnung zum Tausch angeboten wird, muss der Tausch innerhalb von sechs Monaten erfolgen, ansonsten erlischt das Recht auf den FSB-Sozialbonus.“

Begründung:
Insgesamt 199 Haushalte von 3500, bei denen die Miete erhöht werden sollte, haben seit Mai 2020 einen Antrag auf FSB-Sozialbonus gestellt. 101 Haushalte haben profitiert: Bei 83 wurde komplett auf Mieterhöhung verzichtet, in 18 Fällen fiel sie kleiner aus. Aber auch 98 Anträge wurden abgelehnt. Bei über 60 Prozent der abgelehnten Haushalte wurde die „angemessene Wohnungsgröße“ überschritten. Insbesondere verwitwete, alleinstehende Personen leben gemäß der Auswertung in Wohnungen, die nach den Kriterien des Landeswohnraumförder-programms als „zu groß“ eingestuft wird. Aufgrund dieser Einstufung erhalten Sie aktuell keinen Zugang zum FSB-Sozialbonus. Die unterzeichnenden Fraktionen sind der Meinung, dass insbesondere diese Personengruppe grundsätzlich auch vom FSB-Sozialbonus profitieren sollte und stellen daher diesen Antrag. Sollte hingegen von Seiten der FSB eine angemessene, quartiersnahe und mietgleiche Wohnung zum Tausch angeboten werden, sind wir der Meinung, dass ein Umzug - auch für diese Personengruppe - zumutbar ist.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Maria Viethen
Pia Maria Federer
B90/ Die Grünen

Julia Söhne
Walter Krögner
SPD/Kulturliste

Ramon Kathrein
JUPI-Fraktion

Dr Wolf-Dieter Winkler
FL-Stadträte

Herrn
Oberbürgermeister Martin Horn

hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 18.10.2022

„FSB 2030 - Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Ergebnis der Evaluation zu FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus“, Drucksache G-22/091
hier:
Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zu Tagesordnungspunkt 3 der Sitzung des Gemeinderates am 18.10.2022

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die unterzeichnenden Fraktionen beantragen folgende Änderungen in der Beschlussvorlage G-22/091:

Der Beschlussantrag der Beschlussvorlage G-22/091 wird um folgenden Punkt ergänzt:

> „3. Die Verwaltung wird hinsichtlich der im Rahmen von FSB 2030 geplanten Bauprojekte beauftragt, nach Möglichkeit auf eine optimierte Ausnutzung der Bauflächen hinzuwirken und entsprechende Potentiale zu prüfen.“

Begründung:
Erfolgt mündlich

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Maria Viethen
Grüne

Julia Söhne
Walter Krögner
SPD/Kulturliste

Simon Sumbert
JUPI

Kai Veser
Freie Wähler

Dr. Wolf-Dieter Winkler
FL-Stadtrat

EINE STADT FÜR ALLE – links. ökologisch. feministisch. – FRAKTION IM FREIBURGER GEMEINDERAT

STADTRATSFRAKTION FREIBURG – SPD – KULTURLISTE

GRÜNE FRAKTION FREIBURG

Herrn
Oberbürgermeister Martin Horn

hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 17.10.2022

Interfraktioneller Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zu Tagesordnungspunkt 3, Drucksache G-22/091, hier: „FSB 2030 - Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Ergebnis der Evaluation zu FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die unterzeichnenden Fraktionen stellen den folgenden ergänzenden Antrag an die Beschlussvorlage G-22/091:

"Die Verwaltung wird beauftragt die Umsetzung der geplanten Eigentumsmaßnahmen in Erbpacht, entsprechend dem Beschluss der Stadt Freiburg öffentliche Flächen nicht mehr zu verkaufen und nur noch in Erbpacht zu vergeben, hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen zu prüfen."

Begründung:
Seitens der Stadt besteht der Beschluss, ihre eigenen Flächen nur noch in Erbpacht zu vergeben. Damit dieser Beschluss durch die Grundstücksübertragungen an die Freiburger Stadtbau nicht ohne weitere Begründung umgangen wird, sollte die Vergabe in Erbpacht hinsichtlich ihrer finanziellen Auswirkungen und Umsetzbarkeit final geprüft werden.

Die unterzeichnenden Stadträt:innen:

Lina Wiemer-Cialowicz, Co-Fraktionsvorsitzende, EINE STADT FÜR ALLE
Gregor Mohlberg, Co-Fraktionsvorsitzender, EINE STADT FÜR ALLE
Irene Vogel, Stellv. Fraktionsvorsitzende, EINE STADT FÜR ALLE

Julia Söhne, Fraktionsvorsitzende, SPD/Kulturliste
Walter Krögner, Stadtrat, SPD/Kulturliste

Maria Viethen, Fraktionsvorsitzende, B90/Die Grünen

EINE STADT FÜR ALLE
links. ökologisch. feministisch.
FRAKTION IM FREIBURGER GEMEINDERAT

Herrn
Oberbürgermeister Martin Horn

hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 17.10.2022

Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zu Tagesordnungspunkt 3, Drucksache G-22/091, hier: „FSB 2030 - Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Ergebnis der Evaluation zu FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die unterzeichnende Fraktion stellt den folgenden ergänzenden Antrag an die Beschlussvorlage G-22/091:

"Die Verwaltung wird beauftragt ein Konzept zu entwickeln, dass für betroffene Mieter:innen bei Sanierungsprojekten eine mietkostenneutrale (in Bezug auf die Quadratmeter-Miete) Umsetzung in Umzugsketten ermöglicht."

Begründung:
Großes Hindernis bei der Akzeptanz von Sanierungsprojekten sind die in der Regel sanierungsbedingten Steigerungen der Quadratmeter-Mieten nach Abschluss der Umzugsketten. Um den sozial-ökologischen Charakter solcher Sanierungsprojekte zu unterstreichen und zu wahren, muss dieses Problem aufgelöst werden.

Die unterzeichnenden Stadträt:innen:

Lina Wiemer-Cialowicz, Co-Fraktionsvorsitzende, EINE STADT FÜR ALLE
Gregor Mohlberg, Co-Fraktionsvorsitzender, EINE STADT FÜR ALLE
Irene Vogel, Stellv. Fraktionsvorsitzende, EINE STADT FÜR ALLE

EINE STADT FÜR ALLE
links. ökologisch. feministisch.
FRAKTION IM FREIBURGER GEMEINDERAT

Herrn
Oberbürgermeister Martin Horn

hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 17.10.2022

Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zu Tagesordnungspunkt 3, Drucksache G-22/091, hier: „FSB 2030 - Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Ergebnis der Evaluation zu FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die unterzeichnende Fraktion beantragt die Beschlussvorlage G-22/091 dahingehend zu ändern:

„Die Stadtbau verzichtet bis zum 31.12.2024 auf Mieterhöhungen. Die entsprechenden Mindereinnahmen seitens der Freiburger Stadtbau sind in den kommenden Doppelhaushalt einzustellen und der Freiburger Stadtbau als zusätzlicher Zuschuss zu gewähren. Das Konzept des Sozialbonus wird in dieser Zeit ausgesetzt.“

Begründung:
Wir möchten die Forderung nach einem allgemeinen Mietmoratorium erneuern, so wie es aus den Reihen der Freiburger Mieter:innenbewegung und jüngst auch aus den Reihen der DGB-Gewerkschaften mit einem Mietenstopp an uns herangetragen wurde. Die Notwendigkeit von Entlastungen breiter Schichten der Bevölkerung ist heute eher noch wichtiger als vor zwei Jahren, als das Thema zuletzt im Gemeinderat behandelt wurde.

Die unterzeichnenden Stadträt:innen:

Lina Wiemer-Cialowicz, Co-Fraktionsvorsitzende, EINE STADT FÜR ALLE
Gregor Mohlberg, Co-Fraktionsvorsitzender, EINE STADT FÜR ALLE
Irene Vogel, Stellv. Fraktionsvorsitzende, EINE STADT FÜR ALLE

EINE STADT FÜR ALLE
links. ökologisch. feministisch.
FRAKTION IM FREIBURGER GEMEINDERAT

Herrn
Oberbürgermeister Martin Horn

hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 17.10.2022

Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zu Tagesordnungspunkt 3, Drucksache G-22/091, hier: „FSB 2030 - Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Ergebnis der Evaluation zu FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die unterzeichnende Fraktion beantragt die Beschlussvorlage G-22/091 um folgenden Punkt zu ergänzen:

"a) Der Sozialbonus wird künftig allen Mieter:innen angeboten, sowohl bei allen bestehenden Mietverträgen als auch bei allen Neuvermietungen, soweit das gesetzlich möglich ist. Die Personalkapazitäten bei der Bearbeitung von Wohngeldanträgen sind darauf vorzubereiten.

b) Die Verwaltung prüft die rechtliche Zulässigkeit (Stichwort: Doppelförderung) der Möglichkeit einer Ausweitung des Konzepts Sozialbonus auch Mieter:innen, die in den geförderten Wohnungen wohnen oder in Wohnungen, die Teil des Bundesförderprogramms "Sozialer Zusammenhalt" sind."

Begründung:
Der Berechtigtenkreis für den Sozialbonus ist auszuweiten, so dass Mietparteien, die einkommensbedingt ein Anrecht darauf haben und von den Vorteilen profitieren könnten, Zugang dazu erhalten. Eine Entlastung aller von den Einkommensgrenzen her berechtigten ist aus sozialen Gründen notwendig und muss daher ermöglicht bzw. rechtlich geprüft werden.

Die unterzeichnenden Stadträt:innen:

Lina Wiemer-Cialowicz, Co-Fraktionsvorsitzende, EINE STADT FÜR ALLE
Gregor Mohlberg, Co-Fraktionsvorsitzender, EINE STADT FÜR ALLE
Irene Vogel, Stellv. Fraktionsvorsitzende, EINE STADT FÜR ALLE

EINE STADT FÜR ALLE
links. ökologisch. feministisch.
FRAKTION IM FREIBURGER GEMEINDERAT

Herrn
Oberbürgermeister Martin Horn

hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 17.10.2022

Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zu Tagesordnungspunkt 3, Drucksache G-22/091, hier: „FSB 2030 - Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Ergebnis der Evaluation zu FSB-Mietengrenze und FSB-Sozialbonus“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die unterzeichnende Fraktion beantragt folgende Änderungen in der Beschlussvorlage G-22/091.

Der Beschlussantrag der Beschlussvorlage G-22/091 wird um folgenden Punkt ergänzt:

„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auch denjenigen Mieter:innen Zugang zum Sozialbonus zu gewähren, welche die eigentlich angemessene Wohnungsgröße nach dem Landeswohnraumförderprogramm überschreiten.

In diesem Fall soll seitens der FSB eine angemessene Wohnung angeboten werden. Kann bei Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße, trotz ausdrücklichem Wunsch und Bereitschaft der Mieter*innen zum Wohnungstausch seitens der FSB keine Ersatzwohnung zu Verfügung gestellt werden, wird Zugang zum Sozialbonus gewährt, bis eine entsprechende Ersatzwohnung zur Verfügung steht. Eine angemessene Ersatzwohnung muss dabei quartiersnah und zum gleichen Quadratmeterpreis angeboten werden.

Begründung:
Eine zu große Wohnung kann, wenn seitens der FSB keine Alternativwohnung verfügbar ist, zu einer Verwehrung des Sozialbonus führen. Die Einkommensbelastung bleibt unabhängig von der Wohnungsgröße aber faktisch vorhanden. Auf der anderen Seite ermöglicht eine Aktivierung zum Wohnungstausch, die nicht zum Nachteil der Mieter:innen ist, eine Optimierung der Bereitstellung von passgenauen Wohnungsgrößen für einen größeren Kreis.

Die unterzeichnenden Stadträt:innen:

Lina Wiemer-Cialowicz, Co-Fraktionsvorsitzende, EINE STADT FÜR ALLE
Gregor Mohlberg, Co-Fraktionsvorsitzender, EINE STADT FÜR ALLE
Irene Vogel, Stellv. Fraktionsvorsitzende, EINE STADT FÜR ALLE