

INFORMATIONSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung	Herr Staible	4040	01.10.2025

Betreff:**Halbzeitbilanz „Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen 2030“**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	08.10.2025	X		X	
2. HFA	13.10.2025	X		X	
3. GR	21.10.2025	X			X

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

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

Ergebnis:

Der Gemeinderat nimmt die in dieser Vorlage (Drucksache G-25/130) dargestellte Halbzeitbilanz zum „Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen 2030“ (Drucksache G-20/134) zur Kenntnis.

Anlage:

Halbzeitbilanz „Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen 2030“

1. Ausgangslage

Die Stadt Freiburg i. Br. gehört aufgrund ihrer hohen Attraktivität als Arbeits-, Studien-, und Wohnort zu den sogenannten Schwarmstädten Deutschlands, bei denen mehr Menschen zu- als wegziehen. Damit geht, wie auch in vielen weiteren deutschen Großstädten, eine verstärkte Anspannung des Wohnungsmarktes einher, mit steigenden Mieten und Kaufpreisen für Immobilien. Die Schaffung und Erhaltung eines erschwinglichen Wohnraumangebotes für alle Bevölkerungsschichten bzw. Bevölkerungsgruppen und Einkommensklassen ist eine zentrale gesamtgesellschaftliche, sozialpolitische Aufgabe für Freiburg. Bundes- und Landesgesetzgeber haben den Handlungsauftrag, die grundsätzlichen Weichen zur Bekämpfung des Mangels an Wohnraum zu stellen. Die Kommunen wiederum können lediglich diejenigen Instrumente/Mittel nutzen, die Bund und Land ihnen zur Verfügung stellen.

In Freiburg wird dieser Herausforderung mit einem überaus breiten Maßnahmen- und Instrumentenmix begegnet. Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass sich trotz aller Bemühungen und Maßnahmen, die Wohnraumversorgung vor allem für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen nicht nachhaltig verbessern konnte. Daher ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums vor allem auch für diese Zielgruppen weiterhin eines der zentralsten Themen der Stadt Freiburg, die zur Verfolgung dieser Zielsetzung auch umfangreiche Personalkapazitäten und Finanzmittel einsetzt. Im neu geschaffenen Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung (AWV) wurde hierfür eine Stabstelle im Dezernat V etabliert, die zentral die Themen vernetzt ansteuern und umsetzen kann.

Die Stadt Freiburg i. Br. hat mit dem „Handlungsprogramm Wohnen“ im Jahr 2013 sowie mit dem „Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen 2030“ im Jahr 2020 jeweils breite Maßnahmenpakete beschlossen, um dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten. Das „Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen 2030“ gilt aktuell als kommunales Handlungsprogramm und wohnungspolitische Leitlinie (Drucksache G-20/134). Darin wird das umfangreiche Handlungsfeld der Stadt Freiburg dokumentiert, die mit einer Vielzahl an Maßnahmen zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum aktiv ist (freiburg.de/bezahlbareswohnen).

Mit der vorliegenden Drucksache soll qualitativ eine Halbzeitbilanz zu diesem Gesamtkonzept gezogen werden. Es wird dargestellt, wie es um das bezahlbare Wohnen in Freiburg steht und wie weit die ergriffenen Maßnahmen erfolgreich sind.

Diese Halbzeitbilanz wurde unter Federführung der Stabstelle für bezahlbares Wohnen im Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung (AWV) durch eine Projektgruppe aus Amt für Soziales (AfS), Amt für Migration und Integration (AMI), AWV, Baurechtsamt (BRA), Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), Immobilienmanagement Freiburg (IMF), Projektgruppe Dietenbach (PGD), Rechtsamt (RA) sowie Stadtplanungsamt (StPIA) erstellt

– unter Beteiligung von Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement (ABI), Garten- und Tiefbauamt (GuT), Umweltschutzamt (UwSA), Energieagentur und Studierendenwerk Freiburg.

Ebenfalls im Jahr 2020 hat der Gemeinderat die Agenda „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg“ der stadteigenen FSB beschlossen (vgl. Drucksache G-20/013). Hierzu wird im nächsten Jahr eine Zwischenbilanz zur Strategie FSB 2030 inklusive einer Darstellung der städtischen Finanzleistungen, z. B. durch Grundstückseinkünfte oder Bürgschaften, erfolgen.

2. Inhalt und Methodik der Halbzeitbilanz

Die beiliegende Halbzeitbilanz gibt zunächst einen Überblick über die (Entwicklung der) Rahmenbedingungen im Themenfeld und enthält einen Zwischenstand über **wesentliche** Maßnahmen des Ende 2020 beschlossenen „Gesamtkonzepts bezahlbar Wohnen“. Die hierbei vorgenommene **qualitative** Betrachtung der Themenbereiche und Maßnahmen des Gesamtkonzepts erfolgt anhand der folgenden **Zielfelder** für bezahlbares Wohnen:

- ➔ Ausreichendes Wohnraumangebot
- ➔ Bezahlbarkeit des Wohnraumangebotes
- ➔ Bedarfsgerechte, passende Wohnraumgrößen
- ➔ Wohnraumangebote für besondere Bedarfsgruppen

Hierbei wurde jede Maßnahme dem Zielfeld zugeordnet, für das sie schwerpunktmäßig wirkt. Die Halbzeitbilanz schließt mit dem Kapitel Wohnungsmarktakteur*innen und enthält als Anlage eine kompakte und übersichtliche Auflistung aller seitens der Stadt Freiburg ergriffenen Maßnahmen und Instrumente zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Freiburg.

3. (Entwicklung der) Rahmenbedingungen

Zur Einordnung der nachfolgenden Informationen sind vor allem die folgenden zentralen Rahmenbedingungen von Bedeutung:

- Freiburg wächst nach wie vor, vorwiegend aufgrund von Wanderungsgewinnen. Allein zwischen dem Jahr 2020 (rd. 227 T Einwohnende) und dem Jahr 2024 (rd. 234 T Einwohnende) war ein Zuwachs um 3 %. (rd. 7 T Einwohnende) zu verzeichnen.
- Freiburgs Siedlungsfläche ist begrenzt und der Bedarf an Wohnraum akut. Die Innenentwicklungspotenziale sind entweder bereits weitestgehend ausgeschöpft oder sie ermöglichen zeitlich und/oder quantitativ kein ausreichendes Angebot. Zur Wohnraumversorgung braucht es daher zusätzliche Wohnungen auf neuen Wohnbauflächen. Boden ist allerdings eine endliche Ressource und Flächen ohne Konflikte oder Konkurrenzen mit anderen Nutzungen sind kaum zu mobilisieren. Zugleich müssen auch weiterhin städtebaulich verträgliche Nachverdichtungspotenziale hinsichtlich

der Anforderungen an die Klimafolgenanpassung verstärkt überprüft werden (u. a. „Schwammstadt“-Konzept und urbaner Hitzestress). Die sich aus den genannten Parametern ergebenden Folgen sind einstweilen weiter steigende Grundstückspreise.

- Steigende Bau- und Finanzierungskosten: Zwischen 2021 und 2023 haben sich die Finanzierungskosten in Deutschland mehr als verdreifacht und lt. der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) sind zwischen 2020 und Ende 2023 die Herstellungs- und Bauwerkskosten um über 42 % angestiegen.
- Begrenzte Wohnraumfördermittel: Trotz steigender jährlicher Fördervolumina von Bund und Land übersteigt die Nachfrage an Fördermitteln regelmäßig das Angebot, sodass die Fördertöpfe stets deutlich vor Jahresende ausgeschöpft sind. Dies führt zur Verunsicherung bei Bauwilligen und zu beachtlichen Finanzierungsrisiken.
- In Freiburg zeigt sich der anhaltende Trend zur Haushaltsverkleinerung (55 % Einpersonenhaushalte).
- Die lt. Empirica in Freiburg sehr niedrige Quote für aktiven Leerstand von 0,2 % im Jahr 2022 zeigt, dass nur ein Bruchteil der bereits bestehenden Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt werden in der Fachdiskussion Quoten zwischen 2 und 5 % angenommen.

Alle diese Zahlen dokumentieren und illustrieren nochmals eindrücklich die Wohnraumsituation in Freiburg. Um den Wohnungsbedarf decken zu können, müssen daher zahlreiche neue Wohnungen gebaut werden. Wie auch andere Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt hofft die Stadt Freiburg darauf, dass das noch für dieses Jahr angekündigte Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo) tatsächlich die versprochene Beschleunigung der Verfahren bringt. Auch die vom Bund beabsichtigte Flexibilisierung technischer Baunormen (Gebäudetyp E) ist mit großen Hoffnungen verbunden und wird von allen am Bau Beteiligten mit Spannung erwartet.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass sich die Bedingungen, in Freiburg in ausreichendem Maß bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, noch nicht nachhaltig verbessert haben und dass all diese Entwicklungen vorrangig zulasten der Personen mit mittleren und niedrigen Familieneinkommen gehen.

4. Halbzeitbilanz

Wie die vorliegende Halbzeitbilanz zeigt, konnten ungeachtet der sich verschlechternden Rahmenbedingungen für alle Zielfelder wesentliche Fortschritte erzielt werden.

Damit bezahlbarer Wohnraum in den passenden Wohnungsgrößen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden kann, müssen zunächst überhaupt ausreichend Wohnungen vorhanden sein. Ein quantitativ ausgeglichener Wohnungsmarkt mit einer adäquaten Fluktuationsreserve zwischen 2 und 5 % des Wohnungsbestandes ist außerdem eine notwendige (aber nicht hinreichende) Voraussetzung für eine moderate Mietenent-

wicklung. Die Wohnraumbedarfsanalyse des Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GEWOS aus dem Jahr 2020 prognostiziert für Freiburg bis 2040 bei weiterhin starkem Wachstum einen Neubaubedarf von rd. 1.000 Wohnungen pro Jahr (vgl. Drucksache G-22/193 Wohnungsmarktanalyse- und Wohnungsbedarfsprognose). Es wurde u. a. festgestellt, dass neben großen Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte und größer) deutlicher Bedarf bei 1-Personen-Haushalten (Kleinstwohnungen) besteht.

Da aufgrund baulicher Gegebenheiten (Statik, Grundriss) Bestandswohnungen nicht ohne weiteres angepasst werden können bzw. An- und Erweiterungsbauten oft aufgrund des Gebäudestandortes nicht möglich sind, ist vor diesem Hintergrund neben den unbestritten wichtigen Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsbestandes die Neuschaffung von Wohnraum in erheblichem Umfang deutlich geboten. Dies manifestiert sich nicht zuletzt in den weit fortgeschrittenen Planungen für den neuen Stadtteil Dietenbach (rd. 6.900 Wohnungen) und den beiden anderen großen Entwicklungsflächen Zinklern (rd. 580 Wohnungen) und Kleineschholz (rd. 500 Wohnungen).

Die Stadt Freiburg setzt ihren wohnungspolitischen Schwerpunkt konsequent auf einen Mix aus Neubau (inkl. Nachverdichtung) und Umbau/Sanierung/Aufstockung und stellt hierfür auch mit der Agenda FSB 2030 bereits enorme finanzielle und personelle Ressourcen bereit: Mit dem Konzept „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg“ wurde auf Initiative des Oberbürgermeisters die konsequente Stärkung der stadteigenen Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) beschlossen. Bis 2030 sollen rd. 2.500 neue, bezahlbare Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund einer dreiviertel Milliarde Euro realisiert werden – der größten Wohnungsbauoffensive seit FSB-Bestehen.

Der Bedarf an Wohnraum kann allerdings nur durch eine Kraftanstrengung aller Akteur*innen am Freiburger Wohnungsmarkt gemildert werden. Die Stadt Freiburg ist deshalb dankbar für das Engagement und die Kooperation mit Privatvermieter*innen, Vermieter*innenverbänden sowie der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, zum Teil auch in regionaler Zusammenarbeit.

Die Stadt Freiburg hat seit dem Beschlussfassungsjahr 2020 für das „Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen“ wichtige Maßnahmen begonnen und laufende Verfahren wesentlich vorangetrieben bzw. zum Abschluss gebracht. **Die beiliegende Halbzeitbilanz (Anlage) gibt über die Fortschritte in den Zielfeldern umfassend und ausführlich Auskunft, weshalb für die nähere Lektüre hierauf verwiesen wird.**

An dieser Stelle soll daher nur exemplarisch auf folgende Erfolge verwiesen werden:

Für das Zielfeld ausreichend Wohnraum:

- Zahlreiche Projekte der Innenentwicklung sind in der Umsetzung (z. B. Baugebiete Uffhauser Straße sowie Schildacker) und sorgen dafür, dass die Innenentwicklungspotenziale auch qualitative Mehrwerte für die Quartiere und Stadtteile mit sich bringen.

- Die Stadt hat in den letzten Jahren mehrere Rahmenpläne entwickelt, z. B. den Rahmenplan Mooswald, die erhebliches Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen aufzeigen. Durch die Überführung weiterer Rahmenpläne in Bebauungspläne entsteht ein Potenzial für bis zu 1.000 neue Wohnungen.
- Drei große Entwicklungsflächen (Dietenbach, Zinklern, Kleineschholz) mit über 17.000 Wohnungen sind in der Umsetzung und ab ca. 2028 werden bezugsfertige Wohnungen nach und nach den Wohnungsmarkt entlasten. Außerdem sind hunderte Wohnungen durch Nachverdichtung, Sanierung, Neustrukturierung und Aufstockung bereits jetzt im Bau.
- Ein wichtiger Meilenstein im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung wurde erreicht: Seit dem 01.01.2022 dürfen nur noch registrierte Ferienwohnungen angeboten werden.

Für das Zielfeld Bezahlbarkeit:

- Gegen den bundesweiten Trend nimmt die Anzahl der geförderten Wohnungen in Freiburg durch konsequente Wohnungspolitik zu (+18 % seit 2018).
- Die Wohnraumoffensive der FSB ist voll im Gange: Mehr Mieter*innen profitieren von sozialen Mieten und zahlreiche Projekte mit über 1.300 geförderten Wohnungen sind bereits fertiggestellt oder im Bau.
- Seit 2018 verkauft die Stadt Freiburg grundsätzlich keine Flächen mehr. Die städtische aktive Liegenschaftspolitik verfolgt die grundsätzliche Grundstücksvergabe zur Schaffung von Wohnraum im Erbbaurecht, sichert durch Konzeptvergaben u. a. Bezahlbarkeit, bedarfsgerechten Wohnungsbau sowie Bauqualitäten und bringt allein durch Ausübung von Vorkaufsrechten tausende Quadratmeter Flächen für den Wohnungsbau in städtische Hand.
- Soziale Erhaltungssatzungen schützen vor Verdrängung und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – über 10 % der Freiburger Haushalte leben im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung.
- Eine neue Stellplatzsatzung mit bedarfsgerechterer Dimensionierung wurde erarbeitet und in der Sitzung des Gemeinderates am 29.07.2025 beschlossen (vgl. Drucksache G-25/128).
- Aktivitäten gegen Mietpreisüberhöhung und Mietwucher wurden ergriffen und Mieterschutzmaßnahmen werden ausgeweitet (siehe Drucksache „Missbrauch von Mietwohnraum und Wohnraum durch Mietpreisüberhöhung, Mietwucher und Leerstand“, Drucksache G-25/070)
- Maßnahmen zur Beschleunigung und Digitalisierung von Verfahren wurden ergriffen, z. B. erfolgen seit dem Jahr 2025 alle Baugenehmigungsverfahren durch das Baurechtsamt ausschließlich digital

Für Zielfeld passende Wohnungsgrößen:

- Freiburg ist Vorreiterin in Sachen Wohnungstausch – die städtische Wohnungstauschbörse wurde seit Beginn im Juni 2021 von 2.960 Personen genutzt. Aktuell suchen 360 aktive Inserate nach einer passenden Tauschwohnung.
- Wohnen-Für-Hilfe gilt bundesweit als beispielhaft! Das Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald vermittelt seit über 20 Jahren Wohnpartnerschaften – seit 2019 mit städtischer Förderung.
- Das städtisch geförderte Beratungsangebot der Energieagentur Regio Freiburg „Kleiner Wohnen – besser Wohnen in Freiburg“ ist zur Blaupause für Wohnraumsuffizienz geworden und hat in Bezug auf die Fachberatung Pionierarbeit geleistet.

Für das Zielfeld besondere Bedarfsgruppen:

- Es wurde eine Offensive für Kleinstwohnungen gestartet., in deren Rahmen zahlreiche Projekte im gesamten Stadtgebiet gemeinsam mit unterschiedlichen Akteur*innen auf den Weg gebracht wurden. Die FSB plant z. B. bis 2032 mindestens 82 Kleinstwohnungen in verschiedenen Neubauprojekten herzustellen und dem Amt für Soziales zur Verfügung zu stellen. Von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen erhalten so die Möglichkeit der Rückkehr in ein eigenes Mietverhältnis.
- Der Anteil barrierefreier und barrierearmer Wohnungen bei der FSB wird entsprechend der Maßnahmenkataloge kontinuierlich gesteigert. So konnte der Anteil an barrierefrei zugänglichen FSB-Wohnungen von 26 % im Jahr 2020 auf 36 % im Jahr 2024 erhöht werden.
- Die Wohnraumakquise der Stadt Freiburg unterstützt sowohl Geflüchtete als auch Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, mit dem Programm „Vermieten mit der Stadt Freiburg“.
- Das Multifunktionsgebäude „D4“ des Güterbahnhofareals mit u.a. zwölf Wohnungen für die Versorgung von geflüchteten Familien steht ab ca. 2028 für die dauerhafte Wohnversorgung von bis zu 72 Personen zur Verfügung.

Außerdem erfolgte innerhalb der Stadtverwaltung zum 01.01.2025 eine große Umorganisation zur Bündelung der Fachkompetenzen in den Bereichen Bauen und Wohnen im Baudezernat – Zielsetzung dabei war, möglichst optimale Prozesse und Strukturen zu schaffen, um noch schneller, effizienter und nachhaltiger bezahlbaren Wohnraum und Flächen strategisch entwickeln zu können.

5. Fazit und Ausblick

Die vorliegende Halbzeitbilanz zeigt, dass die Stadt Freiburg trotz herausfordernder Rahmenbedingungen überaus mutig und antizyklisch in den beschriebenen Zielfeldern voran- sowie weitergegangen und damit der angespannten Wohnungsmarktsituation in Freiburg entgegengetreten ist. Hierzu wurden sehr große Finanz- sowie Personalressourcen eingesetzt.

GEWOS hat der Stadt Freiburg mit der von ihr beauftragten Wohnungsmarktanalyse- und Wohnungsbedarfsprognose (Drucksache G-22/193) folgende Handlungsfelder aufgezeigt:

- Strategisch ausgerichtete städtische Bauland- und Bodenpolitik,
- Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums,
- Familiengerechter Wohnraum,
- Förderung genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnprojekte,
- bestandsorientierte Wohnquartiersentwicklung,
- barrierefreier Wohnraum und
- Initiativen in der Region.

Den Handlungsfeldern wurden (zum Teil überschneidend) u. a. folgende Handlungsempfehlungen zugeordnet:

Flächenerwerb; Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken im Erbbaurecht; Einrichtung eines Innenentwicklungs-/Baulückenkatasters; Konsequente Anwendung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau; Konzeptvergabe und Weiterentwicklung der Vergabekriterien für Grundstücke an Nachfragegruppen oder Vorhabenträger*innen; die im Sinne der städtischen Ziele Wohnraum schaffen; Öffentlichkeitsarbeit und Wissenstransfer; Verlängerung von Belegungsbindungen; Unterstützung und Förderung von Genossenschaften und Baugemeinschaften; Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeur*innen; Schaffung von familiengerechten Bau- und Wohnformen im Rahmen der Bauleitplanung von Neubaugebieten; Ausweitung des Angebots an altersgerechten und barrierearmen/-freien Wohneinheiten; Anpassung des Wohnumfelds / Reduzierung von Barrieren; Regionale Wohnungsmarktbeobachtung.

Der Quervergleich zum „Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen 2030“ und den darüberhinausgehenden städtischen Aktivitäten zeigt, dass die Stadt Freiburg diese Empfehlungen aufgegriffen bzw. bereits umgesetzt hat – Freiburg nutzt somit in großer Breite den „kommunalen Werkzeugkasten“ und dient bundesweit in vielen Bereichen als Benchmark für andere Kommunen (z. B. bei den Konzeptvergaben oder der Wohnraumtauschbörse). Unabhängig davon erfolgt im bundesweiten Austausch mit anderen Städten bzw. mit dem Land ein ständiger Abgleich zur Weiterentwicklung des „kommunalen Werkzeugkastens“ und zur Initiierung bzw. Unterstützung entsprechender kommunaler Initiativen, z. B. aktuell im Rahmen der Diskussion über eine evtl. Wiedereinführung der sog. Fehlsubventionierungsabgabe durch das Land.

Laut der Freiburg-Umfrage 2024 bleibt bezahlbarer Wohnraum das dringlichste stadtpolitische Thema der Freiburger*innen. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes hat daher auch für die Stadtverwaltung höchste Priorität und sie arbeitet mit Nachdruck daran, diesem Bedarf gerecht zu werden. Die Stadt Freiburg wird ihren Kurs mit den laufenden und geplanten Maßnahmen entschlossen fortsetzen, um den Herausforderungen für bezahlbaren Wohnraum in Freiburg weiterhin zu begegnen. Hierbei attestiert das Institut der Deutschen Wirtschaft, dass Freiburg den langfristigen Wohnraumbedarf im Hinblick auf die Zahl der Wohneinheiten mit anhaltend hoher Bautätigkeit decken kann.

- Bürgermeisteramt -

STADT FREIBURG IM BREISGAU
AMT FÜR WOHNRAUMENTWICKLUNG UND VERMESSUNG
STABSSTELLE BEZAHLBARES WOHNEN

GESAMTKONZEPT

BEZAHLBAR WOHNEN 2030



Halbzeitbilanz 2025



Inhalt

VORWORT.....	2
EINLEITUNG	3
RAHMENBEDINGUNGEN (ENTWICKLUNG).....	4
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	4
ENTWICKLUNG BODENPREISE, BAU- UND FINANZIERUNGSKOSTEN	4
RAHMENBEDINGUNGEN VON BUND UND LAND.....	7
AUSBLICK: IMMOBILIENBRANCHE HAT HOFFNUNG FÜR DIE ZUKUNFT	8
ZIELFELD: AUSREICHEND WOHNRAUM.....	9
INNENENTWICKLUNG	12
ÜBERSICHT AKTUELLE ENTWICKLUNGSBEREICHE	13
STADTTEIL DIETENBACH	14
QUARTIER KLEINESCHHOLZ	18
BAUGEBIET IM ZINKLERN.....	22
WEITERE BAUGEBIETE	24
UMSETZUNG RAHMENPLÄNE	28
SANIERUNGSVERFAHREN	29
BEKÄMPFUNG ZWECKENTFREMUNG (INSB. LEERSTAND)	31
AUSBLICK: TAUSENDE WOHNUNGEN FÜR FREIBURG	32
ZIELFELD: BEZAHLBARKEIT.....	33
GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU.....	36
KOMMUNALER WOHNUNGSBAU (FSB).....	38
AZUBIWOHNHEIM WIR:SÜD (FSB).....	41
AKTIVE LIEGENSCHAFTSPOLITIK	42
SOZIALE ERHALTUNGSSATZUNGEN (MILIEUSCHUTZ).....	45
EINSPARUNG VON KFZ-STELLPLÄTZEN.....	47
OPTIMIERTES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN	49
VERFOLGUNG VON MIETWUCHER UND MIETPREISÜBERHÖHUNG	50
FREIBURGER MIETSPIEGEL	51
AUSBLICK: BEZAHLBARKEIT HOCH – KOSTEN RUNTER	53
ZIELFELD: PASSENDE WOHNUNGSGRÖßEN.....	54
WOHNUNGSTAUSCHBÖRSE	56
WOHNUNGSTAUSCHKONZEPT DER FSB	57
FÖRDERUNG: WOHNEN FÜR HILFE (STUDIERENDENWERK FREIBURG-SCHWARZWALD)	58
FÖRDERUNG: "KLEINER WOHNEN - BESSER WOHNEN IN FREIBURG" (ENERGIEAGENTUR REGIO FREIBURG)	59
AUSBLICK: ZUKUNFTSTHEMA SUFFIZIENZ	60
ZIELFELD: BESONDERE BEDARFSGRUPPEN	61
BARRIEREFREIES BAUEN (FSB)	63
KLEINSTWOHNUNGEN FÜR WOHNUNGSLOSE PERSONEN.....	64
MULTIFUNKTIONSGEBÄUDE „D4“	65
WOHNRAUMAKQUISE: VERMIETEN MIT DER STADT FREIBURG	66
AUSBLICK: MEHR WOHNRAUM FÜR BESONDERE BEDARFSGRUPPEN	67
WOHNUNGSMARKTAKTEUR*INNEN	68
FAZIT	70
BETEILIGTE ÄMTER UND DIENSTSTELLEN	71
ANLAGE: ÜBERSICHT ALLER INSTRUMENTE.....	72

Vorwort



Bezahlbaren Wohnraum schaffen – das ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. In Freiburg gehen wir dabei mutig voran. Während anderenorts Bauprojekte gestrichen werden, sind wir in Freiburg gerade dabei, tausende neue Wohnungen zu bauen. Natürlich geht das nicht von heute auf morgen. Und natürlich schaffen wir das nicht alleine, sondern nur mit tatkräftiger Unterstützung von Bund und Land. Aber wir haben uns ambitionierte Ziele gesteckt.

Letztes Jahr war u.a. Spatenstich für unseren neuen Stadtteil Dietenbach – und auch der erste Bauabschnitt wurde bereits beschlossen: Über einen Zeitraum von etwa zwanzig Jahren sollen in Dietenbach rund 7.000 Wohnungen entstehen, die Hälfte davon geförderte Mietwohnungen. Ein weiteres besonderes Bauprojekt ist unser Quartier Kleineschholz mit rund 500 Wohnungen: Dort geht es nicht um gewinnorientiertes Bauen, vielmehr kommen individuelle Baugruppen und Genossenschaften zum Zug: Mittlerweile sind alle Grundstücke vergeben und es geht stetig voran.

Auch darüber hinaus gibt es viele weitere Projekte für mehr bezahlbaren Wohnraum. Aktuell läuft die größte Wohnbauoffensive in der Geschichte der Stadt: Allein in diesem Jahr 2025 sind bei der Freiburger Stadtbau (FSB) rund eintausend Wohnungen im Bau, der größte Teil davon im geförderten Mietwohnungsbau. Und auch Wohnprojekte für Auszubildende sind gerade im Entstehen.

Im Jahr 2020 haben Gemeinderat, Stadtverwaltung und FSB das „Gesamtkonzept Bezahlbar Wohnen 2030“ auf den Weg gebracht. Mit dieser Broschüre soll nun eine Halbzeitbilanz gezogen werden. Wie steht es um bezahlbaren Wohnraum in Freiburg? Inwieweit greifen unsere Maßnahmen? Um diese und viele weitere Fragen geht es auf den kommenden Seiten, wobei natürlich klar ist, dass es auch weiterhin viel zu tun gibt.

Viel Freude beim Lesen und ein großes Dankeschön an alle, die sich für bezahlbaren Wohnraum in Freiburg einsetzen!

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister

Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister

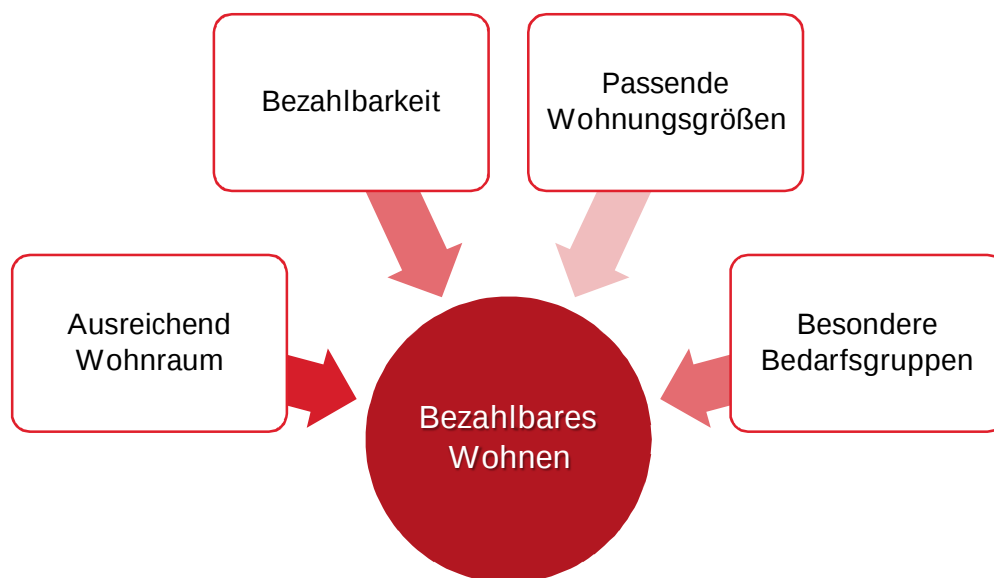
Einleitung

Bezahlbarer Wohnraum ist nach wie vor das dringlichste stadtpolitische Thema für die Freiburger*innen. Dies spiegelt sich nicht zuletzt in der Freiburg-Umfrage 2024 wider, die zeigt, dass die Schaffung von Wohnraum (Platz 1) und die Sanierung/Modernisierung von Wohnraum (Platz 3) eine hohe Priorität in der Freiburger Bevölkerung haben.

Die Stadt Freiburg i. Br. hat mit dem Handlungsprogramm Wohnen im Jahr 2013 sowie mit dem „Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen 2030“ (Drucksache G-20/123) im Jahr 2020 jeweils breite Maßnahmenpakete beschlossen, um dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten (www.freiburg.de/bezahlbareswohnen).

Die vorliegende Halbzeitbilanz gibt einen qualitativen Überblick über die Entwicklung der Rahmenbedingungen im Themenfeld und enthält einen Zwischenstand über wesentliche Maßnahmen des Ende 2020 beschlossenen Gesamtkonzepts „Bezahlbar Wohnen 2030“, der wohnungspolitischen Leitlinie der Stadt Freiburg. Die hierbei vorgenommene qualitative Betrachtung der Themenbereiche und Maßnahmen des Gesamtkonzepts erfolgt anhand der folgenden Zielgrößen für bezahlbares Wohnen:

- Ausreichendes Wohnraumangebot
- Bezahlbarkeit des Wohnraumangebotes
- Bedarfsgerechte, passende Wohnraumgrößen
- Wohnraumangebote für besondere Bedarfsgruppen



Hierbei wurde jede Maßnahme dem Zielfeld zugeordnet, für das sie schwerpunktmäßig wirkt.

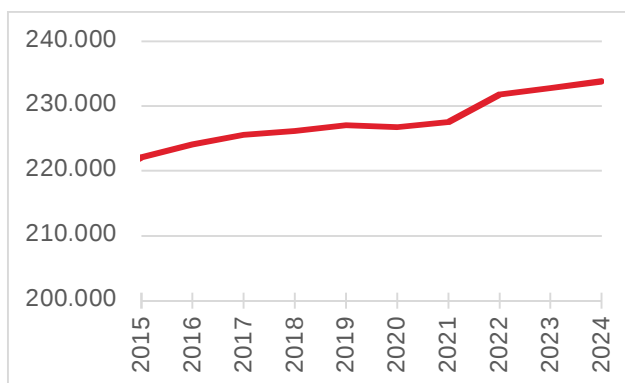
Die Anlage dieser Halbzeitbilanz enthält kompakt und übersichtlich eine Auflistung aller seitens der Stadt Freiburg ergriffenen Maßnahmen und Instrumente zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Freiburg.

Rahmenbedingungen (Entwicklung)

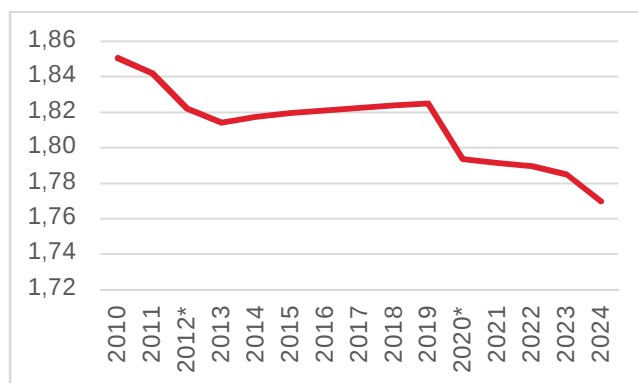
Seit Beschlussfassung des Gesamtkonzepts Wohnen im Jahr 2020 sind die äußeren Rahmenbedingungen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums nicht günstiger geworden oder haben sich in Teilen sogar erheblich verschlechtert.

Bevölkerungsentwicklung

Nach wie vor nimmt die Wohnbevölkerung Freiburgs zu. Dies begründet sich vor allem in Freiburgs Attraktivität als Studien-, Arbeits- und Wohnort. Trotz einer im Bundes-¹ und Landesvergleich² unterdurchschnittlichen Geburtenrate³ verzeichnet Freiburg ein überdurchschnittliches Wachstum, vor allem durch Zuzug. Dabei findet sich der bundesweite Trend zu kleineren Haushaltsgrößen auch in Freiburg wieder.



Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement (ABI), Bevölkerungsbestand nach Melderegister jeweils am 31.12. des Jahres.



ABI, Durchschnittliche Anzahl an Haushaltsmitgliedern
* Änderungen im Haushaltgenerierungsverfahren

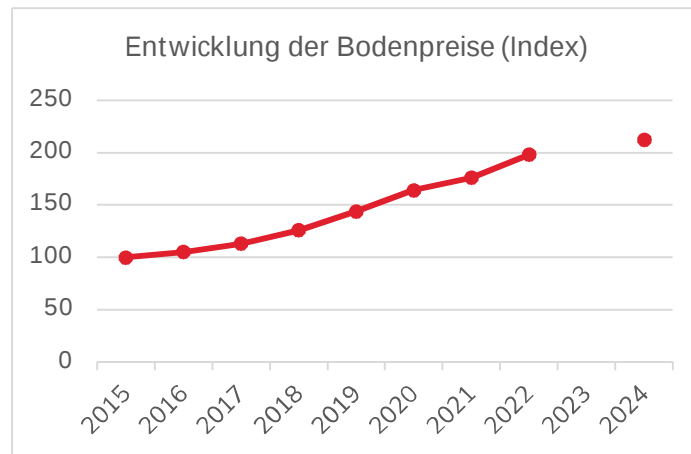
Entwicklung Bodenpreise, Bau- und Finanzierungskosten

Um neue Bürger*innen mit Wohnraum versorgen zu können, braucht es neben der Entwicklung bestehender Wohngebiete zusätzliche Wohnungen auf neuen Wohnbauflächen. Boden ist allerdings eine endliche Ressource und ungenutzte Flächen sind in Freiburg besonders knapp. Daher ist es nicht überraschend, dass die durchschnittlichen Bodenpreise in Freiburg seit Beschluss des Gesamtkonzepts weiter gestiegen sind. Trotz der gleichmäßigen Entwicklung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet kann es zu unterschiedlichen Ausprägungen der Entwicklung je nach Stadtteil, Lageklasse oder Teilmarkt kommen.

¹ 2024: 1,38 Geburten pro Frau laut [Statistischem Bundesamt](#)

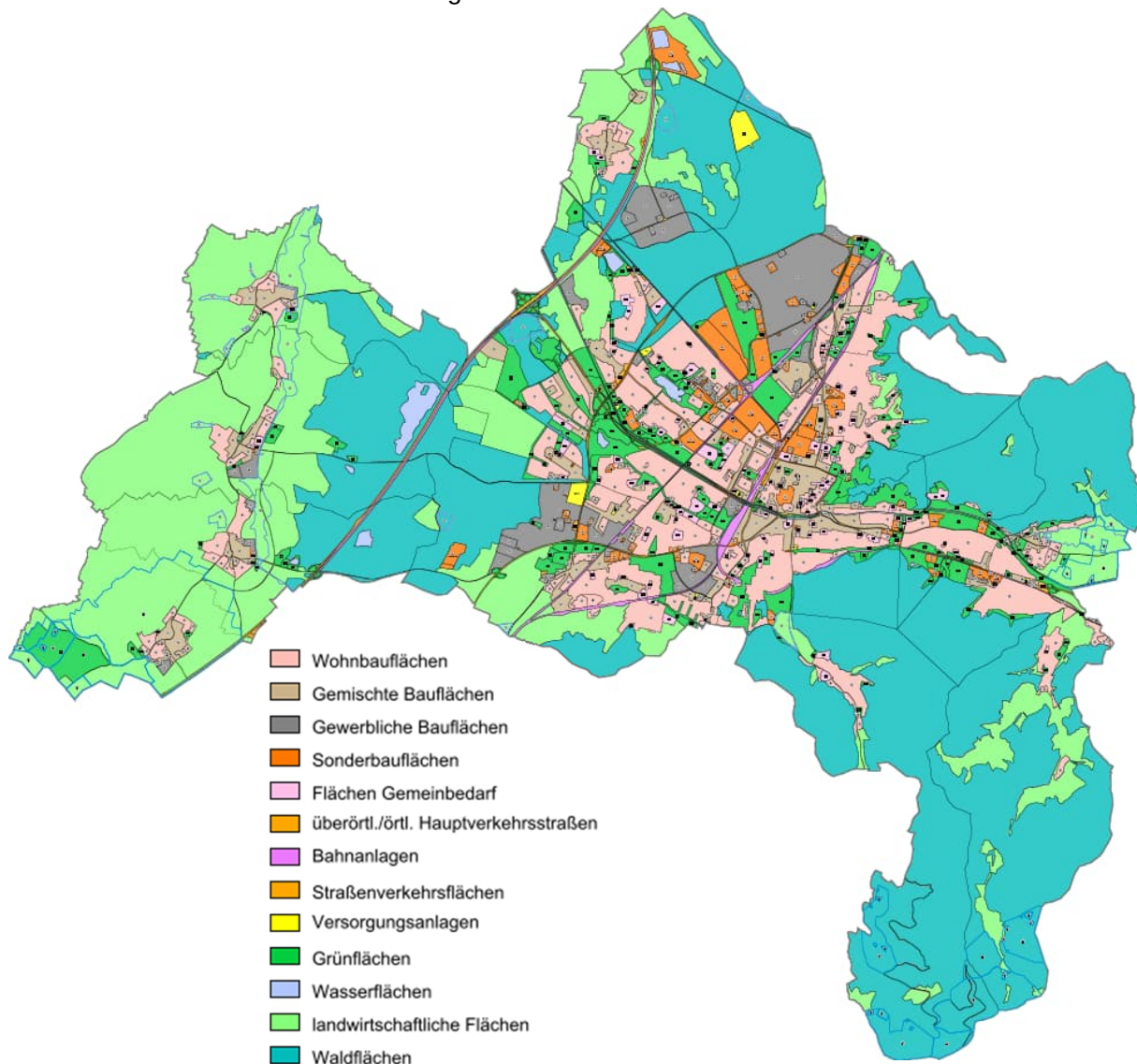
² 2023: 1,50 Geburten pro Frau laut [Statistischem Landesamt Baden-Württemberg](#)

³ 2024: 1,23 Geburten pro Frau laut [ABI](#),



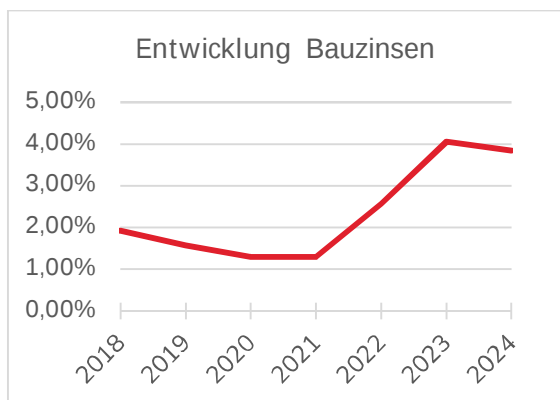
Gutachterausschuss der Stadt Freiburg, Indexreihe für Bodenreihe (Wohnbauland). Der Index bezieht sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres. Aufgrund der geringen Transaktionszahlen konnte für das Jahr 2023 kein Index abgeleitet werden.

Die Knappheit an Boden und damit dessen hoher Preis erklärt sich unter anderem durch die Lage Freiburgs. So wird durch die Hänge des Schwarzwalds im Westen und den auch im Osten hohen Waldbestand der Raum für neue Baugebiete deutlich beschnitten.

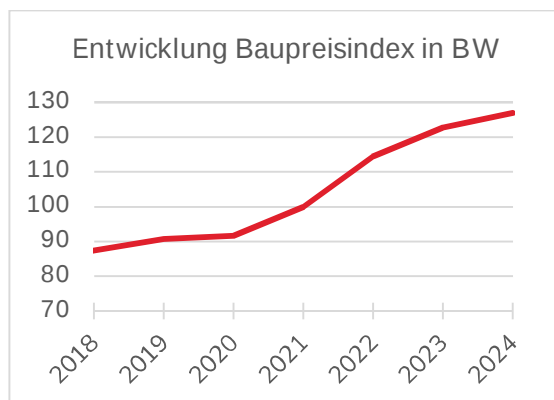


Weitere wichtige Kostenfaktoren für neuen Wohnraum sind neben den Grundstückspreisen die Bau- und Finanzierungskosten.

Zwischen den Jahren 2018 bis 2024 sind die Baupreise in Baden-Württemberg um 45,19 % gestiegen. Die Hauptursache liegt in den durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine verursachten Lieferengpässen und den dadurch steigenden Preisen für Baumaterialien und Energie. Für die Region Freiburg gilt laut der Deutschen Architektenkammer ein sogar für Baden-Württemberg noch einmal höherer Regionalfaktor für die Baukosten.



Deutsche Bundesbank, Durchschnittliche effektiver Jahreszins p.a. von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte

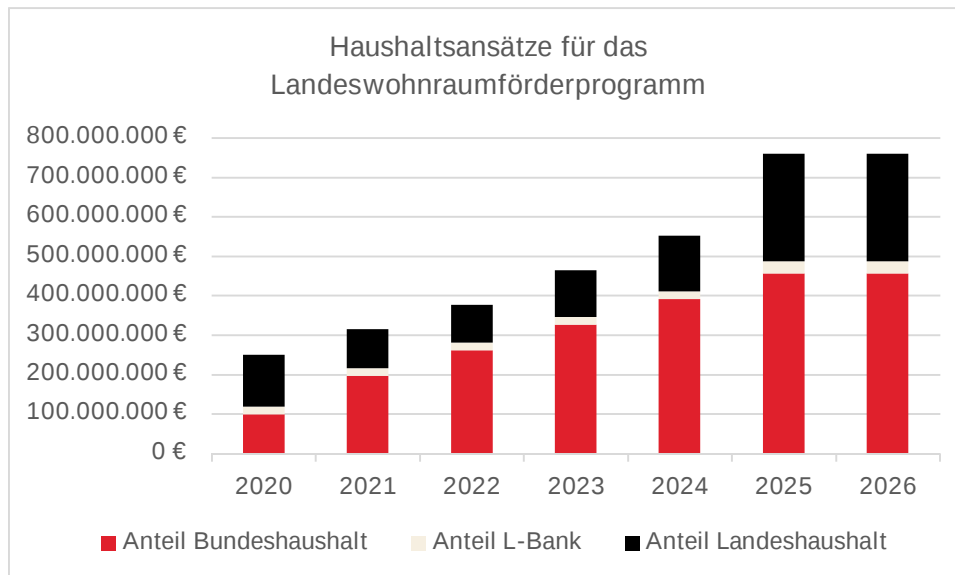


Statistisches Landesamt BW, Bauleistungen am Bauwerk für Wohngebäude in Baden-Württemberg, Jahresdurchschnitt des Baupreisindex

Selbst nicht gewinnorientierte Bauende, die eine Kostenmiete verlangen, haben dadurch bei Neubauten steigende Mietpreise zu verzeichnen. Verstärkt wird dieser Effekt durch die Zinswende der EZB, die die Finanzierungskosten alleine in den zwei Jahren von 2021 auf 2023 mehr als verdreifacht hat.

Rahmenbedingungen von Bund und Land

Durch diese Entwicklung wird selbst für nicht gewinnorientierte Akteur*innen das Bauen im bezahlbaren Preissegment eine Herausforderung, die häufig nur durch öffentliche Förderung zu bewältigen ist. Die Verlässlichkeit und Auskömmlichkeit der Sozialen Wohnungsbauförderung von Bund und Land sind daher zentrale Grundvoraussetzungen, damit die Bezahlbarkeit von Wohnraum gewährleistet werden kann.



Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg und Städtetag Baden-Württemberg

Trotz der steigenden jährlichen Volumina des Landeswohnraumförderprogramms übersteigt die Nachfrage an Fördermitteln die bereitgestellten Mittel, sodass die Fördertöpfe regelmäßig deutlich vor Jahresende ausgeschöpft sind. Der Oberbürgermeister setzt sich daher nachhaltig beim Land für einen weiteren Ausbau der Mittel für die Wohnraumförderung ein.

Jahr	Zeitpunkt der Überzeichnung
2022	August 2022
2023	17. Mai 2023
2024	24. Juni 2024

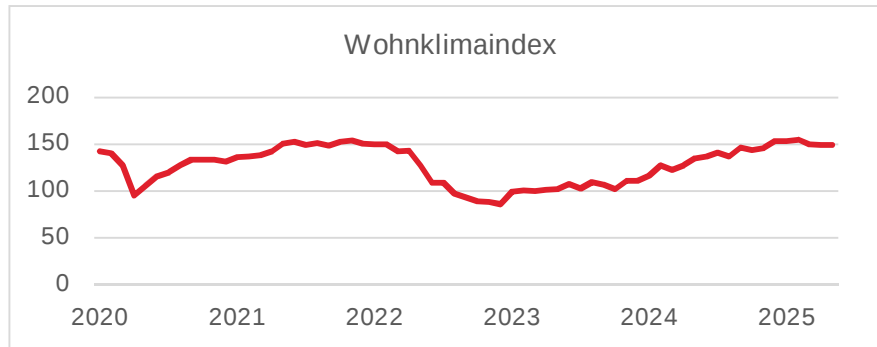
Städtetag Baden-Württemberg

Zudem beeinflussen die Bundes- und Landespolitik durch die Gesetzgebung wie schnell und einfach Flächen als Bauland ausgewiesen werden können (Baugesetzbuch des Bundes) oder Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden können (Landesbauordnung). Insbesondere die Reduzierung und Flexibilisierung von bautechnischen Vorschriften („Gebäudetyp E“ oder „Hamburg-Standard“) werden von allen am Bau Beteiligten seit Jahren gefordert.

Das Land Baden-Württemberg hat die Wohnungsnot in Freiburg erkannt und die Stadt zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB und § 556d BGB erklärt. Hierdurch stehen der Stadt besondere städtebauliche Instrumente zur Verfügung und es gilt die Mietpreisbremse.

Ausblick: Immobilienbranche hat Hoffnung für die Zukunft

Seit 2023 verzeichnet der Wohnklima-Index der Deutschen Hypo wieder einen Aufwärtstrend für das Geschäft mit Wohnimmobilien, was auf gesteigerte Ertragschancen zurückgeführt wird. Auch das Investitionsklima für Immobilien stimmt die Branche hoffnungsvoll.



Deutsche Hypo, Immobilienklima 05-2025,

Die ifo-Konjunkturumfrage sah im April 2025 eine Besserung der Auftragslage im Wohnungsbau und eine weniger pessimistische Erwartung der Unternehmen. So besteht seit 2024 ein Trend abnehmender Auftragsstornierungen in der Wohnungsbaubranche.

Auch eine Befragung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung Ende 2024 im Expertenpanel Immobilienmarkt sieht eine Überwindung des Tiefpunkts, nachdem die Stimmungslage auf dem Wohnimmobilienmarkt 2022 stark eingebrochen war.

Chancen für Freiburg

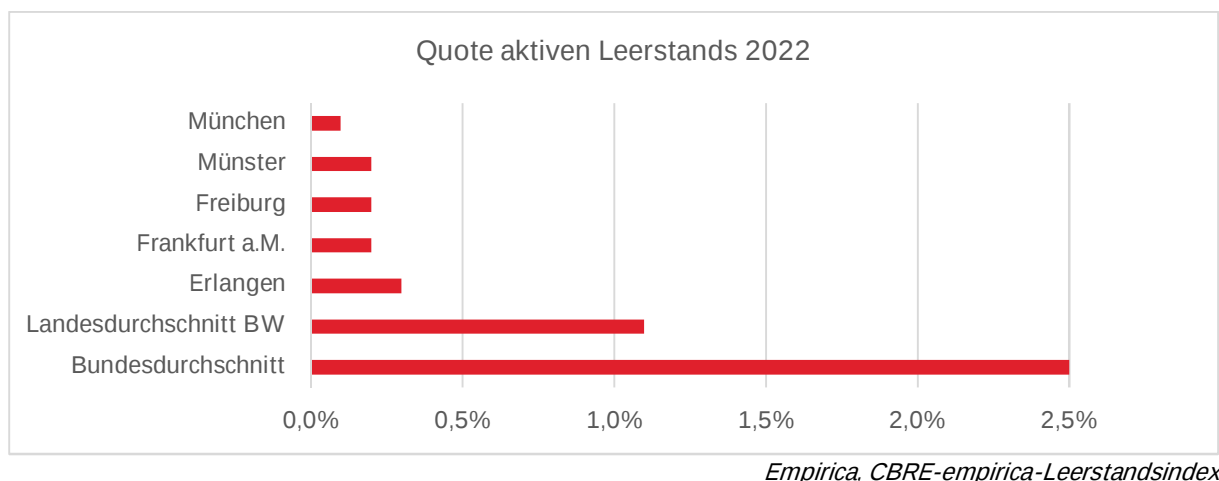
Aus dem aktuellen Aufwärtstrend der Bauwirtschaft ergibt sich auch für Freiburg die Hoffnung, dass trotz der zum Teil schwierigen Rahmenbedingungen die städtische Wohnungsbaustrategie aufgehen wird und mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Zielfeld: Ausreichend Wohnraum

- Drei große Baugebiete mit tausenden Wohnungen sind jetzt in der Umsetzung! Ab ca. 2028 werden bezugsfertige Wohnungen nach und nach den Wohnungsmarkt entlasten.
- Hunderte Wohnungen auch durch Nachverdichtung, Neustrukturierung, Aufstockung und Sanierung sind bereits jetzt im Bau.
- Der Grunderwerb für Dietenbach ist geglückt! Im Gebiet des neuen Stadtteils gehören inzwischen alle Grundstücke der Stadt.
- Lehen wird größer! Baugebiet „Im Zinklern“ wird erschlossen.
- Alle Baugrundstücke in Kleineschholz konnten an gemeinwohlorientierte Projekte vergeben werden und die Erschließung läuft! Die Stadt investiert Millionenbetrag für die Entwicklung eines innovativen gemeinwohlorientierten Modellquartiers.

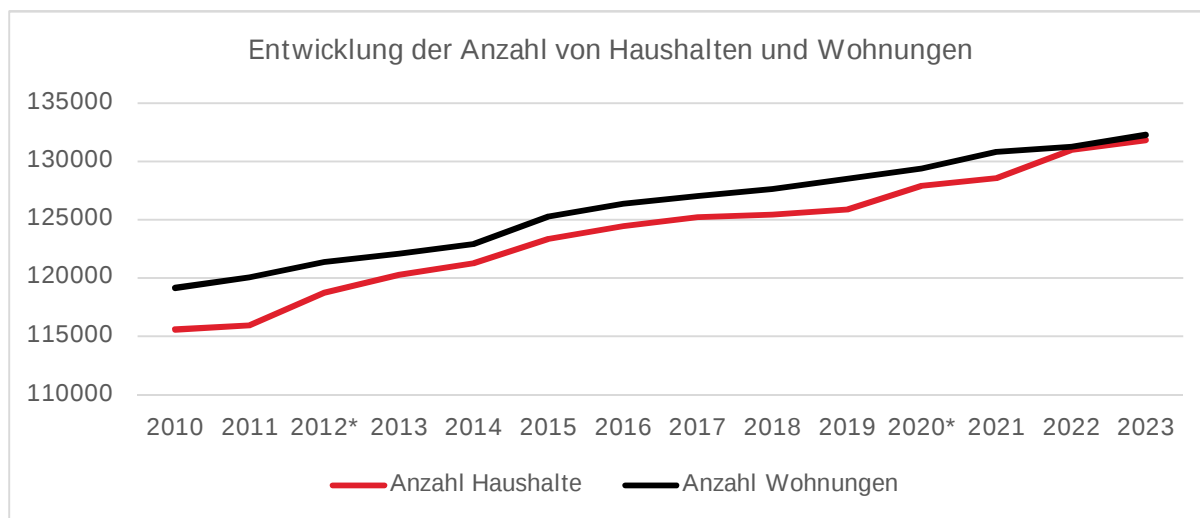
Damit bezahlbarer Wohnraum in den passenden Wohnungsgrößen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden kann, müssen zunächst überhaupt ausreichend Wohnungen vorhanden sein.

Zusammen mit Frankfurt a. M. und Münster teilt sich Freiburg lt. Empirica den zweiten Platz der Städte in Deutschland mit den niedrigsten Quoten für aktiven Leerstand. Das bedeutet, dass in kaum einer anderen Stadt so wenige Wohnungen frei sind, die am Wohnungsmarkt angeboten werden.



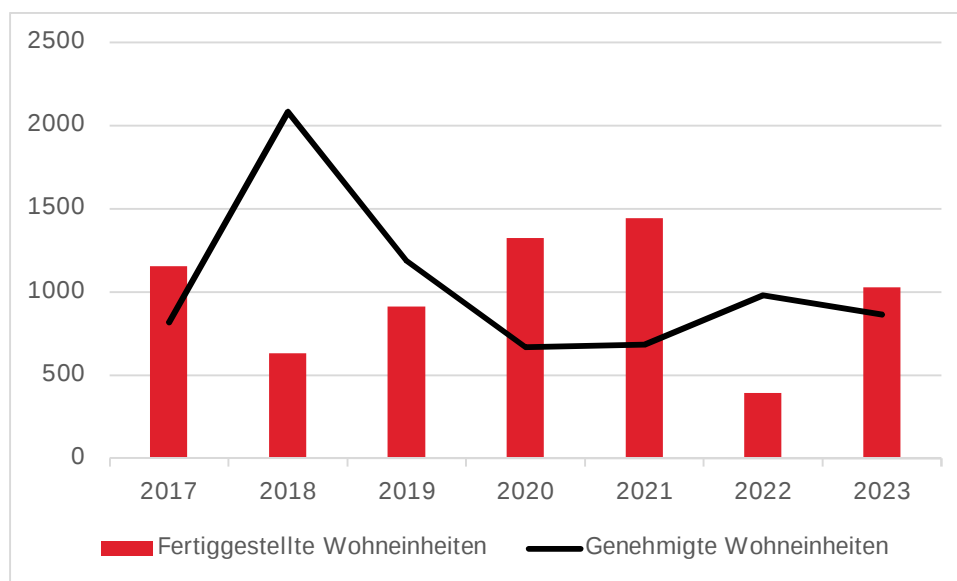
Die in Freiburg lt. Empirica sehr niedrige Quote für aktiven Leerstand von 0,2 % im Jahr 2022 zeigt, dass nur ein Bruchteil der bereits bestehenden Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Für einen gesunden Wohnungsmarkt werden in der Fachdiskussion Quoten von 2-5 % angenommen. Um den Wohnungsbedarf decken zu können, müssen daher zahlreiche neue Wohnungen gebaut werden.

Auch wenn rein rechnerisch noch mehr Wohnungen als Haushalte in Freiburg bestehen, spitzt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiterhin zu.



Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement * Änderungen im Haushaltegenerierungsverfahren

Die Wohnraumbedarfsanalyse für Freiburg prognostiziert bis 2040 bei weiterhin starkem Wachstum einen Neubaubedarf von 1.052 Wohnungen pro Jahr. Das Institut der deutschen Wirtschaft bestätigt diese Prognose und sieht Freiburg damit auf Platz 13 von 70 kreisfreien Städten mit dem höchsten Wohnungsbedarf in den Jahren 2021 bis 2025. In den letzten Jahren konnte dieses Ziel im Durchschnitt fast erreicht werden.



ABI, Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten abzgl. Abgang sowie Anzahl genehmigter Wohneinheiten (Stand: April 2025), Werte der Fertigstellungen können sich aufgrund nachträglich ermittelter Bautätigkeit rückwirkend ändern. Aufgrund stark verzögerter Meldungen zu Fertigstellungen, liegen für 2024 noch keine vollständigen Zahlen vor.

Hinweis: In den vergangenen Jahren gab es teilweise deutliche Diskrepanzen zwischen der verwaltungsinternen Statistik über die genehmigten Wohneinheiten und den Zahlen des statistischen Landesamtes. Dies liegt daran, dass die Zahlen des statistischen Landesamtes auf den Rückmeldungen durch die Bauherrenseite beruht, die teilweise deutlich verzögert erfolgen.

Um derartige Widersprüche zukünftig zu vermeiden und aus verwaltungsökonomischen Gründen wird die Verwaltung ab dem Jahr 2026 bei der Meldung der genehmigten

Wohneinheiten ausschließlich die Zahlen des statistischen Landesamtes verwenden. In der Konsequenz wird dies dazu führen, dass eine verlässliche Aussage über die in einem Kalenderjahr genehmigten Wohneinheiten erst gegen Mitte des darauffolgenden Jahres möglich ist.

Um die Bautätigkeit in Freiburg auf einem ausreichenden Level zu halten, sind eine ausreichende Baulandverfügbarkeit und gesteigerte Akzeptanz für weitere Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung, Aufstockung und Umnutzung Voraussetzung. Sowohl bei der Flächenplanung als auch bei den Bauweisen berücksichtigt die Stadt Freiburg ihre Nachhaltigkeitsziele, die sowohl ökologische als auch soziale und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigen und damit einen Beitrag zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung leisten.

Innenentwicklung

Innenentwicklung ist eine städtebauliche Strategie mit dem Ziel, den Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von bereits erschlossenen Flächen zu decken. Um den Herausforderungen des Bevölkerungswachstums und dem angespannten Wohnungsmarkt gerecht zu werden, hat die Stadt Freiburg aus Nachhaltigkeitsgründen prioritär zahlreiche Maßnahmen in der Innenentwicklung erfolgreich umgesetzt.

So wurden in den letzten Jahren einige Rahmenpläne erarbeitet, um bestehende Quartiere weiterzuentwickeln (z. B. Quartiersleitlinien Haslach, Rahmenplan Mooswald).

➔ Siehe Umsetzung Rahmenpläne S. 28

Zahlreiche Projekte sind bereits in der Umsetzung (z. B. Baugebiet Uffhauser Straße) und sorgen dafür, dass die Innenentwicklungspotentiale auch qualitative Mehrwerte für die Quartiere und Stadtteile mit sich bringen.

➔ Siehe Weitere Baugebiete S. 24

Neue Entwicklungspotentiale gefunden

Die Suche nach weiteren Innenentwicklungsmöglichkeiten geht permanent weiter. So hat die Stadt Freiburg durch eine Machbarkeitsstudie zur Überbauung von Park-and-ride-Stellplätzen an Straßenbahnwendschleifen, einer Potentialanalyse zur Dachaufstockung und dem Innenentwicklungsmanagement neue Entwicklungspotenziale identifiziert.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Für Gebiete der Innenentwicklung, in denen bereits Baurecht besteht, geht die Wohnraumbedarfsanalyse für Freiburg davon aus, dass durch Dachausbau/-Aufstockung, Anbau oder Baulückenschließung durchschnittlich über 150 neue Wohnungen im Jahr entstehen können. Die Realisierung dieses Potentials hängt jedoch maßgeblich von der Aktivität privater Eigentümer*innen ab und ist für die Stadt folglich nur eingeschränkt steuerbar.

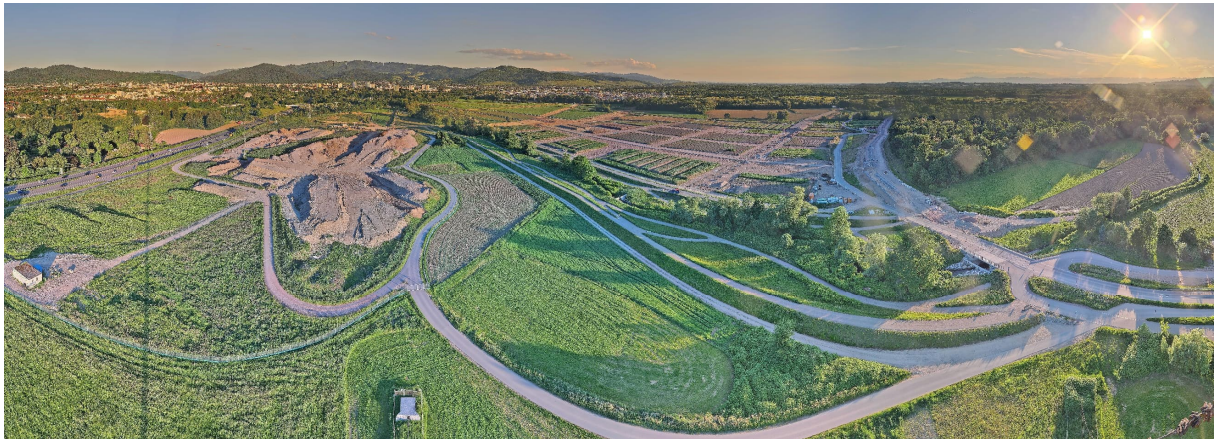
Die Stadt setzt daher auf den zielgerichteten Service des Beratungszentrums Bauen, insbesondere auf die Beratung zum Dachgeschossausbau. Weitere Instrumente zur Aktivierung von Baulückenschließungspotentialen wie die Grundsteuer C oder der Erlass von Baugeboten im Einzelfall werden von der Stadt geprüft. Der geplanten Siedlungsflächenpotentialerfassung des Regionalverbands Südlicher Oberrhein könnte hierbei eine Schlüsselrolle zukommen.

Wie die Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2022 zeigt, reichen die Innenentwicklungspotentiale Freiburgs jedoch nicht aus, um den aktuellen und vorausgerechneten Wohnungsneubedarf zu decken, sodass zusätzlich die Entwicklung neuer Wohnbauflächen erforderlich ist.

Übersicht aktuelle Entwicklungsbereiche



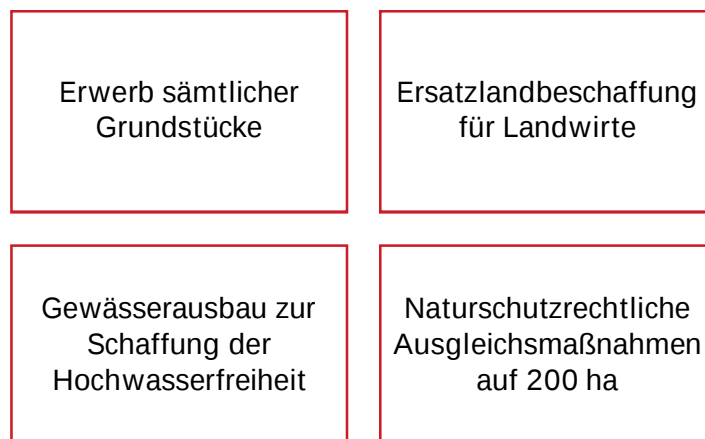
Stadtteil Dietenbach



Panoramabild WebCam [PanoCloud | Freiburg im Breisgau | Dietenbach](#)

Mit dem neuen Stadtteil Dietenbach plant die Stadt Freiburg für 16.000 Menschen eines der größten Neubaugebiete Deutschlands. 22 Kitas, drei Stadtbahnhaltestellen, ein eigener Schulcampus und mehr sorgen für eine funktionierende Infrastruktur für den neuen Stadtteil. Das Ziel ist es, mit Dietenbach den Wohnungsmarkt zu entspannen, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und einen positiven Einfluss auf die Preisentwicklung von Grundstücken und Mieten zu nehmen.

Um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) dieser Größenordnung zu ermöglichen, wurden in den letzten Jahren umfangreiche Vorarbeiten geleistet:



~6.900

Wohnungen

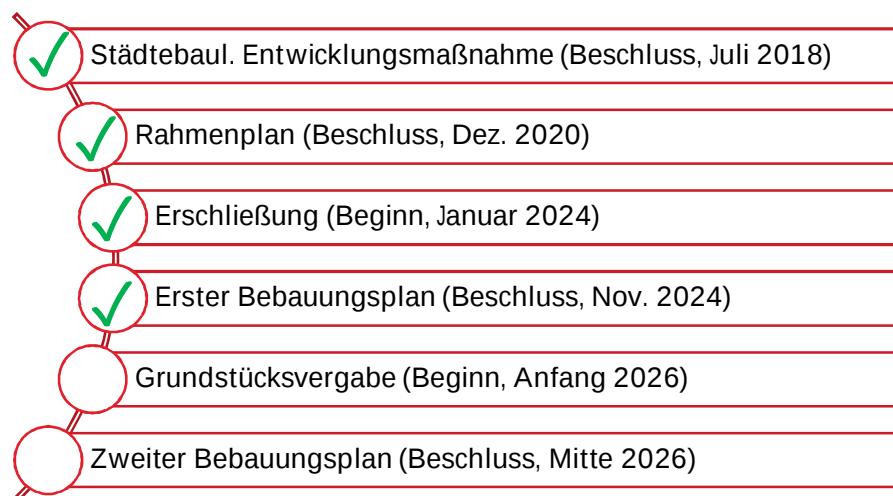
~16.000

Zukünftige
Bewohner*innen

~50 %

geförderter
Mietwohnungsbau

Wichtige Meilensteine auf dem Weg zum neuen Stadtteil sind erreicht!



Dietenbach lässt Wohnraum für verschiedene Bedarfsgruppen entstehen

Mit Dietenbach soll die Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen, insbesondere Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Familien und Alleinerziehende mit Kindern, Studierende, Ältere und Menschen mit Behinderungen, verbessert werden. Die Versorgung unterschiedlicher Bedarfsgruppen spiegelt sich zum einen im Wohnungsmix wider. In diesem werden insbesondere sowohl kleinere Wohnungen zwischen 30 qm und 60 qm als auch familiengerechte 4- und 5-Zimmer-Wohnungen berücksichtigt werden. Für selbstgenutztes Wohneigentum wird eine Quote von rund 25 % der Wohnungen angestrebt.

Es wird zusätzlicher barrierefreier und – was noch höhere Anforderungen mit sich bringt – rollstuhlgerechter Wohnraum entstehen, der über die Mindestanforderungen der Landesbauordnung hinausgeht.



Für die Versorgung einzelner Bedarfsgruppen wird jeweils ein Wohnheim gebaut:



Von den 1,3 Mrd. € Kosten für die Bereitstellung von Infrastruktur und allen Vorbereitungsmaßnahmen werden voraussichtlich 1,2 Mrd. € durch die Vermarktung der Baugrundstücke refinanziert. 100 Mio. EUR werden durch den städtischen Haushalt getragen.

Erschließung von 57,5 Hektar Bauland

Für die Erschließung des riesigen Areals sind umfangreiche Maßnahmen notwendig. Bereits im Januar 2024 wurde mit den Arbeiten für den Gewässerausbau sowie für die Umverlegung der bestehenden Gasleitung begonnen. Seit Frühjahr 2024 werden die Arbeiten für die zukünftigen Versorgungsleitungen (Schmutz- und Regenwasserkanäle, Trinkwasser- und Stromleitungen, Fernwärme), der Bau der Entnahme- und Infiltrationsbrunnen für die Grundwasserwärmenutzung sowie die Aufschüttung des Straßen- und Wegenetzes umgesetzt. Die Erschließungsarbeiten werden in den kommenden Jahren weitergeführt.

Erster Bebauungsplan beschlossen: Dietenbach – Am Frohnholz

Am 26.11.2024 wurde der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt „Dietenbach – Am Frohnholz“ beschlossen. Damit wurde Baurecht für ca. 1.600 Wohnungen und den ersten Abschnitt des Schulcampus geschaffen.

Die Offenlage für den Bebauungsplan des nächsten Bauabschnitts ist für 2026 vorgesehen.

Grundstücksvergabe an die besten Konzepte

Die Grundstücke werden zum Festpreis im Rahmen einer Konzeptvergabe vergeben. Auf Grundlage der bei der Bewerbung eingereichten Projektidee erfolgt die Grundstücksvergabe. Damit ist sichergestellt, dass die besten Ideen und nicht die Meistbietenden in Dietenbach bauen werden. Für den ersten Bauabschnitt, der den Bebauungsplan „Dietenbach – Am Frohnholz“ umfasst, soll die Vermarktung der Grundstücke Anfang 2026 starten.

Unterstützung für gemeinschaftliche Wohnprojektgruppen

Die Stadt Freiburg unterstützt gemeinschaftliches Bauen und konnte mit dem Verein „Pavillon für Alle“ einen Kooperationspartner gewinnen, der eine zentrale Anlaufstelle für alle Wohnprojektinteressierten anbietet.

Regelmäßige Veranstaltungen und Treffen ermöglichen einen Austausch untereinander, Fachvorträge vermitteln den Wohngruppen und Interessierten zudem wichtige Informationen zum Thema Bauen und Finanzierung.



© Andreas Airich

Nach der Durchführung der Workshop-Reihe „Gebaut“ für Bauinteressierte zur Umsetzung von gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierte Bauprojekten vor allem mit Blick auf das Quartier Kleineschholz soll diese Reihe für den neuen Stadtteil Dietenbach fortgesetzt werden.

➔ www.freiburg.de/dietenbach (Projekthomepage und Newsletter)



Quartier Kleineschholz



© Dietrich/Untertrifaller Architekten | Ramboll Studio Dreiseitl

Rund 500 neue Mietwohnungen, zwei Kindertageseinrichtungen sowie quartiersbezogenes Gewerbe und weitere Einrichtungen mit sozialer, kultureller und inklusiver Nutzung entstehen bis ca. Ende 2028 im neuen gemeinwohlorientierten Quartier Kleineschholz im Stadtteil Stühlinger. Ab Anfang 2026 kann mit dem Bau der ersten Gebäude begonnen werden. Bis dahin laufen die Erschließungsarbeiten im Quartier in vollem Gange.

~500
Wohnungen

~60 %
geförderter
Mietwohnungsbau

~20 %
sonstige
Mietpreisbindung



Wichtige Meilensteine auf dem Weg zum neuen Quartier sind erreicht!



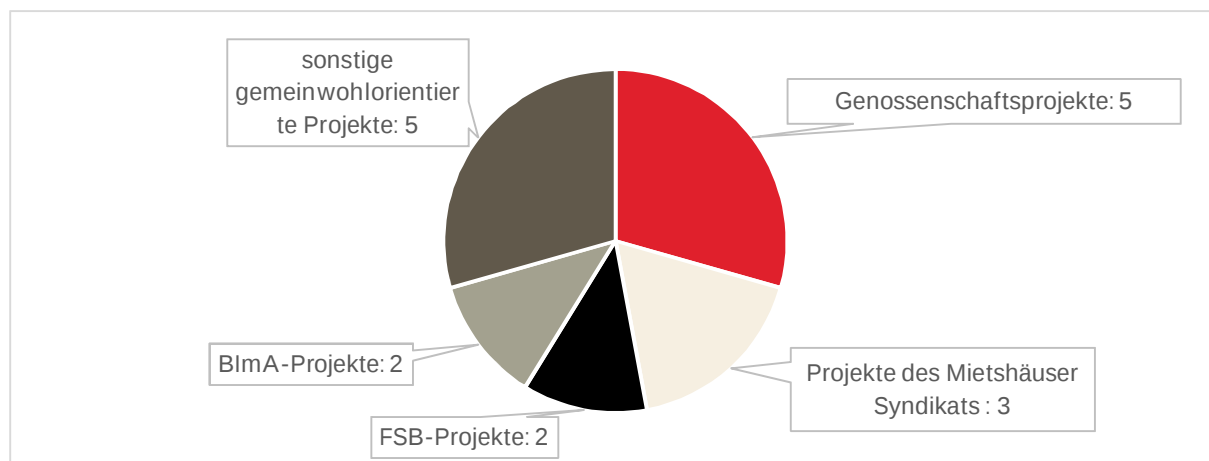
* Schätzung nach jetzigem Projektstand

Das Quartier Kleineschholz zeichnet sich durch viele Besonderheiten aus, beispielsweise:



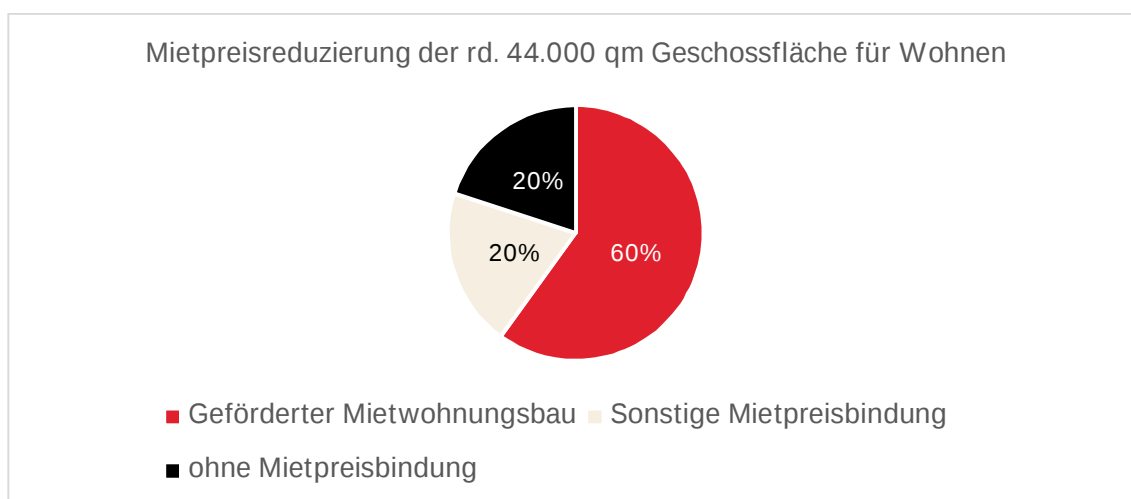
100 % gemeinwohlorientierte Bauprojekte

Die größte Innovation in Kleineschholz ist, dass das Quartier ausschließlich mit gemeinwohlorientierten Akteur*innen entwickelt wird, die langfristig die Interessen der künftigen Mieter*innen im Fokus haben und die Gebäude im Bestand halten.



Nicht nur die Vielfalt der Akteur*innen, auch das vielfältige Konzeptangebot für ein innovatives, inklusives, soziales, ökologisches und stadtgestalterisch ansprechendes Modellquartier sind überzeugend: Gebäude in nachhaltiger Holzbauweise sowie in flächensparender und serieller Bauweise, soziale inklusive Wohnangebote, Wohnungen zur Versorgung von Menschen in besonderen Schwierigkeiten, wie Wohnungslosigkeit oder Fluchterfahrung, Mehrgenerationenwohnen, Azubi- und Mitarbeitenden-Wohnen, Co-Working-Flächen, Nahversorgermarkt, inklusives Restaurant und Cafés sowie gemeinschaftlich und gewerblich genutzte Räume u.v.m.

Dass für die Projekte die Interessen der Mieter*innen im Fokus stehen, spiegelt sich im hohen Anteil geförderter bzw. mietpreisgebundener Wohnfläche wider.



Grundstücksvergabe an die besten Konzepte

Ein wichtiger Meilenstein konnte im Juni 2025 erreicht werden, als der Gemeinderat über die Vergabe der beiden letzten freien Grundstücke im Quartier entschieden hat. Damit wurde die Grundstücksvermarktung im Rahmen einer offenen Konzeptvergabe, einem „Wettbewerb der Ideen“, erfolgreich abgeschlossen. Eine wichtige Voraussetzung für die Quartiersentwicklung war, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) überzeugt werden konnte, diese wichtige innerstädtische Fläche an die Stadt zu verkaufen.

Seine Vielfältigkeit mit sozialem Fokus verdankt Kleineschholz einem ambitionierten Vermarktungskonzept, das im Dezember 2023 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die erste Runde der Vermarktung der Grundstücke konnte somit im März 2024 beginnen und mit der zweiten Runde im Dezember 2024 fortgesetzt werden.

Entscheidend für die Vergabe der Baugrundstücke war dabei nicht das Preisangebot der Bewerber*innen, sondern das beste und für ein Grundstück passendste Konzept in einer vergleichenden ganzheitlichen Gesamtbetrachtung mit Fokus auf das künftige Quartiersleben unter Beachtung sozial- und wohnungspolitischer sowie stadtgestalterischer Vorgaben. So konnten für Kleineschholz 13 Bauprojekte mit hervorragenden Konzeptqualitäten gewonnen werden, die durch ihre jeweiligen Besonderheiten einen Beitrag für das Quartier, den Stadtteil oder die Gesamtstadt leisten. Vervollständigt wird das Quartier durch die Projekte der FSB und der BImA, mit denen das bezahlbare Wohnangebot ergänzt wird.

Aufgrund der aktuell herausfordernden Rahmenbedingungen im Bausektor wurde den Bewerber*innen bei der Grundstücksvergabe eine Wahlmöglichkeit zwischen dem Erbbaurecht (Ablösmodell) und dem Verkauf der Grundstücke unter Sicherung eines erbbaurechtsersetzenden Wiederkaufrechts nach 99 Jahren für die Stadt eingeräumt. Damit konnte eine pragmatische Lösung gefunden werden, ohne dabei die städtischen Leitlinien für eine nachhaltige und bestands-erhaltende Liegenschaftspolitik aus dem Blick zu verlieren.



Baugebiet Im Zinklern



Eines der am längsten erwarteten und herausforderndsten Baugebiete Freiburgs befindet sich auf der Zielgeraden. Im Gewann Zinklern im Ortsteil Lehen entsteht nach langwierigen Verhandlungen mit Eigentümer*innen und Bauherrschaften ein neues Wohngebiet. Das bereits seit mehreren Jahrzehnten ins Auge gefasste Baugebiet war lange eine der letzten großen innerstädtischen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und noch nicht überplant wurde.

~582
Wohnungen

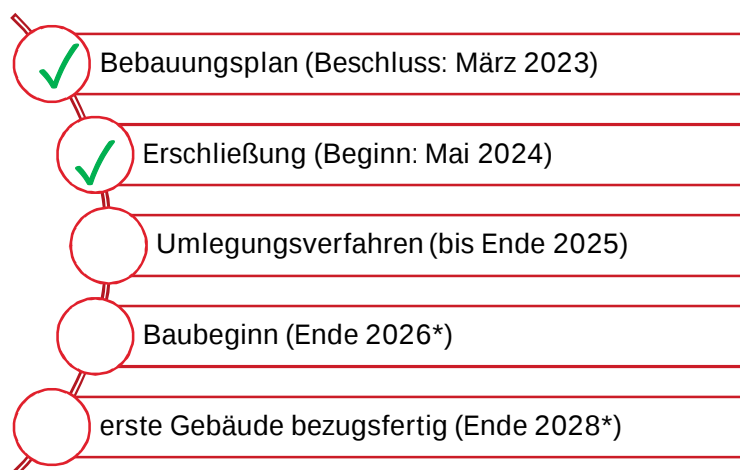
~1.400
Menschen

~100
Geförderte
Mietwohnungen

In dem Baugebiet sollen sowohl die Bedürfnisse von Familien und Kindern als auch von älteren Menschen mitgedacht werden. Auch für die Ortschaft Lehen werden sich deutliche Verbesserungen ergeben, insbesondere durch die geplante Infrastruktur.



Wichtige Meilensteine auf dem Weg zum neuen Quartier sind erreicht!



* Schätzung nach jetzigem Projektstand



Weitere Baugebiete

Neben dem neuen Stadtteil Dietenbach, dem Quartier Kleineschholz und dem Baugebiet Im Zinklern wird in Freiburg an zahlreichen weiteren Orten an neuem Wohnraum (Neubauwohnungen ohne Berücksichtigung evtl. Rückbaus) gearbeitet.

Beispielsweise in folgenden Projekten:

Hinter den Gärten in Freiburg-Tiengen



Neubau:	350 Whg.
Bezahlbarkeit:	20 % Flächenabtretung für gef. WoBau
Erschließung:	2. Quartal 2025
Baubeginn:	Frühjahr 2026
Besonderheiten:	Neues Wohngebiet mit Infrastruktur: z. B. Kita

Uffhauser Straße (FSB)



© FSB / M. Spiegelhalter

Neubau:	259 Whg.
Bezahlbarkeit:	56 % gef. WoBau

1. Abschnitt

Fertigstellung:	Ende 2024
-----------------	-----------

2. Abschnitt

Baubeginn:	März 2025
Fertigstellung:	Ende 2027

Besonderheiten:
Kita (3 Gr.), Holzhybrid- und monolithische Massivbaukonstruktionen, FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“, Baumversetzungen, Fassadenbegrünung, Flächen zum Gärtnern, Mieterstrommodell

AWO Weingarten Zentrum



© Franz und Geyer Architekten

Neubau:	25 Whg.
Bezahlbarkeit:	100 % gef. WoBau
Fertigstellung:	Frühjahr 2026
Besonderheiten:	Mitarbeitenden-Wohnen, Aufstockungsprojekt

Höhe in Freiburg-Zähringen



Neubau:	300 Whg.
Bezahlbarkeit:	10 % Flächenabtretung für gef. WoBau
Offenlage B-Pan:	Mai 2025
Erschließung:	2026
Besonderheiten:	Infrastruktur: Kita

Klaraquartier im Stühlinger (Uniklinik)



Neubau: 740 Whg.

Bezahlbarkeit: Wohnen f. Mitarbeitende

Baubeginn: Herbst 2026

Fertigstellung: 2030

Wohnungsmix: Großteil Microappartements; ansonsten 1-Zi.- bis 3-Zi.-Whg.

Besonderheiten: Mietdauer max. 3 Jahre, Infrastruktur: 2 Kitas, Holz-Hybrid-Bauweise

Am Lindenwäldle (FSB)



Neubau: 320 Whg.

Bezahlbarkeit: 50% gef. WoBau

Baubeginn: 2025 (1. Abschnitt)

Fertigstellung: 2027 (1. Abschnitt)

Besonderheiten: Kita (6 Gr.), Quartiersgaragen, Carsharing, Quartiersräume, FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“, Baumversetzungen, Fassadenbegrünung, Mieterstrommodell, Aufwertung öff. Parkflächen - Haidpark

Azubi-Wohnheim Wirthstr. Süd (FSB)



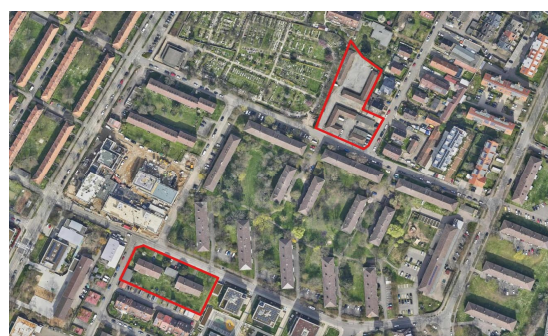
Neubau: 89 Whg. mit 145 Wohnheimplätzen

Bezahlbarkeit: Wohnen für Azubis, gefördert durch Ausbildungsunternehmen

Fertigstellung: Sommer 2026

Besonderheiten: Das erste Wohnprojekt für Auszubildende in Freiburg, Kita (4 Gr.), FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“, Holzhybridbauweise, Carsharing

BlmA-Projekte Blauenstr./Belchenstr.



Neubau: 25 Whg. (Blauenstr.)
40 Whg. (Belchenstr.)

Bezahlbarkeit: 100 % preisgedämpft (Lt. aktueller Mietenrichtlinie der BlmA für Freiburg sind Bestands-, Erst- und Neuvermietungsmieten grds. auf 10 €/m² Nettokalt begrenzt.)

Beschl. B-Plan: 2. Quartal 2025 und Ende 2025

Baubeginn: 3. Quartal 2025 und Ende 2025

Besonderheiten: Nachverdichtung, Innenentwicklung, große öff. Grünfläche.

Elsässer Straße 115-119 (FSB)



Neubau:	67 Whg.
Bezahlbarkeit:	60 % gef. WoBau
Fertigstellung:	2023
Besonderheiten:	Energie- und Mobilitätskonzept, Carsharing mit E-Lademöglichkeit, Mieterstrommodell

Wirthstraße Nord (FSB)



Neubau:	100 Whg.
Bezahlbarkeit:	31 % gef. WoBau
Fertigstellung:	Ende 2026
Besonderheiten:	FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“, Carsharing, Fassadenbegrünung, Mieterstrommodell

Quartier Metzgergrün (FSB)



Neubau:	über 550 Whg.
Bezahlbarkeit:	50 % gef. WoBau
1. Teilabschnitt des ersten Bauabschnitts	
<i>Baubeginn:</i>	2021 (Runzverlegung)
	2022 (Baumaßnahmen)
<i>Fertigstellung:</i>	Ab Ende 2024
2. Teilabschnitt des ersten Bauabschnitts	
<i>Baubeginn:</i>	2023
<i>Fertigstellung:</i>	2025
Restliche Bauabschnitte/ <i>Fertigsstellung</i>	
Abschnittsweise bis 1. Hälfte 2030er Jahre	
Besonderheiten:	DGNB-Platin-Nachhaltigkeitszertifikat, Marktplatz, Quartiersraum und -servicezentrum, Kita (4 Gr.), FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“, z.T. Holzbauweise, Fassadenbegrünung, Carsharing, E-Ladestationen, verkehrsberuhigtes Quartier mit Quartiersgaragen, Baumversetzg., Mieterstrommodell, Flächen z. Gärtnern.

Altstandort OBI, Basler Landstraße 16



Neubau:	190 Whg.
Bezahlbarkeit:	86 % gef. WoBau
Beschl. B-Plan:	03.06.2025
Baubeginn:	1. Quartal 2026
Wohnungsmix:	1-Zi.- bis 5-Zi.-Whg.
Besonderheiten:	5 Wohngeschosse und gewerbliche Nutzung im EG, Revitalisierung leerstehenden Gewerbestandorts durch Abbruch und Neubau.

Elefantenweg, Mooswald



Neubau:	93 Whg.
Bezahlbarkeit:	54 % gef. WoBau
Fertigstellung:	Sommer 2027
Besonderheiten:	FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“, tlw. Holzhybridkonstruktion, Holzfassaden, verkehrsberuhigtes Quartier, Carsharing mit E-Ladestationen, Baumversetzungen, Mieterstrommodell, Flächen zum Gärtnern.

Schildacker, Haslach



Neubau:	306 Whg.
Bezahlbarkeit:	80 % gef. WoBau
Fertigstellung:	2024
Besonderheiten:	z. T. Holzbauweise, Mobilitätskonzept, Carsharing mit E-Ladestützen, Mieterstrommodell, Kita (3 Gruppen), großzügige Grünflächen mit Spielplätzen

Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße, Brühl-Beurbarung



Neubau:	76 Whg.
Bezahlbarkeit:	100 % gef. WoBau
Fertigstellung:	Herbst 2025
Besonderheiten:	Kleinstwohnungen, FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“, Mobilitätskonzept, Fassadenbegrünung, Kita (4 Gruppen), Mieterstrommodell

Darüber hinaus hat die FSB zahlreicher weitere Wohnbauprojekte mit rd. 517 Wohnungen in Planung bzw. bereits fertiggestellt:

- Hornbühl-Ost (100 % gef. WoBau.)
- Neulindenstraße (100 % gef. WoBau.)
- Drei-Ähren-Straße (50 % gef. WoBau.)
- Stefan-Meier-Str. (65 % gef. WoBau.)
- Mooswald Mitte (50 % gef. WoBau.)
- Rennweg Dreieck (37 % gef. WoBau.)
- Stefan-Meier-Straße 165a (100 % gef. WoBau.)
- Breisacher Straße 78 a-c (100 % gef. WoBau.)

Umsetzung Rahmenpläne

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, welches zukünftige städtebauliche Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten darstellt. Hinsichtlich des Planungsmaßstabs ordnet sich ein Rahmenplan zwischen dem Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan ein.



Neben der Stadt- und Freiraumplanung integrieren sie die sozialen, gewerblichen und verkehrlichen Infrastrukturentwicklungen, welche mit dem Bau von mehreren Hundert Wohnungen in einzelnen Quartieren und Stadtteilen einher gehen.

1.000 neue Wohnungen durch Rahmenpläne!

Die Stadt hat in den letzten Jahren mehrere Rahmenpläne entwickelt, die erhebliches Entwicklungspotential für Wohnbauflächen aufzeigen. Durch die Überführung weiterer Rahmenpläne in Bebauungspläne entsteht ein Potential für bis zu 1.000 neue Wohnungen. Das Ziel ist es, diese Rahmenpläne, wo erforderlich, zügig sukzessiv in Bebauungspläne umzusetzen, um das Wohnbaupotential zu gewinnen und zu realisieren.

Auswahl Rahmenpläne:

- Rahmenplan Haslach Südost (umgesetzt)
- Quartiersleitlinien Belchenstr./Blauenstr.
- Rahmenplan Schildacker
- Rahmenplan Auf der Haid
- Rahmenplan Mooswald
- Rahmenplan Tuniberg

So ergeben sich bspw. aus dem im Jahr 2019 beschlossenen Rahmenkonzept „Stadtteil Mooswald“ gleich mehrere neue Bauvorhaben und Planungsprojekte. Die FSB ist bei der Umsetzung eine zentrale Akteurin, die mit vielen Neuentwicklungen in dem Bereich für zusätzlichen Wohnraum sorgt. Aber auch private Grundstückseigentümer*innen profitieren von der Weiterentwicklung des Baurechts und werden bspw. bei der Planung der Stadtteilmitte Mooswald beteiligt.

Als Nachfolger des Entwicklungskonzepts Haslach Südost aus dem Jahr 2011, das bis 2021 größtenteils umgesetzt wurde, entstanden bis 2023 die Quartiersleitlinien Belchenstraße / Blauenstraße. Anlass für die Quartiersleitlinien sind Wohnbauprojekte der FSB und der BlmA, die ein Potential von insgesamt schätzungsweise 200 bis 400 zusätzlichen Wohneinheiten ermöglichen.

Sanierungsverfahren

Wichtigstes Ziel der Sanierungsverfahren ist die Erneuerung und Sicherung vorhandenen Wohnraums sowie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Mit Hilfe der Städtebauförderung von Bund und Land sowie des städtischen Komplementäranteils konnten in den letzten Jahren mehrere Sanierungsverfahren erfolgreich durchgeführt werden. Die Fördermittel tragen wesentlich zur Finanzierbarkeit der einzelnen Baumaßnahmen bei.

4,36 Mio. €

Bundes- u. Landeszuschuss
für 2025

Mit 4,36 Mio. € konnte für das Jahr 2025 ein besonders hoher Förderbetrag gewonnen werden. Der gemeinsame Zuschuss von Bund und Land wird mit städtischen Mitteln in Höhe von 2,9 Mio. € ergänzt (weit überwiegend für Wohnraumsanierung).

Städtebauliche Erneuerung durch Sanierungsgebiete

Weingarten-West (Stadt/FSB)



© Miguel Babo

Zeitraum:	2007 – 2020
Saniert:	612 Whg.
Neubau:	179 Whg.
Besonderheit:	Erstes Passivhochhaus der Welt, 140 zusätzliche Whg. durch Grundrissänderungen, Städtebaupreis 2023

Haslach Südost (Stadt/FSB)



© Michael Spiegelhalter

Zeitraum:	2015 – 2021
Saniert:	72 Whg.
Neubau:	113 Whg. Zzgl. 24 Whg. durch Aufstockung
Besonderheit:	Aufwertung Joseph-Brandel-Anlage Mieterstrommodell, Quartiersgarage

Sulzburger Straße, Weingarten (Stadt/FSB & AWO)



© Michael Spiegelhalter

Zeitraum:	2017 – 2028
Saniert:	240 Whg. (FSB)
Neubau:	16 Whg. (FSB)
Besonderheit:	Senior*innenzentrum mit weiteren 207 Whg. für Senior*innen, 74 Pflegeplätze u. 7 Personal-Whg. (AWO)

Knopfhäusle-Siedlung, Oberwiehre (Stadt/FSB Tafel e. V.)



© Michael Spiegelhalter

Zeitraum:	2019 – 2028
Neubau:	98 Whg.
Besonderheit:	Besonderheiten: Denkmalgeschütztes Ensemble, Quartiersspielplatz, energetische Modernisierung, KfW-Award Leben 2025

Breisacher Hof, Mooswald (Stadt/FSB)



© Fabian Pflieger | Stadt Freiburg

Zeitraum:	2022 – 2031
Saniert:	139 Whg.
Neubau:	Rd. 23 Whg.
Besonderheit:	ehem. Kasernengebäude, Anbau von Aufzügen und Balkonen, Neugestaltung Außen- und Spielflächen im Quartier

Alt-Haslach Süd (Stadt/FSB)



© Michael Spiegelhalter

Zeitraum:	ab 2028
Saniert:	417 Whg.
Neubau:	100 Whg.

Durch die mit der Förderung verbundene langjährige Mietpreis- und Belegungsbindung wird sichergestellt, dass der Wohnraum auch nach der Sanierung bezahlbar bleibt. Zudem werden durch die hohen energetischen Standards der Energieverbrauch und damit auch die Mietnebenkosten deutlich reduziert.

Die Sanierungsverfahren leisten somit einen sehr wichtigen und unverzichtbaren Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in Freiburg. Zudem wird die Attraktivität der Quartiere und damit auch die Lebensqualität durch die Wohnungsmodernisierungen sowie die weiteren baulichen Maßnahmen, wie z. B. die Aufwertung des Wohnumfelds, deutlich verbessert.

Bekämpfung Zweckentfremdung (insb. Leerstand)

Angesichts des herrschenden Wohnraummangels ist es besonders bedauerlich, wenn Wohnungen dem Wohnungsmarkt bewusst nicht zur Verfügung gestellt werden, weil sie beispielsweise leer stehen oder als Ferienwohnung genutzt werden. Daher geht die Stadt bereits seit über zehn Jahren konsequent gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vor. Stellt sich dabei heraus, dass keine Rechtfertigungsgründe für eine zweckfremde Nutzung vorliegen, so setzt die Stadt in erster Linie darauf, auf eine Beendigung der Zweckentfremdung hinzuwirken. Sofern die bloße Aufforderung, eine Zweckentfremdung zu beenden, nicht ausreicht, wird die Beendigung der Zweckentfremdung unter Androhung von empfindlichen Zwangsgeldern kostenpflichtig verfügt und ggf. auch ein Bußgeld verhängt.

Erfolgreiche Initiative: Registrierungspflicht für Ferienwohnungen

Erleichtert wird die Verfolgung von Zweckentfremdungen durch eine Gesetzesänderung, die auf Initiative der Stadt Freiburg erfolgte: Seit dem 01.01.2022 dürfen Ferienwohnungen nur noch angeboten und vermietet werden, wenn diese zuvor registriert wurden. Registrierte Ferienwohnungen lassen sich leichter überprüfen und unregistrierte Wohnungen können gesperrt, gelöscht oder mit einer Geldbuße geahndet werden. Bislang wurden ca. 850 Ferienwohnungen registriert.

Weiterentwicklung des Leerstandskatasters

Des Weiteren wurde das im Jahr 2019 eingeführte Leerstandskataster überarbeitet, welches im März 2024 in neuer Form mit aussagekräftigeren Informationen online gehen konnte. Derzeit prüft die Verwaltung, ob die Meldung von Hinweisen auf potenziell leerstehenden Wohnraum mittels der Einführung eines Meldeportals optimiert werden kann.

Freiburger Bürger*innen unterstützen die Stadt, indem sie leerstehende Wohnungen per E-Mail an die Stadtverwaltung melden: leerstand@freiburg.de

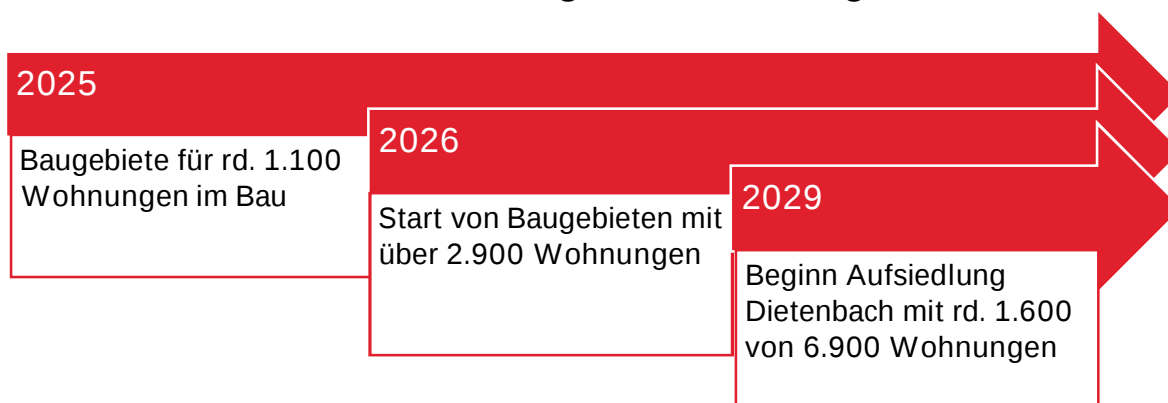
Auf diese Weise konnten seit 2019 in 92 Fällen leerstehende Wohnungen wieder ihrem eigentlichen Zweck zugeführt werden (Stand: Mai 2025).

➔ www.freiburg.de/leerstandskataster

Zusammenarbeit mit anderen Kommunen

Im Jahr 2024 wurde zudem durch die Stadt Freiburg ein Arbeitskreis für Kommunen in Baden-Württemberg ins Leben gerufen, welche ein Zweckentfremdungsverbot eingeführt haben. Durch den Arbeitskreis haben die Zweckentfremdungskommunen die Möglichkeit erhalten, sich gemeinsam über aktuelle Themen zum Zweckentfremdungsverbot auszutauschen. Zeitgleich wurde das Netzwerk zwischen den Kommunen erweitert und gestärkt. In Zukunft wird dieser Arbeitskreis jährlich stattfinden.

Ausblick: Tausende Wohnungen für Freiburg



Die größte Maßnahme für ausreichend Wohnraum ist der neue Stadtteil Dietenbach für 6.900 Wohnungen, dessen Bau im Jahr 2029 beginnen könnte. Hinzu kommen die oben vorgestellten weiteren Baugebiete, von denen sich bereits im Jahr 2025 Baugebiete mit insgesamt über 1.100 Wohnungen im Bau befinden. Im Jahr 2026 startet die Realisierung von weiteren Baugebieten mit einem Potential von über 2.400 Wohnungen. Darüber hinaus beginnt der Bau der rund 500 gemeinwohlorientierten Wohnungen des Quartiers Kleineschholz ab dem Jahr 2026.

Doch auch in Gebieten der Innenentwicklung, in denen bereits Baurecht besteht, geht die Wohnraumbedarfsanalyse für Freiburg davon aus, dass durchschnittlich über 150 neue Wohnungen im Jahr entstehen können.

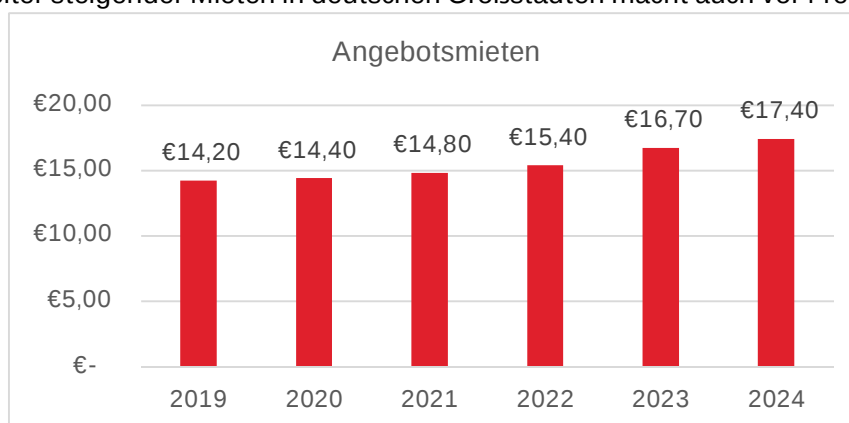
Institut der Deutschen Wirtschaft: Freiburg deckt seinen quantitativen Wohnungsbedarf bis 2040

Dementsprechend sieht auch das Institut der Deutschen Wirtschaft in seinem Wohnungsbedarfsmodell für Freiburg wenig Anpassungsbedarf. Danach kann der langfristige Bedarf an Wohneinheiten in Freiburg gedeckt werden, wenn das hohe Niveau der Bautätigkeit gehalten wird.

Zielfeld: Bezahlbarkeit

- Positiver Trend seit 2018: Gegen den bundesweiten Trend nimmt die Anzahl der geförderten Wohnungen in Freiburg zu (18 % seit 2018)!
- Weit überproportionaler Anteil der Landes-Wohnraumförderung (16,3 %) geht nach Freiburg.
- Wohnraumoffensive der FSB: Mehr Mieter*innen profitieren von sozialen Mieten! Zahlreiche Projekte mit hunderten geförderten Wohnungen sind bereits fertiggestellt oder im Bau.
- Kein Verkauf an Meistbietende: Konzeptvergaben zur Realisierung bedarfsgerechter Gebäude und Wohnraumangebote sind etabliert!
- Soziale Erhaltungssatzungen schützen vor Verdrängung! Über 10 % der Freiburger Haushalte leben im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung.

Der Trend weiter steigender Mieten in deutschen Großstädten macht auch vor Freiburg nicht halt.



ABI, durchschnittliche Angebotsmieten pro qm in Freiburg nach Marktdatenbank value AG

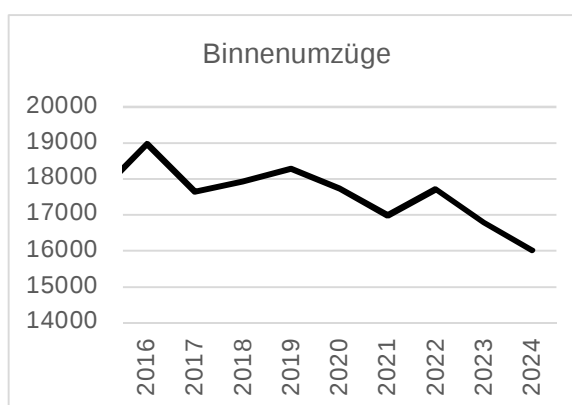
	Nettokaltmiete pro qm
Bund	7,28 €
Land BW	8,13 €
Stuttgart	10,39 €
Mannheim	8,39 €
Karlsruhe	8,46 €
Freiburg	9,74 €

Zensus 2022, durchschnittliche Nettokaltmiete pro qm in bestehenden Mietverhältnissen

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in bestehenden Mietverhältnissen lag nach dem Zensus 2022 mit 9,74 €/qm deutlich unter den inserierten Angebotsmieten. Menschen, die in Freiburg eine neue Wohnung suchen, sind somit deutlich im Nachteil gegenüber Personen, die keinen Anlass zu einem Umzug haben.

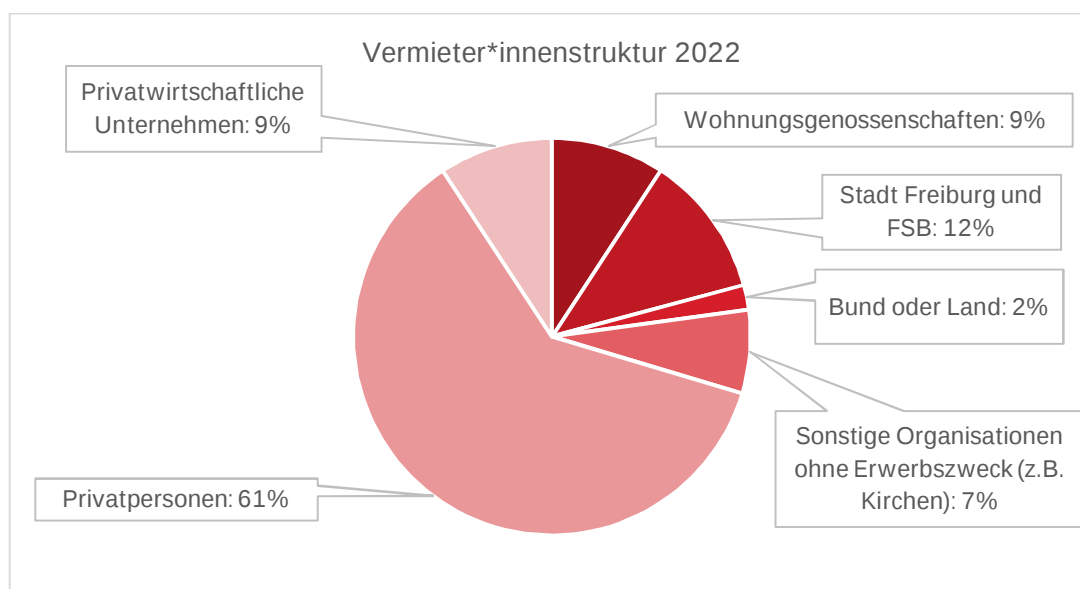
Ob eine Wohnung noch bezahlbar ist oder nicht, hängt vom Einkommen des jeweiligen Haushalts ab. Es wird angenommen, dass eine Wohnung dann bezahlbar ist, wenn die Miete 30 % des Haushaltsnettoeinkommens nicht oder nicht wesentlich übersteigt. Diese Kennzahl soll in der nächsten Freiburg-Umfrage in Bezug auf die Nettokaltmiete erhoben werden.

Eine Folge stark steigender Mieten ist, dass Menschen es sich nicht leisten können, in eine andere Wohnung umzuziehen, wenn sich der persönliche Wohnraumbedarf ändert. Zum Beispiel bleiben Familien trotz Nachwuchses in einer eigentlich zu kleinen Wohnung leben, da ein Umzug in eine neue Wohnung mit einer erheblichen Kostensteigerung einhergehen würde. Die zurückgehende Anzahl der Binnenumzüge innerhalb Freiburgs kann hierfür auch als Indiz dienen.



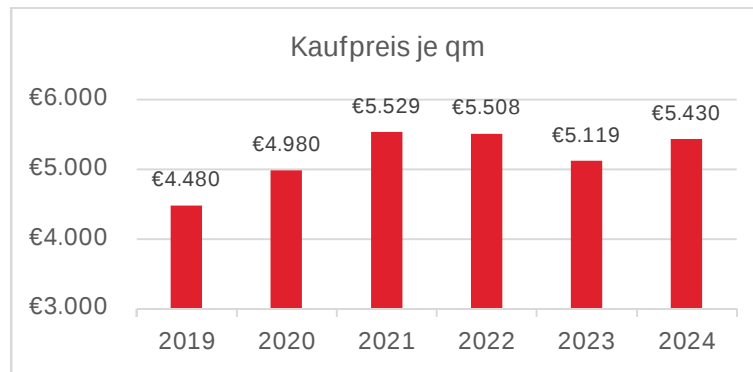
ABI, Anzahl der Binnenumzüge

In Freiburg sind laut Zensus 2022 rund 74 % der Wohnungen Mietwohnungen. Wichtige Garantien für die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen sind institutionelle, nicht gewinnorientierte Vermieter*innen wie die Genossenschaften und die FSB. Deren Anteil am Wohnungsmarkt zu steigern ist ein Ziel der Freiburger Wohnungsstrategie.



Zensus 2022, Eigentümerstruktur vermieteter Wohnungen

Die Entwicklung der Kaufpreise für Wohnimmobilien hat in 2023 aufgrund der Zinswende der EZB einen Knick erfahren. Inzwischen haben die Kaufpreise das alte Niveau von 2021/2022 wieder erreicht. Auch Erwerber*innen von selbstgenutztem Wohneigentum erfahren daher eine höhere Wohnkostenbelastung.



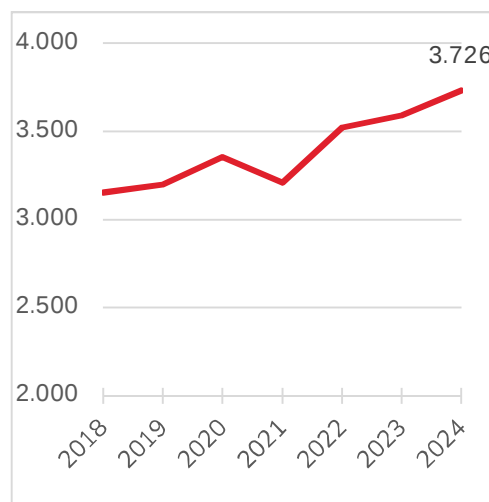
ABI, Durchschnittlicher Kaufpreis je qm für Wohnimmobilien in Freiburg nach Marktdatenbank empirica

Zusammen mit Auszubildenden bilden Studierende eine bedeutende Bedarfsgruppe auf dem Wohnungsmarkt, die insbesondere kleine Wohnungen und WG-Zimmer nachfragt. In einem Vergleich des MLP-Studienreports 2024 der 38 größten Hochschulstandorte Deutschlands belegt Freiburg den achten Platz der höchsten WG-Zimmer-Kaltmieten.

Geförderter Wohnungsbau

Der geförderte Mietwohnungsbau ist einer der wichtigsten Bausteine zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen. Die Stadt baut diesen Bereich, anders als im rückläufigen Bundestrend, mit größten Anstrengungen kontinuierlich aus. Dies ist nicht zuletzt im Grundsatzbeschluss für geförderten Mietwohnraum bei mind. 50 % der baurechtlich neu geschaffenen Wohnungen begründet, der Eingang in die Vermarktung neuer Baugebiete, wie z.B. aktuell im Quartier Kleinescholz, findet.

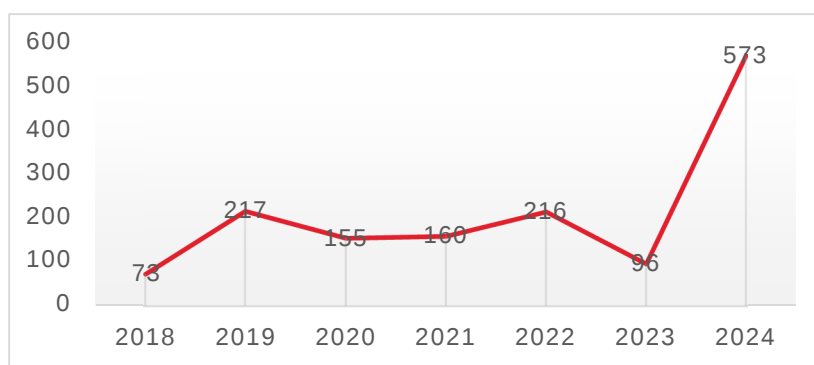
Der Landeswohnraumförderung kommt dabei die entscheidende Rolle zu. Durch die Begründung von neuen Sozialbindungen im Bestand, im Neubau sowie die Verlängerung auslaufender Sozialbindungen konnte die Zahl geförderter Wohnungen seit 2018 um mehr als 18 % gesteigert werden.



*Bestand der geförderten Mietwohnungen
(Landeswohnraumförderung, L-Bank)*

16,3 % der Landeswohnraumförderung ging 2024 nach Freiburg

Für das Jahr 2024 ist es gelungen, für 573 Neubauwohnungen eine Förderung bei der L-Bank zu beantragen. Dahinter steht ein Subventionswert von ca. 90 Mio. €, was 16,3 % des gesamten Fördervolumens in Baden-Württemberg entspricht. (Zum Vergleich: Freiburgs Bevölkerungsanteil von Baden-Württemberg beträgt rund 2 %.)



Anzahl der bei der L-Bank beantragten geförderten Neubauwohnungen

Bereits im ersten Quartal 2025 konnte mit 184 beantragten Neubauwohnungen der Trend aus 2024 fortgesetzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Sozialbindung der beantragten Wohneinheiten erst mit Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit beginnen, das heißt, dass zwischen Beantragung, Förderzusage und Beginn der Sozialbindung bzw. Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit mehrere Monate oder Jahre liegen können.

Verlängerung und erstmalige Begründung von Sozialbindungen im Bestand

Geförderte Wohnungen haben zunächst, abhängig von der Höhe der Förderung, eine Mietpreis- und Belegungsbindung zwischen 10 und 40 Jahren. Bereits vor dem Ablauf der Bindungen wirkt die Stadt aktiv auf eine Verlängerung hin. Insbesondere die FSB geht hier mit gutem Beispiel voran. Zwischen 2020 und April 2025 konnten auf diesem Weg Sozialbindungen von 392 Wohneinheiten erfolgreich verlängert bzw. beantragt werden.

Sozialbindungen entstehen jedoch nicht nur im Neubau oder durch deren Verlängerung, auch für bereits bestehende Wohnungen gibt es attraktive Förderungen, die auch Private in Anspruch nehmen können. Die Wohnraumförderstelle der Stadt wirbt daher dafür, Bindungen im Bestand zu begründen, wenn eine Mietwohnung leer steht und bezugsfertig ist, z. B. bei einem Mieterwechsel.

Beispiel:

Wer eine freifinanzierte 90-qm-Wohnung für 30 Jahre in eine geförderte Wohnung umwandelt oder die Bindung verlängert und einen Mietabschlag von 33 % gewährt, bekommt vom Land einen einmaligen finanziellen Zuschuss in Höhe von 94.050 €.

Mietpreisbindung für Mieter*innen – Förderung für Eigentümer*innen	
Förderung:	Als einmaliger Zuschuss oder wahlweise bei Neubauten als zinsverbilligtes Darlehen möglich. Die Höhe variiert je nach gewähltem Mietabschlag und Laufzeit der Sozialbindung.
Begrenzung der Miete:	Auf 20 % bis 40 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung (Wahlrecht der Eigentümer*in)
Bindungslänge:	10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre (Wahlrecht der Eigentümer*in)
Voraussetzung:	Mieter*innen müssen einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können, um die angemessene Wohnungsgröße und die Einhaltung der Einkommensgrenzen nachzuweisen. Die Wohnraumförderstelle der Stadt überwacht die Einhaltung der Fördervoraussetzungen.

Die Einkommensgrenzen für den Bezug von geförderten Wohnungen wurden in den letzten Jahren laufend erhöht. Zum Beispiel liegt die Grenze für eine Familie mit 4 Personen bei 75.800 € brutto pro Jahr (ca. 6.317 € brutto pro Monat).

Pilotprojekt: Besondere Förderung kommunaler Wohnungen

Die „Förderlinie kommunal“ des Landes Baden-Württemberg richtet sich ausschließlich an kommunale Gebietskörperschaften und deren Eigenbetriebe, die Anträge zur sozialen Mietwohnraumförderung stellen können. Der Subventionswert ist höher als in der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung. Derzeit prüft die Stadtverwaltung in Abstimmung mit der FSB in einem konkreten Fall, ob ein Bau durch die Stadt selbst mit der FSB umgesetzt werden kann.

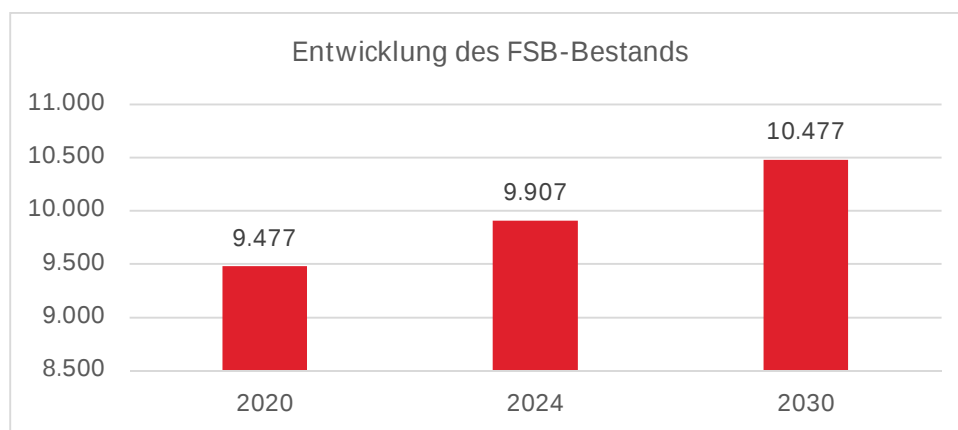
Kommunaler Wohnungsbau (FSB)

Als städtisches Wohnungsbauunternehmen trägt die FSB nicht nur dazu bei, dass ausreichend Wohnungen in Freiburg gebaut werden. Darüber hinaus ist sie eine Garantin für deren Bezahlbarkeit. Weiterhin bedient die FSB mit ihrem vielfältigen Wohnungsangebot von Kleinst- bis hin zu Familienwohnungen die unterschiedlichsten Bedarfsgruppen in der Stadt. In der hohen Nachfrage nach FSB-Wohnungen zeigt sich sowohl die Attraktivität von FSB-Wohnungen als auch die dringende Notwendigkeit von kommunalem Wohnungsbau.

Insofern ist die FSB ein unmittelbares und sehr bedeutsames Instrument städtischer Wohnbaupolitik, weshalb der Gemeinderat der Stadt Freiburg im Jahr 2020 auf Initiative des Oberbürgermeisters mit dem Projekt FSB 2030 eine große Wohnbauoffensive und eine neue Mietenpolitik verabschiedet hat – zum Zwecke der Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums.

Größte Wohnbauoffensive in Freiburg

Die FSB hält einen Bestand von 9.907 Wohnungen (Stichtag: 31.12.2024). Um den Anteil kommunaler Wohnungen zu erhöhen, baut die FSB in vielen Stadtteilen neue Wohnungen und trägt so zu einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung und zu einem Ausbau bezahlbaren Wohnens bei. Mit der aktuellen Wohnbauoffensive errichtet die FSB innerhalb von zehn Jahren bis 2030 insgesamt 2.500 Wohnungen. Im Jahr 2025 werden sich rund 1.000 Wohneinheiten gleichzeitig im Bau befinden.



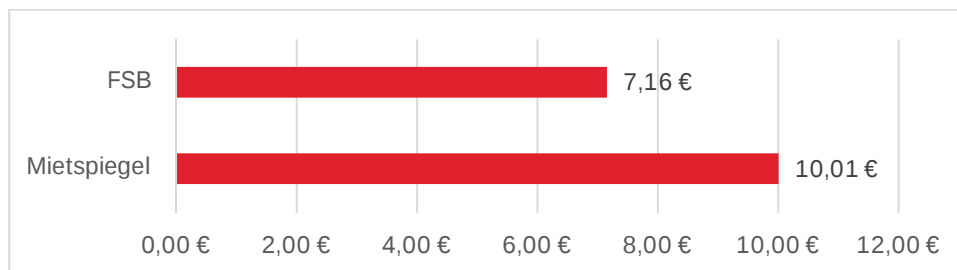
Anzahl der Wohnungen im Bestand der FSB

Von den geplanten 2.500 Wohnungen sollen mindestens 50 % und damit min. 1.250 geförderte Wohnungen errichtet werden. Zudem werden freifinanzierte Mietwohnungen und rund 625 Eigentumswohnungen bis 2030 entstehen. Die Wohnungen werden barrierefrei zugänglich sein, sind gem. dem FSB-Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ konzipiert und werden dem Energieeffizienz-Standard 55 entsprechen. Sie liegen in lebendig gestalteten Quartieren und bieten eine hohe Lebensqualität.

Neben der Neubautätigkeit ist es eine wichtige Aufgabe der FSB, den Bestand zu erhalten. Zwischen 2021 und 2024 wurden 326 Wohneinheiten mit Mitteln der Städtebauförderung saniert; bis 2030 und darüber hinaus werden voraussichtlich rund 570 weitere Wohnungen saniert.

FSB-Mieten bleiben weiter unter dem Durchschnitt

Mit dem Konzept „FSB 2030“ wurde die FSB-Kennzahl als weiterer Baustein für eine faire Mietpreisgestaltung eingeführt. Mit der Kennzahl ist sichergestellt, dass der Durchschnitt aller FSB-Mieten mindestens 25 % unter der durchschnittlichen Vergleichsmiete des Freiburger Mietspiegels liegt. Mit 7,16 €/qm lag die durchschnittliche Miethöhe der FSB im Jahr 2024 sogar um 28,5 % unter der durchschnittlichen Vergleichsmiete des Mietspiegels. Die Einhaltung der FSB-Kennzahl gewährleistet in Verbindung mit dem FSB-Sozialbonus somit den Auftrag, Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bereitzustellen.

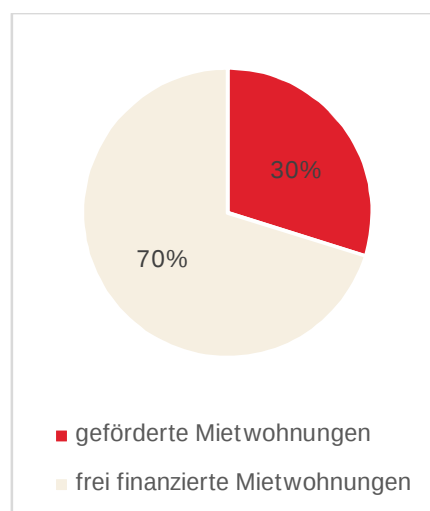


Durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter der FSB im Vergleich zur durchschnittlichen Vergleichsmiete des Mietspiegels im Jahr 2024

Ein wichtiger Baustein, um dieses Ziel zu erreichen, ist ein hoher Anteil an geförderten Mietwohnungen.

Da die Wohnraumförderung und deren Mietpreisbindung unterschiedlich zeitlich begrenzt sind – häufig auf mehrere Jahrzehnte – muss die Förderung zu einem bestimmten Zeitpunkt verlängert werden. In den Jahren 2025 bis 2030 stehen voraussichtlich 522 Wohnungen zur Verlängerung an. Die Verlängerung gelingt erfahrungsgemäß bei rund 60 % der Wohnungen.

Der Anteil der geförderten Mietwohnungen im Bestand (2.955 Wohnungen zum 31.12.2024) wird durch die Wohnbauoffensive weiter anwachsen.



Anteil der geförderten Mietwohnungen der FSB, Stand: 31.12.2024

Bezahlbarkeit für alle Mieter*innen

Ein weiterer Baustein zur Bezahlbarkeit ist der FSB-Sozialbonus, mit dem die FSB bei Mietanpassungen die persönliche Lebenssituation der Mieter*innen berücksichtigt.

So darf bei einer Mietanpassung die Netto-Kaltmiete einer freifinanzierten FSB-Wohnung nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens betragen, sofern die Wohnungs- und Haushaltsgröße in einem angemessenen, dem Landeswohnraumförderungsgesetz entsprechenden Verhältnis stehen. Wird diese Grenze überschritten, kann die Mietanpassung reduziert werden oder sogar entfallen.

Der FSB-Sozialbonus kommt ausschließlich im freifinanzierten Bereich zur Anwendung, da Mieter*innen, deren Wohnungen öffentlich gefördert werden oder deren Wohnkosten durch staatliche Sozialleistungen übernommen werden, bereits von anderen Unterstützungsleistungen profitieren.

Vom FSB-Sozialbonus konnten seit seiner Einführung bereits über 140 Mietparteien (Stand Mai 2025) profitieren, indem von Seiten der FSB auf die Mietanpassung teilweise oder in Gänze verzichtet wurde. Dies führte bei den Mieter*innen zu Ersparnissen von im Einzelfall bis zu 1.500 € pro Jahr. Mit Blick auf diese Entwicklungen haben mittlerweile zahlreiche öffentliche Wohnbauunternehmen in anderen Städten (u. a. Stuttgart, Tübingen, Hamburg) die Idee des FSB-Sozialbonus aufgegriffen und vergleichbare Modelle etabliert.

Weitere Bestandteile der Strategie FSB 2030 finden Sie hier unter nachfolgendem Link:

➔ www.freiburg.de/fsb2030

Azubiwohnheim WIR:SÜD (FSB)

Mit dem Spatenstich im April 2024 fiel der Startschuss für Freiburgs erstes Wohnprojekt für Auszubildende WIR:SÜD mit 89 modernen möblierten 1- und 2-Zimmer-Apartments für insgesamt 145 Auszubildende sowie großzügigen Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereichen.



Junge Menschen werden hier für die Dauer ihrer Ausbildung Wohnen, Lernen und Leben ideal verbinden können – und das zu fairen Mietpreisen. Das Konzept sieht vor, dass die Ausbildungsunternehmen die Apartments für ihre Auszubildenden bei der FSB anmieten und sich mit mindestens einem Drittel an den Mietkosten beteiligen.

Unternehmen können so ihren Nachwuchskräften bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Freiburg zur Verfügung stellen und gleichzeitig den angespannten Wohnungsmarkt entlasten.

Alle Apartments sind barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar und auf Basis des FSB-Maßnahmenkatalogs „Barrierefreies Bauen“ geplant. Fünf 1-Zimmer-Apartments sind rollstuhlgeeignet ausgestattet, um auch Auszubildenden mit Mobilitätseinschränkung Wohnraum anbieten zu können.

Die Eröffnung des Wohnheims ist für Sommer 2026 geplant, der Vermietungsstart ist im Juni 2025 erfolgt.

➔ www.wirsued.de

© FSB / Lanz Schwager & Partner / LINK3D



© FSB / Lanz Schwager & Partner / LINK3D

Aktive Liegenschaftspolitik

Die Stadt Freiburg versteht Grundstücke nicht nur als Vermögensgegenstand, sondern als Basis, um die Entwicklung der Stadt zu steuern. Daher werden seit einer Entscheidung des Gemeinderates in 2018 grundsätzlich keine Wohnbaugrundstücke mehr verkauft, sondern im Erbbaurecht abgegeben.

Freiburg behält die Kontrolle über seine Grundstücke

Bei Erbbaurechten bleibt das Grundstück im Eigentum der Stadt, während das Gebäude auf dem Grundstück den Erbbauberechtigten gehört.



Abbildung: grundbuchliche Trennung von Grundstück (Eigentum der Erbbaurechtsgeberin) und Gebäude (Eigentum der Erbbauberechtigten)

Erbbaurechte:

2.500

davon 55 % für
Wohnungsbau

Erbbauzinssätze von 2 % bzw. 3 % und die Flexibilisierung durch Wahlmöglichkeiten bei der Laufzeit machen das städtische Erbbaurechtsmodell für Erbbauberechtigte attraktiv.

Darüber hinaus wird Erbbauberechtigten der Erbbauzinssatz aus sozialen Kriterien, für Kinder, schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen (Ein- und Zweifamilienhausbereich) reduziert, wenn sie die entsprechenden Einkommensgrenzen einhalten und die Objekte selbst nutzen. Im Geschosswohnungsbau gibt es Reduzierungsmöglichkeiten für Erbbauberechtigte, die sich bspw. verpflichten, Mieten zu deckeln, den Wohnungsbestand zu halten, auf Luxussanierungen zu verzichten oder nach Möglichkeit geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

➔ www.freiburg.de/servicebw/Erbbaurecht.pdf
(Detaillierte Zusammenfassung der Erbbau-Grundsätze)

Grundstücksvergabe an die besten Konzepte

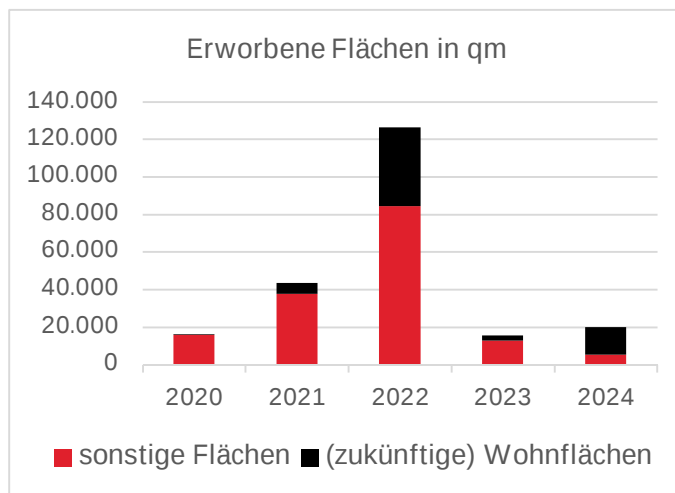
Dass die Vergabe von Grundstücken nicht an die Meistbietenden, sondern zu einem Festpreis erfolgt, ist in Freiburg seit langem Standard. Darüber hinaus spielt das Instrument der Konzeptvergabe eine immer größere Rolle. Hierbei werden im Vorfeld Entwicklungsziele definiert, die im

jeweiligen Baugebiet realisiert werden sollen und Grundstücke an diejenigen vergeben, die das beste und passendste Konzept vorlegen. Erfolgreiche Beispiele hierfür sind die Vergaben zu Kleineschholz (S. 18) oder die kommende Vergabe zu Dietenbach (S. 14).

Die Stadt erweitert beständig Ihren Flächenbestand

Um die oben genannten Einflussmöglichkeiten noch stärker nutzen zu können, wird die Stadt Freiburg Schritt für Schritt ihren Flächenbestand vergrößern und dazu wie in den letzten Jahren Grundstücke erwerben.

Alleine für das Quartier Kleineschholz wurden im Jahr 2022 ca. 30.000 qm Grundstücksfläche erworben.



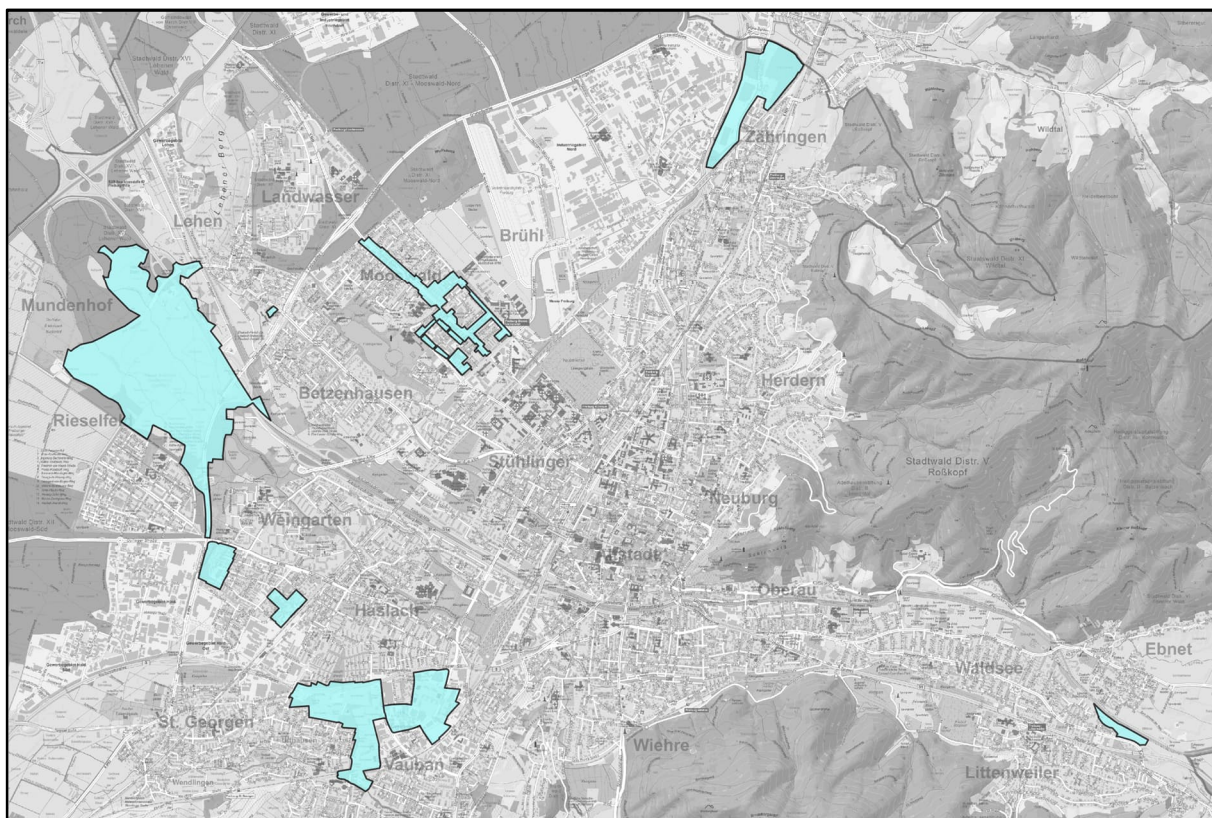
Vorkaufsrechte als Schlüssel zu mehr Flächen

2020 bis 2024:
12.653 m²
 durch Vorkaufsrechte erworben

Für die Stadtentwicklung ist die Nutzung von gesetzlichen Vorkaufsrechten ein wichtiges Instrument. Die Stadt kann mit der Ausübung in bereits geschlossene Kaufverträge als Käuferin eintreten und somit die öffentlichen Interessen an der Bodennutzung sicherstellen. So wurde in den Jahren 2020 bis 2024 Bauerwartungsland von 8.373 qm über Vorkaufsrechte erworben. Der Erwerb von weiteren 4.280 qm steht kurz bevor.

In den Jahren 2022 und 2024 hat die Stadt in insgesamt fünf Fällen Abwendungsvereinbarungen zu Vorkaufsrechten über Wohnbaugrundstücke mit einer Gesamtgröße von 3.925 m² geschlossen. Mit den Abwendungsvereinbarungen erklären sich Erwerber*innen eines Grundstücks bereit, die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt beabsichtigten Zwecke selbst umzusetzen. So wurden die jeweiligen Käufer zu einer zeitnahen Bebauung der erworbenen Grundstücke verpflichtet. Hierdurch wurde sichergestellt, dass bestehendes Baurecht zeitnah genutzt wird und evtl. Spekulationen mit unbebauten Wohnbaugrundstücken verhindert werden, ohne dass die Stadt die betroffenen Grundstücke selbst erwerben muss.

Die Möglichkeit zur Ausübung von Vorkaufsrechten wird auch weiterhin strategisch angewandt und erweitert. Seit dem Jahr 2021 hat sich die Anzahl der Vorkaufssatzungen um sechs Satzungen erhöht und damit mehr als verdoppelt.



Vorkaufssatzungen im Stadtgebiet Freiburg. Nicht auf Karte abgebildet: Vorkaufssatzung "Weiterführende Schule am Tuniberg"

Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutz)

Drei neue Soziale Erhaltungssatzungen schützen vor Verdrängung

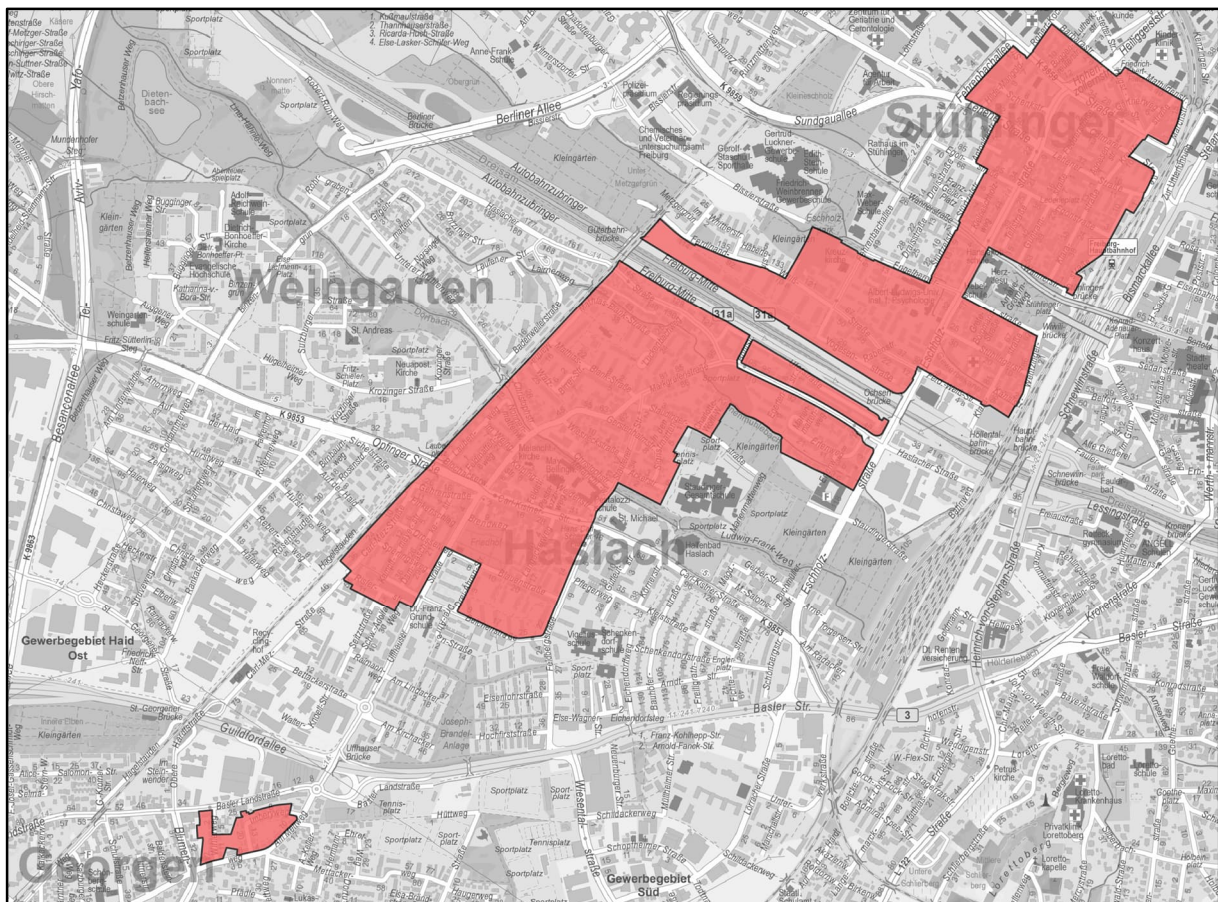
Seit 2020 wurden drei neue Soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB beschlossen. Mit diesen sog. Milieuschutzsatzungen soll die Gentrifizierung von Stadtteilen durch steigende Mieten aufgehalten und die damit verbundene Verdrängung ganzer Bevölkerungsschichten verhindert werden.

Soziale Erhaltungssatzungen:

- St. Georgen - Imberyweg / Am Mettweg (2015)
- Haslach - Uferstraße / Haslacher Straße (2020)
- Stühlinger (2020)
- Haslach Kernbereich östlich der Güterbahnlinie (2022)

Die bestehenden Satzungsgebiete werden regelmäßig überprüft, ob die Voraussetzungen für den Erlass der Satzungen noch gegeben sind.

10,6 % der Freiburger Haushalte leben im Bereich einer Milieuschutzsatzung



Soziale Erhaltungssatzungen im Stadtgebiet Freiburg

In Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung dürfen bestimmte Baumaßnahmen (z. B. Modernisierungen, Sanierungen, Rückbau) nur noch mit einer Genehmigung der Stadt durchgeführt werden. Diese wird nur dann erteilt, wenn sichergestellt ist, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die Maßnahme nicht gefährdet wird.

Augenmaß: Verdrängung verhindern – Entwicklung ermöglichen

Schon von Beginn an wurde eine Genehmigungspraxis mit Augenmaß angestrebt, die innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen angemessene Lösungen im Einzelfall ermöglicht.

So wurde insbesondere bei energetischen Sanierungen ein Verfahren erarbeitet, welches nicht nur den gesetzlichen Mindestanforderungen gerecht wird, sondern auch energetisch bessere Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der hierfür gewährten Fördermittel ermöglicht. Diese besseren energetischen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Fördermittel kommen auch der ansässigen Bevölkerung zugute. So wirkt sich die höherwertige Sanierung wirtschaftlich positiv auf die Nebenkosten aus.

Des Weiteren wurde eine Lösungsstrategie zum Abbruch und Neubau innerhalb der Satzungsgebiete entwickelt. Denn gerade die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtung trägt wesentlich dazu bei, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. So konnte in einigen Gebieten mittels vertraglicher Vereinbarung auch bei Abbruch und Neubau ein gebietstypischer, moderater Ausstattungsstandard beibehalten und wesentlich mehr Wohnraum mit langfristiger Mietpreisbindung geschaffen werden.

Einsparung von Kfz-Stellplätzen

Das Ziel der Stadt Freiburg ist es, die Anzahl der Kfz-Stellplätze auf den tatsächlichen und längerfristig notwendigen Bedarf zu verringern, um sowohl ein klimafreundliches Mobilitätsverhalten zu fördern als auch um Bau- und Unterhaltskosten für Stellplätze einzusparen. Mit mindestens 50.000 € Herstellungskosten je Tiefgaragenstellplatz, zuzüglich des jährlichen Unterhaltes, gibt es hier enormes Einsparungspotential.

Durch die Neufassung der städtischen Stellplatzsatzung und die Anwendung zukunftsweisender Mobilitätskonzepte kann die Anzahl der Kfz-Stellplätze für neue Bauvorhaben deutlich reduziert werden.

Zukunftsweisende Mobilitätskonzepte sparen Kosten



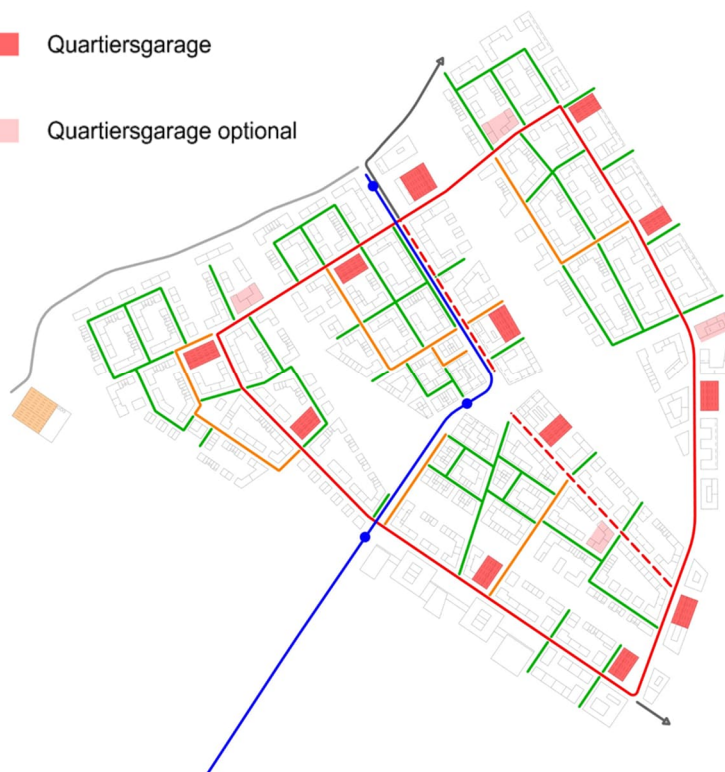
Mobilitätskonzepte tragen durch alternative Angebote dazu bei, den motorisierten Individualverkehr zu verringern, was die Anzahl der notwendigen Stellplätze reduziert, damit Kosten und Flächen spart und auch dem Klimaschutz dient. Im Quartier Kleineschholz und im neuen Stadtteil Dietenbach wird dies beispielsweise durch die räumliche und organisatorische Trennung der Kfz-Stellplätze von den Wohnungen und sonstigen Nutzungen wie z. B. Gewerbe stattfinden.

In diesen Wohngebieten stehen die Kfz-Stellplätze zentral in Quartiersgaragen zur Verfügung, die als Hochgaragen flächeneffizient errichtet werden. Die Stellplätze in den Quartiersgaragen werden nicht fest einzelnen Stellplatzmieter*innen zugeordnet. Dies schafft eine höhere Flexibilität als bei privaten Tiefgaragen mit fester Zuordnung und ermöglicht durch die mögliche Mehrfachnutzung eine höhere Effektivität, sodass im privaten und öffentlichen Verkehrsraum insgesamt deutlich weniger Stellplätze hergestellt werden müssen.

Die Stadtverwaltung hat sich die letzten Jahre intensiv mit zeitgemäßen und kostensparenden Mobilitätskonzepten befasst. Die Erkenntnisse konnten für Dietenbach und Kleineschholz sowie für weitere Baugebiete in den jeweiligen Bebauungsplänen festgehalten werden. Durch die ambitionierten Konzepte müssen in Dietenbach nur 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit und in Kleineschholz sogar nur 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit hergestellt werden. Im Vergleich zu den Standard-Anforderungen der Landesbauordnung, die für den Regelfall 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorsieht, kann somit eine deutliche Reduzierung der Stellplätze erzielt werden.

So bewirkt die Reduzierung der Stellplätze durch zukunftsweisende Mobilitätskonzepte und die zentrale Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen eine Reduzierung der Investitionskosten je Bauprojekt. Hinzu kommt die Möglichkeit der Bewohner*innen, einen Stellplatz nur bei Bedarf anzumieten, was zu einer Reduzierung der monatlichen Mietkosten führen kann.

 Quartiersgarage
 Quartiersgarage optional



12

Grundstücke sind in Dietenbach für Quartiersgaragen reserviert.

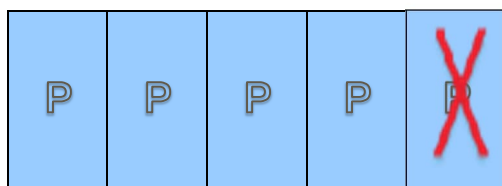
Verteilung der Quartiersgaragen in Dietenbach

Bedarfsgerechte Stellplatzsatzung seit Juli 2025

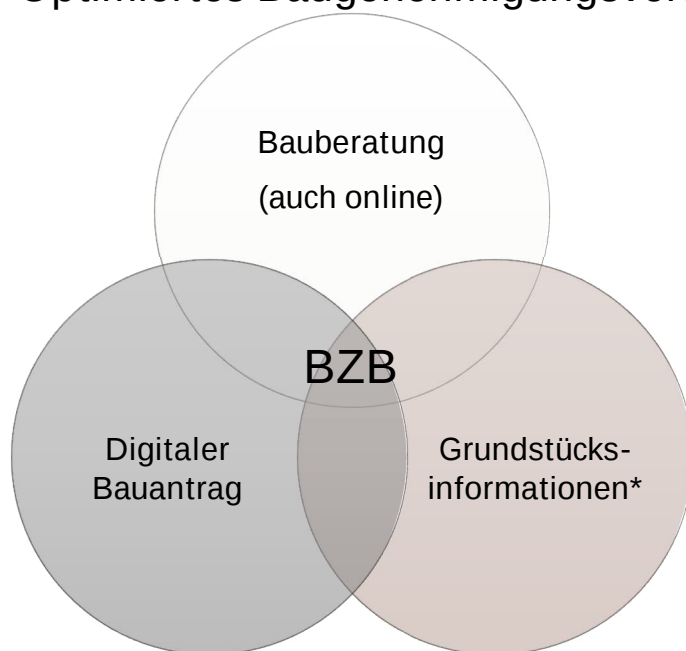
Im Juli 2025 hat der Gemeinderat eine neue Stellplatzsatzung beschlossen, mit der die Anzahl baurechtlich notwendiger Stellplätze deutlich reduziert wird.

Die Neufassung hat sich das ehrgeizige Ziel gesetzt, das gesamte Stadtgebiet in Zonen mit jeweils bedarfsgerechten Stellplatzanforderungen aufzuteilen. Künftig wird dadurch stärker berücksichtigt, wie gut z. B. die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die vorhandene Nahversorgung oder alternative Mobilitätsangebote einen Verzicht auf das eigene Auto möglich machen. Dadurch wird eine Stellplatzbemessung ermöglicht, die den tatsächlichen Bedarf widerspiegelt.

Damit können bei zukünftigen Bauvorhaben schätzungsweise rund 20 % der Stellplätze entfallen, was mit Blick auf die hohen Herstellungskosten ein wichtiger Baustein für die Senkung der Baukosten darstellt.



Optimiertes Baugenehmigungsverfahren



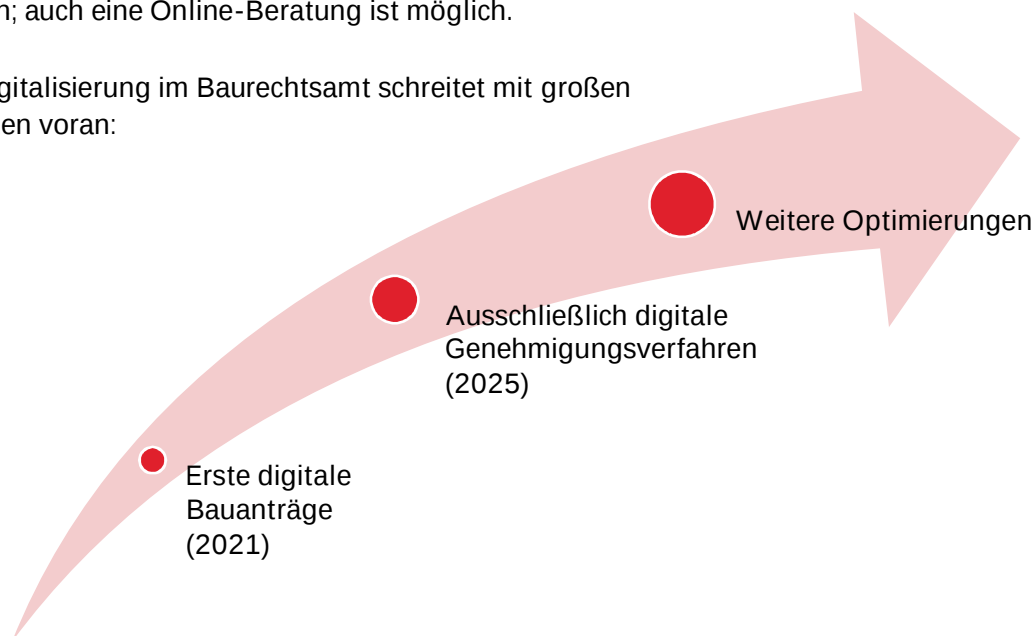
Im Beratungszentrum Bauen (BZB) erhalten Bauwillige eine kompetente Beratung zu allen Fragen rund um das Bauen. Dabei werden neben der allgemeinen Bauberatung auch grundstücksbezogene Informationen erteilt, z. B. zu Altlasten, Baulasten, Kulturdenkmälen, Bebauungs- und Flächennutzungsplänen.

Ein zügiges Baugenehmigungsverfahren kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Realisierung von Bauvorhaben zu beschleunigen und damit Kosten zu sparen. Dies ist eine Grundvoraussetzung für die Entstehung bezahlbaren Wohnraums.

Effizientere Verfahren durch Digitalisierung

Das Tätigkeitsfeld des Beratungszentrums Bauen konnte in den letzten Jahren deutlich erweitert werden. Insbesondere wurde das digitale Angebot ausgebaut, so dass viele Daten und Informationen von der Bürgerschaft selbst abrufbar sind oder per Mail zur Verfügung gestellt werden können; auch eine Online-Beratung ist möglich.

Die Digitalisierung im Baurechtsamt schreitet mit großen Schritten voran:



- ➔ www.freiburg.de/bzb (BeratungsZentrum Bauen (BZB))
- ➔ www.freiburg.de/digitalerbauantrag

* z. B. Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz, Bebauungspläne

Verfolgung von Mietwucher und Mietpreisüberhöhung

- Mietwucher (Straftat nach § 291 StGB)
- Mietpreisüberhöhung (Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStG)
- Mietpreisbremse (Privatrecht nach § 556 d BGB)

Die Höhe der Miete unterliegt gesetzlichen Grenzen, auf deren Einhaltung die Stadt aktiv hinwirkt, um rechtswidrige Mietpreise zu verhindern.

Städtisches Informationsangebot sorgt für Transparenz

Bereits heute können sich Mieter*innen und Vermieter*innen auf der Website der Stadt Freiburg über die Grenzen der Miethöhe informieren und haben kostenfrei Zugang zum Mietspiegel und zum Online-Mietspiegelrechner.

- ➔ www.freiburg.de/miethoehe
- ➔ www.freiburg.de/mietspiegel
(Mietspiegel u. Mietspiegelrechner)

Somit besteht eine schnelle, unkomplizierte und damit niederschwellige Möglichkeit, sich über die Zulässigkeit eines Mietpreises zu informieren und auf dieser Grundlage zivilrechtliche Möglichkeiten gegenüber Vermieter*innen zu nutzen.

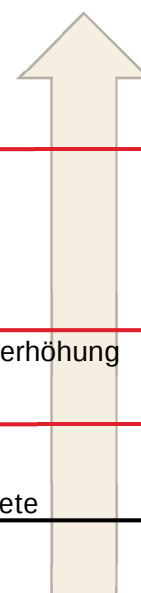
Gesetzliche Grenzen:

50% über OVM
Verdacht auf Mietwucher

20% über OVM
Verdacht auf Mietpreisüberhöhung

10% über OVM
Mietpreisbremse

Ortsübliche Vergleichsmiete
(OVM)



Mietenmonitoring bewahrt Vermieter*innen vor Fehlern

Ziel der Stadt ist es, dass Vermietende die Miethöhe von vornherein auf ein zulässiges Maß begrenzen und es folglich erst gar nicht zu einem überhöhten Vertragsabschluss kommt. Als erste Stadt Deutschlands prüft Freiburg seit 2022 online eingestellte Wohnungsinserate auf mögliche Mietpreisüberhöhungen bzw. Mietwucher (Mietenmonitoring).

Das primäre Ziel des Mietenmonitorings ist eine Sensibilisierung der Vermieterschaft für Rechtsverstöße und die Aufklärung darüber, dass über die privatrechtlichen Grenzen der Mietpreisbremse hinaus zusätzlich ordnungs- bzw. strafrechtliche Grenzen gelten. Hierüber informiert das Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung Inserent*innen schriftlich, bei denen der Verdacht besteht, dass eine Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher vorliegen könnte.

Bis zu 50.000 € Geldbuße für Mietpreisüberhöhung möglich

Die Erfahrung seit 2022 hat gezeigt, dass die rechtlichen Hürden für erfolgreiche Strafanzeigen sehr hoch sind. Aktuell werden die fachlichen, rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen geschaffen, um Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten und Bußgelder erlassen zu können.

Freiburger Mietspiegel

Die Stadt Freiburg erstellt bereits seit 1994 einen qualifizierten Mietspiegel, zuletzt für die aktuelle Mietspiegelperiode der Jahre 2025/26, und war hierdurch Vorreiterin auf diesem Gebiet.

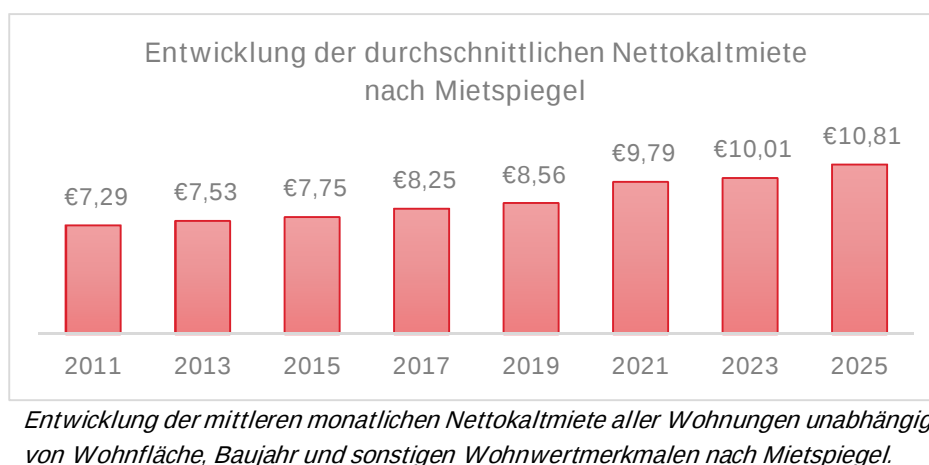
Als „Spiegel des Wohnungsmarktes“ bildet ein Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) ab, er gibt sie jedoch nicht vor. Mit ihm lässt sich die Höhe der OVM für eine Mietwohnung oder gemietetes Haus im nicht preisgebundenen Segment mit bestimmten Merkmalen wie Lage, Baualter und Ausstattung ermitteln. Aus der OVM ergeben sich u. a. die gesetzlichen Grenzen für Mietpreise und die Mietpreisbindung im Rahmen der Wohnraumförderung.



Weiterhin hohe Akzeptanz für Freiburger Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Dabei sind die maßgeblichen Rahmenbedingungen gesetzlich geregelt und liegen nicht im Ermessen der Stadt. So trifft der Mietspiegel bspw. keine Aussagen für geförderte Mietwohnungen oder Mietobjekte unter 20 qm bzw. über 150 qm. Auch werden bei der Erstellung nur Mietverträge berücksichtigt, die in den zurückliegenden sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel bildet somit den freien Mietmarkt eines gewissen Zeitraumes ab, nicht jedoch die Mietpreise des gesamten Mietwohnungsbestands.



Weiterentwicklung im Mietspiegel 2025/2026

Erstmalig bildet der aktuell gültige Mietspiegel 2025/2026 auch die OVM für Mietwohnungen innerhalb von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ab, was eine deutliche Erweiterung des abgebildeten Wohnungsmarktes darstellt. Zudem wurde die Handhabung durch eine geobasierte Erhebung der Lageklassen deutlich vereinfacht.

Ebenso wie die vorigen Ausgaben, besitzt der Mietspiegel 2025/2026 aufgrund seiner wissenschaftlichen Qualität eine sehr hohe Akzeptanz. Er wurde unter der Mitwirkung einer paritätisch besetzten Arbeitsgruppe erstellt und vom Gemeinderat anerkannt.

Online-Mietspiegelrechner schafft einfachen Zugang

Seit 2019 können Nutzer*innen mit Hilfe des einfach zu bedienenden Online-Mietspiegelrechners die OVM rechtssicher ermitteln.

→ www.freiburg.de/mietspiegel
(Mietspiegel u. Mietspiegelrechner)

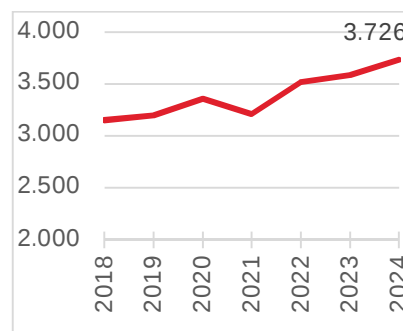
Ausblick: Bezahlbarkeit hoch – Kosten runter

Gegen den Trend: Geförderter Wohnraum in Freiburg nimmt zu

Nicht nur, dass seit 2018 mehr Mietwohnungen mit Sozialbindungen entstanden sind, als aus der Bindung fallen, die 573 im Jahr 2024 beantragten Förderungen lassen für die Zukunft hoffen, dass sich dieser Trend fortsetzt. Die bereits im ersten Quartal 2025 beantragten 184 Sozialbindungen deuten darauf hin.

Wenn Bund- und Land Ihre Anstrengungen für den geförderten Wohnungsbau weiterhin intensivieren, kann Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen wieder bezahlbarer werden.

Die Stadt Freiburg wird hierbei weiterhin aktiv auf die erstmalige Begründung von Sozialbindungen sowie deren Verlängerung hinwirken, mit der Zielsetzung, diesen positiven Trend nachhaltig fortzusetzen.



Bestand der geförderten Mietwohnungen (Landeswohnraumförderung, L-Bank)

Mehr städtische Wohnungen = mehr Bezahlbarkeit

Die FSB wird den kommunalen Wohnungsbestand bis 2030 um 1.000 Wohnungen steigern und damit den Anteil nicht gewinnorientierter Vermieter*innen in Freiburg deutlich heben. Ein spezieller Baustein ist dabei das Azubiwohnheim WIR:SÜD, das als erstes seiner Art in Freiburg im Sommer 2026 in Betrieb geht.

Zukünftig deutliche Einsparung von Baukosten für Stellplätze

Dank der bedarfsgerechten Stellplatzsatzung seit Juli 2025 wird für zukünftige Bauvorhaben jeder fünfte Stellplatz entfallen. Hinzu kommen ambitionierte Mobilitätskonzepte, mit denen in Dietenbach 50 % und in Kleineschholz sogar 70 % der Stellplätze eingespart werden können. Damit kann ein wesentlicher Teil der Herstellungskosten von mind. 50.000 € pro Tiefgaragenstellplatz eingespart werden, was schlussendlich die Projekte sowie die Bewohner*innen entlastet.

Zielfeld: Passende Wohnungsgrößen

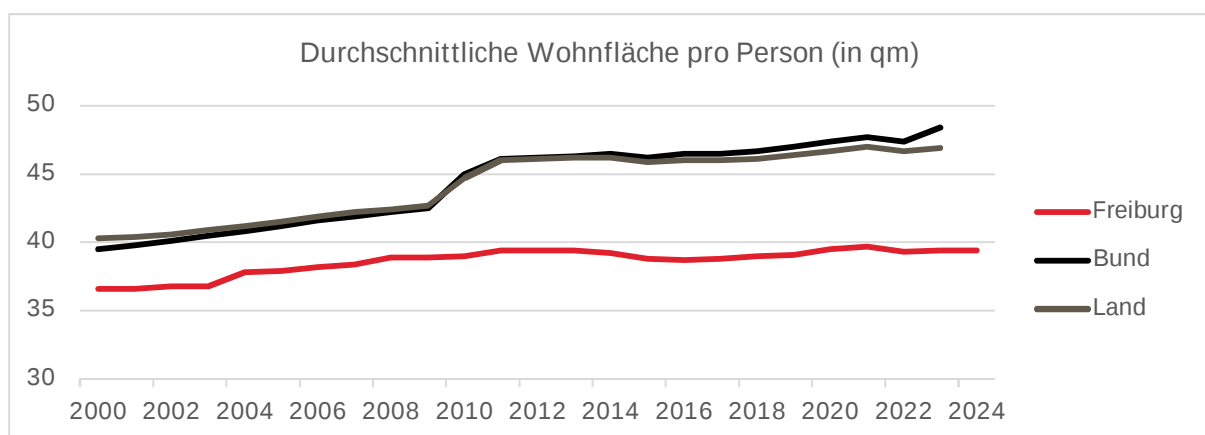
- Freiburg ist Vorreiterin in Sachen Wohnungstausch! Die städtische Wohnungstauschbörse ist etabliert und wächst.
- Wohnen-Für-Hilfe gilt bundesweit als beispielhaft! Das Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald vermittelt seit über 20 Jahren Wohnpartnerschaften – seit 2019 mit städtischer Förderung.
- Freiburger*innen lassen sich zum passenden Um-/Ausbau und zur Wohnraumerweiterung beraten! Das städtisch geförderte Beratungsangebot der Energieagentur Regio Freiburg wird gut angenommen.

Für die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist es nicht nur wichtig, dass es ausreichend Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment gibt, sondern auch, dass dieser in den passenden Größen auf dem Wohnungsmarkt angeboten wird.

Die Wohnungsmarktanalyse hat für das Jahr 2020 einen rechnerischen Nachfrageüberhang für kleine Wohnungen (bis 45 qm) von 3.000 Wohneinheiten und für größere Wohnungen (ab 75 qm) von 400 Wohneinheiten ermittelt.

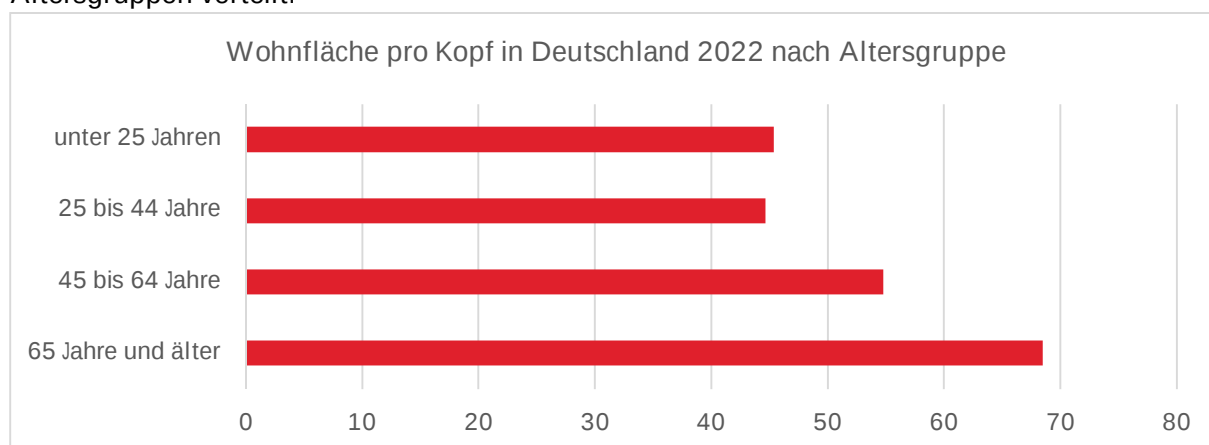
Dabei ist zu beachten, dass kleinere Haushalte mit einem höheren Einkommen aufgrund des geringen Angebots kleiner Wohnungen in das nächste Größensegment drängen, in dem diese mit einkommensschwächeren Mehrpersonenhaushalten konkurrieren. Insbesondere Familien haben es daher in Freiburg schwer, eine bezahlbare bedarfsgerechte Wohnung zu finden.

Im Gegensatz zum Bundes- und Landestrend stagniert die Wohnfläche pro Kopf in Freiburg in den letzten 10 Jahren nahezu:



ABI, Statistisches Landesamt, BW, Statistisches Bundesamt. Der Sprung der Jahr 2009 - 2011 begründet sich in einer Anpassung aufgrund Zensusdaten.

Wie das Statistische Bundesamt zeigt, ist die Wohnfläche pro Kopf allerdings ungleich zwischen Altersgruppen verteilt.



Statistisches Bundesamt, Verteilung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf (in qm) in Deutschland 2022 auf Altersgruppen nach dem Alter der Person mit dem höchsten Einkommen im Haushalt.

Diese Verteilung macht deutlich, dass es vor allem Personen nach der Familienphase sind, bei denen die Kinder inzwischen in eigenen Wohnungen leben, denen der meiste Wohnraum zur Verfügung steht. Insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser stehen hier im Fokus. So sind in Freiburg 43 % der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern tatsächlich nur Ein-Personen-Haushalte.

Ein Ziel der Stadt Freiburg ist es daher, Menschen zu motivieren, in für sie passende Wohnungsgrößen umzuziehen, ihren Wohnraum zu verkleinern oder mit anderen Menschen zu teilen. Der sparsame Umgang mit Wohnfläche, die sogenannte Wohnraumsuffizienz, ist ein wichtiges Leitbild für eine Stadt mit stark begrenzten Flächenressourcen sowie umfassendem Nachhaltigkeitskonzept wie Freiburg.

Damit auf dem Wohnungsmarkt ausreichend große Wohnungen angeboten werden können, sagt die Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2022 für Freiburg einen Neubaubedarf von 200 bezahlbaren familiengerechten Wohnungen pro Jahr voraus. Über die Förderung des Neubaus hinaus ergreift die Stadt Freiburg verschiedene Maßnahmen, um der Fehlverteilung von Wohnraum entgegenzuwirken.

Wohnungstauschbörse

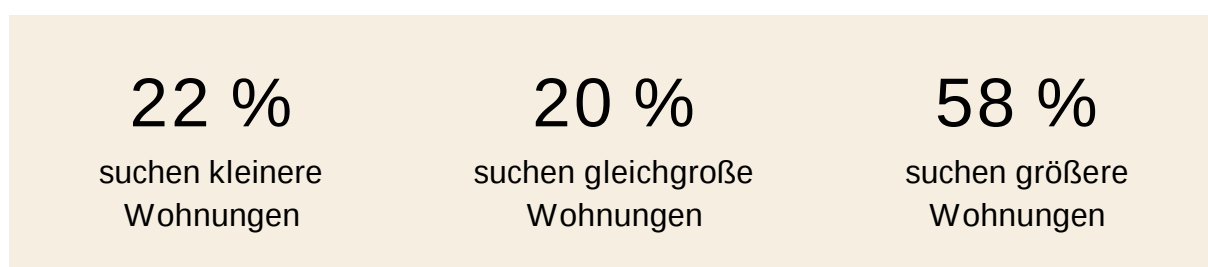
Seit Juni 2021 können Freiburger*innen kostenlos ihre Mietwohnung auf der digitalen Wohnungstauschbörse der Stadt Freiburg zum Tausch innerhalb Freiburgs inserieren. Unterstützt wird der Tausch durch die Auszahlung einer Umzugskostenpauschale in Höhe von 2.000 € an diejenige Tauschpartei, die sich um mind. ein Zimmer verkleinert (ab ursprünglich drei Zimmern aufwärts).

2.000 €

Umzugskostenpauschale



Mit der Wohnungstauschbörse will die Stadt Freiburg die Fehlverteilung verschiedener Wohnungsgrößen minimieren und fördert daher insbesondere den Umzug in kleinere Wohnungen. Das größte Potential zur Verkleinerung wird in Familienwohnungen gesehen, die nach dem Auszug der Kinder nur noch von dem Elternpaar bewohnt werden.



Die Freiburger Wohnungstauschbörse wächst

Die Wohnungstauschbörse ist etabliert, allerdings muss das Konzept Wohnungstausch in der Bürgerschaft noch bekannter werden. Um die Zielgruppe der älteren Paare in Familienwohnungen besser zu erreichen, ist eine Kooperation mit Seniorencafés und anderen Kontaktstellen für diese Altersgruppe geplant.

398

aktive
Inserate

Eine auch von der Stadt Freiburg angeregte und seit Mai 2025 eingeführte Landesförderung könnte es ggf. ermöglichen, die Umzugskostenpauschale zu einer allgemeinen Verkleinerungsprämie auszubauen. Weiter sind Kooperationen für Umzugshilfen angedacht.

➔ www.wohnungstausch.freiburg.de
(Freiburger Wohnungstauschbörse)

Wohnungstauschkonzept der FSB



Die FSB hat ein Wohnungstauschkonzept etabliert, das den Wechsel von einer großen in eine kleinere Wohnung unterstützt.

Ziel des Wohnungstauschkonzeptes ist es, Mieter*innen durch finanzielle Anreize zum Umzug von einer zu groß gewordenen in eine kleinere Wohnung innerhalb des FSB-Bestandes zu animieren und hierdurch bedarfsgerechten Wohnraum – beispielsweise für junge Familien – zu ermöglichen.

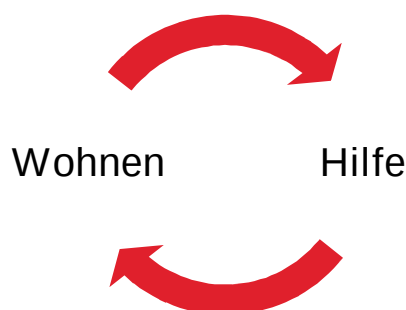
Das Projekt „Wohnungstauschkonzept“ basiert auf Freiwilligkeit und stellt einen kleinen, aber wichtigen Baustein zur Verbesserung der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung dar.

➔ www.wohneninfreiburg.de/mieten/fsb-wohnungstausch
(FSB Wohnungstausch)

Förderung: Wohnen für Hilfe (Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald)

Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald ist Vorreiter

Mit dem Programm „Wohnen für Hilfe“ vermittelt das Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald erfolgreich seit 2002 individuelle Wohnpartnerschaften zwischen Studierenden und älteren Menschen, Familien oder anderen interessierten Wohnraumgebenden. Durch eine Kooperation mit der Stadt Freiburg wurde das Programm 2019 erweitert. Ein städtischer Zuschuss stellt sicher, dass auch nichtstudierende Wohnraumsuchende an „Wohnen für Hilfe“ teilnehmen können.



Seniorinnen und Senioren, Familien oder andere Interessierte bieten günstigen Wohnraum und erhalten dafür Gesellschaft oder können kleine Hilfeleistungen im Alltag, in Haushalt, Garten oder bei der Kinderbetreuung in Anspruch nehmen. Die Hilfe erfolgt freiwillig und wird individuell vereinbart.

Hohes Potential in Einfamilienhäusern

Im Programm „Wohnen für Hilfe“ wird der überwiegende Wohnraum von Eigentümer*innen angeboten, der Großteil davon in Einfamilienhäusern. Das Potential der Idee Wohnen gegen Hilfe ist in diesem Segment besonders groß. Laut einer bundesweiten Umfrage des Verbands Wohneigentum im Jahr 2024 könnten sich 21 % der befragten Eigentümer*innen vorstellen, Menschen in die eigene Wohnung aufzunehmen, indem sie einzelne Zimmer oder Etagen vermieten.

Wohnen für Hilfe gibt es in Freiburg seit über 20 Jahren und gilt bundesweit als beispielhaftes Programm zur Vermittlung von Wohnpartnerschaften.

➔ www.swfr.de/wohnen/wohnen-fuer-hilfe
(Wohnen für Hilfe)

Förderung: "kleiner wohnen - besser wohnen in Freiburg" (Energieagentur Regio Freiburg)

Seit dem Jahr 2023 fördert die Stadt Freiburg das Programm „kleiner wohnen – besser wohnen in Freiburg“ der Energieagentur Freiburg aus dem Zukunftsfonds Klimaschutz. Für die aktuelle Förderperiode 2025/2026 sichert der städtische Haushalt das Projekt mit 144.640 € pro Jahr ab.



Insbesondere in Ein- oder Zweifamilienhäusern wird der vorhandene Wohnraum nicht immer optimal ausgenutzt. Daher ist die Aktivierung nicht genutzten Wohnraums in diesem Wohnsegment ein zentraler Schlüssel, um die Fehlverteilung von Wohnungsgrößen zu reduzieren. Das Projekt „kleiner wohnen – besser wohnen“ nimmt sich dieser Aufgabe durch Öffentlichkeitsarbeit und Beratungsangebote an.

Qualifizierte Fachberatung zur Wohnraumverkleinerung

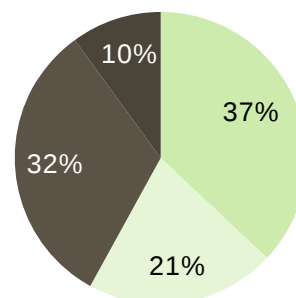
Zentrales Element des Projekts ist die kostenfreie Fachberatung durch ein Netzwerk geschulter Architekt*innen zur Wohnraumverkleinerung, für Einliegerwohnungen, Dachgeschossausbau & bauliche Veränderungen zur Vermietung. Seit Oktober 2023 wurden insgesamt 111 Beratungen durch das Architekt*innen-Netzwerk durchgeführt. Ein Großteil der Eigentümer*innen konnte von einer Verkleinerung der Wohnfläche überzeugt werden.

Ergänzt wird das Beratungsangebot durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Informationsveranstaltungen, um Bürger*innen für das Thema zu sensibilisieren.

„kleiner wohnen – besser wohnen“ ist damit zur Blaupause für Wohnraumsuffizienz geworden und hat in Bezug auf die Fachberatung Pionierarbeit geleistet.

Planen Sie zukünftig auf kleinerer Wohnfläche zu leben?

■ ja ■ eher ja ■ vielleicht ■ nein/eher nein



*Energieagentur, Umfrage unter den Nutzer*innen des Beratungsangebots (Nov./Dez. 2024)*

➔ www.energieagentur-regio-freiburg.eu/kleiner-besser-wohnen
(Energieagentur Regio Freiburg)

Ausblick: Zukunftsthema Suffizienz

Um der schwierigen Wohnungsmarktsituation zu begegnen, engagiert sich die Stadt Freiburg nachhaltig in diesem Zielfeld und bewegt hierbei auch kleinere Stellschrauben, z. B. mit der stetigen Prüfung für Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Wohnungstauschbörse. Für Freiburg wird in den beschriebenen Instrumenten zur Aktivierung des Wohnungsbestandes im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur mit 55 % Einpersonenhaushalten ein großes Potential gesehen, um der eingangs im Kapitel beschriebenen Ungleichverteilung der Wohnfläche zu begegnen. Gleichzeitig liegen hier die größten Herausforderungen und Kraftanstrengungen, denn um in diesem Themenfeld breite Wirkung zu entfalten, setzte dies einen Wandel gesamtgesellschaftlicher Wertevorstellungen voraus – Wertemuster wie Nachhaltigkeit und Kooperation im Umgang mit Wohnflächen erforderten bei den Einzelnen einen neuen Stellenwert. Hierzu sind Öffentlichkeitsarbeit und Vernetzung wichtige Wegbereiter. Öffentlichkeitskampagnen zur Bewerbung der Freiburger Wohnungstauschbörse wie zuletzt im Jahr 2024 sollen deshalb künftig regelmäßig wiederholt werden.

Im Austausch und in Vernetzung mit anderen Städten sowie über Austauschformate des Landes (Strategiedialog für bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen der Landesregierung Baden-Württemberg) wird der Ausbau des kommunalen Werkzeugkastens in diesem Zielfeld interaktiv abgeglichen. Maßnahmen zur effizienten Nutzung von bestehendem Wohnraum sollten nicht zuletzt aus Nachhaltigkeitsgründen weiter ausgebaut werden. Die Stadt Freiburg dient hierbei mit ihrer Wohnungstauschbörse sogar auch bundesweit als Vorbild und wird von verschiedenen Städten, die die Zielsetzung der Wohnraumsuffizienz in Fokus nehmen, angefragt.

Dieses Zielfeld überschneidet sich mit Maßnahmen aus anderen Zielfeldern: Z. B. können bei der Zielsetzung für gemischte Quartiere über Konzeptvergaben zur Wohnraumversorgung unterschiedlicher Bedarfsgruppen verschiedene Vorgaben bspw. zum Mischungsverhältnis von Wohnungsgrößen festgelegt werden; auch erfolgt z. B. die Begründung und Verlängerung von Belegungsbindungen nicht für unterbelegte Wohnungen; und schließlich spielt z. B. die Verfolgung von Zweckentfremdung oder die Überwachung von Ferienwohnungen im weiteren Sinne in das Zielfeld passende Wohnungsgrößen, denn eine Nicht- oder Fehlbelegung von Wohnungen stellt das größte Missverhältnis dar.

Zielfeld: Besondere Bedarfsgruppen

- Offensive für Kleinstwohnungen wurde gestartet: Zahlreiche Projekte im gesamten Stadtgebiet wurden gemeinsam mit unterschiedlichen Akteur*innen auf den Weg gebracht!
- Anteil barrierefreier und barrierearmer Wohnungen bei der FSB wird kontinuierlich gesteigert! Anteil an barrierefrei zugänglichen FSB-Wohnungen von 26 % in 2020 auf 36 % in 2024 erhöht.
- Mehr Wohnungen für Geflüchtete: Stadt baut Multifunktionsgebäude „D4“ mit Wohnungen für geflüchtete Familien.

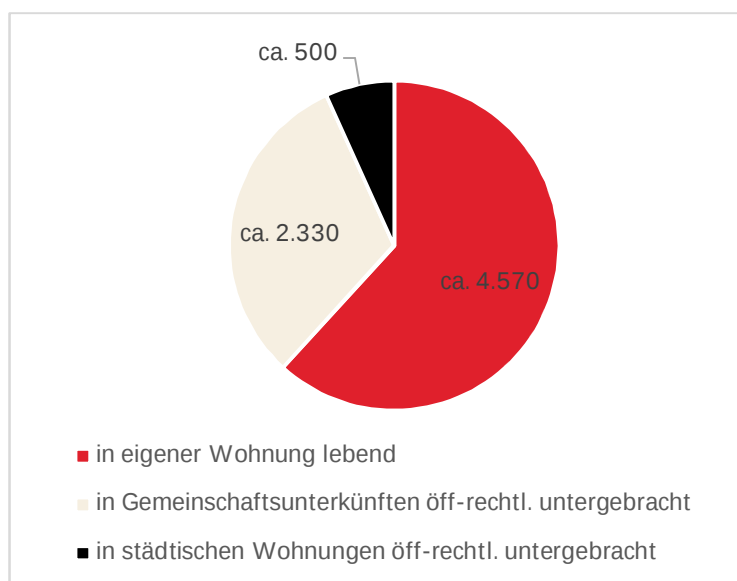
Selbst auf einem (idealen) Wohnungsmarkt mit genügend bezahlbarem und hinsichtlich der Größe passendem Wohnraum, haben es bestimmte Personengruppen besonders schwer, Fuß zu fassen. Hierzu gehören insbesondere Menschen mit Mobilitätseinschränkung, Geflüchtete und Wohnungslose sowie von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen. Aus diesem Grund hat das Gesamtkonzept Wohnen diese Personengruppen besonders in den Blick genommen.

Mobilitätseingeschränkte Menschen weiterhin im Fokus

Eine besonders große Gruppe ist nach wie vor die der mobilitätseingeschränkten Menschen. Hierzu gehören Menschen mit Gehbehinderung und mobilitätseingeschränkte Senior*innen. Die Wohnraumbedarfsprognose 2022 schätzt für Freiburg rund 12.600 Personen mit Mobilitätseinschränkungen, die potenziell Nachfragende auf dem freien Wohnungsmarkt sind. Die Beratungspraxis des Seniorenbüros mit Pflegestützpunkt zeigt, dass ein hoher Anteil der Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere der Senior*innen, nicht ausreichend mit barrierefreiem Wohnraum versorgt ist. Damit sich das Wohnangebot für mobilitätseingeschränkte Menschen verbessert, unterstützt die stadteigene FSB durch die Maßnahmenkataloge „Barrierefreies Bauen“ und „Barrieren reduzieren im Bestand“ den Ausbau des barrierefreien Wohnbestands.

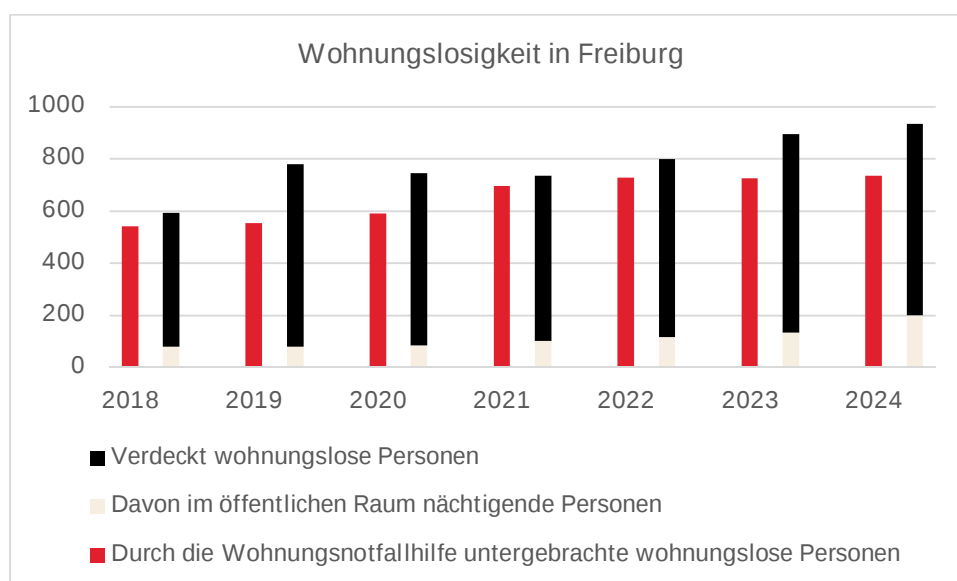
Die Mehrheit geflüchteter Menschen lebt in einer Wohnung

Die Aufnahme und Unterbringung Geflüchteter aus Krisengebieten ist zu einer dauerhaften Pflichtaufgabe mit zyklischem Verlauf geworden. Mit rund 7.400 Personen bilden Geflüchtete bzw. Schutzsuchende rund 3 % der Stadtbevölkerung. Die engen Wohnverhältnisse in Gemeinschaftsunterkünften bringen für die Bewohner*innen große Herausforderungen mit sich und die örtliche Randsituation vieler Unterkünfte erschwert die Integration. Daher besteht weiterhin das Ziel, Geflüchtete möglichst schnell mit eigenem Wohnraum zu versorgen.



Wohnsituation Geflüchteter bzw. Schutzsuchender in Freiburg
Ende 2024 (Zahlen gerundet)

Wohnungslosigkeit bleibt eine Herausforderung für Freiburg



Zahlen u. a. basierend auf Postersatzadressen (verdeckte Wohnungslosigkeit), dem AfS bekannte Personen (im öffentlichen Raum nächtigend) und durch die städtische Wohnungsnotfallhilfe sowie durch freie Träger untergebrachte Personen.

Einrichtungen wie Wohnheime der Wohnungsnotfallhilfe können akute Wohnbedarfe zwar zum Teil auffangen. Das Ziel der Stadt Freiburg ist es jedoch, für alle Menschen ein möglichst selbstbestimmtes Leben zu gewährleisten, für das eigener Wohnraum wesentlich ist.

Essenziell sind hierfür die Wohnraumakquise des AMI, die Herstellung von Kleinstwohnungen für wohnungslose Menschen und der kommunale Wohnungsbau der FSB, der nicht nur Kleinstwohnungen bereitstellt, sondern auch einen wichtigen Beitrag durch die Barrierefreiheit des eigenen Bestands leistet.

Barrierefreies Bauen (FSB)

Barrierefreies Bauen im Neubau / Barrieren reduzieren im Bestand / Leitfaden „Wohnen inklusiv“

Die FSB engagiert sich seit vielen Jahren für die Barrierefreiheit Ihres Wohnungsbestands und erweitert kontinuierlich ihr Engagement im sozialen Bereich, um das Wohnumfeld in den Quartieren und die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner stetig zu verbessern.

In Zusammenarbeit mit der kommunalen Behindertenbeauftragten der Stadt Freiburg sowie den Vertreterinnen und Vertretern des Beirats für Menschen mit Behinderungen hat die FSB im Jahr 2020 den Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ als Leitlinie bei der Erstellung von Neubauten erarbeitet. Dieser ist inzwischen fester Bestandteil der Standardvorgaben für Planungsaufgaben der FSB.

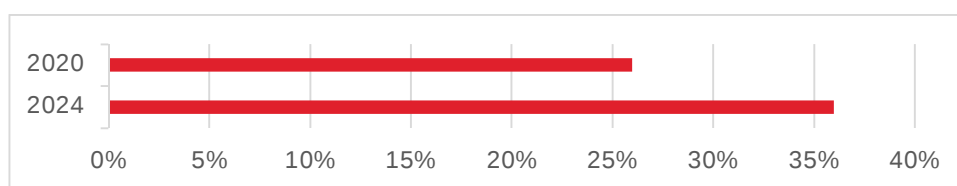
Als weiteren Baustein im Bereich Inklusion hat die FSB 2025 den neu entwickelten Maßnahmenkatalog „Barrieren reduzieren im Bestand“ bei der Durchführung von großen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in förmlichen Sanierungsgebieten eingeführt.

So wurden bspw. im Rahmen der Sanierung der Sulzburger Straße 15-19 für 120 Wohneinheiten durch den Umbau des Treppenhauses und der Andienung der Aufzugsanlage die barrierefreie Zugänglichkeit hergestellt. Die Wohn- und Bewegungsflächen der Wohnungen wurden durch die Einbeziehung innenliegender Loggien und durch den Anbau neuer Balkonanlagen vergrößert.

Darüber hinaus hat die FSB einen Leitfaden „Wohnen inklusiv“ zum Umgang mit Anfragen aus der Mieterschaft für das Themenfeld Inklusion entwickelt. Dieser konkretisiert die bestehende Vorgehensweise und verknüpft diese enger mit dem Aufgabenfeld der Sozialen Beratung der FSB, um die Mieter*innen mit einem entsprechenden Bedarf bestmöglich zu unterstützen.

Ziel Barrierefreiheit: FSB ist auf Kurs

Im Rahmen der Wohnbauoffensive aus dem Konzept „FSB 2030“ hat sich die FSB das Ziel gesetzt, den Anteil barrierefrei erreichbarer Wohnungen bis 2030 auf rund 40 Prozent zu erhöhen. Der Vergleich zu 2020 zeigt, dass die FSB diesem Ziel einen großen Schritt nähergekommen ist. Im Jahr 2024 lag die Quote bereits bei rd. 36 %.



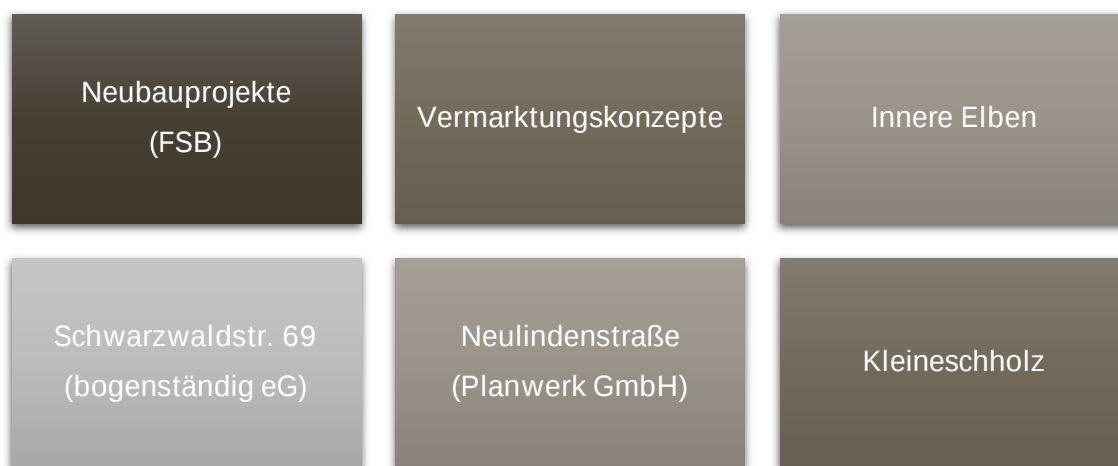
Anteil barrierefrei erreichbarer Wohnungen der FSB

➔ www.freiburger-stadtbau.de/presse-medien/publikationen (Broschüren, Publikationen)

Kleinstwohnungen für wohnungslose Personen

Die Stadt bringt rund 400 Einzelpersonen in elf Wohnheimen unter, eine Ausleitung in eigenen Wohnraum ist erst nach durchschnittlich fünf Jahren möglich. Ein Großteil dieser Menschen ist bei der Wohnungssuche erfolglos, da es in Freiburg nicht ausreichend bezahlbare kleine Wohnungen von weniger als 35 qm gibt (=Kleinstwohnungen).

Offensive für Kleinstwohnungen hat begonnen



Damit sich dies ändert, plant die FSB bis 2032 mindestens 82 Kleinstwohnungen in verschiedenen Neubauprojekten herzustellen und dem Amt für Soziales zur Verfügung zu stellen. Von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen erhalten so die Möglichkeit der Rückkehr in ein eigenes Mietverhältnis. Darüber hinaus werden jährlich 10 % der freiwerdenden Wohnungen bei der FSB an wohnungslose bzw. von der Obdachlosigkeit bedrohte Menschen vermittelt.

Zudem prüft die Stadtverwaltung in Abstimmung mit der FSB das soziale Referenzprojekt „Innere Elben“ in St. Georgen, in dem neben Familienwohnungen auch Kleinstwohnungen realisiert werden sollen. Insgesamt entstehen damit in den kommenden Jahren rund 100 neue FSB-Kleinstwohnungen für die Zielgruppe.

Im Zuge der Kleinstwohnungsinitiative werden auch Planungen mit weiteren Akteur*innen aus der Bauwirtschaft vorangetrieben. Eine der Maßnahmen ist die geplante Abgabe des Grundstücks Schwarzwaldstr. 69 im Erbbaurecht. Drei ungenutzte Gebäude sollen hier saniert und zu Wohngebäuden für wohnungslose Einzelpersonen umgestaltet werden. Darüber hinaus werden Projekte auch mit dem Rückenwind der günstigen Konditionen der Landeswohnraumförderung geplant.

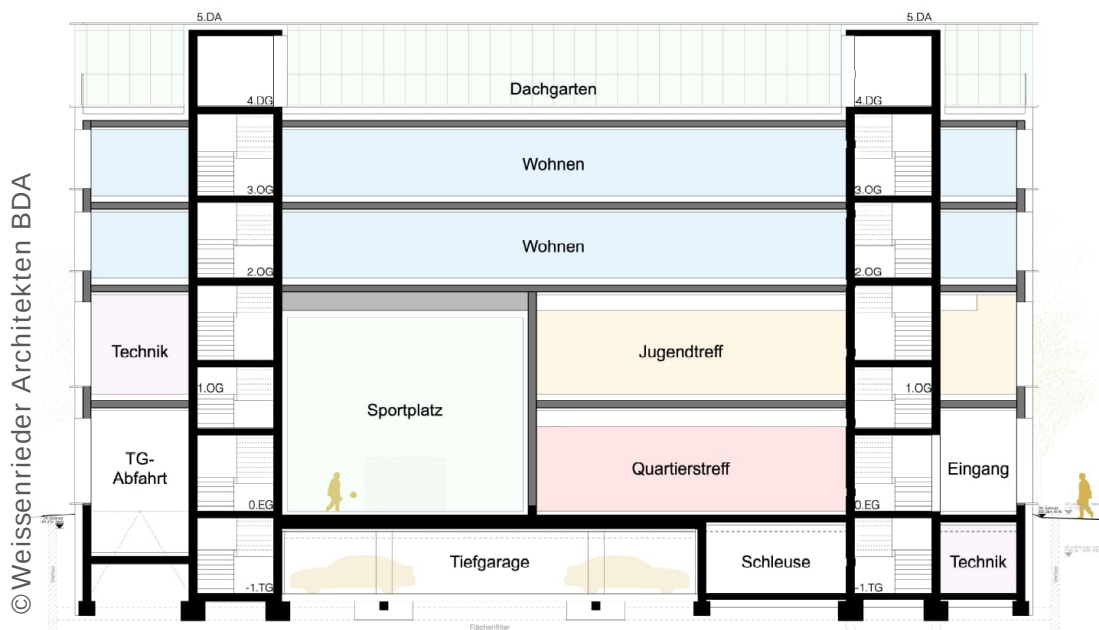
Außerdem werden von Planwerk GmbH in der Neulindenstraße vier Kleinstwohnungen im geförderten Wohnungsbau mit Belegungsrechten durch die Stadt realisiert.

In Kleineschholz planen einzelne Gruppen weitere Kleinstwohnungen.

Bei der Vergabe von Grundstücken werden in den Vermarktungskonzepten, z. B. für Dietenbach, Kleinstwohnungen und auch Wohnungen für große wohnungslos gewordene Familien berücksichtigt, um die Zielgruppen auch in Zukunft mit Wohnraum versorgen zu können.

Multifunktionsgebäude „D4“

Aufgrund der zeitlichen Befristung bestehender Unterkunftsstandorte für Geflüchtete ist die Stadt für deren langfristige Wohnraumversorgung auf dauerhaft gesicherten Wohnraum angewiesen, idealerweise in Form von Wohnungen, die den Geflüchteten ein integrationsförderndes Wohnen ermöglichen.



Unter anderem zu diesem Zweck beschloss der Gemeinderat der Stadt Freiburg im Juli 2025 den Neubau eines fünfstöckigen Multifunktionsgebäudes auf dem Baufeld D4 des Güterbahnhofareals. Ein zentrales Element des Gebäudes bilden zwölf Wohnungen für die Versorgung von geflüchteten Familien, die sich auf zwei von fünf Geschossen verteilen. Bis maximal 72 Personen können auf diese Weise dauerhaft mit städtisch betriebenen Wohnungen versorgt werden.

12

Wohnungen für
geflüchtete Familien

- ☒ Baubeschluss (Juli 2025)
- ☐ Baubeginn (Mitte 2026)
- ☐ Fertigstellung (Mitte 2028)

Die sukzessive Abkehr von wechselnden Standorten auf Zeit zugunsten dauerhaft betriebenen Wohnraums ist nicht nur für die Integration der Bewohner*innen sinnvoll, sondern gegenüber der Container-Bauweise von Gemeinschaftsunterkünften auch wirtschaftlich vorteilhaft.

Darüber hinaus sind in dem Gebäude verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen geplant:

ein Kinder- und
Jugendtreff

ein Quartierstreff

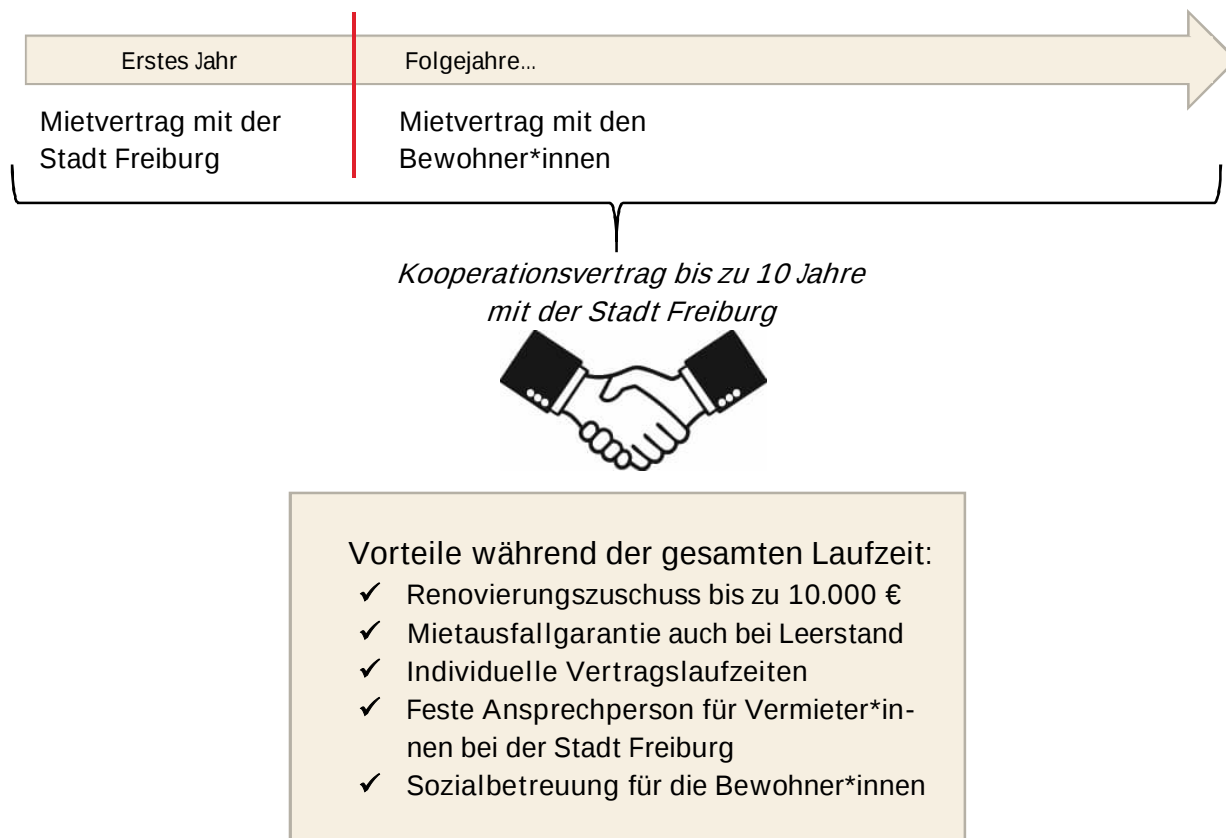
ein
multifunktionales
Ballspielfeld

eine öffentliche
Gemeinschafts-
/Bewegungsfläche
auf dem Dach

➔ www.freiburg.de/d4 (Multifunktionsgebäude auf dem Güterbahnhofsgelände)

Wohnraumakquise: Vermieten mit der Stadt Freiburg

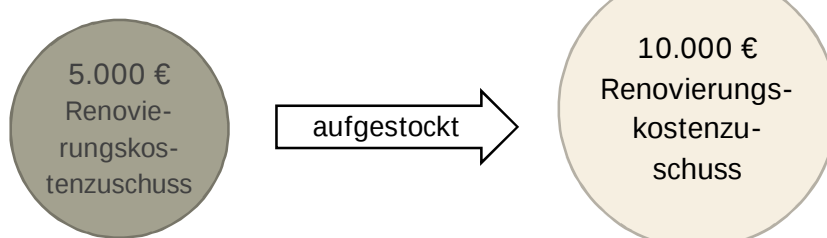
Seit 2019 unterstützt die Wohnraumakquise der Stadt Freiburg sowohl Geflüchtete als auch Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, mit dem Programm „Vermieten mit der Stadt Freiburg“.



Das beim Amt für Migration und Integration geführte Programm sieht vor, dass Eigentümer*innen Wohnraum zunächst an die Stadt Freiburg vermieten. Interessierte Vermieter*innen schließen einen Kooperationsvertrag bis zu zehn Jahre ab. Im ersten Jahr übernimmt die Stadt Freiburg vollständig die Mietrechte und -pflichten, um die Zusammenarbeit zu erleichtern. Bei erfolgreichem Ablauf dieses Probejahres wird der Mietvertrag ab dem zweiten Jahr direkt mit den Bewohner*innen geschlossen, was für diese einen wichtigen Schritt in Richtung Selbstständigkeit darstellt.

Da auf dem freien Markt meist höhere Mieten erzielt werden können, gestaltet sich die Akquise entsprechend herausfordernd. Um das Programm weiter zu fördern, zeigt die Wohnraumakquise-stelle weiterhin Präsenz auf Veranstaltungen und verteilt entsprechendes Infomaterial. Die Verdopplung des Renovierungszuschusses im Jahr 2023 auf 10.000 € steigert die Attraktivität des Programms für Vermieter*innen deutlich.

➔ <https://www.freiburg.de/vermieten>



Ausblick: Mehr Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen

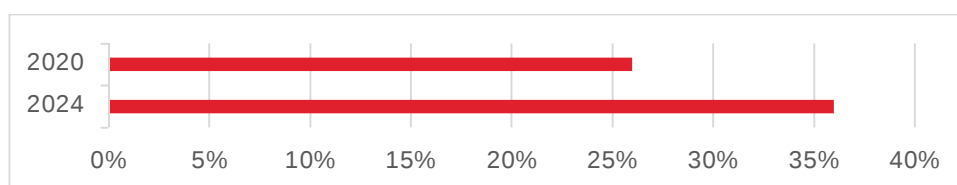
Mehr Wohnungen für geflüchtete und wohnungslose Menschen

In den kommenden Jahren werden in verschiedenen Bauprojekten Kleinstwohnungen realisiert, mit denen wohnungslose und geflüchtete Menschen mit Wohnraum versorgt werden können. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Wohnraumversorgung von besonderen Bedarfsgruppen, die es auf dem Wohnungsmarkt noch schwerer haben als die meisten Personen.

Für Mitte 2028 ist die Fertigstellung des Multifunktionsgebäudes „D4“ geplant, in dem geflüchtete Familien ein Zuhause finden.

Mehr Barrierefreiheit durch die FSB

Mit der konsequenten Anwendung ihres Maßnahmenkatalogs „Barrierefreies Bauen“ wird die FSB die Barrierefreiheit ihres Bestands in den kommenden Jahren weiter erhöhen.



Anteil barrierefrei erreichbarer Wohnungen der FSB

Wohnungsmarkttakteur*innen

Zentrale Partnerin der Stadt Freiburg zur Umsetzung ihrer Wohnungspolitik ist die stadteigene FSB. Der Bedarf an Wohnraum kann allerdings nur unter Beteiligung aller Akteur*innen am Freiburger Wohnungsmarkt gedeckt werden. Die Stadt Freiburg ist deshalb dankbar für das Engagement und die Kooperation mit Privatvermieter*innen sowie der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Als Vertretung der Eigentümer*innen ist Haus & Grund für die Stadt ein wichtiger Partner für den Interessensaustausch und als Multiplikator in die Vermieterschaft in Freiburg.

Hier setzt die Stadt Freiburg die Rahmenbedingungen z. B. auch für Akteur*innen mit eigenem Wohnversorgungsauftrag bzw. -bedarf wie z. B. für die Zielgruppen der Senior*innen, Pflegebedürftigen oder auch für Studierende, Mitarbeitende und Auszubildende.

Als attraktive Universitätsstadt ergibt sich eine Nachfrageüberschneidung des Teilmarktes studentisches Wohnen mit der des allgemeinen Wohnungsmarkts, was im dringend benötigten Segment für 1-Personen-Haushalte die Wohnraummangellage verstärkt. Durch die Ausweitung und den Zubau von Wohnheimplätzen, wie sie das Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald seit Jahren dankenswerterweise unermüdlich verfolgt (Stand 2024 umfasst das Angebot des Studierendenwerks rd. 5.700 Wohnplätze für Studierende), wird die Mangellage auf dem studentischen Wohnungsmarkt gemindert und damit auch der Druck auf den allgemeinen Wohnungsmarkt verringert, auf den sich die Studierenden im Rahmen ihrer Wohnungssuche bei nicht genügend Wohnheimplätzen fokussieren müssen. Die Stadt Freiburg unterstützt daher das Studierendenwerk bei der Verwirklichung ihrer Ziele, z. B. aktuell beim Zubau von rd. 140 Plätzen in der Falkenbergstraße bzw. bei der geplanten Nachverdichtung durch rd. 130 Plätze in der Studierenden-siedlung und fördert das wichtige Wohnungsbestandsinstrument „Wohnen für Hilfe“.

Ein großes Engagement auf dem Freiburger Wohnungsmarkt zeigt auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die mit ihrer bundesweiten Wohnraumoffensive durch Nachverdichtung und Neubau bundesweit rd. 8.000 ausschließlich bezahlbare Wohnungen baut. Allein in Freiburg entstehen im Rahmen der Offensive rd. 640 neue Wohnungen, z. B. in der Colmarer Straße. Als hundertprozentiges Unternehmen des Bundes baut die BImA Wohnungen für Bundesmitarbeitende und wirkt so der angespannten Lage in Ballungsräumen entgegen. Das Engagement der BImA für den Mitarbeitenden-Wohnungsbau kann insoweit auch als Beispiel für andere, private Arbeitgebende dienen.

Laut einer IHK-Umfrage aus dem Jahr 2024 gilt die Wohnungsnot in Freiburg und der Region als eines der größten Risiken für Unternehmen – und deshalb sehen diese Mitarbeiter- bzw. Betriebswohnungen grundsätzlich positiv. Mit dem aktuell neuen Angebot „Corporate Living Freiburg“ bietet die FSB in Kooperation mit der städtischen FWTM und der IHK südlicher Oberrhein Unternehmen in der Region Freiburg Eigentumswohnungen zum Kauf – eine moderne Form von Betriebswohnungen. Die Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen fließen direkt in den Neubau, die Sanierung und die Modernisierung des Mietwohnungsbestandes der FSB, wodurch das Engagement für bezahlbaren Wohnraum nachhaltig gesichert bleibt. "Corporate Living"-Projekte für Fachkräfte aller Art gibt es u. a. im Baugebiet Uffhauser Straße (Haslach), im Metzgergrün (Stühlinger), in der Drei-Ähren-Straße (Haslach), in der Sulzburger Straße (Weingarten), im Elefantenweg (Mooswald), in der Elsässer Straße 2 (Mooswald) sowie in der Wirthstraße Nord (Landwasser).

Seit jeher ist auch das Universitätsklinikum Freiburg im Bereich des Mitarbeitendenwohnens engagiert, z.B. ist aktuell mit 740 Wohnungen im Klara Quartier und weiteren Wohnungen in Dietenbach ein großer Zubau geplant.

Wie im Zielfeld Bezahlbarkeit beschrieben, spielen die Genossenschaften und gemeinwohlorientierten Akteur*innen wie das Mietshäusersyndikat eine wesentliche Rolle für das bezahlbare Wohnen in Freiburg. Durch die Zielsetzung, den Anteil genossenschaftlichen Wohnraums in Freiburg weiter zu steigern, hat genossenschaftliches Wohnen bei der Erstellung von Vermarktungskonzepten und der Grundstücksvergabe eine besondere Berücksichtigung erfahren. Zur leichteren Vernetzung genossenschaftlicher Initiativen hat die Stadt Freiburg z. B. eine digitale Kontaktplattform ins Leben gerufen und unterstützt den Verein „Pavillon für alle“ als Anlaufstelle für gemeinschaftliche Wohnprojektgruppen.

Schließlich spielt die Mieterschaft eine wichtige Rolle als Wohnungsmarkttakteur, da sie die Nachfrageseite des Marktes darstellt und die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum maßgeblich beeinflusst. Als Teil des Wohnungsmarktes sind Mieter*innen nicht nur Konsument*innen von Wohnraum, sondern auch Akteur*innen, die durch ihre Entscheidungen und ihr Verhalten den Markt mitgestalten, wie z. B. bei der Suche nach Wohnraum, der Wahl des Wohnortes oder der Reaktion auf Mieterhöhungen. Die Stadt Freiburg unterstützt - neben der wichtigen Arbeit von z. B. Verbraucherzentralen oder Mietervereinen - die Mieterschaft in vielfältigster Weise, z. B. durch Beratungsangebote, Unterstützungsleistungen und informative Öffentlichkeitsarbeit, wie die im Jahr 2023 erstellte Broschüre „Bezahlbares Wohnen – Wissenswertes für Mieter*innen“. Denn nur eine aufgeklärte und um ihre Rechte bewusste Mieterschaft kann als gleichberechtigte Partei auf dem Wohnungsmarkt agieren.

Fazit

Die vorliegende Halbzeitbilanz zeigt, dass die Stadt Freiburg trotz herausfordernder Rahmenbedingungen mutig und antizyklisch in den beschriebenen Zielfeldern voran- sowie weitergegangen und damit der angespannten Wohnungsmarktsituation in Freiburg entgegengetreten ist.

GEWOS hat der Stadt Freiburg mit der von ihr beauftragten Wohnungsmarktanalyse- und Wohnungsbedarfsprognose (G-22/193) folgende Handlungsfelder

- Strategisch ausgerichtete städtische Bauland- und Bodenpolitik,
- Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums
- Familiengerechter Wohnraum
- Förderung genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnprojekte
- Bestandsorientierte Wohnquartiersentwicklung
- Barrierefreier Wohnraum
- Initiativen in der Region

mit u. a. diesen (sich z.T. überschneidenden) Handlungsempfehlungen aufgezeigt:

Flächenerwerb; Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht; Einrichtung eines Innenentwicklungs-/Baulückenkatasters; Konsequente Anwendung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau; Konzeptvergabe und Weiterentwicklung der Vergabekriterien für Grundstücke an Nachfragegruppen oder Vorhabenträger, die im Sinne der städtischen Ziele Wohnraum schaffen; Öffentlichkeitsarbeit und Wissenstransfer; Verlängerung von Belegungsbindungen; Unterstützung und Förderung von Genossenschaften und Baugemeinschaften; Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure; Schaffung von familiengerechten Bau- und Wohnformen im Rahmen der Bauleitplanung von Neubaugebieten; Ausweitung des Angebots an altersgerechten und barrierearmen/-freien Wohneinheiten; Anpassung des Wohnumfelds/Reduzierung von Barrieren; Regionale Wohnungsmarktbeobachtung.

Der Quervergleich zum „Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen 2030“ und den darüber hinausgehenden städtischen Aktivitäten zeigt, dass die Stadt Freiburg diese Empfehlungen aufgegriffen bzw. bereits umgesetzt hat.

Lt. Freiburg-Umfrage 2024 ist bezahlbarer Wohnraum das dringlichste stadtpolitische Thema der Freiburger*innen. Die Stadt Freiburg wird in Rückendeckung hiermit ihren Kurs mit den laufenden und geplanten Maßnahmen entschlossen fortsetzen, um den Herausforderungen für bezahlbaren Wohnraum in Freiburg weiterhin zu begegnen. Hierbei attestiert das Institut der Deutschen Wirtschaft, dass Freiburg den langfristigen Wohnraumbedarf im Hinblick auf die Zahl der Wohneinheiten mit anhaltend hoher Bautätigkeit decken kann.

Beim Spatenstich für den zweiten Bauabschnitt des FSB-Projekts Uffhauser Straße im März 2025 wurde der Stadt Freiburg seitens des Landesvertreters explizit umfangreiches Lob und Anerkennung für die städtischen Wohnungsbau-Aktivitäten und für ihr antizyklisches und entschiedenes Vorangehen ausgesprochen. Denn auch die Landeswohnungsbauziele lassen sich nur gemeinsam mit den Kommunen, die aktiv tätig werden, erreichen.

Beteiligte Ämter und Dienststellen

Diese Halbzeitbilanz wurde unter der Federführung der Stabstelle für bezahlbares Wohnen (SbW) im Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung durch folgende Projektgruppe erstellt:

Amt für Migration und Integration (AMI)
 Amt für Soziales (AfS)
 Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung (AWV)
 Baurechtsamt (BRA)
 Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)
 Immobilienmanagement Freiburg (IMF)
 Projektgruppe Dietenbach (PGD)
 Rechtsamt (RA)
 Stadtplanungsamt (StPIA)

unter Beteiligung von

Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement (ABI)
 Garten- und Tiefbauamt (GuT)
 Umweltschutzamt (UwSA)
 Energieagentur Regio Freiburg GmbH
 Studierendenwerk Freiburg

Konzeption, Redaktion (AWV):
 Hauke Quathamer, Simone Hund, Robert Staible

Bildrechte, Fotografie:
 Stadt Freiburg soweit nicht anders ausgewiesen
 Titelbild: Irmgard Dufner
 Fotos auf Seiten 2, 18 und 23: Patrick Seeger

Weitere Informationen unter:
freiburg.de/bezahlbareswohnen

Anlage: Übersicht aller Instrumente

Die folgende Übersicht enthält alle Instrumente, die die Stadt Freiburg ergreift und ordnet sie den Kapiteln des Gesamtkonzepts (Ges.K.) Bezahlbar Wohnen 2030 zu. Die Aktivitäten der Stadt für bezahlbaren Wohnraum entwickeln sich permanent weiter, sodass viele Instrumente seit Beschluss des Gesamtkonzepts hinzugekommen sind.

Legende:

- ✓ etabliert/abgeschlossen
- ↑ hat Potential
- ? in Prüfung
- ... in Bearbeitung

Kapitel Ges.K.	Zielfeld	Instrumente	Bewer- tung	Bemerkung
C. I. 1.6	Ausreichend Wohnraum	Baulandumlegung/Bodenordnung	✓	Die Realisierung von städtebaulichen Planungen bedarf in der Regel einer Neuordnung der Eigentumsstrukturen. Hier bieten die Werkzeuge der Baulandumlegung die Möglichkeit einer Umsetzung unabhängig von der Verkaufsbereitschaft der betroffenen Eigentümer.
C. I. 2.3 f	Ausreichend Wohnraum	Einführung Grundsteuer C	?	Auf der Grundlage des zu erstellenden Baupotentialkatasters ist die Einführung der Grundsteuer C frühestens Ende 2026 geplant. Im Vorfeld sind zunächst Aufwand und Ertrag abzuschätzen, sowie die Erfahrungen aus der "neuen" Grundsteuer B aufzubereiten. Ziel der Einführung ist die Aktivierung brachliegender Bauflächen.
C. III. 4.	Ausreichend Wohnraum	Übertragung Wohnbauflächenbedarfe	✓	
C. I. 2.3 g	Ausreichend Wohnraum	Gesetzliches Baugebot durchsetzen	↑	Dieses Instrument wurde bisher nicht angewendet, im Einzelfall wird der Erlass eines Baugebotes aber geprüft.
-	Ausreichend Wohnraum	Politischer Appell an Land: Wohnraumaufsichtsgesetz für BW	✓	Noch nicht erfolgreich. Das Land lehnt ein solches Gesetz ab.
C. II. 3.	Ausreichend Wohnraum	Sanierungsverfahren	✓	siehe Seite 29
C. II. 8.	Ausreichend Wohnraum	Instandsetzung Problemimmobilien	✓	

Kapitel Ges.K.	Zielfeld	Instrumente	Bewer- tung	Bemerkung
C. I. 2.3 e	Ausreichend Wohnraum	Baupotentialkataster	...	Der Regionalverband Südlicher Oberrhein hat alle zusammenhängenden Innenentwicklungspotentiale, einzelne Baulücken im Bestand und Außenreserven im bestehenden Flächennutzungsplan für alle Gemeinden innerhalb des Verbandsgebiets erfasst. Aktuell prüft die Stadt das Kataster hinsichtlich der Anwendbarkeit für die Aktivierung von Baulücken und die Anwendung (bau)rechtlicher Instrumente sowie einer Grundsteuer C.
-	Ausreichend Wohnraum	Baugebiet Zinklern	...	siehe Seite 22
C. III. 5.1.	Ausreichend Wohnraum	Digitale Kontaktplattform für Baugruppen	✓	
C. I. 2.3 c	Ausreichend Wohnraum	Beratungszentrum Bauen (einschl. Beratungsangebot: Ausbau Dachgeschosse)	✓	siehe Seite 49
C. II. 4.	Ausreichend Wohnraum	Bekämpfung Zweckentfremdung/Leerstand	✓	siehe Seite 31
C. V. 6.	Ausreichend Wohnraum	Mitarbeiter-Wohnungen	✓	Die Stadt unterstützt Arbeitgeber*innen bei der Realisierung von Mitarbeiter*innen-Wohnungen. Darüber hinaus wird die FSB 49 Mietwohnungen in Kleineschholz errichten, die Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung sowie der städtischen Tochtergesellschaften zur Verfügung gestellt werden.
C. I. 8.	Ausreichend Wohnraum	Alternative Wohnformen (Tiny-Houses, Wohnwagensiedlungen)	✓	Vergabe zur temporären Nutzung erfolgt (Rahmenplan Sportpark Freiburg Süd, Radlager e.V.)
C. I. 2.2 b	Ausreichend Wohnraum	Quartier Kleineschholz	...	siehe Seite 18
C. I. 2.3 h	Ausreichend Wohnraum	Vertragliches Baugebot	✓	Vertragliche Baugebote sind grundsätzlich Vertragsbestandteil in Erbbauverträgen und Städtebaulichen Verträgen
C. I. 2.2 a	Ausreichend Wohnraum	Stadtteil Dietenbach	...	siehe Seite 14

Kapitel Ges.K.	Zielfeld	Instrumente	Bewer- tung	Bemerkung
C. I. 2.3 a	Ausreichend Wohnraum	Urbane Dichte	✓	In den Planungen der Innenentwicklung spielt urbane Dichte vermehrt eine große Rolle. Beim EKZ Landwasser und im Güterbahnhof-Nord werden teilweise schon GFZ von bis zu 3,0 erreicht. Auch in zukünftigen Planungen (z. B. Entwicklung des Ganter-Areals oder der Auwaldstraße) sind urbane Dichten vorgesehen.
C. I. 2.3 d	Ausreichend Wohnraum	Überbauung Gewerbeobjekte	...	Bsp. Altstandort Obi, Basler Landstr. 16: Siehe Seite 24
C. I. 2.3 d	Ausreichend Wohnraum	Überbauung Park-and-Ride-Flächen	✓	In einer Machbarkeitsstudie wurde die Möglichkeit untersucht, ob die Park & Ride-Flächen mit Endhaltestellen der Stadtbahn in Landwasser und an der Bissierstraße mehrfach genutzt und auf Ihnen bezahlbare Wohnungen realisiert werden können. Im Ergebnis zeigt sich, dass trotz eingeschränkter Wirtschaftlichkeit die Realisierung von 50 bis 120 Whg. eine mittelfristige Perspektive darstellt.
C. I. 2.4	Ausreichend Wohnraum	Umstrukturierung und „Urbanes Gebiet“	✓	
C. I. 6.2.	Ausreichend Wohnraum	Beschleunigung städtebauliche Verträge Innenentwicklung	✓	Die Möglichkeit wurde seitens der Stadt geschaffen und steht bereit. Es liegt an den jeweiligen Planungsbegünstigten davon Gebrauch zu machen.
C. I. 2.2 d	Ausreichend Wohnraum	Umsetzung Rahmenpläne	✓	siehe Seite 28
C. I. 2.2 c	Ausreichend Wohnraum	Umsetzung weiterer Baugebiete	...	siehe Seite 24
C. III. 8.	Bezahlbarkeit	Beitragsübernahme Mietervereine	✓	
C. II. 5.+6.	Bezahlbarkeit	Mietspiegel und Online-Mietspiegelrechner	✓	siehe Seite 51
C. II. 7.	Bezahlbarkeit	Verfolgung Mietwucher/Mietpreisüberhöhung	↑	siehe Seite 50

Kapitel Ges.K.	Zielfeld	Instrumente	Bewer- tung	Bemerkung
C. I. 1.5	Bezahlbarkeit	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	✓	Das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt bspw. in Dietenbach und in Kleineschholz zur Anwendung. Sie erleichtert die Bodenordnung und sichert die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme.
C. I. 1.5	Bezahlbarkeit	Politischer Appell: Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) als Instrument im BauGB	✓	Mit einer IEM würden Baulücken, minder- und fehlgenutzte Grundstücke in einer Satzung festgehalten, sodass die Eigentümer*innen zur Bebauung verpflichtet werden können. Die Einführung dieses Instruments in das BauGB wäre ein wichtiger Schritt. Die Stadt Freiburg bringt die Forderung danach regelmäßig über den Stadte- tag in die Diskussion ein.
C. I. 3.	Bezahlbarkeit	Werbekampagne Mietwohnraumförderung	...	
C. III. 10.	Bezahlbarkeit	Serviceseite Förderprogramme	✓	https://www.freiburg.de/pb/1453889.html
C. IV. 1.	Bezahlbarkeit	Prüfung: Möglichkeiten zur Reduzierung Baustandards	?	Prüfung läuft (Gebäudetyp „E“ und Hamburg-Standard). Geprüft werden ebenfalls Möglichkeiten für Fiktivplanungen parallel zu lau- fenden Hochbauplanungen (IMF und/oder FSB) oder die Umsetzung von Modellvorhaben. Für die Tunibergschule sollen ebenfalls ent- sprechende Vorgaben bereits für den Wettbewerb erfolgen.
-	Bezahlbarkeit	Überwachung Mietpreis- u. Belegungsbin- dung	...	
-	Bezahlbarkeit	Eigentumsförderung Z15/Z20	✓	Ziel ist die Inanspruchnahme besonders günstiger Baufinanzierun- gen zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum für einkom- mensschwächere Haushalte. Hierbei kann es sich um einen Neu- bau, Kauf oder eine Erweiterung handeln. Je mehr Kinder innerhalb einer Familie leben, desto größer fällt der Immobilienkredit aus. 2025 lebten rund 500 Familien in einem durch die Landesbank ge- förderten Haus oder einer Eigentumswohnung.

Kapitel Ges.K.	Zielfeld	Instrumente	Bewer- tung	Bemerkung
-	Bezahlbarkeit	Städtischer Zinszuschuss für Eigentum	✓	Die Stadt Freiburg bietet einkommensschwächeren Familien, die ein selbstgenutztes Wohneigentum erworben haben, einen finanziellen (kommunalen) Zuschuss. Wenn ein Haushalt nicht-geförderte Darlehen bedient und der Einzug in das Objekt weniger als 5 Jahre zurückliegt, erstattet die Stadt für bis zu 10 Jahren einen Teil der Finanzierungskosten. Die Höhe des Zuschusses richtet sich dabei nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, der Darlehenshöhe und der individuellen Zinsbelastung.
C. I. 3.	Bezahlbarkeit	Sonderförderprogramm familienfreundliches Wohnen in Ebnet	✓	
C. I. 3.	Bezahlbarkeit	Mietwohnraumförderung (Neubau)	✓	siehe Seite 36
C. II. 1.	Bezahlbarkeit	Mietwohnraumförderung (Verlängerungen)	✓	siehe Seite 36
C. I. 7.	Bezahlbarkeit	Optimiertes Baugenehmigungsverfahren	↑	siehe Seite 49
C. IV. 2.	Bezahlbarkeit	Neufassung Stellplatzsatzung (Einsparung Kfz-Stellplätze)	✓	siehe Seite 47
C. II. 2.	Bezahlbarkeit	Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutz)	✓	siehe Seite 45
C. I. 4.	Bezahlbarkeit	Kommunaler Wohnungsbau (FSB)	✓	siehe Seite 38
C. III. 1.	Bezahlbarkeit	FSB Mietengrenze und FSB Sozialbonus	✓	Mietengrenze wird deutlich eingehalten, Sozialbonus wird regelmäßig angewendet
C. V. 7.	Bezahlbarkeit	Azubiwohnheim Wirthstraße (WIR:SÜD)	✓	siehe Seite 41
C. I. 1.1	Bezahlbarkeit	Kein Verkauf von Wohnbauflächen	✓	siehe Seite 42 (Aktive Liegenschaftspolitik)

Kapitel Ges.K.	Zielfeld	Instrumente	Bewer- tung	Bemerkung
C. I. 1.2	Bezahlbarkeit	Flächenerwerb	↑	siehe Seite 42 (Aktive Liegenschaftspolitik)
C. I. 1.3	Bezahlbarkeit	Ausübung Vorkaufsrecht	✓	siehe Seite 42 (Aktive Liegenschaftspolitik)
C. I. 1.4	Bezahlbarkeit	Grundstücksvergabe durch Erbbaurecht	✓	siehe Seite 42 (Aktive Liegenschaftspolitik)
C. I. 5.	Bezahlbarkeit	Konzeptvergaben	✓	siehe Seite 42 (Aktive Liegenschaftspolitik)
C. V. 7.	Bezahlbarkeit	Azubiwohnheim Dietenbach	...	siehe Seite 14 (Dietenbach)
-	Bezahlbarkeit	Wohnheim der Uniklinik in Dietenbach	...	siehe Seite 14 (Dietenbach)
-	Bezahlbarkeit	Studierendenwohnheim in Dietenbach	...	siehe Seite 14 (Dietenbach)
C. III. 6.	Bezahlbarkeit	Förderung von gemeinschaftlichen Wohn- projektgruppen	...	siehe Seite 14 (Dietenbach)
C. IV. 2.	Bezahlbarkeit	Mobilitätskonzepte	✓	siehe Seite 47 (Einsparung Kfz-Stellplätze)
C. I. 6.	Bezahlbarkeit	Städtebauliche Verträge/ Baulandpolitische Grundsätze	✓	Zu jedem neuen Bebauungsplan, in dem neues Baurecht entsteht und in dem auch Externe beteiligt sind, wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die baulandpolitischen Grundsätze umgesetzt werden und 50 % geförderter Mietwohnungsbau oder 20 % Flächenabtretung und die Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen (Kiga/Kita-Plätze) gefordert werden.
C. I. 6.1.	Bezahlbarkeit	Analyse städtebauliche Verträge Bauland- entwicklung	✓	Im Rahmen eines externen Evaluierungsprozesses wurden einige Verfahrensschritte zum Freiburger Baulandmodell (Baulandpolitische Grundsätze) analysiert und optimiert. Fazit der Evaluation ist, dass das Freiburger Modell in Bezug auf den geförderten

Kapitel Ges.K.	Zielfeld	Instrumente	Bewer- tung	Bemerkung
				Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Kommunen die vorhandenen Spielräume sehr gut nutzt.
C. I. 3.	Bezahlbarkeit	Anwendung 50%-Beschluss	✓	siehe Städtebauliche Verträge
-	Bezahlbarkeit	Flächenstrategie und Flächenvorhaltung (FNP2040)	...	Im Rahmen des Prozesses zum FNP 2040 wurden die langfristigen Wohnbauflächenbedarfe bis 2040 ermittelt und dabei besonders nachfragestarke Zielgruppen in den Fokus gestellt. Im Zuge der weiteren Flächennutzungsplan-Neuaufstellung sollen weitere Wohnbauflächenreserven ermittelt und Vorschläge für deren kostendeckende Entwicklung abgeleitet werden. Mit der Flächenstrategie sollen langfristige Bedarfe sowie kurzfristige Engpässe bei der Wohnraumversorgung auch bei unvorhergesehen Ereignissen (Zuzug-/Fluchtbewegungen aufgrund von Krieg und Krisen) bewältigt werden können.
C. I. 1.3	Bezahlbarkeit	Vorkaufssatzungen	✓	Für Rahmenpläne werden regelmäßig Vorkaufssatzungen erlassen, die es der Stadt ermöglichen, entweder das Vorkaufsrecht auszuüben oder mit den Eigentümer*innen oder Käufer*innen zu verhandeln, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen (z. B. Rahmenplan Mooswald, Rahmenplan Schildacker etc.)
-	Besondere Bedarfsgruppen	Wohnungssicherung für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen	✓	Beratung in mietrechtlichen Angelegenheiten und präventive Maßnahmen bei drohendem Wohnungsverlust für betroffene Haushalte
-	Besondere Bedarfsgruppen	Förderung: Projekt "Brückenschlag" (Diakonie)	...	Städt. Zuschuss für Wohnraumakquise beim Diakonischen Werk für die Zielgruppe wohnungslose Menschen
-	Besondere Bedarfsgruppen	Vermittlung wohnungsloser Menschen in Wohnraum der FSB ("Fallkonferenz")	✓	Jährliche Vermittlung von wohnungslosen Einzelpersonen, Paaren und Familien in mind. 10% der freiwerdenden Wohnungen bei der FSB
-	Besondere Bedarfsgruppen	Belegungsrechte für sanierte FSB-Wohnungen (Handlungsprogramm Wohnen)	✓	Sanierung von Wohnungen im FSB-Bestand zur Vermittlung wohnungsloser und geflüchteter Menschen in Wohnraum

Kapitel Ges.K.	Zielfeld	Instrumente	Bewer- tung	Bemerkung
C. I. 8.	Besondere Bedarfsgruppen	Kleinstwohnungen für wohnungslose Perso- nen	✓/...	Im Baugebiet Uffhauser Straße wurden die ersten Kleinstwohnungen an das AfS übergeben, weitere werden im Herbst in der Ingeborg- Krummer-Schrot-Str. und Metzgergrün übergeben. Des Weiteren siehe Seite 64
C. III. 7.2.	Besondere Bedarfsgruppen	Wohnraumakquise	✓	siehe Seite 66
C. I. 3.	Besondere Bedarfsgruppen	Politischer Appell: Förderung spezifischer Bedarfsgruppen	✓	
-	Besondere Bedarfsgruppen	Städtische Förderung von FSB-Sanierungen	✓	
-	Besondere Bedarfsgruppen	Multifunktionsgebäude „D4“	...	siehe Seite 65
C. V. 4.	Besondere Bedarfsgruppen	Projektwohnungen für Geflüchtete	✓	Über das festgelegte Kontingent von zehn FSB-Wohnungen jähr- lich kann das Amt für Migration und Integration insbesondere Fami- lien wohnversorgen. Die vereinbarten Kontingente werden durch die FSB i. d. R. übererfüllt. Zudem werden bei hohen Bedarfslagen Projekte zur Versorgung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt, wie z. B. in der Bergäckerstraße.
-	Besondere Bedarfsgruppen	„Barrierefreies Bauen“/„Barrieren reduzieren im Bestand“/Leitfaden „Wohnen inklusiv“	✓	siehe Seite 63
C. V. 5.	Besondere Bedarfsgruppen	Einfach.Gemeinsam.Wohnen	...	Die ersten Wohnungen entstehen im FSB-Projekt Hornbühl Ost.
-	Besondere Bedarfsgruppen	Pflegewohnheim in Dietenbach	...	siehe Seite 14 (Dietenbach)
C. III. 7.3.	Passende Wohnungsgrößen	Förderung: Wohnen für Hilfe (SWFR)	✓	siehe Seite 58
C. III. 7.1.	Passende Wohnungsgrößen	Wohnungstauschbörse	↑	siehe Seite 56

Kapitel Ges.K.	Zielfeld	Instrumente	Bewer- tung	Bemerkung
-	Passende Wohnungsgrößen	Wohnungstauschkonzept FSB	✓	siehe Seite 57
C. I. 2.1	Passende Wohnungsgrößen	Gemischte Quartiere	✓	Zur Wohnraumversorgung unterschiedlicher Bedarfsgruppen können verschiedene Vorgaben gemacht werden, bspw. das Mischungsverhältnis von Wohnungsgrößen, ein Mindestanteil an Wohnfläche in Kerngebieten, ein Mindestanteil an Wohnfläche in Studierendenwohnungen für andere Bedarfsgruppen, Obergrenzen für den Anteil an 1-Zi.-Wohnungen.
-	Passende Wohnungsgrößen	Förderung: "kleiner wohnen - besser wohnen in Freiburg" (Energieagentur Region Freiburg)	↑	siehe Seite 59