

**BESCHLUSS - VORLAGE**

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
IV /Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Gramich	5300	20.11.2017
V/ Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	

**Betreff:**

**Wohnungssituation in Freiburg  
h i e r :  
Analysen, aktueller Bericht, Maßnahmen**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA Einbringung	20.11.2017	X			
2. MA/SO	31.01.2018		X	X	
3. HA	05.02.2018		X	X	
4. BA	07.02.2018		X	X	
5. GR	20.02.2018	X			X

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

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

Finanzielle Auswirkungen: siehe - Drucksache

**Beschlussantrag:**

- Der Gemeinderat nimmt gemäß Drucksache G-17/230 den Bericht der Verwaltung zum Wohnungsmarkt und zu Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und gemischter Quartiere gemäß Abschnitt B der Drucksache zur Kenntnis.**

2. Der Gemeinderat unterstützt die Forderungen des Deutschen Städtetages aus dem im September 2017 veröffentlichten Positionspapier „Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik“ (Anlage 1).
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung,
  - die Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen in Sanierungsverfahren, insbesondere mit der FSB
  - die flexible Übertragung von Wohnungsbindungen bei der Ausübung von städtischen Benennungs- und Belegungsrechten (in Anlehnung an das „Potsdamer Modell“)
  - ergänzend zum geförderten Wohnungsbau städtische Maßnahmen zur Realisierung von mietpreisgedämpftem Wohnraum in neuen Baugebieten
  - die Neuauflage eines Eigenheimprogramms für Familien, Partnerschaften mit Kindern, pflegebedürftigen und / oder schwerbehinderten Angehörigen
  - die Förderung von Bestandswohnraum
  - weitergehende Konzepte zur Wohnversorgung von Menschen mit besonderen Bedarfslagen
  - die Entwicklung von Außenbereichsflächen zur Errichtung von Einfachwohnungen

zu prüfen und hierzu dem Gemeinderat Entscheidungsvorschläge im 3. Quartal 2018 zu unterbreiten.

---

Zum Überblick wird dem Text der Vorlage die Gliederung vorangestellt:

## **Gliederung**

### **A Ausgangslage**

### **B Bestandsaufnahme**

#### **I. Städtebauliche Maßnahmen**

1. Übersicht
2. FNP-Reserveflächen
3. Projektgruppe Neue Wohnbauflächen
4. Anstehende Baugebiete
5. Neuer Stadtteil Dietenbach
6. Informelle Rahmenkonzepte
7. Perspektivplan Freiburg 2030
8. Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg
9. Dialogforum - Freiburger Bündnis für Wohnen
10. Entwicklung Baugenehmigungen

#### **II. Maßnahmen zur Wohnraumschaffung und Wohnraumversorgung**

1. Wohnberechtigungsschein und Wohnungssucherdatei
  - a) Wohnberechtigungsschein als Voraussetzung für die Inanspruchnahme von gefördertem Wohnraum
  - b) Städtische Wohnungssucherdatei
2. Gebundener Wohnraum
  - a) Definition „Gebundener Wohnraum“
  - b) Fallgruppen gebundener Wohnraum
    - (1) Geförderter Wohnraum
    - (2) Mietpreisgedämpfter Wohnraum
    - (3) Mietwohnraum mit Benennungsrechten
    - (4) Durch Gemeinderatsbeschluss gebundener Wohnraum
  - c) Aufteilung gebundener Wohnraum
3. Begründung von Wohnungsbindungen
  - a) Im Rahmen der Wohnraumförderung
  - b) In städtebaulichen Verträgen
  - c) In Vermarktungskonzepten, insbesondere Gutleutmatten
  - d) In Sanierungsverfahren
4. Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen
5. Mittelbare Belegung
6. Eigentumsförderung
7. Wohnversorgung von Menschen mit besonderen Bedarfslagen
  - a) Wohnungen im Einfachstandard
  - b) Wohnraum für Geflüchtete
  - c) Belegungsrechte für wohnungslose Menschen

### III. Maßnahmen zur Mietpreisgestaltung

1. Mietspiegel
2. Mietpreisbremse
3. Absenkung der Kappungsgrenze für den Stadtkreis Freiburg
4. Mietpreisgestaltung bei der FSB

### IV. Sicherung von Wohnraum

1. Verlängerung der allgemeinen Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen
2. Zweckentfremdungssatzung

### V. Unmittelbare finanzielle Fördermaßnahmen der Stadt und Kapitalausstattung der FSB

1. Mittelbereitstellung im Rahmen des Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen
  - a) Kapitalerhöhung FSB
  - b) Bereitstellung von Mitteln für die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen
  - c) Zurverfügungstellung von 1,9 Mio. € aus der Rücklage für geförderten Wohnungsbau für Einfachwohnungen
2. Verzicht der Stadt auf Gewinnausschüttungen der FSB / Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung
3. Einkommensorientierte Förderung / „4. Förderweg“
4. Fortführung der städtischen Förderung
5. Erbbauzinsermäßigungen - laufende Erbbauzinsen
  - a) Erbbauzinsermäßigung für den geförderten Mietwohnraum
  - b) Erbbauzinsermäßigung für Eigentümer\_innen mit Einkommen nach Landeswohnraumförderprogramm
  - c) Erbbauzinsermäßigung für im Haushalt lebende Kinder, pflegebedürftige Personen und/oder Schwerbehinderte
  - d) Reihenhausprogramme
6. Komplementäraufwendungen der Stadt in Sanierungsverfahren
7. Zusammenfassung

### VI. Wohngeld

### VII. Flächenmanagement

1. Flächenveräußerungen / Flächenerwerb
2. Flächensicherung
  - a) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM)
  - b) Ausübung von Vorkaufsrechten
  - c) Erwerb von Landes- und Bundesflächen
3. Grundstücksvergaben
4. Möglichkeit zur Kaufpreisreduzierung bei gefördertem Wohnungsbau

VIII. Nachsteuern in Bestandsquartieren/Sanierungsverfahren

1. Erhöhung der Eigentumsquote
2. Schaffung von familiengerechtem Wohnraum

**C Weitergehende Zielsetzungen und politische Forderungen an Bund und Land**

I. Forderungen des Deutschen Städtetages

1. Wesentliche Inhalte Positionspapier Deutscher Städtetag
2. Ergänzende Ausführungen zum Positionspapier zu Einzelpunkten
  - a) Mitverantwortung des Bundes
  - b) Investitionszulagen und steuerliche Anreize
  - c) Zurverfügungstellung von Bundes- und Landesflächen für den sozialen Wohnungsbau
  - d) Schaffung erweiterter Vorkaufsrechte
  - e) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Innenbereich
  - f) Fehlsubventionierungsabgabe

II. Maßnahmen auf kommunaler Ebene

1. Städtische Maßnahmen
  - a) Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen in Sanierungsverfahren
  - b) Prüfung einer flexiblen Übertragung von Wohnungsbindungen bei der Ausübung von städtischen Benennungs- und Belegungsrechten
  - c) Prüfung von Modellen zum mietpreisgedämpften Wohnraum
  - d) Neuauflage eines Eigenheimprogramms für Familien, Partnerschaften mit Kindern oder pflegebedürftigen oder schwerbehinderten Angehörigen
  - e) Förderung von Bestandswohnraum
  - f) Verlängerung des Zweckentfremdungsverbots
  - g) Wohnversorgung von Menschen mit besonderen Bedarfslagen
    - (1) Anschlussversorgung wohnungsloser Menschen
    - (2) Wohnungsakquise
  - h) Entwicklung von Außenbereichsflächen zur Errichtung von Einfachwohnraum
  - i) Fortführung des Projekts zur Siedlungsentwicklung in der Region - Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit Umlandkommunen
2. Mittelfristige Planungen der FSB im Mietwohnungsbau, für Sanierung und Modernisierung sowie Instandhaltung

**D Fazit**

Anlagen:

1. Positionspapier des Deutschen Städtetages
1. a) Pressemitteilung des Deutschen Städtetages
2. Entwicklung Grundstückspreise von 2007 - 2016
3. Entwicklung des Mietspiegelniveaus in den Jahren 1996 - 2017
4. Einkommensgrenzen Wohnberechtigungsschein
5. Entwicklung Anzahl erteilter Wohnberechtigungsscheine 2007 - 2016
6. Entwicklung Anzahl wohnungssuchende Haushalte 2007 - 2016
7. Übersicht Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017
8. Verteilung der Wohnungsbindungen im mit Landesmitteln geförderten Mietwohnungsbestand
9. Entwicklung positiv beschiedener Anträge auf Mietwohnraumförderung 2009 - 2016
10. Übersicht Wohnungsverteilung im Baugebiet Gutleutmatten
11. Übersicht zur Schaffung von gefördertem Wohnungsbau bei Vermarktung städtischer Grundstücke
12. Übersicht zu in Modernisierungs- und Neuordnungsmaßnahmen eingesetzten Städtebauförderungsmittel seit 2007
13. Prognose auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen / Benennungsrechte
14. Entwicklung positiv beschiedener Anträge auf Eigentumsförderung mit Landesmitteln 2011 - 2016 nach Antragszeitpunkt
15. 4. Förderweg 2008 - 2016
16. Reihenhausprogramme der Stadt Freiburg i.Br. 2002 - 2010
17. Zahl der Wohngeldanträge 2007 - 2016
18. Grafische Darstellung Grundstücksverkäufe 2005 - 2017
19. Stellungnahmen zum Thema mietpreisgedämpften Wohnraum für das Projekt Dietenbach
20. Übersichtskarte Baumaßnahmen FSB 2017 - 2020 ff.

**A Ausgangslage**

Wohnen ist ein politisches Kernthema und wird deutschlandweit diskutiert (vgl. z. B. Positionspapier des Deutschen Städtetags „Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik“ vom September 2017, Pressemitteilung hierzu, Anlagen 1, 1 a). Die Bedeutung des Themas in Freiburg steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Wachstum der Stadt. Zwischen den Jahren 2007 bis 2016 ist die Einwohnerzahl Freiburgs von rd. 211.000 auf rd. 227.000 gestiegen. Das entspricht einem Anstieg von 7,6 % in zehn Jahren. Der jährliche Zuwachs bei der Zahl der Haushalte betrug dabei durchschnittlich 1.080 Haushalte pro Jahr.

Das Wachstum beruht maßgeblich auf einer Binnenwanderung insbesondere der Altersgruppe der 20 bis 35-Jährigen. Seit 2015 wird Freiburg den sog. Schwarmstädten zugeordnet. Die Hintergründe und Folgen wurden dem Gemeinderat mit der Wohnungsmarktanalyse und der Wohnungsmarktprognose 2030 von Empirica mit den Drucksachen G-15/024 und G-15/024.1 eingehend dargestellt.

Bereits das Einwohner- und Haushaltswachstum der Stadt verursacht eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt der Stadt. So stiegen etwa die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche bei Wohnungseigentum im Erstverkauf von 3.182,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in 2011 auf 4.825,00 € pro m<sup>2</sup> in 2016 (Anlage 2). Die Mietspiegelmiete (mittlere monatliche Nettokaltmiete) stieg von 7,29 € im Mietspiegel 2011/2012 auf 8,25 € im Mietspiegel 2017/2018 (Anlage 3). Das Niveau bei Erstvermietungen liegt zwischenzeitlich deutlich über diesem Wert.

Zusätzlich werden die Immobilienmärkte auch durch die verstärkte Nachfrage nach Immobilien aufgrund der lang anhaltenden Niedrigzinsphase beeinflusst, die einerseits günstige Finanzierungskonditionen beinhaltet, andererseits aber auch anderweitige Kapitalanlagen unattraktiv werden lässt. Schließlich führen auch die Ansprüche an die Ausgestaltung des Wohnraums im Neubaubereich, wie etwa verbesserte energetische und barrierefreie Standards, generationengerechte Ausstattung oder die Anlage von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, zu Kostensteigerungen, die mit dem Ziel von kostengünstigem Wohnraum im Widerstreit stehen.

Die Entwicklung in der Stadt Freiburg i. Br. ist kein Einzelfall. Betroffen von dieser Entwicklung sind neben den bereits bekannten teuren Großstädten z. B. auch vormals günstige Städte wie etwa Berlin, Augsburg oder Würzburg sowie Universitätsstandorte und kleinere wirtschaftsstarke Großstädte (z. B. Ingolstadt, Braunschweig, Wolfsburg, Bamberg, Trier).

Dass es sich bei dieser Entwicklung nicht um das singuläre Problem einzelner Städte, sondern einer Vielzahl von Städten handelt, machen auch das Positionspapier des Deutschen Städtetages „Neuorientierung der Wohnungs- und Bodenpolitik“ (Anlage 1) vom September 2017 sowie die hierzu veröffentlichte Pressemitteilung (Anlage 1a) deutlich. Zutreffend formuliert der Deutsche Städtetag, dass die Sicherung und die Neuschaffung bezahlbaren Wohnraums für Bund, Länder und Kommunen zu einem dauerhaften wohnungspolitischen Imperativ werden müssen.

Die Entwicklung auf dem Freiburger Wohnungsmarkt haben Gemeinderat und Verwaltung frühzeitig in vielfältiger Hinsicht aufgegriffen. Bereits mit der Einführung der städtebaulichen Verträge in allen Baugebieten ab dem Jahre 1998 (vgl. Drucksachen G-98/023, G-98/023.1 und G-98/023.2, G-00/134 und G-00/134.1, G-07/091, G-07/091.1, G-07/091.2 und G-07/091.3), den baulandpolitischen Grundsätzen (vgl. Drucksachen G-09/008, G-09/058 und G-09/058.1, G-11/192 und G-11/192.1 sowie Beschlussfassung des Gemeinderates vom 19.05.2015 zu Drucksachen G-15/024 und G-15/024.1) sowie den Grundsätzen der Vermarktung (vgl. Drucksachen G-11/191 und G-11/191.1) wurden maßgebliche Grundlagen für die Schaffung von gefördertem und preisgünstigem Wohnraum und die Errichtung vielfältiger Quartiere gelegt. Insbesondere wurde durch den Gemeinderat das Kommunale Handlungsprogramm Wohnen mit folgenden Kernpunkten beschlossen (vgl. Drucksache G 13/110):

- Vorbereitende Maßnahmen für einen neuen Stadtteil im Umfang von rd. 5.000 Wohneinheiten
- gezielte Baurechte schaffen (mit Verweis auf separate Drucksache G-13/071)

- neue Wohnungen in der Innenentwicklung
- Neubau von jährlich 150 bis 300 geförderten Wohnungen durch die Freiburger Stadtbau (FSB)
- Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen bei der FSB, ggf. nutzergruppenspezifisch (z. B. Betreutes Wohnen)
- Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landeswohnraumförderprogramms 2013
- Anwendung wohnungsmarktrelevanter Rechtsinstrumente im Bedarfsfall (Zweckentfremdungsverbot, Milieuschutz, erweiterter Kündigungsschutz)
- Herabsetzung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 15 %
- Wohnraumversorgung für Menschen mit besonderen Bedarfslagen, u. a. durch Erhalt und soweit möglich auch Neubau von Einfachwohnungen im Bestand der FSB;

*Anmerkung:* seit der Verabschiedung des Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen ist neben der Versorgung von Gruppen mit besonderer Bedarfslage die Versorgung von geflüchteten Menschen eine weitergehende Aufgabe.

- Umsetzung innovativer Vermarktungskonzepte für neue Quartiere
- Studie Wohnen in Freiburg
- Perspektivplan Stadtentwicklung, siedlungsstrukturelles Gesamtkonzept für Freiburg
- zielgruppen- und nutzungsorientierte Vergabe städtischer Grundstücke
- Zielsetzung einer langfristigen Flächenverfügbarkeit, Flächenerwerb und zielgerichteter Einsatz gesetzlicher Bodeninstrumente.

Auf der Grundlage dieser Beschlusslagen sollen dem Gemeinderat mit dieser Drucksache

- ein Überblick zu bereits eingeleiteten und umgesetzten Maßnahmen der Stadt Freiburg i.Br. zur Schaffung von Wohnraum und zur Wohnraumversorgung gegeben werden (Teil B);
- ergänzende politische Handlungsoptionen dargestellt werden (Teil C).

Eine wichtige Rolle bei der Erreichung der städtischen Zielsetzungen zur Errichtung und Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums kommt dem FSB-Verbund als kommunalem Wohnungsunternehmen mit seinem Wohnungsbestand von 9.220 Wohnungen (Bestand FSB zum Stichtag 31.12.2016: 8.285, FSI 935) zu. Im laufenden Geschäftsjahr hat die FSB weitere 223 Wohnungen in Hochdorf und Munzingen aus dem Bestand der LBBW Wohnungen zu einem Kaufpreis von 25,5 Mio. € erworben. Der Übergang dieser Wohnungen erfolgte zum 01.09.2017. Der Anteil der Wohnungen des FSB-Verbunds am Gesamtwohnungsbestand von 111.621 Wohnungen in Freiburg zum 31.12.2016 beträgt 8,26 % und ist der größte Bestand eines einzelnen Unternehmens in Freiburg. Weitere große Bestände haben die Wohnungsbaugenossenschaften (Bauverein, Familienheim, Heimbau) mit insgesamt rd. 7.426 (6,65 %), Siedlungswerk mit 421 (0,38 %) sowie Vonovia mit rd. 2.500 (2,24 %) Wohnungen.

## **B Bestandsaufnahme**

### **I. Städtebauliche Maßnahmen**

#### **1. Übersicht**

Mit folgenden städtebaulichen Maßnahmen schafft die Stadt Freiburg i. Br. neuen Wohnraum

- Reserveflächen FNP 2020
- Im Verfahren bzw. unmittelbar vor Einleitung des Verfahrens befindliche Bebauungspläne (Innen- und Außenbereich)
- Größere in Umsetzung bzw. in Planung befindliche Projekte nach § 34 BauGB
- Perspektivplan
- Projektgruppe Neue Wohnbauflächen (ProWo)
- Projektgruppe Neuer Stadtteil Dietenbach
- Regionale Siedlungsflächen

#### **2. FNP-Reserveflächen**

Der Gemeinderat hatte auf der Grundlage der Drucksache G-13/075 beschlossen, die bis dato geltenden Zeitstufen des FNP 2020 (Zeitstufe II, Entwicklung der Flächen ab 2015, sowie III, voraussichtlich kein Bedarf bis 2020) aufzuheben. Die verbleibenden Flächen werden nach Eignung und Verfügbarkeit entwickelt.

Ein neuer FNP 2040 wird ab 2018 aufgestellt.

### 3. Projektgruppe Neue Wohnbauflächen

Am 15.12.2015 hat der Gemeinderat die Projektgruppe Neue Wohnbauflächen eingerichtet und die Ziele und die Strategie zur Beschleunigung der Flächenbereitstellung für den Wohnungsbau beschlossen. Bis 2022 soll die Entwicklung folgender aus dem Perspektivplan hervorgegangener Flächen, die sich überwiegend in städtischem Eigentum befinden, eingeleitet werden (vgl. Drucksache G-15/218).

- Kappler Straße, Littenweiler: Potenzial von 100 bis 300 Wohneinheiten
- Mooswald West: Potenzial von 450 bis 1.100 Wohneinheiten
- Stühlinger West: Potenzial von 500 bis 1.250 Wohneinheiten
- Wendeschleife Vauban: Potenzial von 10 bis 30 Wohneinheiten
- Zähringen Nord: Potenzial von 550 bis 1.400 Wohneinheiten

In Summe ergibt dies ein Potenzial von 1.610 - 4.080 Wohneinheiten.

### 4. Anstehende Baugebiete

Folgende Baugebiete mit nennenswertem Wohnanteil befinden sich in Bearbeitung bzw. Umsetzung:

- Im Zinklern / Lehen (Drucksache G-16/203 Offenlagebeschluss)
- Güterbahnhofareal (Drucksache G-17/190 Offenlagebeschluss)
- Gutleutmatten / Haslach (Drucksachen G-13/090 Satzungsbeschluss, G-13/139 Vermarktungskonzept, Drucksache G-14/063 Vergabe der Baugrundstücke), in Umsetzung mit 55.700 m<sup>2</sup> Geschossfläche, 495 Wohneinheiten
- Westarkaden / Mooswald (Drucksache G-17/041 Satzungsbeschluss zum B-Plan Berliner Allee, 2. Änderung, 5-99b, ca. 70 - 80 WE, Baulandfläche < 1ha): in Umsetzung (Bauantrag noch nicht vorliegend)
- Höhe / Zähringen (Drucksache BA-17/007.1 Aufstellungsbeschluss, Mehrfachbeauftragung bis Dezember 2017, Offenlagebeschluss voraussichtlich 2018, ca. 4,4 ha Bruttobauland, Geschossfläche ca. 31.000 m<sup>2</sup>, ca. 250-300 WE)
- Niedermatten / Waltershofen (Drucksache BA-11/036 Aufstellungsbeschluss September 2011, Grundzustimmungen der Eigentümer noch nicht alle vorhanden (Zeitlauf momentan nicht absehbar), ca. 3,5 ha Bruttobauland, Geschossfläche ca. 24.000 m<sup>2</sup>, ca. 120-150 WE)
- Hinter den Gärten / Tiengen (Drucksache BA-17/036 Aufstellungsbeschluss geplant für 29.11.2017)
- Einkaufszentrum Landwasser (Drucksache BA-17/010 [DS zur Auslobung Wettbewerb; ca. 200 WE], Aufstellungsbeschluss 01/2016, Offenlagebeschluss 06/2018, B-Plan in Vorbereitung, Gesamt Geschossfläche 29.000 m<sup>2</sup>, davon 14.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen)
- Div. Projekte Studentenwohnen (Studierendensiedlung Betzenhausen, BP Areal Markuskirche, Röderhof) in Umsetzung bzw. Vorbereitung
- Diverse kleinere Flächen

## 5. Neuer Stadtteil Dietenbach

Entstehen soll ein sozial- und altersgemischtes Wohnquartier für alle Einkommensgruppen, besonders für Familien, mit einem Schwerpunkt bei unteren und mittleren Einkommensgruppen. Hierzu wurden unterschiedliche Bautypologien im Wettbewerb vorgegeben (25 % sog. verdichtete Einfamilienhausähnliche Strukturen wie Stadthäuser und 75 % Geschosswohnungsbau). Der bedarfsgerechte Anteil an gefördertem Wohnraum, die wohnungs- und sozialpolitischen Auswirkungen und die ggf. damit verbundene finanzielle Bedeutung der verschiedenen Förderungen wurden bereits in zwei GRAG Sitzungen (10/2016 und 02/2017) diskutiert. Aufgrund der Größe des Plangebietes mit rd. 6.000 Wohnungen sind für Dietenbach Sonderregelungen zu entwickeln. Von externen Experten, u. a. Prof. Haarer, dem empirica-Institut und dem Fachbeirat Dietenbach wurden diesbezüglich Vorschläge erarbeitet. Favorisiert wurde dabei ein 3-Säulen-Modell, das neben dem freifinanzierten und dem geförderten Wohnraum auch den mietpreisgedämpften Wohnraum enthält (Anlage 19)

## 6. Informelle Rahmenkonzepte

In den letzten Jahren wurden folgende Rahmenkonzepte fertiggestellt:

- Zukunftskonzept „Haslach Südost“ (vgl. [www.freiburg.de/staedtebau](http://www.freiburg.de/staedtebau))
- Perspektivstudie „Gewerbegebiet Mooswald“ (vgl. Drucksache G-13/214)
- Machbarkeitsstudie "Entwicklung Eisstadion-Gelände" (vgl. [www.freiburg.de/staedtebau](http://www.freiburg.de/staedtebau), vgl. Drucksachen G-17/110, G-13/214)
- Rahmenkonzept „Quartier Schildacker,“ (vgl. Drucksache BA-15/025)
- Rahmenkonzept „Quartier Auf der Haid“ (vgl. Drucksache G-17/039)

Ausgehend von diesen Untersuchungsbereichen werden Wohnbaulandpotenziale entwickelt.

## 7. Perspektivplan Freiburg 2030

Im Rahmen des vom Gemeinderat am 11.07.2017 beschlossenen Perspektivplans (siehe Drucksache G-17/040) wurden die neuen Leitstrukturen und Entwicklungsbereiche der weiteren Siedlungs- und Freiraumentwicklung definiert. Diese Suchräume sollen Potenziale für weitere Wohneinheiten liefern. Die Größenordnung dieser Potenziale orientiert sich an der ermittelten Angebotslücke der Wohnungsmarktbedarfsprognose aus dem Jahr 2014. Eine flächengenaue Verortung und Quantifizierung der Potenziale sind Aufgaben der nachfolgenden Planungsebenen der Rahmenplanungen und der Bauleitplanung. Folgende planerische Vertiefungen werden zurzeit vorbereitet und bearbeitet:

- Als Pilot-Projekt wurde das Rahmenkonzept „Quartier Auf der Haid“ erarbeitet (vgl. B.I.5.). Die Umsetzungschancen der neuen Quartiersmitte, der Umstrukturierung der Siedlung „Am Lindenwäldle“ sowie eines Haid-Parks werden zurzeit geprüft.
- Die Projektgruppe „Neue Wohnbauflächen“ hat ihre Arbeit aufgenommen (vgl. B.I.3.).

- Die Grundsätze, Analysen und Empfehlungen des Perspektivplans werden bei verschiedenen Planungen, z. B. Mehrfachbeauftragung „Östliches Ganter-Areal“ angewendet.
- Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wird das städtebauliche Rahmenkonzept „Stadtteil Mooswald“ erarbeitet (vgl. Drucksache G-17/110).
- Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung soll der Rahmenplan „Weihermatten Kappel“ erarbeitet werden (vgl. Drucksache BA-17/031).
- Der Rahmenplan für die vier Freiburger Tunibergortschaften soll 2018 begonnen werden.
- Darüber hinaus wurden Nachverdichtungspotenziale im Bestand ermittelt, z. B. im Süden von Littenweiler, in den Tuniberg-Ortschaften und im Mooswald.

## **8. Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg**

Angesichts des erheblichen und dauerhaften Wachstums der Stadt Freiburg i. Br. und der Region besteht der Bedarf, interkommunale Kooperationen einzugehen. Anfang 2015 wurde auf Initiative der Stadt Freiburg i. Br. eine Arbeitsgemeinschaft mit den beiden Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, Kommunen der beiden Landkreise, dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium gebildet. Gemeinsam wurde ein Leitbild zur regionalen Siedlungsflächenübertragung definiert, Kriterien für eine interkommunale Zusammenarbeit entwickelt sowie ein freiwilliges Kooperationsmodell formuliert (vgl. Drucksache G-16/040).

Am 28.06.2017 wurde die Konzeptphase mit der Unterzeichnung einer gemeinsamen Erklärung abgeschlossen. Bereits seit Juni 2016 befindet sich das Projekt in der Umsetzungsphase, in der Kooperationen mit interessierten Kommunen vorbereitet werden sollen (vgl. Drucksache G-16/207).

Das Projekt wird durch das Land Baden-Württemberg zu 50 % gefördert. Neben der Landesförderung haben die Stadt Freiburg i. Br., der Landkreis Emmendingen und Kommunen aus dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald finanzielle Beiträge geleistet (Landesförderung 35.000,00 €, Anteil Stadt Freiburg i. Br. 17.500,00 €, Landkreis Emmendingen 8.750,00 €, einzelne Kommunen aus dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald insgesamt 8.750,00 €). Abgeschlossen wird das Förderprojekt Ende 2017 mit der Abgabe eines Abschlussberichts, der neben der konzeptionellen Erarbeitung Untersuchungen zu den Entwicklungspotenzialen in den Kooperationskommunen beinhalten wird. Nach Beendigung des Förderprojekts wird der Gemeinderat in 2018 über das Ergebnis des Abschlussberichts informiert und in die weitere Vorbereitung von Kooperationsvereinbarungen eingebunden.

## 9. Dialogforum - Freiburger Bündnis für Wohnen

Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums hat sich im Dezember 2013 das „Freiburger Bündnis für Wohnen“ aus Stadtverwaltung, Vertretungen zahlreicher Organisationen, Parteien, Verbänden und Institutionen gegründet. Ergänzend zum „Handlungsprogramm Wohnen“ dient das Bündnis der Einbeziehung der verschiedenen Akteure mit dem Bekenntnis einer offenen Stadt für alle und der Bekräftigung des Willens, insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Am 28.09.2016 wurde in einer Pressekonferenz eine Bestandsaufnahme der verschiedenen Aktivitäten der Stadtverwaltung vorgelegt. Schwerpunkte waren:

- Bedarf an Wohnungen
- Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2020
- Baugenehmigungen/ große Wohnbauprojekte
- Perspektivplan und Projektgruppe neue Wohnbauflächen
- Wohnungsbestand in Freiburg
- Mietwohnraumförderung/ Eigentumsförderung
- Wohnraumversorgung/ Integration von Geflüchteten und Wohnungslosen

## 10. Entwicklung Baugenehmigungen

Nach der Statistik des Baurechtsamtes wurden

<u>Jahr</u>	<u>Wohneinheiten</u>
2015	1.254
2016	1.599
2017 bis 31.10.	841

genehmigt. Die geringeren Zahlen der Vorjahre sind nur bedingt aussagekräftig, weil diese auf den Erhebungsböden zur Bautätigkeit beruhen, die für das Landesamt bzw. Bundesamt für Statistik auf freiwilliger Basis auszufüllen sind.

## II. Maßnahmen zur Wohnraumschaffung und Wohnraumversorgung

### 1. Wohnberechtigungsschein und Wohnungssucherdatei

- a) Wohnberechtigungsschein als Voraussetzung für die Inanspruchnahme von gefördertem Wohnraum

Nur Personen, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein vorweisen können, gehören zum berechtigten Personenkreis für den geförderten Mietwohnungsbau. Anspruchsberechtigt für einen Wohnberechtigungsschein sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend in Baden-Württemberg als Geltungsbereich des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) aufhalten und tatsächlich sowie rechtlich in der Lage sind, ihren Lebensmittelpunkt dort zu begründen.

Die Antragstellenden haben die im jeweils gültigen Förderprogramm festgelegten Einkommensgrenzen einzuhalten (vgl. hierzu Anlage 4). Die Anzahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine im Stadtkreis Freiburg lag im Jahr 2016 bei 2.618, was eine Steigerung von ca. 3,2 % und 81 Fällen gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Entwicklung ab dem Jahr 2007 ist in Anlage 5 dargestellt. Auch wegen der Anhebung der maßgeblichen Einkommensgrenzen im Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017 wird von einer anhaltenden Steigerung der auszustellenden Wohnberechtigungsscheine ausgegangen.

#### Städtische Wohnungssucherdatei

Die Stadt Freiburg i.Br. führt zur Unterstützung von Wohnungssuchenden eine städtische Wohnungssucherdatei, um Bürger\_innen der Stadt in einer akuten Wohnungsnotlage zu unterstützen. Dies stellt eine freiwillige, über die Anforderungen der Landesförderung hinausgehende Leistung dar. Zum Stichtag 31.12.2016 waren insgesamt 1.455 wohnungssuchende Haushalte aufgenommen. Die diesbezüglichen Aufnahmevoraussetzungen hat der Gemeinderat mittels einer Richtlinie geregelt, wobei neben dem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (s. o.) eine nicht selbst verursachte Wohnungsnotlage sowie grundsätzlich ein mindestens zweijähriger ununterbrochener Aufenthalt der Bürger\_innen in der Stadt Freiburg vorliegen müssen (vgl. Drucksache G-11/223). Die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte ist vom Jahr 2007 von 796 wohnungssuchenden Haushalten bis zum Jahr 2016 mit einer Anzahl von 1.455 wohnungssuchenden Haushalten gestiegen, wobei das Jahr 2016 das Niveau von 2015 gehalten hat (Anlage 6).

## 2. Gebundener Wohnraum

In Freiburg stehen lt. FR.ITZ, dem Statistik- und Informationsportal der Stadt, zum 31.12.2016 insgesamt 111.621 Wohnungen zur Verfügung für eine Bevölkerung von ca. 227.000 Einwohner\_innen (Stand: 31.12.2016).

Ein Teil dieser Wohnungen unterliegt besonderer Bindung. Da der Begriff der Wohnungsbindung in der Vergangenheit in unterschiedlichen Kontexten und mit unterschiedlichen Bedeutungen verwendet wurde, die zu Missverständnissen führen können (und geführt haben), sollen zunächst die **Begrifflichkeiten** für den künftigen Sprachgebrauch geklärt werden. Dabei geht es nicht allein um Begrifflichkeiten, sondern auch um eine künftig ausdifferenziertere Erfassung verschiedener Bindungen und deren Rechtsgrundlage, um gezielter handeln zu können. Außerdem sind die Erfassung der verschiedenen Bindungen und deren Rechtsgrundlage auch wegen der unterschiedlichen Finanzierungsquellen, insbesondere für die angestrebte Verlängerung von Bindungen erforderlich. Diese Differenzierung hat aber auch zur Folge, dass die nachfolgenden Zahlenangaben nicht uneingeschränkt mit früheren Zahlenangaben zu vergleichen sind und zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwischen einzelnen Teilmengen Überschneidungen bestehen. Zudem wird angestrebt, verschiedene Datenbestände bereichsübergreifend miteinander zu verknüpfen. Die FSB hat ihren Wohnungsbestand anhand der Begrifflichkeiten untersucht und neu zugeordnet, was aber nicht trennscharf für die Vergangenheit möglich war und deshalb auch dort Abweichungen zu früheren Drucksachen gegeben sind. Ab dem

01.01.2018 erfolgt ein dahingehend präzisierter Datenabgleich zwischen der FSB und dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW) bezogen auf die entsprechenden Fallgruppen.

a) Definition „Gebundener Wohnraum“

Gebundener Wohnraum ist, im Gegensatz zum frei finanzierten Wohnraum, Wohnraum, der besonderen Bindungen durch Landesförderprogramme oder städtischen Vorgaben/Vereinbarungen unterliegt, die unterschiedlich ausgestaltet sein können. Dem Oberbegriff „gebundener Wohnraum“ werden nachfolgende Teilgruppen zugeordnet:

b) Fallgruppen gebundener Wohnraum

**(1) Geförderter Wohnraum**

Es handelt sich um Wohnraum, für den Finanzmittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm in Anspruch genommen wurden.

Allgemeine Voraussetzungen der Landesmietwohnraumförderung sind

- Geltung von Einkommensgrenzen nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderprogramm
- Mietpreisbindung durch Abschläge auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegelmiet, gegenwärtig 33 % Abschlag)
- Einräumung von Belegungsrechten durch individuelle Vereinbarungen, z. B. in Form von Benennungsrechten zu Gunsten der Stadt, zum Teil grundbuchrechtlich gesichert.

Allgemeine Voraussetzungen der Eigentumsförderung sind

- Einhaltung besonderer Einkommensgrenzen
- Verpflichtung zur Eigennutzung.

Eine Übersicht zu den gegenwärtig geltenden Voraussetzungen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017 ist in Anlage 7 (für Eigentums- und Mietwohnraumförderung) beigelegt.

**(2) Mietpreisgedämpfter Wohnraum**

Bisher wurde diese Fallgruppe im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gutleutmatten als „gebundener Wohnraum“ bezeichnet. Von Externen wird für diese Fallgruppe auch der Begriff „konzeptioneller Mietwohnraum“ verwendet.

Es handelt sich um städtische Vorgaben außerhalb des Landeswohnraumförderprogramms mit dem Ziel, eine langfristige Mietbindung zu erreichen. Die Vorgaben werden im Rahmen von Vermarktungskonzepten für die Vergabe von Grundstücken ausgestaltet und durch den Abschluss von Kooperationsverträgen vereinbart.

Merkmale:

- Festlegung einer maximalen Miethöhe, z. B. in Gutleutmatten 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel
- Festlegung einer Mindestlaufzeitbindung, z. B. in Gutleutmatten 20 Jahre.
- Einhaltung von Einkommensgrenzen, z. B. Gutleutmatten 10 % über Einkommensgrenze Landeswohnraumförderprogramm
- Belegungsrechte<sup>1</sup> mit dinglicher Absicherung.

Diese Merkmale können je nach wohnungspolitischer Zielsetzung und je nach Zielgruppenausrichtung variiert werden (wie aktuell in den Baugebieten Kronenmühlebach (Drucksache G-17/087) und Innere Elben (Drucksache G-17/115). Im Baugebiet Gutleutmatten sollte mit dieser Fallgruppe beispielsweise gezielt die Versorgung von Einkommensschichten, die in einem begrenzten Umfang über den Einkommen nach dem Landeswohnraumförderprogramm 2015/2016 lagen, angesprochen werden.

### **(3) Mietwohnraum mit Benennungsrechten**

Es handelt sich um Mietwohnraum, für den der Stadt ein Benennungsrecht eingeräumt wurde.

Benennungsrechte können sich sowohl bei Neuverfahren wie auch bei der Verlängerung von auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen unmittelbar aus der Inanspruchnahme einer Landesförderung ergeben. Weiterhin kann ein Benennungsrecht im Gegenzug zu finanziellen Leistungen der Stadt beispielsweise in Sanierungsverfahren eingeräumt werden oder aufgrund von Sondervereinbarungen der Stadt mit dem Eigentümer an bestehendem Wohnraum (z. B. Wohnungen des FSB-Verbundes).

Bislang wurden die unterschiedlichen Rechtsgründe für die Einräumung von Benennungsrechten statistisch nicht erfasst.

Es bestehen teilweise Schnittmengen zwischen den einzelnen Einräumungsgründen.

### **(4) Durch Gemeinderatsbeschluss gebundener Wohnraum**

Durch Beschlussfassung des Gemeinderats (Drucksache G-11/223) ist der Wohnungsbestand der FSB über die sich aus den Bestimmungen der Landeswohnraumförderung ergebenden Bindungen und über die gesondert vereinbarten Benennungsrechte hinaus gebunden. Danach wird die Belegung des Wohnraumbestandes der FSB und des ALW wie folgt geregelt:

---

<sup>1</sup> Gesetzlich wird zwischen Belegungs- und Benennungsrechten unterschieden. Beim Belegungsrecht darf die Wohnung nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins gegeben werden. Beim Benennungsrecht hat die Wohnraumförderstelle das Recht, dem Wohnungseigentümer für die Vermietung einer gebundenen Wohnung mindestens drei potenzielle Mieter\_innen aus der Wohnungssucherdateri vorzuschlagen, aus denen der Vermieter wählen darf.

- Alle Wohnungen der FSB, für die ein Benennungsrecht zu Gunsten der Stadt besteht, sind ausschließlich mit Bewerber\_innen aus der Wohnungssucherdatei sowie Tausch-Bewerber\_innen der FSB sowie des ALW zu vermieten.
- Alle übrigen Wohnungen, bei denen die FSB Eigentümerin ist, sind zu 75 % an Bewerber\_innen aus der Wohnungssucherdatei inkl. Tauschbewerber\_innen der FSB sowie des ALW zu vermieten.
- Ferner hat der Gemeinderat die von der FSB bereitzustellenden Belegungsrechte zu Gunsten wohnungsloser Menschen oder von Obdachlosigkeit bedrohter Personen festgelegt. Von der FSB werden hierfür 10 % der freiwerdenden Wohnungen (ohne umzusetzende Personen und Tauschfälle) pro Jahr zur Verfügung gestellt, vgl. auch II 7. c).
- Der Wohnraumbestand des ALW (Restwohnraumbestand nach Übertragung auf den FSB-Verbund) ist zu 75 % an Bewerber\_innen aus der Wohnungssucherdatei inkl. der Tauschbewerber\_innen des ALW sowie der FSB zu vermieten. Nach diesen Vorgaben besteht von den insgesamt 218 Wohnungen für 164 Wohnungen des ALW eine Bindung.

c) Aufteilung gebundener Wohnraum

Der gebundene Mietwohnraumbestand im vorgenannten Sinne gliedert sich wie folgt auf:

- Geförderter Mietwohnraum  
In Freiburg sind 3.607 Wohneinheiten mit Landesmitteln gefördert, dies entspricht 3,2 % der 111.621 WE. Die FSB verfügt davon über 1.651 Wohneinheiten. (Die einzelnen Verteilungen ergeben sich aus Anlage 8)
- Mietpreisgedämpfter Wohnraum  
72 Wohneinheiten in Gutleutmatten
- Mietwohnraum mit Benennungsrechten  
Zum 31.12.2016 bestanden für insgesamt 1.378 Mietwohnungen Benennungsrechte zu Gunsten der Stadt. Hiervon befinden sich 1.048 betroffene Wohneinheiten mit städtischem Benennungsrecht im Bestand der FSB.

### 3. Begründung von Wohnungsbindungen

a) Im Rahmen der Landeswohnraumförderung

Im Zeitraum von 2009 - 2016 konnten für 666 Wohnungen positive Bescheide für die Wohnraumförderung mit Landesmitteln erteilt werden, davon 408 für Wohnungen der FSB (ca. 61,3 %). Nachdem in Jahren 2011 bis 2014 nur für 19 Wohnungen Anträge eingereicht und bewilligt wurden, zeigt die Entwicklung mit 290 genehmigten Wohnungen bei 18

Anträgen in 2015/2016 einen positiven Trend auf. Die Einzelheiten der Entwicklung ergeben sich aus Anlage 9.

b) In städtebaulichen Verträgen

Im Rahmen der städtebaulichen Verträge konnten seit 2001 folgende wohnungspolitischen Forderungen umgesetzt werden:

- Vertragliche Sicherung von ca. 41.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau; das entspricht bei einer angenommenen Wohnfläche pro Wohnung von 75 m<sup>2</sup> ungefähr 550 Wohnungen.
- Unentgeltliche Flächenabtretung von ca. 6.460 m<sup>2</sup> Bauland an die Stadt für geförderten Wohnungsbau (= ca. 2,7 Mio. €) zzgl. ca. 1.850 m<sup>2</sup> für ein soziales Projekt
- zweckgebundene Rücklagen für geförderten Wohnungsbau aus amtlichen Umlegungsverfahren i. H. v. ca. 1,76 Mio. €

c) In Vermarktungskonzepten, insbesondere Gutleutmatten

Im Baugebiet Gutleutmatten konnte durch die differenzierte Ausgestaltung des Vermarktungskonzeptes (siehe Drucksache G-13/139) und die darauf beruhenden Ausschreibungen erreicht werden, dass von insgesamt 495 Wohneinheiten 273 Mietwohneinheiten einer Bindung zugeführt werden konnten: 201 geförderte Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 14.412 m<sup>2</sup>, 72 mietpreisgedämpfte Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 4.609 m<sup>2</sup>, 13 Wohneinheiten als freifinanzierte Mietwohnungen für die Dauer von 30 Jahren, 24 Wohneinheiten werden als geförderte Eigentumswohnungen errichtet. 272 Wohnungen wurden als barrierefrei errichtet und 8 Wohnungen als rollstuhlgerecht (vgl. Anlage 10).

Von der FSB wurden im Baugebiet Gutleutmatten 155 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 11.332 m<sup>2</sup> errichtet (99 gefördert mit 7.220 m<sup>2</sup>, 56 frei finanziert mit 4.112 m<sup>2</sup>).

Außerhalb des Baugebiets Gutleutmatten wurden bei Grundstücksveräußerungen in den Jahren 2007 bis 2017 Flächen (Geschossfläche brutto) von insgesamt ca. 22.900 m<sup>2</sup> und damit eine Wohnfläche von ca. 17.175 m<sup>2</sup> (75 % der Geschossfläche) für den geförderten Wohnungsbau realisiert bzw. verbindlich fixiert. Dies entspricht bei einer angenommenen Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit einer Größenordnung von ca. 229 Wohneinheiten (vgl. im Einzelnen Anlage 11).

d) Sanierungsverfahren

Der Gemeinderat hat für die Sanierungsgebiete Weingarten-West, Haslach Südost und Sulzburger Straße allgemeine Förderungsmodalitäten beschlossen.

Hiernach gewährt die Stadt Freiburg i. Br. für die Erneuerung von Mietwohnungsgebäuden die nach den Städtebauförderungsrichtlinien zulässige Höchstförderung. Voraussetzung hierfür ist, dass die geförderten Wohnungen einer 10-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen.

Diese Fördermodalitäten haben sich in Weingarten-West bewährt und wurden deshalb auch für die neuen Gebiete im Programm Soziale Stadt übernommen. Durch die Zuschussgewährung werden die Wohnungen zu mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen umgewandelt. Im Rahmen von Sanierungsverfahren (jeweils Programm Soziale Stadt) konnten ab 2007 im:

- Sanierungsgebiet Alt-Haslach insgesamt Benennungsrechte für 85 Wohneinheiten, hiervon 81 Wohneinheiten der FSB,
- für das Sanierungsgebiet Weingarten-West (ohne Binzengrün 34, siehe dazu nachfolgend) insgesamt Benennungsrechte für 630 Wohneinheiten, hiervon 604 Wohneinheiten der FSB durch die Inanspruchnahme von Sanierungsmitteln herbeigeführt werden.

Nach aktueller Vermarktungsplanung werden im Objekt Binzengrün 34 (Sanierungsgebiet Weingarten-West) insgesamt 122 Wohneinheiten realisiert, wobei voraussichtlich 6 Wohneinheiten im Mietwohnungsbestand der FSB verbleiben, für die ein Benennungsrecht eingeräumt werden soll (5 % der realisierten Wohneinheiten gemäß Drucksache G-16/012). Die restlichen 116 Wohneinheiten sollen an Selbstnutzer\_innen, die die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderprogramm einhalten, veräußert werden. Weiterhin werden 36 Wohneinheiten im Sanierungsgebiet Haslach Südost mit Benennungsrechten realisiert.

In den kommenden Jahren sollen 106 Wohneinheiten in der Knopfhäusle-Siedlung sowie insgesamt 403 Wohneinheiten im Sanierungsgebiet Sulzburger Straße saniert werden.

Einzelheiten sind der Anlage 12 zu entnehmen. Auch wird auf Drucksache G-17/202 „städtebauliche Sanierungsverfahren“ verwiesen, die am 12.12.2017 im Gemeinderat behandelt wird.

#### **4. Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen**

Im Zeitraum von 2016 bis 2024 werden ca. 1.810 Mietpreis- und Belegungsbindungen auslaufen sowie ca. 1.030 Benennungsrechte. Zwischen beiden Teilmengen kann es Überschneidungen geben. Zur Entwicklung im Einzelnen wird auf Anlage 13 verwiesen.

Für die Wohneinheiten der FSB, die mit Landesmitteln gefördert wurden und/oder einem Benennungsrecht längstens bis zum 31.12.2017 unterliegen, wurden seitens der FSB 421 Wohneinheiten überprüft und für 274 Wohnungen die Bindung verlängert. Bis zum Stichtag 31.12.2024 wird bei weiteren 630 Wohnungen die Überprüfung vorgenommen und, soweit die Mieter\_innen die Fördervoraussetzungen erfüllen, über die Inanspruchnahme des Landeswohnraumförderungsprogramms Mietpreis- und Belegungsbindungen verlängert.

Um dem Auslaufen von Bindungen entgegenzusteuern, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.05.2015 (Drucksache G-15/024.1) ein Modell zur Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen um 15 Jahre beschlossen. Danach wird das Finanzierungsdelta, das sich aus der nach Auslaufen der Mietpreisbindung erzielbaren ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel abzüglich der Förderquoten nach Landeswohnraumförderprogramm ergibt, in Form eines Investitionszuschusses oder einer Kapitalrücklage zum Neubau von geförderten Mietwohnungen ausgeglichen, vorbehaltlich der im städtischen Haushalt zur Verfügung stehenden Mittel. In der Folge dieses Beschlusses wurden im Jahr 2016 mit allen privaten Immobilieneigentümern einschließlich der Wohnungsbaugenossenschaften, für die eine Verlängerung von Wohnungsbindungsrechten in Betracht kommen könnte, Gespräche geführt. Im Ergebnis wurde eine Verlängerung für 91 von 519 auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen durchgeführt.

Haupthemmnis für die Verlängerung war, dass ursprünglich förderungsberechtigte Personen zwischenzeitlich die Förderkriterien, die auch bei einer Verlängerung vorliegen müssen, durch Veränderungen der persönlichen und/oder finanziellen Situation nicht mehr erfüllten.

Zu den daraus abzuleitenden politischen Forderungen vgl. C.

## **5. Mittelbare Belegung**

Mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016 wurde auf Wunsch der Wohnungswirtschaft die mittelbare Belegung wieder eingeführt. Hier besteht die Möglichkeit, für ein Neubauprojekt Fördermittel abzurufen gegen die Einräumung von Belegungsbindungen. Die Belegungsbindungen können jedoch auch an anderer Stelle als dem Neubau selbst nachgewiesen werden, soweit dieser Wohnraum gleichwertig ist und einer Neuvermietung zugeführt wird (der Abschlag von der Mietspiegel-Miete beträgt 33 %). Hierdurch hat der Vermieter mehr Flexibilität bei der Vermietung seiner Wohnungsbestände und damit bei der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen und sozialer Durchmischung. FSB und Stadt Freiburg i. Br. werden weiterhin die Inanspruchnahme dieser Möglichkeit mit der Zielsetzung der Schaffung/Aufrechterhaltung gemischter Quartiere einzelfallbezogen prüfen und zur Anwendung bringen. Gegenwärtig bestehen in 68 Fällen mittelbare Belegungen zu Gunsten der FSB.

## 6. Eigentumsförderung

Im Zeitraum von 2011 bis 2016 wurden insgesamt 117 Anträge auf Eigentumsförderung mit Landesmitteln positiv beschieden. Dabei handelt es sich um 57 neue Immobilien und 60 Bestandsgebäude (älter als vier Jahre). Die positiv beschiedenen Anträge auf Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum sind 2016 im Verhältnis zum Vorjahr zurückgegangen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2015 zahlreiche Anträge auf Eigentumsförderung für das Baugebiet Gutleutmatten gestellt wurden und aktuelle Baugebiete noch nicht die erforderliche Vergabereife erreicht haben (vgl. Anlage 14).

In der Vergangenheit traten mehrfach Probleme bei der Vermarktung von Grundstücken oder Bestandsobjekten auf, bei denen die Bewerber\_innen zur Einhaltung der Förderkriterien nach dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramm verpflichtet waren. Bei Doppelverdiener\_innen wurden in der Vergangenheit die Einkommensgrenzen relativ schnell überschritten. Diese Problematik wird voraussichtlich durch das aktuell gültige Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017 seltener auftreten, da die Einkommensgrenzen im Verhältnis zum Programm 2015/2016 im Schnitt um ca. 10 % angehoben wurden. Der Trend zu höheren Einkommensgrenzen wird nach gegenwärtiger Einschätzung bei zukünftigen Förderprogrammen beibehalten.

Ein Teil der Zielgruppe konnte Grundstücke bzw. Objekte nicht erwerben, weil aufgrund des geringen Einkommens und der daraus resultierenden Bonität keine Kredite vergeben werden konnten.

Die FSB saniert derzeit das Hochhaus Binzengrün 34 und strebt an, von insgesamt 122 Wohnungen voraussichtlich 116 an Selbstnutzern\_innen zu veräußern, die die Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm einhalten und sich zu einer mindestens 10-jährigen Selbstnutzung verpflichten (siehe Drucksache G-16/012). Diese Maßnahme ist noch nicht in den o. g. Zahlen enthalten.

## 7. Wohnversorgung von Menschen mit besonderen Bedarfslagen

### a) Wohnungen im Einfachstandard

Im Handlungsprogramm Wohnen beschloss der Gemeinderat, Wohnungen der FSB in Einfachstandard mit Mitteln aus der Rücklage für den geförderten Wohnungsbau zu sanieren (Drucksache G-13/110, Beschlussziffer 3). Diese Wohnungen sollten zur Unterbringung von Menschen mit besonderen Bedarfslagen zur Verfügung gestellt werden sowie Flüchtlingen mit positiver Prognose bezüglich ihrer Mietfähigkeit.

Entsprechend dieser Beschlusslagen wurden von Februar 2014 bis August 2015 17 Wohnungen im Einfachstandard angeboten.

b) Wohnraum für Geflüchtete

Die FSB errichtet aktuell mehrere Gebäude zur Unterbringung von 280 Geflüchteten in der Hammerschmiedstraße (siehe Drucksachen G-15/101 und BA-17/021), die von der Stadt Freiburg i.Br. angemietet werden.

Darüber hinaus besteht seit 2011 die Zusage der FSB, 10 geflüchtete Familien pro Jahr ohne Berücksichtigung von Wartezeiten zu versorgen. Auf diese 10 Wohnungen werden auch Wohnungen angerechnet, die die FSB direkt an Personen aus einer der städtischen Unterkünfte für Geflüchtete vermietet.

Zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen stehen gegenwärtig 17 Wohnungen zur Verfügung. Vertragspartner bei diesen Wohnungen ist zunächst das Amt für Migration und Integration (AMI) während einer unbefristeten Vertragsdauer. Es erfolgt eine Sozialbetreuung von mindestens 12 Monaten. Vor Ablauf eines Jahres der tatsächlichen Nutzung durch die Untergebrachten wird mit der FSB besprochen, inwieweit das Mietverhältnis direkt abgeschlossen werden kann, ggf. in verschiedenen Bereichen noch eine intensivere Sozialbetreuung erforderlich ist oder sich die Untergebrachten als „nicht wohnfähig“ erweisen. Bei 11 der 17 Wohnungen ist ein Mietvertrag mit den Geflüchteten abgeschlossen worden; damit leben 39 von 60 Geflüchteten in einem eigenen privaten Mietverhältnis im Rahmen der Anschlussunterbringung.

Zielrichtung für die Anschlussunterbringung von Geflüchteten ist es, die Überführung in eigene Wohnungen deutlich zu steigern. Dieses Ziel ist nur zu erreichen, wenn ausreichend Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können.

c) Belegungsrechte für wohnungslose Menschen

Der Gemeinderat hat gemäß Drucksache G-17/128 die von der FSB bereitzustellenden Belegungsrechte für diese Zielgruppe verbindlich festgelegt. Es werden von der FSB 10 % der freiwerdenden Wohnungen (ohne umzusetzende Personen und Tauschfälle) pro Jahr (voraussichtlich 40 Belegungsrechte in 2017) mit wohnungslosen Menschen oder von Obdachlosigkeit bedrohter Personen zur Verfügung gestellt. Diese sollen die regelmäßigen Zuwächse im Bereich der Wohnungsnotfallhilfe zumindest ausgleichen.

Unabhängig von der Einräumung von Belegungsrechten, wurden im Objekt Heuweilerstraße 27 zusätzliche Plätze in der Wohnungslosenhilfe neu geschaffen, in den Objekten Tullastraße 63 und 63a stehen weitere 58 Plätze zur Verfügung

### **III. Maßnahmen zur Mietpreisgestaltung**

#### **1. Mietspiegel**

Die Stadt Freiburg i.Br. erstellt seit dem Jahr 1994 qualifizierte Mietspiegel zu einer zuverlässigen und möglichst einfach handhabbaren Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Seit dem Mietspiegel 2011/2012 erfolgt die Erstellung unter Mitwirkung einer paritätisch besetzten Arbeitsgruppe aus Vertreter\_innen der Mieter- sowie der Vermieterseite sowie Vertreter\_innen aus Justiz und Stadtverwaltung unter Moderation eines anerkannten Mietrechtsexperten. Dieses Verfahren hat sich bewährt und trägt maßgeblich zur Akzeptanz des Mietspiegels bei. Der Mietspiegel hat durch die Einführung der Mietpreisbremse (§ 556 d BGB) eine weitergehende Bedeutung erhalten. Das Funktionieren und die Anwendung der Mietpreisbremse sind maßgeblich von der verlässlichen Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete abhängig.

Mit dem Mietspiegel ist ein Instrument geschaffen, das transparent und zuverlässig die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt und zur Rechtsbefriedigung beiträgt.

#### **2. Mietpreisbremse**

Die Mietpreisbremse regelt, dass bei Neuvermietung im Bestand (nicht Erstvermietung von Neubauwohnungen oder vollständig sanierten Wohnungen) der Mietpreis max. 10 % über der individuell ermittelten Mietspiegelmiete liegen darf. Der Gemeinderat hat am 28.07.2015 der Aufnahme der Stadt in die Gebietskulisse einer Mietpreisbremsenverordnung des Landes zugestimmt (Drucksache G-15/141). Die Aufnahme der Stadt Freiburg i. Br. in die Verordnung erfolgte auf Initiative der Stadt. Damit wurde für die Stadt Freiburg i. Br. eine weitere Maßnahme mit dem Ziel der Mietpreisdämpfung beschlossen und realisiert. In Baden-Württemberg wird die Wirksamkeit der Mietpreisbremse gegenwärtig evaluiert.

#### **3. Absenken der Kappungsgrenze für den Stadtkreis Freiburg**

Der Stadtkreis Freiburg wurde zum 01.07.2015 in die Gebietskulisse der Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen aufgenommen. Damit sind Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen im Stadtkreis auf 15 % innerhalb von 3 Jahren gedeckelt. Im Regelfall, d. h. außerhalb der Anwendung entsprechender Kappungsgrenzenverordnungen, sind in bestehenden Mietverhältnissen Mieterhöhungen bis zu 20 % innerhalb von 3 Jahren möglich.

Durch die Herabsetzung der Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % wird das Mietniveau unmittelbar gedämpft und dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, Rechnung getragen.

Die FSB hat freiwillig in Abstimmung mit Aufsichtsrat und Gemeinderat vor der gesetzlichen Herabsetzung der Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % zum 01.07.2015 diese bereits seit 01.01.2013 umgesetzt und wirkt somit preisdämpfend auf die Mietpreisentwicklung ein.

#### 4. Mietpreisgestaltung bei der FSB

##### Bestandsmieten

Die durchschnittliche Bestandsmiete der FSB (freifinanziert) liegt mit 6,24 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich (rd. 25 %) unter der aktuellen durchschnittlichen Mietspiegelmiete (8,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die aktuelle Durchschnittsmiete bei den 223 zum 01.09.2017 in Hochdorf und Munzingen von der LBBW übernommenen Wohnungen beträgt 6,73 €/m<sup>2</sup>.

Von den insgesamt 8.285 FSB-Wohnungen liegen 98 % unterhalb der vom Leistungsgeber (u. a. Jobcenter) anerkannten Unterkunfts-kosten für Empfänger\_innen von SGB II oder SGB XII, was die FSB in ihrem Auftrag der Wohnraumversorgung für breite Schichten der Gesellschaft stärkt.

##### Neuvermietungs-mieten

Die Neuvermietungen (jährlich rd. 5 % vom Gesamtbestand) erfolgen seit Einführung des Mietspiegels im Jahr 1994 zur aktuellen objektbezogenen Mietspiegelmiete. Die FSB verzichtet damit bei Neuvermietung im Bestand auf die gesetzlich zulässige Miete von bis zu 10 % über der Mietspiegelmiete und bei Erstvermietung auf mögliche darüber hinausgehende Miethöhen und wirkt damit dämpfend auf den Markt ein. Dadurch hat die FSB im Jahr 2016 auf rd. 292.000,00 € Mieteinnahmen verzichtet.

Öffentlich geförderte Wohnungen werden vom Mietspiegel nicht erfasst. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum gilt ein Abschlag der Mietspiegelmiete in Höhe von 33 % bzw. 25 %, je nach Förderprogramm.

##### Mietanpassungen

Die Überprüfung der Mieten im gesamten Wohnungsbestand erfolgt in einem 3-Jahres-Rhythmus und orientiert sich am jeweils gültigen Mietspiegel bezogen auf die jeweils individuell errechnete Mietspiegelmiete für jede einzelne Wohnung. Die FSB passt gemäß wiederholten Beschlusslagen ihre Mieten für den freifinanzierten Wohnungsbau an den Mietspiegel entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Gesellschafterbestimmungen an. Wie bereits ausgeführt, liegt die FSB immer noch weit unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete des Mietspiegels.

Das Schaffen und Erhalten von bezahlbarem Wohnraum ist für die FSB eine Kernaufgabe (siehe Zielvereinbarung im Rahmen des jährlichen Beteiligungsberichtes, zuletzt Drucksache G-17/005). Um dieser Aufgabe gerecht zu werden und den anspruchsvollen Investitionsplan der kommenden Jahre durchführen zu können - mit dem Ziel den angespannten Wohnungsmarkt weiter zu entlasten und somit weiterhin mietpreisdämpfend auf den Markt einwirken zu können - sind entsprechende Rahmenbedingungen notwendig. Dies bedeutet, dass eine fortlaufende Überprüfung und Anpassung der Mieten einen wichtigen Baustein für die Gesamtleistungsfähigkeit der FSB darstellt und auch in Zukunft unumgänglich sein wird.

#### **IV. Sicherung von Wohnraum**

##### **1. Verlängerung der allgemeinen Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen**

Die Stadt Freiburg i.Br. ist seit 01.07.2015 ebenfalls von der Gebietskulisse der Rechtsverordnung zur Verlängerung der allgemeinen Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen (§ 577 a Abs. 2 BGB) erfasst.

Wird eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt, darf der Vermieter erst nach Ablauf der sog. Kündigungssperrfrist den Mietern wegen Eigenbedarf kündigen. Diese Kündigungssperrfrist wurde im Rahmen der o. g. Rechtsverordnung von drei Jahren auf fünf Jahre angehoben.

##### **2. Zweckentfremdungssatzung**

Der Gemeinderat hat am 28.01.2014 (Drucksachen G-14/001 und G-14/001.1), unmittelbar nach Inkrafttreten des entsprechenden Landesgesetzes, eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlassen. Das Zweckentfremdungsverbot ist einer von vielen Bausteinen, mit denen die schleichende Umwandlung von Wohnraum in andere Nutzungen gebremst werden soll. Der VGH Baden-Württemberg hat in einem Normenkontrollverfahren die Rechtmäßigkeit des auf Freiburg bezogenen Zweckentfremdungsverbots bestätigt. Allerdings teilt er nicht die Auffassung der Bauverwaltung, dass das Zweckentfremdungsverbot auch auf baurechtlich ungenehmigte Ferienwohnungen oder einen Wohnungsleerstand, der vor Inkrafttreten der Zweckentfremdungssatzung entstanden ist, anzuwenden ist. Dies bedürfte einer rückwirkenden Anordnung im Landesgesetz.

Wenngleich die mit Erlass der Zweckentfremdungssatzung verbundenen Erwartungen vor allem durch diese Entscheidung nicht eingelöst werden konnten, stellt das Zweckentfremdungsverbot aufgrund seiner klaren politischen Zielsetzung zum Erhalt von Wohnraum nach wie vor einen wichtigen Baustein in der Wohnungsbaupolitik dar.

#### **V. Unmittelbare finanzielle Fördermaßnahmen der Stadt und Kapitalausstattung der FSB**

##### **1. Mittelbereitstellung im Rahmen des Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen**

###### **a) Kapitalerhöhung FSB**

Mit der Beschlussfassung zum Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen hat der Gemeinderat eine Eigenkapitaleinlage bei der Freiburger Stadtbau in Höhe von 5 Mio. € zur Förderung des geförderten Mietwohnungsbaus durch die Stadt Freiburg i. Br. beschlossen. In Vollzug dieses Beschlusses hat der Gemeinderat mit Drucksachen G-14/101 und G-14/101.1 eine entsprechende überplanmäßige Ausgabe an die FSB als Zuführung zur Kapitalrücklage zugestimmt.

b) Bereitstellung von Mitteln für die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Ebenfalls mit Beschlussfassung zum Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen hat der Gemeinderat der Bereitstellung von 4,66 Mio. € für die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen von Wohnraum im Bestand der FSB grundsätzlich zugestimmt.

Diese 4,66 Mio. € wurden gemäß Drucksache G-15/024.1 aufgesplittet in

- 1,66 Mio. € für das damalige AWV
- 3 Mio. € für die FSB.

Der Betrag von (weiteren über die 5 Mio. € nach a) hinausgehenden) 3 Mio. € an die FSB wurde durch eine Rücklagenzuführung zur Kapitalerhöhung bei der FSB mit Drucksache G-14/021 erfüllt.

Zugleich wurde in der Drucksache G-15/024.1 dargelegt, dass für noch ausstehende Bindungsverlängerungen bei der FSB rechnerisch ein Finanzierungsdelta von 2,9 Mio. € bei der Verlängerung verbleiben würde und dieses zunächst durch eine Verrechnung mit der bereits durchgeführten Rücklagenzuführung und mit den grundsätzlich bereitgestellten Mitteln in Höhe von 1,66 Mio. € erfolgen soll. Nach Abschluss der Umsetzung des Modells „Verlängerung Belegungsrechte / Belegungsbindungen um 15 Jahre“ soll hinsichtlich der tatsächlichen Ausgaben ein Mittelabgleich erfolgen.

c) Zurverfügungstellung von 1,99 Mio. € aus der Rücklage für geförderten Wohnungsbau für Einfachwohnungen

Ebenfalls mit Beschlussfassung zum Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen hat der Gemeinderat die Verwendung der Mittel aus der damals beim AWV verbuchten kameralen Rücklage für den geförderten Wohnungsbau in Höhe von ca. 1,9 Mio. € zum damaligen Stand zur Sanierung geeigneter künftig freiwerdender Wohnungen im FSB-Verbund in Einfachstandard und Belegung dieser Wohnungen mit Personen aus Gruppen mit besonderen Bedarfslagen sowie Flüchtlingen mit positiver Prognose bezüglich ihrer Mietfähigkeit beschlossen.

Die Rücklage wies zum damaligen Beschlusszeitpunkt einen Betrag von ca. 1,99 Mio. € auf. Von diesen Mitteln hat die FSB bisher 530.000,00 € abgerufen. Für weitere 441.000,00 € bestehen bereits anderweitige Verpflichtungen aus früheren Beschlussfassungen gemeinderätlicher Gremien (Kaufpreisverbilligung für Grundstück Bugginger Straße 87, Drucksache HA-10/007, sowie Erbbauzinszuschuss für FSB / Stiftungsverwaltung, Drucksache G-11/147).

Aus dem ehemaligen Rücklagenbetrag stehen damit entsprechend der Beschlusslage gegenwärtig noch ca. 1,02 Mio. € zur Verfügung. Diese Mittel sind im Rahmen eines außer- oder überplanmäßigen Aufwandes bei Vorliegen der Bewilligungsvoraussetzungen durch einen entsprechenden Gremienbeschluss zu gewähren oder als Haushaltsansatz in künftigen Doppelhaushalten bereitzustellen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Beschlussfassung des Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen seit 2013 ca. 8,53 Mio. € an Haushaltsmitteln zur Förderung des geförderten Wohnungsbaus, zur Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen und zur Sanierung von Einfachwohnungen mit anschließender Belegung durch besondere Bedarfsgruppen aufgebracht wurden.

## **2. Verzicht der Stadt auf Gewinnausschüttungen der FSB / Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung**

Um den Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen zu steigern und preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können, ist es auch in den kommenden Jahren unumgänglich den Wohnungsbestand der FSB zu erhalten und auszubauen. Hierfür benötigt die FSB eine ausreichende Eigenkapitalausstattung (2016: 34 %).

Aus diesem Grund hat die Stadt Freiburg i.Br. bereits in den zurückliegenden 16 Jahren alle Gewinne in der FSB belassen, damit diese dort für die wohnungspolitischen Zielsetzungen eingesetzt werden können. Die FSB hat zuletzt im Jahr 2001 einen Betrag in Höhe von ca. 1,1 Mio. € (damals 2,13 Mio. DM) an ihre Gesellschafterin Stadt Freiburg i. Br. ausgeschüttet. In den folgenden Jahren erfolgten keine Ausschüttungen. Die Gewinne der beiden letzten Jahre betragen ca. 6,8 Mio. € (2016) bzw. ca. 9,3 Mio. € (2015). Ursächlich für den Gewinn waren die Einnahmen aus dem Bauträgergeschäft mit 191 TEUR (2015: 3.970 TEUR), aus einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung mit 2.113 TEUR (2015: 1.313 TEUR) sowie sonstige Verkaufstätigkeiten u. a. Streubesitz mit 1.516 TEUR (2015: 226 TEUR). Mit den unter Ziffer C, II, 2. genannten Investitionen hat die FSB mittelfristig einen Eigenkapitalbedarf von 27.345 TEUR, der weiterhin zwingend aus der Erwirtschaftung weiterer Gewinne zu tragen ist. Zur Stärkung des Eigenkapitals der FSB hat die Stadt Freiburg i. Br. seit dem Jahr 2004 insgesamt rd. 19 Mio. € zusätzlich zum Stammkapital von rd. 39 Mio. € geleistet.

Auch hat die Stadt Freiburg i. Br. als Gesellschafterin auf eine Verzinsung des Eigenkapitals verzichtet. Bei Anwendung des aktuellen, kalkulatorischen Zinssatzes von 2,61 % und unter Berücksichtigung der zeitlich versetzten Zuflüsse zur Aufstockung des Eigenkapitals ergäbe sich eine Eigenkapitalverzinsung von durchschnittlich jährlich ca. 1,3 Mio. € oder rd. 13 Mio. € in einem Zehnjahreszeitraum. Durch den Verzicht auf die Eigenkapitalverzinsung stehen auch diese Beträge der FSB unmittelbar für wohnungspolitische Zwecke zur Verfügung.

Die Herausforderungen eines kommunalen Wohnungsunternehmens und die betriebswirtschaftlichen Zusammenhänge sind komplex und wurden in einer gemeinsamen Klausur des Aufsichtsrates der FSB und des Gemeinderates Mitte Oktober 2017 erläutert.

### **3. Einkommensorientierte Förderung / „4. Förderweg“**

Der sog. „4. Förderweg“ stellte eine in der Vergangenheit bestehende Sonderform der allgemeinen Mietwohnraumförderung dar. Diese war gekennzeichnet durch eine objektbezogene Grundförderung, die sich an der zu realisierenden Wohnfläche des Bauvorhabens orientierte und eine nach dem Einkommen des Mieters ausgerichtete individuellen Subjektförderung (Zusatzförderung). Dieser dem Mieter gewährte Zuschuss richtet sich abgestuft nach der individuellen Leistungsfähigkeit des geförderten Haushalts und kann sich im Bindungszeitraum verändern. Eine Überprüfung der Voraussetzungen erfolgt dabei spätestens alle zwei Jahre. Die Objektförderung bestand, ähnlich wie die Förderung aus dem aktuelleren Landeswohnraumförderprogramm, aus zinsverbilligten Darlehen, wobei im Gegenzug die maximal zulässige Miete auf die sog. Basismiete herabsubventioniert festgesetzt wurde.

Diese Förderungsart konnte nur in Anspruch genommen werden, wenn die Kommune sich verpflichtete, während der Laufzeit der Objektförderung für das geförderte Bauvorhaben die Subjektförderung zu gewähren. Die Subjektförderung ist dabei zunächst durch vollständige Gewährung des Mietzuschusses durch die Kommune aufzubringen, die Hälfte dieses Betrages wird jedoch vom Land Baden-Württemberg nachträglich erstattet (Refinanzierung).

Gegenwärtig sind noch 396 Wohneinheiten nach dem 4. Förderweg förderfähig, hiervon 302 von der FSB. Für 2016 belief sich der städtische Förderbetrag auf rd. 403.000,00 € und die Förderung des Landes ebenfalls auf rd. 403.000,00 €. Die Einzelheiten ergeben sich aus Anlage 15. In dem genannten Zeitraum belief sich der städtische Anteil insgesamt auf rd. 3,6 Mio. €.

Bis zum 31.12.2021 wird die Subjektförderung bei allen o. g. Wohneinheiten ausgelaufen sein.

### **4. Fortführung der städtischen Förderung**

Für 66 Wohneinheiten der FSB im ehemaligen 4. Förderweg wurde im Jahr 2016 die Förderung für die dortigen Bewohner\_innen nach Auslaufen der Landesförderung durch die Stadt fortgeführt. Dabei wurden Mietzuschüsse in Höhe von rd. 76.000,00 € ausbezahlt.

### **5. Erbbauzinsermäßigung - laufende Erbbauzinsen**

#### **a) Erbbauzinsermäßigung für den geförderten Mietwohnraum**

Bei der Einräumung von Erbbaurechten für den geförderten Mietwohnungsbau auf städtischen Grundstücken kann der Erbbauzinssatz nach der gemeinderätlichen Beschlussfassung zu den Drucksachen G-15/024 und G-15/024.1 auf bis zu 0 % reduziert werden, wobei vorrangig Anbieter zu berücksichtigen sind, die Wohnungen langjährig im Bestand halten. Bis zu dieser Beschlusslage vom 19.05.2015 galt die Regelung einer 50 %-igen Erbbauzinsbetrag/-reduzierung für den geförderten Mietwohnungsbau. Für den Fall fehlender Landesförderung

kann der Erbbauzinssatz auf bis zu 1 % reduziert werden, wenn sämtliche Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden sind (vgl. Drucksachen G-11/191 und G-11/191.1)

Auf Grundlage dieser Beschlussfassung wurden für den Zeitraum von 2007 bis 2016 Erbbauzinsermäßigungen in Höhe von 1,48 Mio. € gewährt.

Primär handelt es sich um Erbbauzinsermäßigungen zwischen Stadt Freiburg i. Br. und FSB. Allein die Erbbauzinsermäßigungen für die Baumaßnahme Berliner Allee (140 Wohneinheiten) betragen für den gesamten Förderzeitraum von 20 Jahren insgesamt ca. 1,23 Mio. €. (ohne Einrechnung von in diesem Zeitraum noch fällig werdenden Erbbauzinsanpassungen).

Insgesamt ist bei Investoren auch wegen der aktuellen Kapitalmarktkonditionen bei der Realisierung von Projekten auf Basis von Erbbau-rechten eine deutliche Zurückhaltung zu verzeichnen.

b) Erbbauzinsermäßigung für Eigentümer innen mit Einkommen nach Landeswohnraumförderprogramm

Für selbstgenutzten Wohnraum erhalten Erbbauberechtigte von städtischen Grundstücken, die den darauf errichteten Wohnraum selbst nutzen und die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderprogramms einhalten, eine Reduzierung des Erbbauzinssatzes um 1 %, so dass der reguläre Erbbauzinssatz von 4 % auf 3 % ermäßigt wird (vgl. Drucksache G-14/243). Für den Zeitraum vor der genannten Drucksache von 2010 bis 2014 erfolgte eine Reduzierung des Erbbauzinsbetrages um 20 %.

Für diesen Personenkreis, überwiegend Familien, wurde im Zeitraum von 2007 bis 2016 ein Betrag von rd. 260.000,00 € Erbbauzinsermäßigung seitens der Stadt erbracht. Aktuell werden in 48 Fällen (Stand: 21.09.2017) Ermäßigungen gewährt.

c) Erbbauzinsermäßigung für im Haushalt lebende Kinder, pflegebedürftige Personen und / oder Schwerbehinderte

Der Erbbauzins wird im Falle des Erwerbs oder der Neubestellung eines Erbbaurechts sowie bei Erbbaurechtsverlängerung den Erbbauberechtigten um je 1 % je kindergeldberechtigtem und im Haushalt lebendem Kind, im Haushalt lebender pflegebedürftiger Personen (Nachweis Pflegestufe) und/oder Schwerbehinderten bis auf einen Mindestsatz von 1 % reduziert, sofern die Erbbauberechtigten die Einkommensgrenzen nach Landeswohnraumförderprogramm zuzüglich 15 % einhalten.

Auf Grundlage dieser Förderung wurden in der Zeit von Dezember 2014 (Zeitpunkt Beschlussfassung am 09.12.2014) bis zum 31.12.2016 in 2 Fällen Erbbauzinsen in einer Höhe von insgesamt rund 15.000,00 € reduziert.

d) Reihenhausprogramme

Im Zeitraum von 2002 bis 2010 hat die Stadt vier Reihenhausprogramme mit 82 Häusern für die Gebiete Bugginger Straße / Katharina-von-Bora-Straße (23 Reihenhäuser), Dietenbachpark (Heitersheimer Weg) (22 Reihenhäuser), Innere Elben (13 Reihenhäuser) und ein Reihenhausprogramm im Bestand (24 Reihenhäuser, davon 9 in Waldsee, 15 in Haslach) aufgelegt, die zunächst auf Erbbaurechtsbasis abgewickelt wurden. Ein Teil dieser Erbbauberechtigten hat zwischenzeitlich von der Möglichkeit zum Erwerb des Erbbaugrundstückes Gebrauch gemacht. Die gewährten Erbbauzinsreduzierungen seit Beginn der jeweiligen Reihenhausprogramme betragen für den Zeitraum bis 31.12.2016 rund 824.000,00 €.

Die FSB hat im Rahmen der Reihenhausprogramme 58 der 82 Einheiten errichtet.

Die Einzelheiten ergeben sich aus Anlage 16.

## 6. Komplementäranteil der Stadt in Sanierungsverfahren

In Sanierungsverfahren (vgl. B II 3 d) werden Fördermittel von Seiten des Landes und ergänzend hierzu Komplementärmittel durch die Stadt Freiburg i. Br. zur Verfügung gestellt. Der städtische Komplementäranteil in Höhe von 40 % beläuft sich seit 2007 für die Sanierungsverfahren im Programm Soziale Stadt für die Sanierungsgebiete Alt-Haslach, Weingarten-West und Haslach-Südost auf insgesamt ca. 12,5 Mio. € (Anlage 12). Auf Drucksache G-17/202, die am 12.12.2017 im Gemeinderat behandelt wird, wird ergänzend verwiesen.

## 7. Zusammenfassung

Wie unter den vorgenannten Ziffern dargestellt, hat die Stadt Freiburg i.Br. unmittelbar oder über die Kapitalausstattung der FSB in den vorgenannten Bereichen und Zeiträumen erhebliche finanzielle Aufwendungen für die Bereitstellung, Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geleistet bzw. zur Verfügung gestellt. Dies sind:

- Kommunales Handlungsprogramm Wohnen
  - Kapitalerhöhung / Zuführung zur Kapitalrücklage FSB 8 Mio. €
  - Inanspruchnahme Mittel für Einfachwohnungen und deren Belegung durch besondere Bedarfsgruppen 0,53 Mio. € (Hinweis: weitere 1,02 Mio. € gebunden, 0,441 Mio. € aus Rücklage bei Beschlussfassung bereits gebunden)
- Verzicht auf Gewinnausschüttung / Eigenkapitalverzinsung
  - Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung kalkulatorisch über 10 Jahre (überschlägige Berechnung) ca.13 Mio. € sowie Verzicht auf Gewinnausschüttung (s. o.)

- 4. Förderweg 3,6 Mio. €
- Fortführung städtische Förderung im ehemaligen 4. Förderweg im Jahr 2016 mit Leistungen von 0,076 Mio. €
- Erbbauzinsermäßigungen einschließlich Reihenhausprogramme rund 2,58 Mio. €
- Sanierungsmittel 12,5 Mio. € (städt. Komplementäranteil)

## VI. Wohngeld

Wohngeld wird als Mietzuschuss (für Mieter\_innen) oder als Lastenzuschuss für Eigentümer\_innen geleistet. Die Wohngeldzahlungen erfolgen aus Landes- und Bundesmitteln, die über die Kommune (Wohngeldbehörde) bewilligt und ausbezahlt werden. Die Kommunen tragen die Personal- und Sachkosten. Für die Gewährung von Wohngeld sind drei Faktoren maßgeblich:

- Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder
- Höhe der Einkommen aller zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder
- Höhe der Miete oder Belastung.

Zum 01.01.2016 trat die Wohngeldnovelle in Kraft. Mit dieser Novelle sollte der eingetretenen, gestiegenen Wohnkostenentwicklung Rechnung getragen werden. Das Leistungsniveau des Wohngeldes war seit der letzten Anpassung im Jahr 2009 von Jahr zu Jahr gesunken, die Entlastungswirkung des Wohngeldes hatte sich aufgrund der Einkommensentwicklung und der eingetretenen Wohnkostensteigerung reduziert. Durch die Wohngeldnovelle mit den wesentlichen Maßnahmen der

- Anpassung der Tabellenwerte an die Entwicklung der Wohnkosten- und Verbraucherpreise (Realwertsicherung) und
- Anhebung der regional gestaffelten Miethöchstbeträge sowie
- der Aufnahme der Stadt Freiburg i. Br. in die höchste Mietenstufe VI

wird eine verbesserte Absicherung der Wohnkosten erreicht. Aufgrund dieser politisch gewollten Folge sind in Freiburg die Zahl der Wohngeldanträge und Wohngeld empfangenden Haushalte vom Jahr 2015 auf das Jahr 2016 wieder deutlich gestiegen. In 2016 haben 2.976 Haushalte (ca. 2,4 % aller 124.457 Haushalte) Wohngeld empfangen. Es wurden 6,37 Mio. € Wohngeld ausbezahlt. Die Einzelheiten ergeben sich aus Anlage 17 Wohngeld.

## VII. Flächenmanagement

### 1. Flächenveräußerungen / Flächenerwerb

In den vergangenen 10 Jahren wurden - ohne Rieselfeld und Vauban - Wohnbauflächen im Umfang von ca. 45 ha (einschl. Gutleutmatten) veräußert. In dem abgeschlossenen Baugebiet Vauban wurden weitere ca. 21 ha, im Baugebiet Rieselfeld weitere ca. 38 ha (inkl. Bestellung von Erbbaurechten) über Treuhandkonten abgegeben. Die Flächenveräußerung erfolgte im Wesentlichen zur Baulandentwicklung oder als entwickelte Bauflächen. Dabei wurden Erbbaurechtsgrundstücke im Umfang von ca. 20 ha veräußert, wobei es sich ganz überwiegend um die Flächen von Ein- bis Zweifamilienhäusern handelt, entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 14.12.2014 (Drucksache G-14/243, Ziffer 2.1.3).

Erworben wurden im genannten Zeitraum Flächen im Umfang von ca. 36 ha.

Ferner wurde mit dem Land Baden-Württemberg ein Flächenerwerb von 22,5 ha im Baugebiet Dietenbach vereinbart zu einem Preis von 15,00 €/m<sup>2</sup>, mit der Maßgabe, dass auf dieser Fläche bzw. der daraus entstehenden anteiligen Baufläche geförderter Wohnungsbau realisiert wird. Die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau auf einer Fläche in dieser Größe ist für das Land Voraussetzung für den Erwerb durch die Stadt Freiburg i. Br. zu einem Kaufpreis von 15,00 €/m<sup>2</sup> im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sollte die Stadt Freiburg i. Br. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme aufheben, wird das Land die Fläche zu diesen Bedingungen rückerwerben. Stadt und Land haben sich im Rahmen der o. g. Grundlagen geeinigt. Der Flächenerwerb ist nunmehr noch durch die Gremien des Landes Baden-Württemberg zu bestätigen. Danach wird dem Gemeinderat eine Vorlage mit den Änderungen gegenüber der Ursprungsdrucksache (Drucksache G-16/011) zur erneuten Beschlussfassung vorgelegt.

Zur graphischen Darstellung der Grundstücksveräußerungen vgl. Anlage 18.

## 2. Flächensicherung

Neben dem Flächenerwerb ist die Flächensicherung ein wesentlicher Aspekt für die Realisierung der Baulandentwicklung.

### a) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM)

Durch den Einsatz des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff. BauGB) in den Gebieten

- Haid Süd (ca. 27 ha, Gewerbe)
- Im Zinklern (ca. 4,7 ha, Wohnen)
- Dietenbach (ggw. ca. 165 ha, Wohnen)

konnten bzw. werden und können - wenngleich unter hohem Verfahrensaufwand - überhaupt erst Flächen für die Baulandentwicklung gesichert werden, dies in den Fällen Haid Süd und Dietenbach verbunden mit einer Einflussnahme auf die Preisentwicklung.

### b) Ausübung von Vorkaufsrechten

Sowohl durch den Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen (Dietenbach, Bahnhof Littenweiler) als auch durch die preislimitierte Ausübung von Vorkaufsrechten in den Fällen Bahnhof Littenweiler und Lameystraße (vgl. Drucksachen HA-13/007 und HA-14/016 und HA-14/016.1 i. V. m. G-14/099) konnte die Stadt eine Geltendmachung ihrer Entwicklungsabsichten in den jeweiligen Gebieten erreichen (Bahnhof Littenweiler) bzw. ihre Entwicklungsabsichten sichern (so im Bereich Lameystraße). Die Ausübung der Vorkaufsrechte wurde jeweils gerichtlich angegriffen. Für die Fläche Lameystraße konnte im Wege von Vergleichsverhandlungen eine Lösung gefunden werden (im Tausch Veräußerung des Geländes am Schlangenweg mit Bauverpflichtung unter Einhaltung der

vom Gemeinderat beschlossenen 50 %-Quote mit Modifikationen (siehe Drucksache G-17/049). Im Bereich Bahnhof Littenweiler sind die Verhandlungen mit der Deutschen Bahn noch im Gang. Derzeit werden Details im Kaufvertrag verhandelt.

Zu einer Flächenbevorratung dient jedoch die Ausübung von Vorkaufsrechten nach der maßgeblichen Kommentarliteratur ausdrücklich nicht, zu den hieraus abzuleitenden politischen Forderungen vgl. C.

c) Erwerb von Landes- und Bundesflächen

Im Rahmen der unter Leitung des Baubürgermeisters stattfindenden AG Innenentwicklung erfolgen regelmäßig Rahmengespräche mit den Vertretern von Bund und Land zur Entwicklung und zum Erwerb von Bundes- und Landesflächen. In der Folge hiervon werden die Grundstücksverhandlungen durch die Liegenschaftsverwaltung geführt. Als geeignete Flächen für Wohnbaumaßnahmen über das gesamte Stadtgebiet haben sich die Flächen Dietenbach mit einem Landesanteil von ca. 22,5 ha und die Flächen Kleineschholz mit einem Bundesanteil von ca. 3 ha erwiesen. Ferner wurden im Verfahren für den Rahmenplan Schildacker Landesflächen, die heute noch für die Landeserstaufnahmestelle für Geflüchtete genutzt werden, als potenzielle Wohnbauflächen eingestuft.

Wie unter VII,1) dargestellt, konnte mit dem Land eine Einigung über den Erwerb von 22,5 ha im Baugebiet Dietenbach erreicht werden. Mit dem Bund - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) - sind die Verhandlungen über den Erwerb der Fläche Kleineschholz in Gang. Für diese Fläche hat die Stadt ihr Erstzugriffsrecht geltend gemacht, was von Seiten der BImA auch anerkannt ist.

Im Rahmen der Verhandlungen zur künftigen Entwicklung der Flächen der Landeserstaufnahmestelle (LEA) an der Lörracher Straße hat die Stadt Freiburg i. Br. stets hervorgehoben, welche große Bedeutung die Fläche der ehemaligen Polizeiakademie für die Umsetzung des Rahmenkonzeptes Schildacker hat. Das landeseigene Grundstück ist ein Schlüsselgrundstück.

Infolge der Nutzung des Geländes für landeseigene Zwecke - zur Erstaufnahme von Geflüchteten und einer vorübergehenden Nutzung für die Finanzschule bis der Erweiterungsbau am bisherigen Standort der Finanzschule errichtet sein wird -, scheidet ein Flächenerwerb dieses Grundstücks durch die Stadt gegenwärtig aus.

Spätestens nach Wegfall der Zwischennutzung durch die Finanzschule soll aus Sicht der Stadt jedoch die Freifläche nördlich der für die Landeserstaufnahmestelle umzubauenden Gebäude für die abschnittsweise Umsetzung des Wohnquartiers entwickelt werden. Hierzu werden zu gegebener Zeit Verhandlungen mit dem Land über den Flächenerwerb aufgenommen (s. Drucksache G-17/131).

### **3. Grundstücksvergaben**

Ein Schwerpunkt der Liegenschaftsverwaltung lag in den vergangenen Jahren in der zielgerichteten nutzerorientierten Vergabe von Grundstücken zur Schaffung von möglichst günstigem und langfristig gebundenem Wohnungsbau. Weitere Zielsetzung war es, von Seiten der Stadt nicht preistreibend zu wirken auf den Grundstücksmarkt und dennoch einen angemessenen Erlös für die Grundstücke realisieren zu können. Wesentliche Instrumente zur Realisierung dieser Zielsetzungen sind

- die zwischenzeitlich zumeist erfolgende Abgabe von Grundstücksflächen zu Festpreisen oder im Wege von Konzeptvergaben, bei denen der Preis nur eines von mehreren Bewertungskriterien ist (Beispiel: Gutleutmatten)
- die Vorgabe von Nutzungsbestimmungen und Nutzungszielen
- die Reservierung von Bauflächen für bestimmte Nutzer\_innen, z. B. Baugruppen
- die Bonifizierung der Schaffung von gefördertem und mietpreisgedämpftem Wohnraum über die als Vorgabe zu erfüllende Quote hinaus
- die Bonifizierung von Bindungsdauern
- die Bonifizierung von barrierefreien und rollstuhlgerechten Bauausführungen

Die daraus erzielten Ergebnisse sind trotz eines hohen Verwaltungsaufwands und der damit einhergehenden längeren Zeitspanne insgesamt als sehr positiv zu bewerten, wobei für großflächige Baugebiete weniger differenzierte Vergaberegulung erforderlich werden, vgl. im Einzelnen II 3. c).

### **4. Möglichkeit zur Kaufpreisreduzierung bei gefördertem Wohnungsbau**

Für den Fall einer fehlenden Landesförderung kann der Grundstückspreis um 20 % reduziert werden, wenn sich Erwerber\_innen verpflichten, für die Hälfte der Wohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung einzugehen. Bei bestehender Landesförderung kann der Grundstückspreis um bis zu 25 % reduziert werden, wenn eine Mietpreis- und Belegungsbindung zu 100 % beim Gesamtobjekt realisiert wird, andernfalls kann eine anteilmäßige Kaufpreisreduzierung erfolgen (vgl. Drucksachen G-11/191 und G-11/191.1).

Grundsätzlich ist es hierbei Zielsetzung der Verwaltung, die Grundstücke mit entsprechenden Vorgaben zum Festpreis im Wettbewerb auszuschreiben.

## **VIII. Nachsteuern in Bestandsquartieren/Sanierungsverfahren**

### **1. Erhöhung der Eigentumsquote**

Auch in bereits bestehenden Quartieren wird das Ziel der vielfältigen und gemischten Quartiere verfolgt. Als Beispiel für eine wohnungspolitische Nachsteuerung in Bestandsquartieren kann die Erhöhung der Eigentumsquote im Sanierungsgebiet Weingarten-West genannt werden. Der Stadtteil Weingarten weist mit Abstand die niedrigste Eigentumsquote in Freiburg auf. Damit gehen soziale und strukturelle Probleme einher. Um dieser Situation zu begegnen, hat der Gemeinderat mit dem Rahmenplan Weingarten-West die Schaffung von mehr kostengünstigem, selbstgenutztem Wohneigentum beschlossen (siehe Drucksache G-15/194).

Zur Erreichung dieses Ziels, wird aktuell das Hochhaus Binzengrün 34 (122 Wohnungen) saniert (s. Drucksache G-16/012) und das unmittelbar angrenzende Areal Binzengrün 36 - 50 neu bebaut (80 Wohnungen, davon 40 öffentlich geförderte Mietwohnungen und 40 Eigentumswohnungen, s. Drucksache G-17/063). Die sanierten Wohnungen im Hochhaus werden an Selbstnutzer\_innen veräußert, die die Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm einhalten und sich zu einer mindestens 10-jährigen Selbstnutzung verpflichten. Im Gegenzug wird ein Sanierungszuschuss gewährt. Die durch Eigentumsbildung wegfallenden Mietwohnungen werden von der FSB in Stadtteilen mit geringerer Dichte an gefördertem Mietwohnungsbau ersetzt (s. Drucksachen G-17/034 und G-17/034.1).

Im Interesse der Bewohnerschaft werden die sanierten Wohnungen zunächst den bisherigen Mieter\_innen zum Kauf angeboten. Alternativ wird diesem Personenkreis ein Rückkehrrecht als Mieter\_innen eingeräumt. Für Wohnungen, die weiterhin vermietet werden, gilt die vom Gemeinderat beschlossene 10-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung.

### **2. Schaffung von familiengerechtem Wohnraum**

Ein weiteres Beispiel für eine wohnungspolitische Nachsteuerung in Bestandsquartieren ist die im Zuge des Sanierungsverfahrens „Soziale Stadt Alt-Haslach“ durch die FSB errichtete Neubebauung Laubenweg 1 – 7a. In den Jahren 2008/2009 entstanden dort anstelle des Altbestandes mit 64 Kleinwohnungen insgesamt 99 preisgünstige Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Durch die Neubebauung konnte das Gebiet auch für junge Familien wieder attraktiv gemacht werden.

## **C Weitergehende Zielsetzungen und politische Forderungen an Bund und Land**

Aus den vorgenannten Ausführungen wird deutlich, dass die Stadt in ihrem Zuständigkeitsbereich vielfältige Maßnahmen für Mieter\_innen / Eigennutzer\_innen mit geringem und mittleren Einkommen, Investoren sowie besondere Bedarfsgruppen (Obdachlose, Geflüchtete) initiiert und umgesetzt sowie Grundlagen gelegt hat, die weiter zu entwickeln und weiter zu bearbeiten sind, um sich dem Ziel einer ausreichenden Anzahl bezahlbaren Wohnraums möglichst weit zu nähern. Alle Felder des kommunalen Handlungsprogramms Wohnen, wie in der Drucksache G-13/110 benannt, wurden seitens der Verwaltung angegangen und bearbeitet. Dennoch ist zu konstatieren - was nicht allein die örtliche Lage in Freiburg kennzeichnet -, dass es weiterer intensiver Anstrengungen aller beteiligten Akteure bedarf, um eine Verbesserung der Wohnraumversorgung zu erreichen.

### **I. Forderungen des Deutschen Städtetages**

#### **1. Wesentliche Inhalte Positionspapier Deutscher Städtetag**

Dementsprechend hat sich auch der Deutsche Städtetag in seiner Präsidiumssitzung vom 12.09.2017 erneut eingehend mit dem Thema einer Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik auseinandergesetzt und folgende wesentliche Rahmenbedingungen für die Wohnraum- und Bodenpolitik formuliert:

- Weitere Mitverantwortung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau
- Verstärkung der Förderung für sozialen Wohnungsbau durch Bund und Länder, insbesondere zur Förderung des mittleren und niedrigen Preissegments
- hierfür Einführung einer Investitionszulage und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für den Bau preisgünstiger Mietwohnungen
- Schaffung einer differenzierten Eigentumsförderung nach Zielgruppen, Fördergegenständen und Standorten
- Weiterentwicklung des Mietrechts und Dynamisierung des Wohngelds
- Implementierung einer langfristigen und ressortübergreifenden Wohnungs- und Baulandpolitik
- Zurverfügungstellung von Bundes- und Landesflächen für das Bauen für breite Schichten der Bevölkerung und den sozialen Wohnungsbau
- stärkere Verankerung des Gemeinwohlprinzips im Bodenrecht
- Schaffung erweiterter Vorkaufsrechte
- Förderung der Stadt-/Umlandkooperation

- Fortführung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum.

Auf Anlage 1 und die als Anlage 1 a beigefügte Presseerklärung und die detaillierten Ausführungen des Positionspapiers wird hingewiesen.

## **2. Ergänzende Ausführungen zum Positionspapier zu Einzelpunkten**

Die Ausführungen im Positionspapier sind vor dem Hintergrund, dass es im Bundesgebiet verschiedene Bedarfe und Förderungen innerhalb der Länder gibt, Orientierung und eine Zusammenstellung bestehender und möglicher Instrumente für eine Neuorientierung der Wohnraum- und Bodenpolitik. Für Freiburg sind insbesondere die nachfolgenden Punkte von Bedeutung und sollten weiter betrachtet werden.

### **a) Mitverantwortung des Bundes**

Der Bund hat bis 31.12.2019 seine Fördermittel für die soziale Wohnraumförderung auf insgesamt 4 Mrd. € erhöht. Ab 2020 ist die Wohnraumförderung ausschließlich Angelegenheit der Länder. Das gegenwärtige Landeswohnraumförderprogramm des Landes Baden-Württemberg „Wohnungsbau BW 2017“ hat ein Volumen von 172 Mio. €.

Eine weitere Mitverantwortung des Bundes ist jedoch geboten, gerade weil der Bund spezifische Gesetzgebungskompetenzen im Bereich Wohnen und Wohnraumschaffung inne hat und deshalb den Bereich Wohnen maßgeblich steuern und beeinflussen kann. Zudem geht es bei der Wohnungspolitik auch um die bundesweite Angleichung der Lebensverhältnisse. Die finanziellen Lasten, die zur Bewältigung der Aufgabe bezahlbarer Wohnungsmärkte erforderlich sind, können nur unter Beteiligung des Bundes langfristig von den Ländern und Kommunen getragen werden.

### **b) Investitionszulagen und steuerliche Anreize**

Im Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017“ besteht die Möglichkeit, anstelle zinsloser Darlehen einen Zuschuss in Höhe des Subventionswerts der Darlehensförderung in Anspruch zu nehmen. Damit gibt das Programm im Hinblick auf die gegenwärtige Zinssituation eine modifizierte Fördervariante, die begrüßt wird. Steuerliche Abschreibungen könnten einen weitergehenden Anreiz bilden. Eine Tarifoption in der Grundsteuer zur Mobilisierung erschlossener, aber unbebauter Grundstücke (sog. Baulandsteuer) könnte zudem Anreize zur Schaffung von Wohnraum generieren. Der Städtetag fordert eine Ergänzung um Investitionszulagen. Investitionszulagen sollten jedoch nur für begrenzte Zeiträume Programminhalt werden. Grundsätzlich ist es sinnvoll, die Wohnraumförderung so auszugestalten, dass die verwendeten Mittel auf Darlehensbasis wieder an den Fördergeber zurückfließen und ggf. als zweckgebundene Rücklagen weiter für Förderzwecke verwendet werden können. In der gegenwärtigen Niedrigzinsphase müssten Investitionszuschüssen gerade an die Investoren gegeben werden, um eine zusätzliche Anreizfunktion zu schaffen. Über die Thesen des Städtetags hinausgehend wird teilweise einer Absicherung von

Zuschüssen durch die Einräumung von Vorkaufsrechten zu Gunsten der Förderbank oder der Kommune vorgeschlagen. Bei zweckwidriger Verwendung von Zuschüssen läge hierin neben Rückzahlungsansprüchen ein weiteres sachgerechtes Sicherungsmittel.

c) Zurverfügungstellung von Bundes- und Landesflächen für den sozialen Wohnungsbau

Bei der Flächenveräußerung im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach ist das Land der Flächenzurverfügungstellung im Sinne des geförderten Wohnungsbaus vollumfänglich nachgekommen.

Bei der Abgabe von Bundesflächen werden seitens der BImA zwischenzeitlich zwar Verbilligungen für den geförderten Wohnungsbau gewährt. Das entsprechende Verfahren ist aber langwierig und aufwendig und setzt die konkrete Bestimmung der Wohneinheiten voraus, die wiederum erst bei Erlass des Bebauungsplans vorgenommen werden kann. Hier bedarf es einer Verfahrensvereinfachung.

d) Schaffung erweiterter Vorkaufsrechte

Eine Erweiterung von Vorkaufsrechten ist insbesondere für die Sicherung von Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaugebiet ausgewiesen sind, erforderlich. Die Rechtsprechung interpretiert die gegenwärtigen gesetzlichen Regelungen ausdrücklich so, dass allein die Festsetzung im FNP für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht ausreichend ist, sondern konkretisierende Planungen vorliegen müssen und die Vorkaufsrechtsregelungen nicht der Bodenvorratspolitik dienen. Hier sind Regelungen geboten, die einen frühzeitigen Flächenerwerb durch die Kommunen für langfristige Entwicklungen ermöglichen.

e) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Innenbereich

Zutreffend fordert der Städtetag auch die Einführung eines „Innenentwicklungsmaßnahmegebiets“ in Anlehnung an die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, um die Zugangsschwelle für Kommunen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen im Innenbereich zu verringern und die Sozialbindungen des Eigentums stärker zur Geltung zu bringen.

f) Fehlsubventionierungsabgabe

Aus Sicht der Stadt Freiburg i. Br. bedarf es auch der Wiedereinführung einer Fehlsubventionierungsabgabe, um die sachgerechte Belegung von gefördertem Wohnraum entsprechend der jeweiligen Förder- und Belegungsbindungen sicherzustellen. In Gesprächen mit der lokalen Wohnungswirtschaft zur Verlängerung von Belegungsbindungen zeigt sich, dass ein Haupthindernis für die Verlängerung darin besteht, dass der geförderte Wohnraum von Personen genutzt wird, die zwischenzeitlich nicht mehr die Fördervoraussetzungen erfüllen. Folglich bedarf die zweckentsprechende Belegung des geförderten und gebundenen Wohnraums einer kontinuierlichen Kontrolle und im Fall der Fehlbele-

gung entsprechender Sanktionsmöglichkeiten. Hierbei ist jedoch auf eine praktikable Verfahrensausgestaltung zu achten.

## II. Maßnahmen auf kommunaler Ebene

### 1. Städtische Maßnahmen

a) Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen in Sanierungsverfahren

Gegenwärtig wird in Sanierungsverfahren regelmäßig eine 10-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung vereinbart. Nach der Beschlusslage des Gemeinderates ist die Mietpreis- und Belegungsbindung auf 10 Jahre begrenzt. Die Verwaltung wird mit der FSB Verhandlungen über die Dauer der Belegungsbindungen in Sanierungsgebieten führen mit der Zielsetzung, die Bindung über diese 10 Jahre hinaus zu verlängern. Dabei sind auch die wirtschaftlichen Folgen für die FSB und deren Ausgleich zu erörtern und zu regeln.

b) Flexible Übertragung von Wohnungsbindungen bei der Ausübung von städtischen Benennungs- und Belegungsrechten

Wie bereits unter B II 5 ausgeführt, ist beabsichtigt, das Modell der mittelbaren Belegung weiterhin zur Anwendung zu bringen und im Bedarfsfall zu stärken.

Darüber hinaus beabsichtigt die Verwaltung - insbesondere zusammen mit der FSB - in Anlehnung an das sog. „Potsdamer Modell“ eine Flexibilisierung von Benennungs- und Belegungsrechten zu prüfen. Ein Baustein des Potsdamer Modells ist die regelmäßige Überprüfung der Wohnberechtigung. Stellt sich heraus, dass ein Haushalt zwischenzeitlich nicht mehr die Kriterien zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines erfüllt, kann der entsprechende Haushalt trotzdem in der konkreten Wohnung und damit im angestammten Quartier verbleiben. Er muss seine Wohnung nicht verlassen, es erfolgt auch keine Fehlbelegungsabgabe. Stattdessen wird die Miete über einen längeren Zeitraum an die Vergleichsmiete des Mietspiegels herangeführt. Im Gegenzug wird die Sozialbindung formal von der Wohnung gelöst und als ein „Sozialwohnraumguthaben“ der Stadt gegenüber dem Wohnungsunternehmen geführt. Das Wohnungsunternehmen schlägt der Stadt freiwerdende, nicht mehr gebundene, ggf. auch freifinanzierte Wohnungen für eine Bindung vor, die diese ggf. bedarfsgerecht aktivieren kann. Entspricht die angebotene Wohnung nicht dem aktuellen Bedarf für die städtische Wohnraumversorgung, kann sie weiterhin frei vermietet werden. Das Guthaben bleibt jedoch bestehen. Im Ergebnis wird so ein flexibler und bedarfsgerechter Umgang mit den Sozialbindungen und der Erhalt gewachsener sozialer Strukturen und Mischungen erreicht und eine Fehlbelegung von Wohnraum vermieden bzw. wieder rückgängig gemacht.

Die Verwaltung sieht bezogen auf die Freiburger Verhältnisse in diesem Ansatz eine Möglichkeit, Belegungs- und Benennungsrechte, die nicht an Landeswohnraumfördermittel gebunden sind, auszuüben und zu übertragen. Die Anwendung und Übertragung bedarf jedoch weiterer

Erörterungen mit Wohnungsbauunternehmen und entsprechender Vereinbarungen. Dabei sind auch die wirtschaftlichen Folgen und deren Ausgleich zu prüfen.

c) Prüfung von Modellen zum mietpreisgedämpften Wohnraum

Vielfach wird angeregt, neben dem „klassischen“ geförderten Mietwohnraum auch weitergehend mietpreisdämpfende Fördermodelle zu etablieren. Für das Projekt Gutleutmatten ist die Stadt Freiburg i. Br. diesen Weg gegangen. Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach haben sich verschiedene Experten zur Schaffung mietpreisgedämpften Wohnraums neben dem klassisch geförderten Wohnraum ausgesprochen, Anlage 19.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die entsprechenden Stellungnahmen zum Teil noch vor Inkrafttreten des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017 mit der Steigerung der dortigen Einkommensgrenzen um ca. 10 % abgefasst wurden.

In Betracht kommt ein Mix für geförderten Mietwohnungsbau, geförderte Eigentumsmaßnahmen und mietpreisgedämpftem Wohnraum. Die Verwaltung schlägt vor, die Frage, ob und wie durch Mietpreisdämpfungsmodelle Anreize zur Schaffung weiteren bezahlbaren Wohnraums erfolgen können, unter Beteiligung von Experten und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt zu untersuchen bzw. untersuchen zu lassen und dabei auch die finanziellen und wirtschaftlichen Parameter in die Untersuchung miteinzubeziehen und dem Gemeinderat die Ergebnisse im 3. Quartal des Jahres 2018 zu unterbreiten. Dabei sind auch die Zusammenhänge zu Leistungen der Subjektförderung, z. B. Wohngeld zu betrachten.

d) Neuaufgabe eines Eigenheimprogramms für Familien, Partnerschaften mit Kindern oder pflegebedürftigen und schwerbehinderten Angehörigen

Die bereits erwähnten Reihenhausprogramme mit insgesamt 82 Objekten haben großen Zuspruch gefunden. In Anknüpfung an diesen Erfolg schlägt die Verwaltung vor, die Neuaufgabe eines Hausprogramms für den o. g. Personenkreis zu prüfen und ggf. zu initiieren. Eine derartige Maßnahme könnte etwa auf dem Gebiet des Alten Sportplatzes in Ebneth erfolgen.

e) Förderung von Bestandswohnraum

Mit der Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, geht bei Mietwohnungen einher, dass diese nicht kurzfristig und in kurzen Intervallen veräußert werden, sondern langfristig zu angemessenen Mieten im Bestand gehalten werden. Dementsprechend muss diesem Segment besondere Aufmerksamkeit zukommen, etwa bei der Vergabe von Flächen, die für Mietwohnraum vorgesehen sind. Hierzu sollen im Rahmen von Vergabekonzepten ortsspezifische Vorschläge unterbreitet werden.

f) Verlängerung des Zweckentfremdungsverbots

Da die bestehende Angebotslücke in der Wohnraumversorgung frühestens mit den Baumaßnahmen im neuen Stadtteil Dietenbach geschlossen werden kann, ist zu erwarten, dass das Zweckentfremdungsverbot mindestens um weitere fünf Jahre verlängert werden müsste. Die Verwaltung beabsichtigt, dies dem Gemeinderat - nach aktueller Überprüfung der Wohnungsmarktsituation - Ende 2018 vorzuschlagen. Zu diesem Zeitpunkt soll auch eine ausführliche Evaluation der bisherigen Handhabung erfolgen.

g) Wohnversorgung von Menschen mit besonderen Bedarfslagen

**(1) Anschlussversorgung wohnungsloser Menschen**

Zur Verbesserung der Anschlussversorgung wohnungsloser Menschen sollen in Zusammenarbeit der verschiedenen Dienststellen der Stadtverwaltung mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft Möglichkeiten für eine Selbstverpflichtung zur Zusammenarbeit geprüft werden. Als Ergebnis soll ein Konzept zum gemeinsamen Vorgehen erarbeitet werden (vgl. Drucksache G-17/128, Ziffer 5.3).

**(2) Wohnungsakquise**

Primäres Ziel des neu aufzusetzenden Konzeptes zur Wohnversorgung von Menschen mit besonderer Bedarfslage ist es, sowohl Geflüchtete als auch Wohnungslose mit Wohnraum zu versorgen, über den sie idealerweise einen eigenen Mietvertrag abschließen. Dadurch können die städtischen Unterkünfte entlastet und die Integration in die Gesellschaft gefördert werden.

Bisher wurde eine intensive Wohnungsakquise für die Zielgruppe der Geflüchteten betrieben. Mit dem Rückgang der Flüchtlingszuweisungen und zur langfristigen Versorgung von Menschen in besonderen Bedarfslagen - soweit als möglich - im allgemeinen Wohnungsmarkt wird das Instrument der aktiven Wohnraumakquise am Wohnungsmarkt auf alle Bedarfsgruppen, speziell auf Wohnungslose, erweitert. Das Amt für Soziales und Senioren (ASS), das Amt für Migration und Integration (AMI) und das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW) entwickeln derzeit gemeinsam ein entsprechendes Konzept, das nach Fertigstellung in die Gremien eingebracht wird. Die Eckpunkte des Konzeptes sehen Folgendes vor: Die Stadt Freiburg i.Br. mietet die Wohnungen anhand der Mietspiegelmiete selbst an und bringt die Personen in den Wohnungen öffentlich-rechtlich unter. Somit haben die Vermietenden in der Stadt eine verlässliche Vertragspartnerin. Es wird eine vorübergehende Betreuung und Begleitung der Personen durch den Sozialdienst inkl. Vermittlung in Konfliktfällen erfolgen, ggf. können die Personen aus der Wohnung herausgenommen werden. Um allerdings das Ziel privatrechtlicher Mietverhältnisse im Interesse der Integration zu verfolgen, soll bei denjenigen Personen, die sich in der

Phase der öffentlich-rechtlichen Unterbringung von 12 Monaten als „wohnfähig“ erwiesen haben, mit den Vermietenden der Abschluss eines privaten Mietvertrages angestrebt werden.

h) Entwicklung von Außenbereichsflächen zur Errichtung von Einfachwohnungen

Mit der BauGB-Novelle vom 23.05.2017 wurde im § 246 Abs. 9 BauGB die Möglichkeit geschaffen, zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Außenbereich Wohngebäude zu errichten, die nach § 35 Abs. 2 als privilegiertes Außenbereichsvorhaben genehmigt werden. Dieser Wohnraum muss der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen. Im Rahmen integrativer Konzepte ist hier aber auch eine Durchmischung mit anderen Personengruppen denkbar. Eine Belegung müsste dann mindestens zur Hälfte durch den genannten Personenkreis erfolgen. Die Flächen müssen unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche angrenzen. Da der § 246 Abs. 9 nur bis zum 31.12.2019 angewendet werden darf, muss bis zu diesem Zeitpunkt die Baugenehmigung erteilt werden.

Einfacher und kostengünstiger Wohnungsbau für Menschen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt selbst nur schwer mit Wohnraum versorgen können, stellt in Freiburg und in anderen wachsenden Städten, insbesondere auch Universitätsstädten, ein zentrales Thema dar. Insbesondere Geflüchtete können bei den aktuellen Mieten und dem Mangel an Wohnungen kaum untergebracht werden. Im vorgenannten Rahmen besteht nun die Möglichkeit geeignete Flächen vereinfacht zu entwickeln, um dem Wohnraummangel entgegenzuwirken.

Um innerhalb der gesetzlichen Frist von zwei Jahren zu einer Baugenehmigung zu kommen, sollte die Stadt Freiburg i. Br. möglichst auf eigenen Flächen mit der FSB entsprechende Projekte entwickeln. Hierzu prüft die Bauverwaltung ggw. geeignete Flächenpotentiale.

i) Fortführung des Projekts zur Siedlungsentwicklung in der Region - Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit Umlandkommunen

Nach Abschluss des Förderprojekts Ende 2017 (vgl. B I. 7.) sollen in 2018 Kooperationsvereinbarungen mit interessierten Kommunen vorbereitet und zum Abschluss gebracht werden. Aufbauend auf den Untersuchungen der Entwicklungspotentiale in den Kommunen sollen gemeinsam mit der jeweiligen Kommune, dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium bzw. dem zuständigen Landratsamt, unter Berücksichtigung der Freiburger Bedarfe, eine bauliche Idee formuliert und eine jeweils individuelle Kooperationsvereinbarung erarbeitet werden. Letztere wird durch die Gemeinderäte beschlossen und durch den/die Bürgermeister\_in bzw. den/die Oberbürgermeister\_in unterzeichnet. Da, wie in der Gemeinsamen Erklärung vom 28.06.2017 festgehalten, die Planungshoheit in der jeweiligen Kommune verbleibt, wird das nachfolgende Bauleitplanverfahren eigenständig durch die jeweiligen Kommune durchgeführt. Neben den bereits an einer Kooperation interessierten Kommunen können Gespräche mit weiteren Kommunen bei einem Interesse aufgenommen werden. Zudem sollen sich Koopera-

tionen nicht nur auf die Wohnbauflächenentwicklung beschränken, sondern auch auf weitere Themenfelder erweitert werden. Bereits jetzt gibt es Kooperationen in der Gewerbeflächenentwicklung (siehe z. B. Gewerbepark Breisgau) oder bei ökologischen Kompensationsmaßnahmen (siehe z. B. Ausgleichsflächen in Vogtsburg). Diese positiven Kooperationen sollen möglichst für die Wohnbaulandentwicklung fortentwickelt werden.

## **2. Mittelfristige Planungen der FSB im Mietwohnungsbau, Sanierung und Modernisierung sowie Instandhaltung**

### Mietwohnungsneubau

Die FSB plant Investitionen bis 2023 ff. in Höhe von rd. 500 Mio. € für den Neubau von rd. 2.000 Wohnungen, wovon über 2/3 öffentlich gefördert sein werden. Der Anteil an geförderten Wohnungen könnte damit, vorausgesetzt die bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen können wie geplant verlängert werden und die Fördermittel hierzu stehen bereit, nochmals signifikant erhöht werden.

### Sanierung und Modernisierung

Die FSB plant bis 2023 ff. insgesamt rd. 58 Mio. € Investitionen in umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Wohnungsbeständen. Ca. 560 Wohnungen werden dabei auch umfassend energetisch ertüchtigt.

### Instandhaltung

Neben dem Neubau, den Sanierungen und Modernisierungen stellt die laufende Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsbestände für die FSB eine kontinuierliche Aufgabe dar. So wendet die FSB hierfür durchschnittlich rd. 10 Mio. € pro Jahr auf.

Um in den Wohngebieten und den geplanten Projekten eine ausgewogene Durchmischung zu erreichen und gleichzeitig Schwellenhaushalten Wohnraum anbieten zu können, ist ein Zusammenspiel von geförderten und freifinanzierten Wohnraum sowie Eigentumswohnungen notwendig.

Die Mietanpassungen im freifinanzierten Wohnungsbau fließen bei der FSB vollständig in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Instandhaltung der Wohnungsbestände.

Auf die Übersichtskarte zu den Maßnahmen der FSB in Anlage 20 wird verwiesen.

## **D Fazit**

Die in dieser Vorlage vorgeschlagenen weitergehenden Maßnahmen werden ebenso wie die bislang getroffenen Maßnahmen alleine nicht eine Gesamtlösung herbeiführen können. Sie sind vielmehr weitere Optionen, um einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung und für gemischte Wohnquartiere sowie zur Wohnraumversorgung von Menschen in besonderen Bedarfslagen zu leisten. Die Verwaltung schlägt vor, diese weitergehenden Maßnahmen zu prüfen und hierzu dem Gemeinderat Entscheidungsvorschläge bis im 3. Quartal 2018 zu unterbreiten.

Für die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele und des Handlungsprogramms Wohnen ist die FSB eine maßgebliche Partnerin. Besonders gefragt ist sie bei der Schaffung von bezahlbaren und geförderten Mietwohnungen für all jene Freiburger\_innen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum zum Zuge kommen. Um einen breiten Mix an Wohnraum anbieten und den geförderten Mietwohnraum finanzieren zu können, werden neben öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen realisiert. Mit jeder neuen Wohnung entlastet die FSB den Wohnungsmarkt. Um ihrem Auftrag auch in Zukunft gerecht werden zu können, sind weiterhin entsprechende wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Handlungsmöglichkeiten notwendig.

Neben den Anstrengungen der FSB bedarf es aber auch der Kooperation mit den weiteren Akteuren auf dem Wohnungsmarkt sowie der stetigen Zusammenarbeit mit Bund, Land und den Gebietskörperschaften und Gemeinden in der Region.

Gemeinderat und Verwaltung haben in den vergangenen Jahren, insbesondere mit dem Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen, Maßnahmen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung und für gemischte Wohnquartiere sowie die Versorgung von Menschen in besonderen Bedarfslagen erarbeitet und einer Umsetzung zugeführt. Dies gilt sowohl für die Flächenentwicklung, die Vermarktung von Grundstücken sowie für Maßnahmen der Mietpreisbeeinflussung als auch für Vorhaben für die Wohnversorgung von Menschen mit besonderen Bedarfslagen. Nicht zuletzt hat die Stadt unmittelbar und über die FSB erhebliche finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt. Dennoch bleibt - wie in anderen Städten auch - die Lage auf dem Wohnungsmarkt angespannt. Es bedarf zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für die Haushalte mit niedrigerem und mittlerem Einkommen ungebrochen weiterer erheblicher Anstrengungen.

Ansprechpartner\_innen sind für das Dezernat IV / Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen Herr Gramich, Tel.: 0761/201-5300, für das Dezernat V Frau Köhler, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4170, für das Dezernat III Herr Meder, Tel.: 0761/201-3010, bei der Freiburger Stadtbau GmbH Frau Werner, Tel.: 0761/2105-127.