

FSB 2030

Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.



1. Mieten **9**

- | | |
|-----------------------|----|
| 1. Analyse | 10 |
| 2. Thesen | 14 |
| 3. Neue Mietenpolitik | 16 |
| 4. Zusammenfassung | 19 |

2. Soziales **21**

- | | |
|---------------------------------|----|
| 1. Haus- und Integrationservice | 22 |
| 2. Kooperationen | 24 |
| 3. Soziale Projekte | 25 |
| 4. Barrierefreier Wohnraum | 28 |
| 5. Zusammenfassung | 29 |

3. Bauen **31**

- | | |
|----------------------------|----|
| 1. Wohnbauoffensive | 33 |
| 2. Wachstumspotenzial | 34 |
| 3. Baukosten und Bauzeiten | 36 |
| 4. Klimapakete | 39 |
| 5. Zusammenfassung | 41 |

4. Finanzen **43**

- | | |
|--|----|
| 1. Finanzbedarf | 44 |
| 2. Stärkung durch die Gesellschafterin | 46 |

Inhalt

**FSB
2030**

Grußwort

Freiburger Wohnungspolitik für das neue Jahrzehnt

Im Mai 2020 hat der Freiburger Gemeinderat das wegweisende Konzept „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ mit großer Mehrheit beschlossen. Dies ist ein bedeutender Schritt für die Freiburger Wohnungspolitik im neuen Jahrzehnt.

Mit der größten Wohnbauoffensive in der Geschichte der Stadt schaffen wir bis zum Jahr 2030 insgesamt 2.500 attraktive und bezahlbare Wohnungen. Dem kommunalen Wohnungsbauunternehmen, unserer Freiburger Stadtbau, kommt dabei eine Schlüsselfunktion zu. Aber auch die gesamte regionale Bauwirtschaft wird von der investiven Seite dieses Wohnbauprogramms profitieren. Die Freiburger Stadtbau wird zudem nachhaltig gestärkt, weil sie dadurch den eigenen Wohnungsbestand deutlich erhöhen wird.

Das Konzept bedeutet auch deshalb einen Paradigmenwechsel, weil es erstmals in der kommunalen Mietpolitik die Mieter_innen individuell in den Blick nimmt. Vor allem einkommensschwache Haushalte profitieren von dem neuen Instrument des FSB-Sozialbonus: Mieterhöhungen können reduziert oder ganz ausgesetzt werden, wenn man für die Nettokaltmiete mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens aufwenden muss. Und insgesamt gilt, dass der Durchschnitt aller FSB-Mieten 25 Prozent unter dem städtischen Mietspiegel bleiben soll.

Neben dem sozialen Auftrag wird auch das ökologische Profil der FSB gestärkt. Das in der Konzeption enthaltene Klimapaket wird durch Modernisierung und Neubau zu einer jährlichen Einsparung von 3.000 Tonnen CO₂ führen.

Diese bauliche, soziale und ökologische Stärkung der FSB ist eine klare Prioritätensetzung in der städtischen Wohnungspolitik und jeden Euro wert. Deshalb wollen wir die FSB aus unserem Haushalt unterstützen. Auch dafür haben wir ein ausgewogenes Konzept gefunden, welches beispielsweise in den beiden vor uns liegenden Jahren nicht nur eine Kapitaleinlage von 5 Millionen Euro, sondern auch eine Übertragung von Grundstücken im Wert von 17 Millionen Euro vorsieht.

Die vorliegende Dokumentation informiert Sie ausführlich über das Freiburger Konzept „FSB 2030“, mit dem wir in den nächsten Jahren konsequent und nachhaltig den Weg für mehr bezahlbaren Wohnraum in Freiburg verfolgen werden.



A handwritten signature in dark blue ink, reading "M. W. W. Horn". The signature is stylized and written in a cursive-like font.

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister
Stadt Freiburg

FSB 2030

Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.

Oberbürgermeister Martin Horn hat mit seinem Amtsantritt das Thema bezahlbarer Wohnraum zu einem prioritären Arbeitsfeld in der Stadt Freiburg erklärt. Ein Segment dieses Arbeitsfeldes bildet naturgemäß die 100-prozentige städtische Wohnungsbaugesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH, FSB, die 1919 gegründet wurde und innerhalb ihres Unternehmensverbunds rund 9.400 Wohnungen an Bürger_innen der Stadt Freiburg vermietet. Sie nimmt somit eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums ein.

Im Jahr 2019 wurde eine aus Mitgliedern der Verwaltung und der FSB zusammengesetzte Projektgruppe beauftragt, ein Konzept zu erarbeiten, das eine Stärkung der FSB und eine Weiterentwicklung der städtischen Auftragslage für die FSB zum Gegenstand hat. Die Intention: Die städtische Wohnungsbaugesellschaft gut aufzustellen, damit diese mit klarer Zielrichtung die gegenwärtigen und künftigen wohnungspolitischen Herausforderungen der wachsenden Stadt Freiburg aktiv mitgestalten kann.

Diesen Auftrag hat die Projektgruppe FSB 2019/2020 bearbeitet. Dazu wurden zu den Themenfeldern Mieten, Soziales, Bauen und Finanzen Analysen erstellt sowie Ideen und konkrete Handlungsvorschläge entwickelt, die mit dem Oberbürgermeister und dem Gemeinderat in verschiedenen Gremien ausführlich diskutiert wurden.

In seiner Sitzung vom 26. Mai 2020 hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg das Konzept „FSB 2030“ mit großer Mehrheit beschlossen und so die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für die städtische Wohnungspolitik der Freiburger Stadtbau definiert.

Mit der vorliegenden Dokumentation wird die Konzeption „FSB 2030. Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ anhand der vier Themenfelder Mieten, Soziales, Bauen und Finanzen vorgestellt.



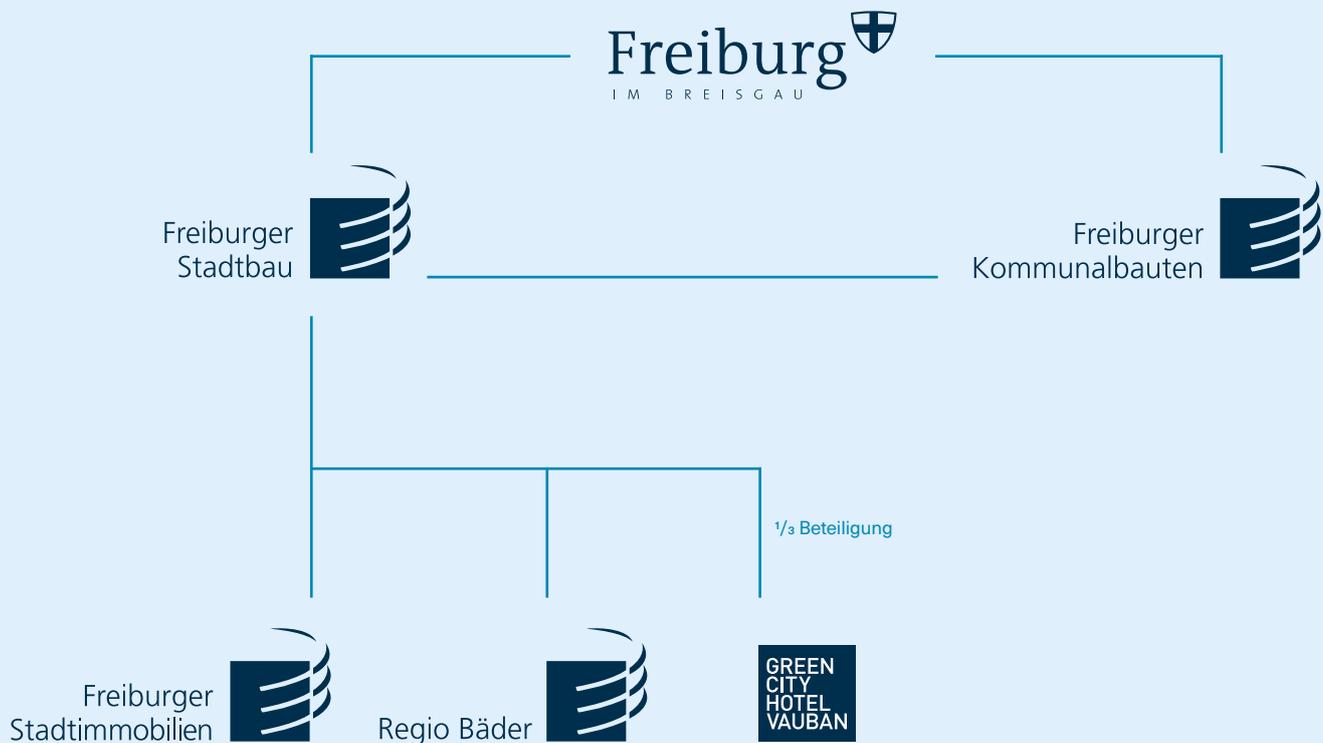
Die Freiburger Stadtbau



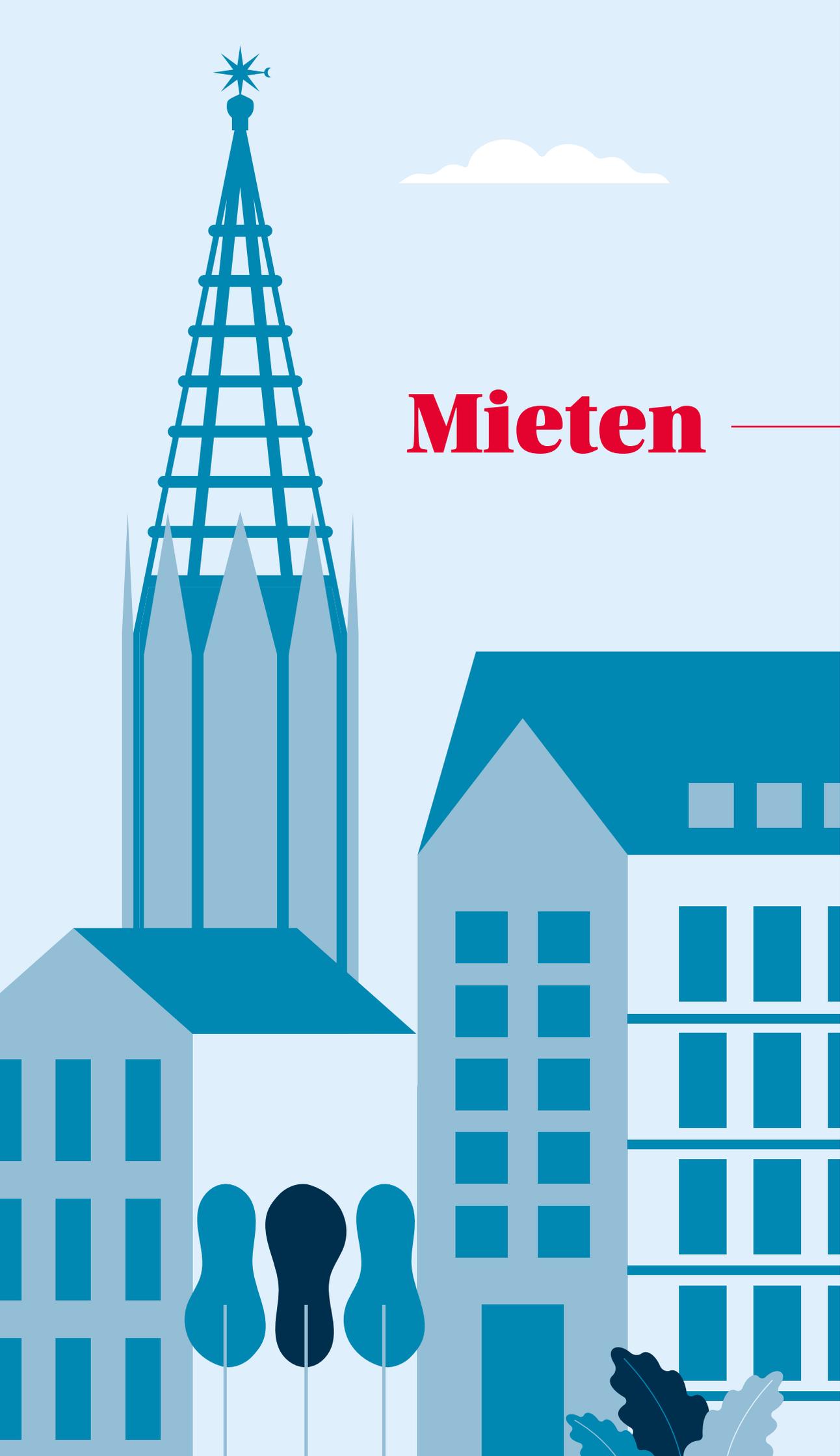
Lebensräume für die Zukunft gestalten

Der Freiburger Stadtbau Verbund ist ein städtischer Immobilien- und Dienstleistungsverbund, der die Bereiche Wohnungs- und Städtebau, Wohnungs- und Grundstücksverwaltung sowie Gebäude-sanierung, Führung von städtischen Bädern sowie die Verwaltung von eigenen und kommunalen Parkgaragen abdeckt. Zum Verbund gehören die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) und die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI), die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RGB). In der FSI wurden im Jahr 2013 die übertragenen städtischen Immobilien zusammengeführt. Zur besseren Lesbarkeit werden in der nachfolgenden Dokumentation die beiden Gesellschaften mit Mietwohnungen nur als FSB und FSI bezeichnet.

Organigramm







Mieten — 1

1. Mieten

Faire Mietengestaltung durch Mietgrenze und FSB-Sozialbonus

Der Freiburger Wohnungsmarkt ist durch ein stetig steigendes Mietniveau und ein zugleich begrenztes Potenzial an preisgünstigem Wohnraum gekennzeichnet. Das politische Ziel einer fairen Mietgestaltung ist von einer Vielzahl an Faktoren abhängig. Einer davon, der im Einflussbereich der Stadt Freiburg liegt, ist die Ausrichtung der städtischen Mietpolitik in der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft FSB.

Die Projektgruppe FSB hat sich eingehend mit der Frage befasst, wie dieses Ziel im Rahmen der städtischen Mietpolitik verfolgt werden kann. Dabei ist die Projektgruppe zu der Überzeugung gelangt, dass die vielfältigen Wechselbeziehungen von Wohnungsbestand, Bewohnerschaft, Miethöhen und staatlichen Unterstützungsleistungen einen dualen Ansatz erfordern:

Der erste Teil dieses Ansatzes behandelt die Frage, wie generell sichergestellt werden kann, dass die FSB als städtische Wohnungsbaugesellschaft dauerhaft günstige Mieten unter dem Freiburger Mietniveau anbietet, während sich der zweite Teil der Herausforderung stellt, wie einkommensschwache Haushalte gezielt unterstützt werden können.

Die Fragestellungen und die darauf aufbauenden Konzeptionen werden im Folgenden auf Grundlage einer umfangreichen Analyse hergeleitet. Diese Analyse führt zur Formulierung von Thesen, anhand derer die konkreten Details des dualen Ansatzes erläutert werden.

1. Analyse*

Zunächst werden auf Basis statistischer Daten Informationen zum gesamten in der Stadt Freiburg vorhandenen Wohnungsbestand gegeben und dieser in das Verhältnis zum FSB-Bestand gesetzt. Hiernach werden die von der FSB erhobenen Mieten analysiert. Dabei geht es sowohl um die Ermittlung der durchschnittlichen Miethöhe in der Gesamtstadt als auch in den Quartieren. Danach werden empirische Feststellungen zur Bewohnerstruktur der FSB und zu den Unterstützungsleistungen, die bereits heute zur Finanzierung von Mieten geleistet werden, getroffen. Abschließend wird anhand von Wirtschaftsplänen untersucht, welche Bedeutung den Mieteinnahmen für die Geschäftstätigkeit der FSB zukommt.

a. Wohnungsbestand

Nach Informationen des Amts für Bürgerservice und Informationsverarbeitung liegt der stadtweite Wohnungsbestand in Freiburg bei etwa 125.000 Wohnungen. Hiervon können über eine Analyse der Grundsteuerdaten ca. 30.000 Wohnungen als Eigentumswohnungen identifiziert werden. Die verbleibenden 95.000 Mietwohnungen teilen sich in 85.000 freifinanzierte Wohnungen und ca. 10.000 nicht freifinanzierte Wohnungen, z. B. mietpreisgebunden oder belegungsgebunden.

Der analysierte Wohnungsbestand der FSB zum 31.12.2018 liegt bei 8.290 Wohnungen. Davon zählen knapp 6.000 Wohnungen zum freifinanzierten Bereich, bei über 2.300 Wohnungen handelt es sich um mietpreisgebundene Wohneinheiten, deren Miethöhe bestimmten Kriterien unterliegt und mit erheblichen öffentlichen Mitteln gefördert wird.

Der Anteil der freifinanzierten FSB-Wohnungen (6.000) am stadtweiten, freifinanzierten Mietwohnungsbestand (ca. 85.000) liegt bei ca. sieben Prozent. Rechnet man die ca. 950 Wohnungen aus dem Bestand der FSI, Freiburger Stadtimmobilien, hinzu, die ebenfalls dem freifinanzierten Wohnungsbereich zuzuordnen sind, erhöht sich diese Quote marginal auf ca. acht Prozent.

Diese Quote lässt einen eher geringen Einfluss der FSB/FSI-Mieten auf die reale Entwicklung des Miet spiegels vermuten. Diese Vermutung wird wiederum vor dem Hintergrund bestätigt, dass der Anteil der FSB/FSI-Wohnungen, die im Jahr 2017 in die Bruttostichprobe der Mietspiegelerhebung eingeflossen sind, bei lediglich elf Prozent liegt. Diese Quote ist auf Basis der statistisch bestimmten Zufallsstichprobe auch nicht beeinflussbar.

Dieser Befund sollte aus Sicht der Projektgruppe bei der Frage Beachtung finden, welcher Zweck mit der Gestaltung der städtischen Mietpolitik in der FSB überhaupt verfolgt werden kann.

* Die FSB-Zahlen der Analysen beruhen auf dem Jahresabschluss 2017, da zum Zeitpunkt des Erhebungsbeginns der Jahresabschluss 2018 noch nicht vorlag. Alle Zahlen in dieser Dokumentation beziehen sich auf Werte, die zum Zeitpunkt der Erhebung verfügbar waren.

b. Struktur Mieten

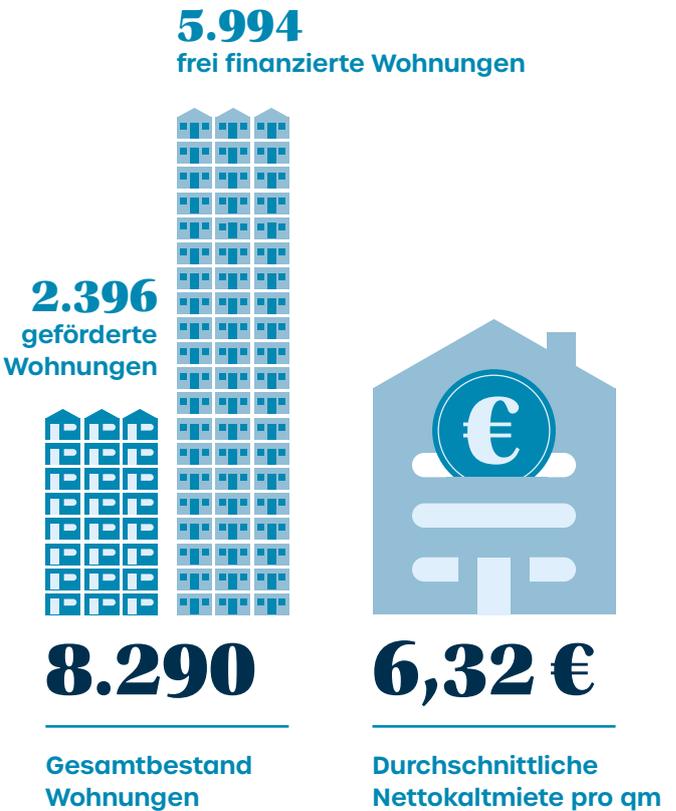
Bei der Analyse der Mieten wurden sämtliche der genannten 8.290 Mietverhältnisse aus dem FSB-Bestand auf ihre Nettokaltmiete hin untersucht.

Dabei hat sich gezeigt, dass in den verschiedenen Quartieren ein relativ homogenes Mietniveau vorzufinden ist. Die „Großen Fünf“ – die Quartiere mit der größten Anzahl an FSB-Beständen – Weingarten, Haslach, Stühlinger, Brühl und Mooswald – weisen Durchschnittsmieten in Gestalt der Nettokaltmiete zwischen 5,87 Euro und 6,67 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (im Folgenden: €/m²) auf.

Eine quartiersübergreifende Perspektive auf den stadtweit analysierten FSB-Bestand weist im Jahr 2017 eine Durchschnittsmiete von 6,32 €/m² aus. Die FSB-Durchschnittsmiete liegt somit deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels 2018: 8,56 €/m². Dies zeigt, welche bedeutende Rolle der FSB bei der Vorhaltung von preisgünstigem Wohnraum zukommt.

Analyse Wohnungsbestand

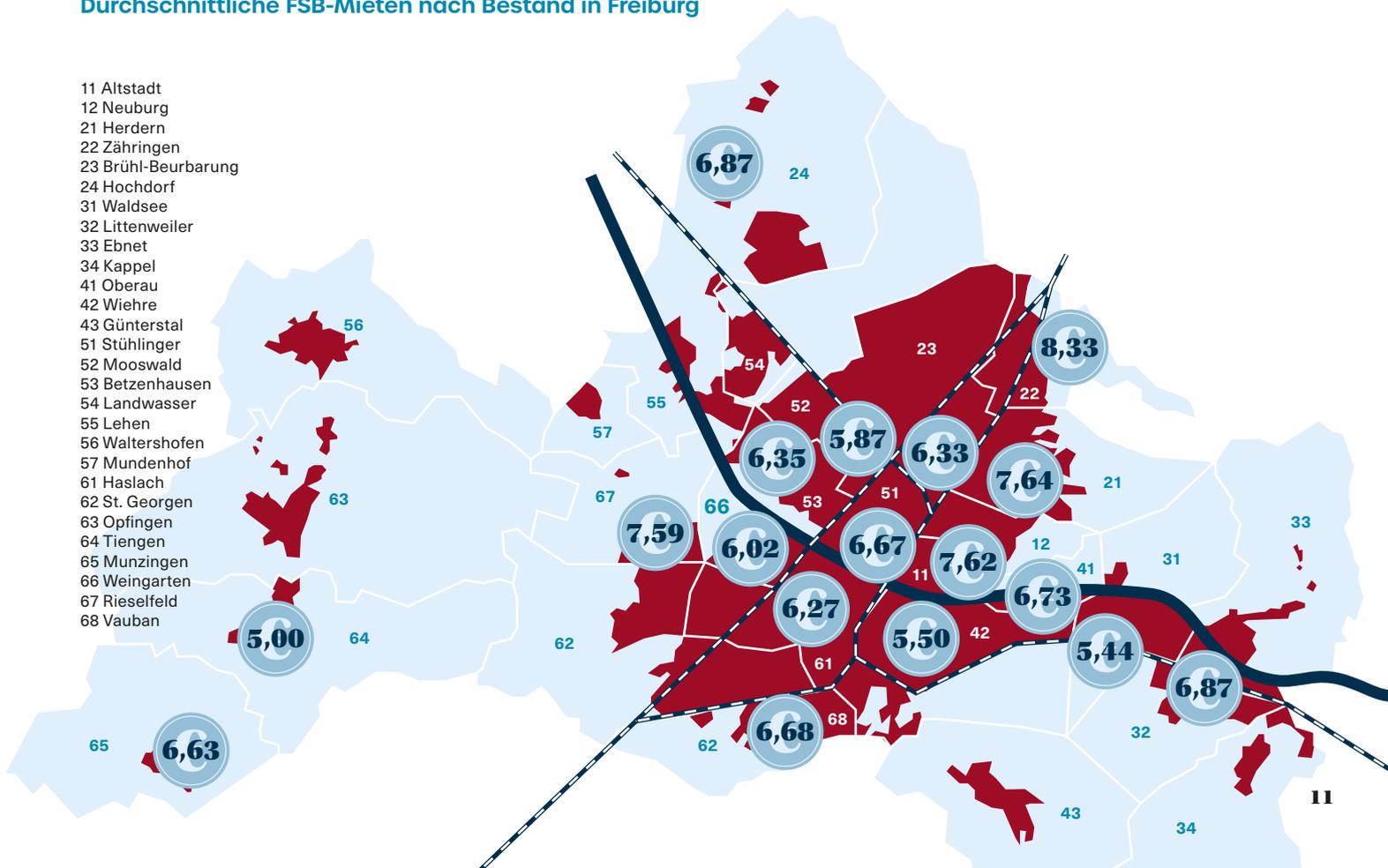
Durchschnittliche Mieten im FSB-Bestand (stadtweit)



Analyse Mieten

Durchschnittliche FSB-Mieten nach Bestand in Freiburg

- 11 Altstadt
- 12 Neuburg
- 21 Herdern
- 22 Zähringen
- 23 Brühl-Beurbarung
- 24 Hochdorf
- 31 Waldsee
- 32 Littenweiler
- 33 Ebnet
- 34 Kappel
- 41 Oberau
- 42 Wiehre
- 43 Günterstal
- 51 Stühlinger
- 52 Mooswald
- 53 Betzenhausen
- 54 Landwasser
- 55 Lehen
- 56 Waltershofen
- 57 Mundenhof
- 61 Haslach
- 62 St. Georgen
- 63 Opfingen
- 64 Tiengen
- 65 Munzingen
- 66 Weingarten
- 67 Rieselfeld
- 68 Vauban



c. Struktur Haushalte und bereits vorhandene Unterstützungsleistungen

Um sich der Frage anzunähern, ob und gegebenenfalls welche Haushalte einer besonderen Unterstützung durch die städtische Mietpolitik bedürfen könnten, wurden verfügbare Informationen zur Struktur der Haushalte in den FSB-Beständen und zu bereits vorhandenen Unterstützungsleistungen aufbereitet.

Den Ausgangspunkt bildete eine Auswahl von elf Wohnanlagen mit über 1.300 Wohneinheiten, die als repräsentativer Querschnitt des FSB-Bestands angesehen werden können. Über eine anonymisierte Abfrage der Adressdaten konnte ermittelt werden, wie viele Personen in den jeweiligen Wohnanlagen gemeldet sind.

Zunächst wurde über die Wohngeldstelle die Anzahl der Haushalte festgestellt, die Wohngeld beziehen. Hiernach wurde ebenfalls im Rahmen einer anonymisierten Abfrage untersucht, wie viele

Bedarfsgemeinschaften und Personen in diesen Wohnanlagen Transferleistungen nach SGB II erhalten. Dabei konnte ebenfalls ausgewiesen werden, wie viele Leistungen als „Kosten der Unterkunft“ auf die jeweiligen Wohnanlagen entfallen – also in welcher Höhe Mietkosten über die Sozialleistungen des SGB II finanziert werden.

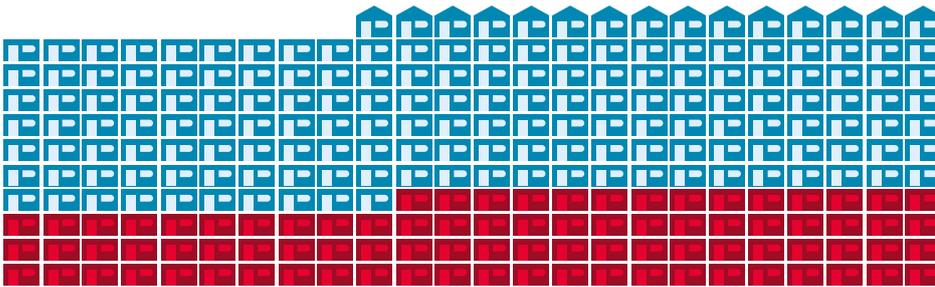
Da neben den Leistungen nach SGB II für erwerbsfähige Leistungsempfänger_innen auch Leistungen nach SGB XII insbesondere für nicht erwerbsfähige Personen gewährt werden, war auch diese Leistungsart in die Betrachtung einzubeziehen. Zwar verfügt die Sozialverwaltung des SGB XII nicht über vergleichbare Erfassungssysteme wie im SGB II, doch lassen sich aus dem stadtweiten Verhältnis von SGB II zu SGB XII (etwa 3:1) durchaus verlässliche Hochrechnungen zu Bedarfsgemeinschaften und Kosten-der-Unterkunft-Leistungen im SGB XII erzeugen.

Die folgende Abbildung zeigt die erhobenen Daten und Hochrechnungen am Beispiel einer Wohnanlage der FSB mit 255 Wohneinheiten.

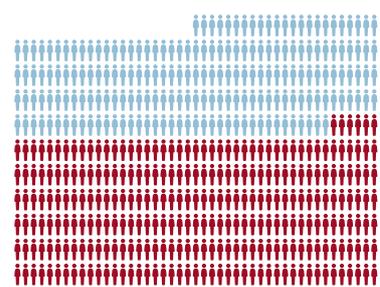
Struktur der Haushalte

Datenerhebung einer Wohnanlage der FSB mit 255 Wohneinheiten

255 Wohnungen



463 Personen



davon Empfänger von KdU-Leistungen (SGB II/Jobcenter)

67 **178**

Leistungszufluss
nur KdU/Jahr

457.401 €

davon Empfänger von KdU-Leistungen (SGB XIII/ASS)

~ **23** ~ **42**

o **423,52 € pro**
Bedarfsgemeinschaft

davon Empfänger von Wohngeld

20 ~ **50**

In dieser Weise wurden sämtliche Wohnanlagen der FSB hinsichtlich der Haushalte im SGB II-Bezug ausgewertet und hinsichtlich des SGB XII-Bezugs hochgerechnet. Unter Hinzurechnung der Wohngeldhaushalte ergibt sich für den gesamten FSB-Bestand folgendes Ergebnis: Mit Blick auf die Gesamtmieteinnahmen der FSB in Höhe von 44,4 Millionen Euro lässt sich zusammenfassend feststellen, dass über ein Drittel der FSB-Mieten über Kosten der Unterkunft und damit über Sozialleistungen finanziert werden.

d. Bedeutung der Mieteinnahmen

Setzt man die Mieteinnahmen eines Jahres ins Verhältnis zum finanziellen Aufwand, der zur Bewirtschaftung des Wohnungsbestands erforderlich ist, so zeigt sich, dass nahezu die Hälfte aller Mieteinnahmen für Maßnahmen zur Instandhaltung verwendet wird. Hierzu zählen im Einzelnen die Modernisierungsaufwendungen, die laufende Instandhaltung, die Instandsetzung nach Mieterwechsel und auch alle Kleinreparaturen. Allein diese Kleinreparaturen verursachen für die FSB Kosten pro Jahr in Höhe von durchschnittlich 4,5 Millionen Euro.

Die Kosten für Personal in Höhe von 7,5 Millionen Euro beschränken sich allein auf jenen Personalaufwand, der zur Bewirtschaftung des Wohnungsbestands aufgewendet wird. Bei den gesamten Personalkosten der FSB kommen ca. 3 Millionen Euro für andere Geschäftszweige, z. B. Verrechnungen verbundener Unternehmen, Wohnungseigentumsverwaltung, Bauträgergeschäft, hinzu.

Auch der Aufwand für Zinsen und Tilgungen/Abreibungen bezieht sich allein auf die Finanzierung des Mietwohnungsbestands. Die Finanzierungserfordernisse des Bauträgergeschäfts werden selbstverständlich nicht aus den Mieteinnahmen bestritten und sind somit nicht in der Aufstellung enthalten.

Zu den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 3,2 Millionen Euro zählen insbesondere Betriebsversicherungen, Beiträge, IT-Kosten, Ausbuchungen und Wertberichtigungen zu Mietforderungen sowie Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Mieteinnahmen in vollem Umfang für Erhaltung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestands aufgewendet werden. Die in der Bilanz der FSB verzeichneten Gewinne resultieren daher nicht aus der Bewirtschaftung des Mietwohnungsbestands, sondern aus anderen Geschäftszweigen wie dem Bauträgergeschäft.

Wer bei der FSB wohnt – Hochrechnung

Hochrechnung auf gesamten FSB-Bestand

Wohnungen  **8.290**

davon bewohnt von KdU-Beziehern **2.723**

davon bewohnt von Wohngeld-Beziehern **586**

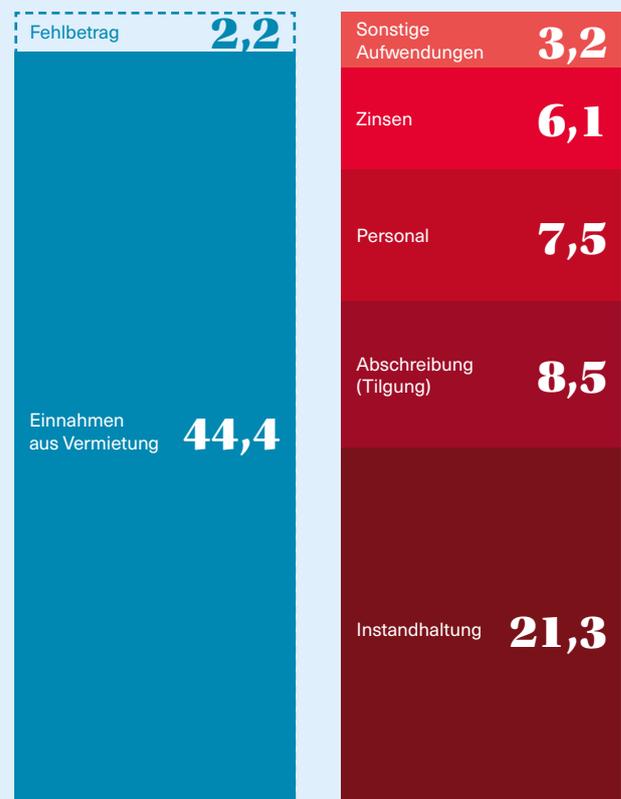
} 40%

KdU/Jahr **16,13 Mio. €**

davon Bundeserstattung **9,95 Mio. €**

Bedeutung von Mieteinnahmen für FSB

Einnahmen und Ausgaben zur Bewirtschaftung des Wohnungsbestands in Mio. €



Quelle: Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bavaria Treu AG auf Basis der Zahlen des Jahresabschlusses FSB 2017.

2. Thesen

Im Folgenden werden auf Grundlage der Analyseergebnisse Thesen hergeleitet, die aus Sicht der Projektgruppe für die künftige städtische Mietpolitik von Bedeutung sind.

Ausgangspunkt der Überlegungen war der Befund, dass das in den 1990er Jahren beschlossene Ziel, die Mieten der FSB an den Mietspiegel heranzuführen, nicht mehr zeitgemäß erschien. In Zeiten, in denen die Kosten für Wohnen stetig ansteigen und bezahlbarer Wohnraum knapper wird, kann es nicht das gemeinderätlich formulierte, prioritäre Ziel einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft mit sozialpolitischer Aufgabenstellung sein, die gemäß dem Mietspiegel erlösbaren Einnahmen zu erzielen.

These 1:
Daher sollte das Ziel „Heranführung der FSB-Mieten an den Mietspiegel“ aufgegeben werden.

Zwar dürfte der Wohnungsbestand der FSB aufgrund eines Anteils von unter zehn Prozent am freifinanzierten Gesamtmietwohnungsbestand in der Stadt Freiburg einen eher geringen Einfluss auf die Entwicklung des Mietspiegels ausüben. Gleichwohl zeigen die im Wohnungsbestand der FSB erhobenen Mieten, dass diese deutlich unter dem durchschnittlichen städtischen Mietniveau liegen, welches durch die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete des Mietspiegels indiziert wird. Damit wird deutlich, dass die Wohnungsbestände der FSB einen relevanten Anteil zum preisgünstigen und bezahlbaren Mietwohnraum in der Stadt Freiburg beitragen.

These 2:
Zur Bewahrung des preisgünstigen Mietwohnungsbestands der FSB sollte deshalb auf Dauer festgeschrieben werden, dass die FSB-Mieten im Durchschnitt die ortsübliche Vergleichsmiete deutlich unterschreiten.

Dies sollte langfristig jedoch nicht durch eine städtische Mietpolitik nach dem „Gießkannen-Prinzip“ und einem generellen Verzicht auf Mieterhöhungen angestrebt werden: Denn eine solche Mietpolitik würde sich auf alle Mietwohnungen in gleicher Weise beziehen – und zwar unabhängig von der jeweiligen Haushaltsstruktur und damit ohne Berücksichtigung des Umstands, ob der konkrete Mietaufwand aus Transferleistungen und somit aus öffentlichen Mitteln finanziert wird. Dass dieser Umstand jedoch nicht unberücksichtigt bleiben sollte, zeigt die Analyse in eindrücklicher Weise:

Über ein Drittel der Mieteinnahmen der FSB wird aus Sozialleistungen finanziert, über 20 Prozent der Mieteinnahmen werden aus Budgets des Bundes

refinanziert. Würde man in Bezug auf solche Mietverhältnisse auf Erhöhungen verzichten, dann wäre dies in zweierlei Hinsicht verfehlt: Zum einen hätten die betroffenen Haushalte aus dieser kommunalen Unterstützung keinen Vorteil, denn die Miete würde auch bei einer Erhöhung aus den Kosten der Unterkunft finanziert. Zum anderen würde durch einen Verzicht auf Mieterhöhungen in diesen Konstellationen lediglich der Bund in seiner sozialgesetzlichen Finanzierungsverantwortung entlastet: Der kommunale Euro würde also den Bundes-Euro ersetzen, ohne dass die Freiburger Bürger_innen einen Vorteil daraus erhalten.

Eine solche Wirkung kann aber nicht das intendierte Ziel einer kommunalen Mietpolitik sein, die sich ihrer gesamtstädtischen Finanzierungsverantwortung bewusst ist – zumal die Kosten zur Sicherung und Erhaltung des Wohnungsbestands ebenfalls stetig ansteigen und die Mieteinnahmen, wie gezeigt, zur Bewirtschaftung des Wohnungsbestands benötigt werden.

These 3:
Aufgrund des Zusammenhangs von bundespolitischer Verantwortung im Sozialbereich und der kommunalen Verantwortung bei Finanzierung und Sicherung des Wohnungsbestandes sollte deshalb die Möglichkeit von Mieterhöhungen grundsätzlich erhalten bleiben.

Gleichwohl liegt es auf der Hand, dass Haushalte, die nur über ein geringes Einkommen verfügen und keine oder nur geringe Unterstützungsleistungen zum Wohnen erhalten, durch Mieterhöhungen zusätzlich und nicht unerheblich belastet werden können. Dies kann beispielsweise alleinerziehende Erwerbstätige oder Erwerbstätige im Niedriglohnsektor genauso betreffen wie Senior_innen mit kleiner Rente. Deshalb sollte eine kommunale Unterstützungsleistung so zugeschnitten sein, dass sie in ihrer Wirkung genau diese Zielgruppen adressiert.

These 4:
Eine in Bezug auf Mietanpassungen eingreifende kommunale Unterstützung sollte deshalb jenen Haushalten zu Gute kommen, die über ein geringes Einkommen verfügen und bislang keine oder keine ausreichende Unterstützung zu den Wohnkosten erhalten.

Die Intensität einer solchen kommunalen Unterstützung kann mit Blick auf Angemessenheit und individuelle Bedarfsgerechtigkeit – ähnlich wie beim Wohngeld – nur am Zusammenspiel von Miethöhe und Haushaltseinkommen ausgerichtet werden. Denn erst in diesem Zusammenspiel zeigt sich eine durch eine Mieterhöhung verursachte besondere Belastung und somit ein individueller Bedarf.

These 5:
Die Unterstützung sollte deshalb das Verhältnis von Haushaltseinkommen und individuellen Wohnkosten berücksichtigen.

Doch auch hier darf eine kommunale Unterstützungsleistung eine prioritäre Bundesleistung nicht ersetzen, sondern sollte sie bedarfsgerecht ergänzen. Das Verfahren wäre deshalb so auszugestalten, dass die Priorität der Bundesleistung Wohngeld nicht vereitelt wird.

These 6:
Auch im Rahmen einer bei Mietanpassungen eingreifenden kommunalen Unterstützungsleistung soll der kommunale Euro den Bundes-Euro nicht ersetzen, sondern bedarfsgerecht ergänzen.



FSB-Wohnungen
 in der Belchenstraße

3. Neue Mietenpolitik

Dualer Ansatz: Die FSB-Mietgrenze und der FSB-Sozialbonus

Unter Berücksichtigung der Thesen wurde ein neuer, dualer Ansatz zur städtischen Mietenpolitik in der FSB entwickelt. Zur Erhaltung des preisgünstigen Mietwohnungsbestands der FSB wird auf Dauer festgeschrieben, dass die FSB-Mieten im Durchschnitt deutlich unter dem städtischen Mietniveau liegen. Bei Mieterhöhungen wird das Einkommensniveau der Haushalte berücksichtigt, damit für Mieter_innen mit kleinen und mittleren Einkommen weiterhin ein am Bedarf ausgerichtetes angemessenes Wohnen in Wohnungen der FSB finanzierbar bleibt.

a. Die FSB-Mietgrenze

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, OVM, ist ein wichtiger Indikator zur Bestimmung des Freiburger Mietniveaus. Damit die städtische Mietpolitik über die von der FSB gehaltenen Mietwohnungen dauerhaft preisgünstiges Wohnen ermöglichen kann, wurde politisch festgeschrieben, dass das durchschnittliche Mietniveau der FSB-Wohnungen stets und mindestens 25 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Freiburger Mietspiegels – aktuell: per 31.12.2019: 8,56 €/m² – liegt. Hierzu wird im Mietcontrolling der FSB die Kennzahl „Minus-25 %“ eingeführt, die bei Mieterhöhungen der FSB zu beachten ist und deren Einhaltung der Aufsichtsrat der FSB im Blick hat.

Dies bedeutet insofern einen Kurswechsel in der städtischen Mietpolitik, als die Zielsetzung „Heranführung der FSB-Mieten an den Mietspiegel“ und die hierzu gefassten Beschlüsse aufgegeben und durch die FSB-Mietgrenze „Minus-25 %“ ersetzt werden: Damit wird politisch festgeschrieben, dass der städtischen Wohnungsbaugesellschaft die Aufgabe zukommt, einen relevanten, preisgünstigen Wohnraumbestand vorzuhalten, der für wirtschaftlich nicht-privilegierte Bevölkerungsgruppen bezahlbar ist.

Für die praktische Umsetzung bedeutet dies, dass die FSB in genereller Hinsicht nur dann und nur soweit Mieten erhöhen kann, als der Durchschnitt aller FSB/FSI-Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete des Mietspiegels um 25 Prozent unterschreitet. Soweit diese FSB-Mietgrenze nicht erreicht ist, bleiben Mieterhöhungen grundsätzlich zulässig. Ob die Miete dann auch im konkreten Einzelfall erhöht werden kann, beurteilt sich nach dem Eingreifen des im Folgenden dargestellten FSB-Sozialbonus.

b. Der FSB-Sozialbonus

Mit dem FSB-Sozialbonus wird ein Verfahren eingeführt, welches das individuelle Haushaltseinkommen zu einer maßgebenden Größe bei Mietanpassungen macht.

Dies geschieht im Wege einer Privilegierung, indem bei Mieter_innen, die eigenes Einkommen erwirtschaften und deren Mietausgaben 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens überschreiten, auf Antrag die angekündigte Mieterhöhung ganz ausgesetzt oder reduziert wird. Zielgruppe des FSB-Sozialbonus sind jene Mieter_innen, die von den Auswirkungen einer Mieterhöhung besonders betroffen wären – zum einen mit Blick auf ihr Haushaltseinkommen und zum anderen, weil sie keine beziehungsweise eine nur geringe Unterstützung aus öffentlichen Mitteln zu den Wohnkosten erhalten. Im Folgenden werden Voraussetzungen und Verfahren zum FSB-Sozialbonus dargestellt.





Voraussetzungen für den FSB-Sozialbonus

Wohnungsgrößen

Zunächst kommt der Sozialbonus für diejenigen Haushalte in Betracht, deren Wohnungsgrößen den Vorgaben des jeweils gültigen Landeswohnraumförderprogramms entsprechen: d. h. 1 Person/bis 45 m²; 2 Personen/bis 60 m²; 3 Personen/bis 75 m², 4 Personen/bis 90 m². Eine Überschreitung von 5 m² ist in allen Konstellationen zulässig.

Damit wird gewährleistet, dass der Sozialbonus nur bei einer angemessenen Wohnungsgröße greifen kann. Für den Fall einer Überschreitung der angemessenen Wohnfläche kann aus Gerechtigkeitsaspekten kein Sozialbonus gewährt werden. Auf Wunsch und nach Verfügbarkeit kann seitens der FSB aber eine angemessene Wohnung – analog des Wohnungstauschkonzepts – angeboten werden.

Wohnraum

Ebenfalls mit Blick auf die Landeswohnraumförderung und Städtebauförderung kann der FSB-Sozialbonus **nur in Bezug auf freifinanzierten beziehungsweise nicht mehr geförderten Wohnraum** gewährt werden. Denn die Miete im mietpreisgebundenen Wohnraum wird bereits durch Landesmittel bezuschusst und somit deutlich reduziert. Eine weitergehende Förderung durch kommunale Mittel würde zu einer Doppelbezuschung führen, die aus Gerechtigkeitsaspekten vermieden werden sollte. So enthält die Landeswohnraumförderung beispielsweise besondere Regelungen zur maximal zulässigen Mieterhöhung während der Bindungszeiten sowie bindende Vorgaben zu Förderabschlägen und zur maximal zulässigen Fördermiete, die eine sozial verträgliche Mietentwicklung über die Förderdauer garantieren. Darüber hinaus ist eine Vielzahl von mietpreisgebundenen Wohnungen regelmäßig Bestandteil der Sanierungsverfahren Soziale Stadt*. Hierzu existieren Finanzierungsvereinbarungen, die auf Grundlage der bestehenden Miet- und Förderverhältnisse getroffen wurden. Ein Eingriff in diese Finanzierungsstruktur würde zu aktuell nicht abschätzbaren Folgen für die Sanierungsverfahren und die bereits in Anspruch genommenen Fördermittel führen.

* seit Anfang 2020 „Sozialer Zusammenhalt“

Aktueller Wohngeldbescheid

Weiterhin setzt der FSB-Sozialbonus die Vorlage eines aktuellen Wohngeldbescheids voraus. Diese Voraussetzung hat mehrere gleichermaßen wichtige Funktionen:

→ Zunächst wird damit der Nachweis des selbst erwirtschafteten Haushaltseinkommens erbracht und dessen Höhe dargelegt. **Die im Wohngeldbescheid ausgewiesene Feststellung des anrechenbaren Einkommens bildet damit die Grundlage für die spätere Betrachtung des Verhältnisses von Einkommen und Miete.** Das sogenannte anrechenbare jährliche Gesamteinkommen nach Wohngeldgesetz ist ein pauschaliertes Nettohaushaltseinkommen, im Folgenden als Wohngeld-Netto bezeichnet. Damit bildet eine **gesetzlich geregelte und verwaltungspraktisch eingeübte Einkommensberechnung die Grundlage des FSB-Sozialbonus.** Dies gewährleistet eine gerechte und gleichmäßige Anwendung. Zudem werden entbehrliche und zugleich aufwendige Doppelprüfungen im komplexen Feld der Einkommensberechnung vermieden.

→ Weiterhin hat die Vorlage eines Wohngeldbescheids die Funktion, die **Subsidiarität des FSB-Sozialbonus gegenüber bundesgesetzlichen Sozialleistungen nach SGB II und SGB XII zu gewährleisten.** Denn Mieter_innen, deren Miete durch das Jobcenter bzw. durch das Amt für Soziales und Senioren übernommen werden, bedürfen keiner zusätzlichen, aus öffentlichen Mitteln finanzierten Privilegierung. Denn diese Bedarfsgemeinschaften und Haushalte sind in realfinanzieller Hinsicht nicht in vergleichbarer Weise betroffen wie Haushalte, die aufgrund eigenen Erwerbseinkommens keinerlei bzw. eine nur geringfügige Unterstützung im Rahmen des Wohngelds erhalten. Zudem liegt es naturgemäß im Verantwortungsbereich des Sozialleistungsträgers, für die Kosten der Unterkunft auch bei Mieterhöhungen aufzukommen, soweit die Angemessenheit der Unterkunftskosten gewahrt bleibt. Daher kann es auch mit Blick auf die Finanzierungsverantwortung des Bundes nicht das Ziel eines Einsatzes kommunaler Mittel sein, den Bund in seiner Finanzierungsverantwortung und seinen Erstattungspflichten für KdU-Leistungen nach SGB II und SGB XII zu entlasten.

→ Aus ähnlichen Gründen kann eine Privilegierung im Zuge der Mietanpassung nur dann erfolgen, wenn zuvor auch **die Möglichkeit einer Wohngeldleistung** geprüft wurde. Denn der Sozialbonus einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ist auch subsidiär

gegenüber der gesetzlich geregelten Pflichtleistung Wohngeld. Sofern Wohngeldleistungen gewährt werden, sind diese bei der Berechnung des FSB-Sozialbonus zu berücksichtigen.

→ Und schließlich **dürften durch das Erfordernis eines Wohngeldantrages Haushalte aktiviert werden, Wohngeldleistungen zu beantragen und zu erhalten, die bislang hiervon abgesehen haben – eine solche Aktivierung wäre ein wünschenswerter Nebeneffekt, um für die entsprechenden Haushalte das Verhältnis von Einnahmen und Wohnausgaben günstiger zu gestalten.** Maßgeblich für die Ermittlung des Wohngeldes ist dabei die Ausgangsmiete, da über die beabsichtigte Mieterhöhung erst unter Anwendung des FSB-Sozialbonus für die Zukunft entschieden wird. Sollte der Haushalt bereits im Wohngeldbezug stehen, so erfolgt eine Prüfung des FSB-Sozialbonus auf Basis dieses Bescheids.

Damit eine solche Aktivierung real greifen kann, wird die FSB auch ihre Informations-, Beratungs- und Unterstützungsleistungen entsprechend anpassen, damit das in Teilen komplexe Wohngeldantragsverfahren für die Mieter_innen zu bewältigen ist. Gleichwohl wird es auch bei optimaler Beratung und Unterstützung stets eines entsprechenden individuellen Engagements der Mieter_innen bedürfen, wenn individuelle Lebenssituationen verbessert werden sollen.



Falls kein Anspruch auf Wohngeld besteht

Zu beachten ist, dass der FSB-Sozialbonus gerade auch dann eingreifen kann, wenn der vorgelegte Bescheid keinen Anspruch auf Wohngeldleistung enthält: Denn der materielle Bedarf für eine reduzierte Mietanpassung bemisst sich allein an dem **Verhältnis von Wohnkosten und Haushaltseinkommen und damit an der 30-Prozent-Regel:** Das im Wohngeldbescheid festgesetzte **Wohngeld-Netto wird hierbei in Relation zur Miethöhe gesetzt.** Im Ergebnis wird eine Mieterhöhung nur dann und soweit vorgenommen, wenn nicht mehr als 30 Prozent des Wohngeld-Netto für die Nettokaltmiete aufzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Privilegierung des FSB-Sozialbonus genau jene Mieter_innen erhalten, die durch eine Mieterhöhung besonders belastet wären.

Das Verfahren des FSB-Sozialbonus

Das Verfahren zum FSB-Sozialbonus wurde wie folgt ausgestaltet: In einem Schreiben der FSB wird eine bevorstehende Mieterhöhung rechtzeitig angekündigt und auf die Möglichkeit hingewiesen, dass diese Mieterhöhung ausbleiben beziehungsweise reduziert werden kann, indem in einem festgelegten Zeitraum ein Wohngeldbescheid vorgelegt wird.

Sofern noch kein Wohngeldbescheid vorliegt, wird die FSB durch ihre Mieterbüros und in enger Kooperation mit der Wohngeldstelle im Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen die Wohngeldbeantragung aktiv unterstützen. Nach Erteilung des Wohngeldbescheids wird die darin enthaltene Festsetzung des anrechenbaren Einkommens unter Anwendung der 30-Prozent-Regel in Relation zur Miethöhe gesetzt, um festzustellen, ob und inwieweit eine Mieterhöhung vorgenommen werden kann. Mit Blick auf verwaltungspraktische Erfordernisse kann diese Verhältnismäßigkeitsprüfung von Einkommen und Miethöhe nur einmal und zwar zu Beginn eines Mieterhöhungsverfahrens getroffen werden.

c. Modellversuch und Evaluation

Da sowohl Verwaltungsaufwand als auch die konkreten Wirkungen der hier vorgestellten Verfahren nur schwer zu prognostizieren sind, wurde die FSB-Mietgrenze und der FSB-Sozialbonus für einkommensschwache Mieter_innen als zweijähriger Modellversuch eingeführt. In dessen Verlauf erfolgt eine Evaluation, die einer erneuten Beratung über den Fortbestand und einer dauerhaften Verankerung der Konzeption zu Grunde gelegt werden kann.

Mit dem hier vorgestellten Verfahren wird jedenfalls ein Anstieg von Wohngeldanträgen verbunden sein. Der entsprechende Aufwand wurde auch mit Blick auf die zum 01.01.2020 in Kraft getretene Wohngeldnovelle (vgl. Drucksache HFA-19/010) prognostiziert und ist bei der Personalausstattung der Wohngeldstelle für die kommenden beiden Jahre zu berücksichtigen.

Die Evaluation wird insbesondere die Auswirkungen auf Mieterhöhungen der FSB, die Fallzahlen und individuellen Wirkungen des FSB-Sozialbonus sowie den mit den Verfahren verbundenen Verwaltungsaufwand enthalten. Zudem wird die Unterstützung der Haushalte bei Wohngeldanträgen sowie die

Kooperation zwischen Wohngeldstelle und FSB evaluiert. Weiterhin bleibt im Rahmen der Evaluation zu prüfen, ob und gegebenenfalls in welcher Weise eine noch effizientere inhaltliche Verknüpfung von Wohngeld und FSB-Sozialbonus möglich ist. Hierzu gibt es bereits erste Überlegungen, die aber einer vertieften Prüfung und möglicherweise der Entwicklung einer Software-Anwendung bedürfen.

Der durch den FSB-Sozialbonus auftretende Liquiditätsbedarf bei der FSB wird im Rahmen der Evaluation ebenfalls beziffert, um eine entsprechende Kompensation der Gesellschafterin zu ermöglichen. Der Nachweis dieses Bedarfs sowie mögliche Formen der Deckung werden im Zuge der Evaluation aufbereitet und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

4. Zusammenfassung

Die FSB-Mietgrenze bedeutet eine Abkehr von der nicht mehr zeitgemäßen Zielsetzung der städtischen Mietpolitik aus den 1990er Jahren. Sie dosiert in genereller Weise künftige Mietanpassungen und stellt damit sicher, dass die FSB mit ihrem gesamten Wohnungsbestand dauerhaft ein relevantes, preisgünstiges Angebot auf dem Freiburger Mietwohnungsmarkt vorhält.

Dieser generelle Ansatz wird kombiniert mit dem individuellen Moment des FSB-Sozialbonus, der bei der konkreten Mietanpassung das individuelle Verhältnis von Einkommen und Miete der Mieter_innen berücksichtigt.

Durch das Miteinander von FSB-Mietgrenze und FSB-Sozialbonus erhält die städtische Mietpolitik eine neue Perspektive: Eine Perspektive, die soziale Verantwortung für faire Mieten und gesamtstädtische Haushaltsverantwortung in Einklang bringt und zugleich die Priorität der bundespolitischen Verantwortung für soziale Unterstützungsleistungen wahr.

Info FSB-Sozialbonus

Das Erklärvideo zum FSB-Sozialbonus ist abrufbar über unten stehenden QR-Code sowie auf folgender Webseite:

www.freiburger-stadtbau.de/mieterservice/fsb-sozialbonus



Schritt für Schritt ans Ziel

So erhalten Sie den FSB-Sozialbonus:

1. Schritt



Brief der FSB mit **Informationen** zum FSB-Sozialbonus **sorgfältig lesen**.

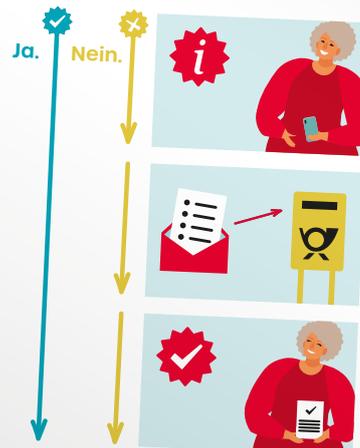
2. Schritt



Prüfen, ob bereits ein **Wohngeldbescheid** vorhanden ist.

Ja? Nein?

3. Schritt



Informieren Sie sich auf der Internetseite des ALW – Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen: www.freiburg.de/wohngeld

Unterlagen für Ihren Wohngeldantrag **zusammenstellen** und **bis _____ beim ALW einreichen**.

Sie erhalten Ihren **Wohngeldbescheid** per Post.

4. Schritt



Wohngeldbescheid bis spätestens _____, gerne auch früher, bei der FSB zur Prüfung **einreichen**.

5. Schritt



Sie erhalten die **Information**, ob und in welcher Höhe Ihre Miete angepasst wird.

Faire Mieten, vorteilhaft für alle: Zum FSB-Sozialbonus erhalten die Mieter_innen der FSB ausführliche Informationen, z. B. in Form eines Flyers.



Soziales — 2



2. Soziales

Soziales Engagement

Neben der Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum nimmt die FSB schon heute vielfach soziale und integrative Aufgaben wahr. Schwerpunkte sind die Errichtung und der Erhalt von lebenswerten Quartieren, nachhaltiges Bauen und die Schaffung barrierefreien Wohnraums, Vermittlung bedarfsgerechter Service- und Beratungsleistungen für Mieter_innen sowie eine enge Zusammenarbeit mit deren Vertretung, dem FSB Mieter_innenbeirat. Diese Partizipation soll gestärkt werden, da die Mieter_innen über die beste Expertise zu ihrer Interessenlage verfügen. Der Dialog führt häufig zu besseren Ergebnissen als isoliert stattfindende Gesprächsrunden.

Für diesen Dialog, in dem individuelle Interessen von Mieter_innen wie auch Interessenlagen der gesamten Mieterschaft und der Allgemeinheit erörtert werden, nutzt die FSB unterschiedliche Formate wie Sanierungs- und Beiratsgremien bei laufenden Projekten, Versammlungen und die Kommunikation mit dem Mieter_innenbeirat. Diese werden sehr gut angenommen und sollen intensiviert werden. Weitere Möglichkeiten, wie die FSB als modernes, dienstleistungs- und zukunftsorientiertes Unternehmen ihr soziales Engagement in Zukunft intensivieren kann, wurden erarbeitet. Zu den Handlungsfeldern gehören Ausweitungen des Haus- und Integrations-service, der externen Kooperationen, der sozialen Projekte sowie des barrierefreien Wohnraums.



Gemeinsam aktiv – Wohnquartier Gutleutmatten

1. Haus- und Integrationservice

Zur Stärkung der Quartiere und des sozialen Miteinanders der nachbarschaftlichen Hausgemeinschaft wurde ein Konzept zur Ausweitung des bereits seit Jahren sehr erfolgreichen Haus- und Integrations-service auf weitere Wohnobjekte der FSB entwickelt. So kümmert sich der Concierge-Service in der Bugginger Straße 50 schnell und unkompliziert um Fragen und Anliegen der Bewohner_innen. In einigen Wohnanlagen in Weingarten und im Stühlinger wurden Hausmeisterdienste etabliert, die für Gebäude und Außenanlagen Sorge tragen. FSB Mitarbeiter_innen tragen so wesentlich dazu bei, Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit (SOS), in den FSB Beständen zu verbessern.

Dieses Erfolgskonzept wird von der FSB zur weiteren Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Stabilisierung der Lebensqualität in den Quartieren ausgebaut:

- Präsenz vor Ort in den Wohnungsbeständen
- Sicherstellung der Sauberkeit und Einhaltung der Hausordnung vor Ort
- „Erster Ansprechpartner“ für Wünsche, Anregungen und Kritik von Mieter_innen
- Ansprechpartner für Schadensmeldungen
- Überprüfung der Meldungen vor Ort und Entscheidung über die weitere Vorgehensweise, ggf. Veranlassung von Sofortmaßnahmen
- Einweisung von Handwerkern und Dienstleistern, z. B. Reinigungskräften und deren Kontrolle vor Ort
- Entfernen von abgelagertem Müll oder Sperrmüll, Leerung der Müllbehälter im Außenbereich, Sauberhaltung der Müllsammelstellen
- Kontrollgänge für mehr Verkehrssicherheit in allgemein zugänglichen Bereichen
- Kontrolle sicherheitsrelevanter Bauteile, z. B. Brandschutztüren, Aufzugsanlagen einschließlich Dokumentation
- Erkennen von Notfallsituationen und ggfs. Veranlassung erforderlicher Maßnahmen

Die Ausweitung des Hausmeisterservice sollte stufenweise nach Priorisierung der Bestände erfolgen. Erfahrungen der FSB und der Austausch mit anderen Unternehmen zeigen, dass eine Hausmeisterstelle einen Wohnungsbestand von rund 700 bis 800 Wohneinheiten betreuen kann. Von 2020 bis 2024 sollen 15 neue Stellen geschaffen werden. Das bedeutet pro Jahr eine Besetzung von drei zusätzlichen Stellen mit einem jährlichen Personalaufwand von rund 129.000 Euro zur Betreuung des Gesamtbestandes vor Ort.

Die zusätzlichen Personalkosten für die Ausweitung des Hausmeisterkonzeptes stellen sich wie folgt dar:

Wirtschaftsjahr	Neue Hausmeisterstellen	Personalkosten p.a. in €
2020*	3	64.500
2021	6	258.000
2022	9	387.000
2023	12	516.000
2024	15	645.000

Kostenstruktur für Ausweitung Haus- und Integrationservice.

*beginnend zum 01.07.2020

Gemäß Betriebskostenverordnung ist eine Umlage von Hausmeisterkosten – jeweils in Abhängigkeit der durchgeführten Tätigkeiten – in einem bestimmten Umfang möglich. Die FSB geht aktuell von einer Umlagefähigkeit von etwa 60 Prozent auf Basis des beschriebenen Tätigkeitsprofils aus. Dies führt zu einer durchschnittlichen Erhöhung der Nebenkosten für die Mieter_innen von maximal 5 Euro pro Wohnung und Monat.

Der verbleibende Kostenanteil von 40 Prozent der zusätzlichen Personalkosten pro Jahr für die FSB beträgt ca. 260.000 Euro. Der damit verbundene Liquiditätsbedarf ist im Kapitel Finanzen und dem dort dargestellten Engagement der Gesellschafterin berücksichtigt.

Nachbarschaft-PLUS

Damit der Haus- und Integrationservice neben den typischen Hausmeisteraufgaben auch Fragen sozialer Anliegen bearbeiten kann, wird das aktuelle Angebot an Beratungsleistungen durch die Implementierung einer zusätzlichen „sozialen“ Beratung erweitert. Im Rahmen dieser ergänzenden Beratungsleistung werden im Bereich „Nachbarschaft-PLUS“ folgende Schwerpunkte bearbeitet:

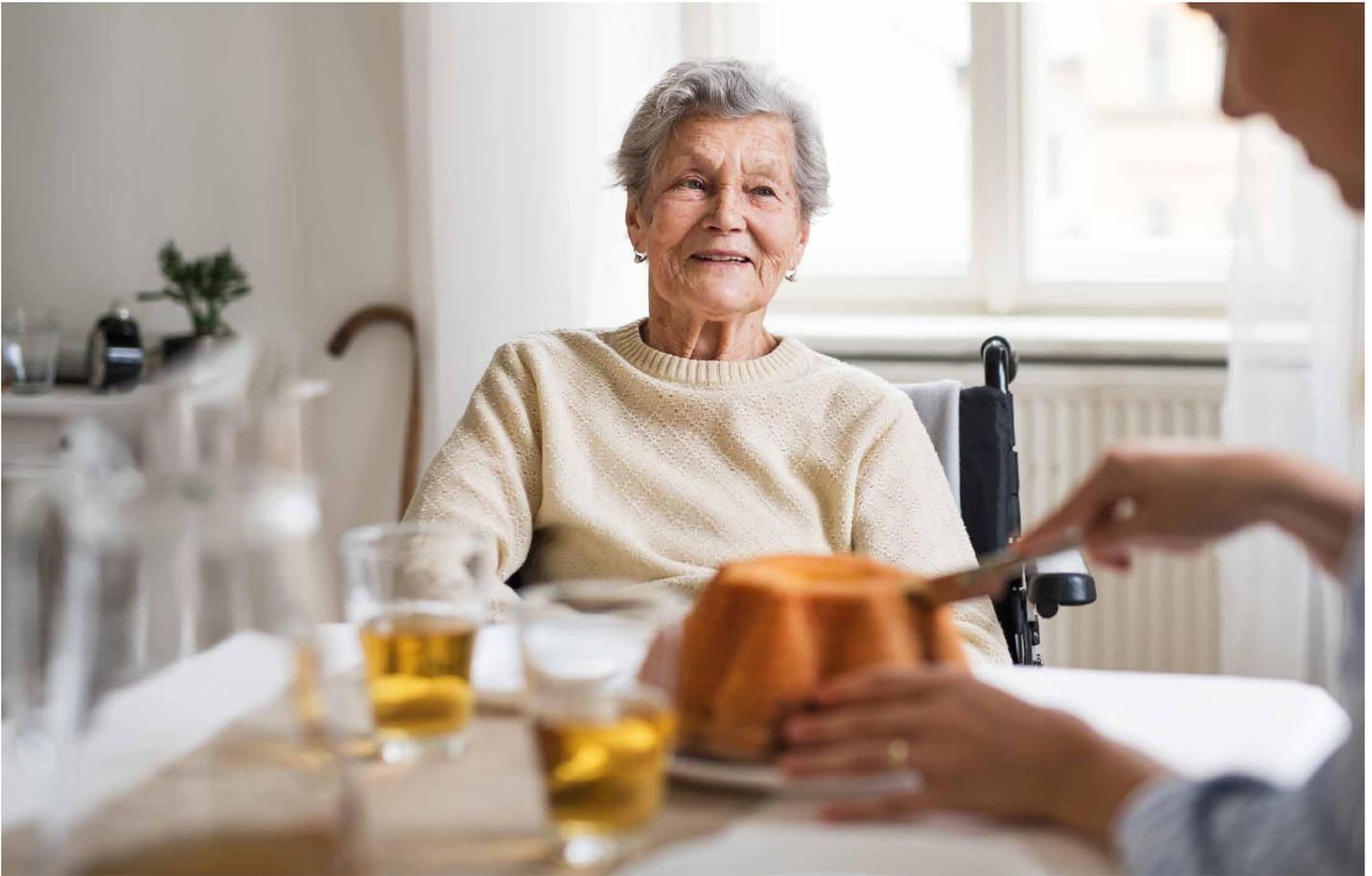
- Belegung von nachbarschaftlichem Engagement, Unterstützung bei und Durchführung von Nachbarschaftsveranstaltungen ergänzend zur partnerschaftlichen Kooperation mit der Quartiersarbeit.
- Aufsuchende Vor-Ort-Beratung bei nachbarschaftlichen Konflikten
- Vermittlung an Schlichtungs- und Schiedsstellen (z. B. Mediation durch soziale Einrichtungen wie das Nachbarschaftswerk)

Erweiterte Leistungen

Als erweiterte Leistungen können bei besonderem Bedarf angeboten werden:

- Beratung und Vermittlung zu den Themen Arbeitslosengeld II, Leistungen zur Existenzsicherung nach SGB XII, Wohngeld
- Unterstützung bei Bedarfen nach Leistungen der sozialen Sicherung nach § 67 SGB XII in Kooperation mit der kommunalen Wohnungsnotfallhilfe
- Ansprechpartner für die Quartiersarbeit und externer sozialer Angebote, insbesondere bei der Implementierung von Angeboten in den Wohnobjekten
- Unterstützung der Mieterbüros im Rahmen von Quartiersentwicklungen und in Konfliktsituationen
- Seniorenberatung zu selbstbestimmtem Wohnen, Betreuung neuer Wohnformen durch Kontaktvermittlung zum Seniorenbüro mit Pflegestützpunkt, zu Pflegediensten, zur Betreuungsbehörde und zu senioren- oder generationsübergreifenden Wohngemeinschaften (z. B. IGeWo)
- Beratung und Vermittlung zu das Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen, z. B. barrierefreier Bedarf nach Pflegestärkungsgesetz, Umbau Sanitärräume, Essen auf Rädern, Nachbarschaftshilfe

Die Ausweitung der sozialen Beratungsleistungen wird zwei neu zu schaffende Vollzeitstellen erfordern. Die neuen Stellen können in den Jahren 2020 und 2021 besetzt werden. Die Personalkosten hierfür betragen rund 130.000 Euro pro Jahr und sind ebenfalls in den im Baustein Finanzen genannten Zahlen berücksichtigt.



Altersgerecht Wohnen mit Wohlfühlfaktoren – für Senior_innen ein echter Mehrwert.

2. Kooperationen

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

Dabei geht es u. a. um Informationsangebote zu den Themen Energieeinsparung, Mülltrennung, Wohnen im Alter, aber auch um die Etablierung von Angeboten im Bereich der „Haushaltsnahen Dienstleistungen“. Neue Impulse werden insbesondere durch die Kooperationen mit der Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg GmbH – ASF, mit dem Seniorenbüro, mit der gemeinnützigen Freiburger Qualifizierungs- und Beschäftigungsgesellschaft mbH – FQB, mit der Sozialmedizinischen Pflegebetriebe gGmbH – 3sam und mit dem Studierendenwerk entwickelt.

a. Kooperation mit der ASF GmbH

Zum Thema Müllvermeidung, -trennung und -entsorgung werden die Mieter_innen der FSB bereits bei Einzug und während des Mietverhältnisses kontinuierlich informiert, beispielsweise durch Informationsmaterialien und Aushänge an den Müllständen. Hierdurch kann in der Regel eine Reduzierung der Nebenkosten für die Mieter_innen erreicht werden, indem die zu entrichtenden Gebühren entsprechend verringert werden.

Die FSB wird zu diesem Thema die Beratungsleistungen, z. B. durch Informationsveranstaltungen in den Quartieren, verstärken. An bestimmten Tagen werden in Weingarten und Haslach Informationsstände vor Ort sein. Abstimmungsgespräche mit der ASF hierzu finden statt.

b. Kooperation mit dem Seniorenbüro mit Pflegestützpunkt

In Kooperation mit dem Seniorenbüro mit Pflegestützpunkt der Stadt Freiburg sollen weitergehende Beratungsleistungen der älteren Bewohner_innen erfolgen, beispielsweise zu Themen wie „Wohnen im Alter“, „Assistenzsysteme“ oder „Arten der Betreuung“.

Hierzu sollen Mitarbeiter_innen der FSB in Zusammenarbeit mit dem Seniorenbüro geschult werden, um Handlungsbedarfe frühzeitig zu erkennen und Mieter_innen mit entsprechendem Bedarf rechtzeitig und gezielt an das Seniorenbüro vermitteln zu können.

c. Kooperation mit der FQB GmbH

Die FSB arbeitet bereits erfolgreich mit der FQB GmbH zusammen, z. B. bei Reinigungsleistungen in Gebäuden und auch bei Außenanlagen, wie das Beispiel des „Quartiersservice Weingarten“ zeigt. Die FQB prüft, in welchem Umfang der „Quartiersservice Weingarten“ auf weitere Wohnanlagen und Quartiere ausgeweitet werden kann.

Im Rahmen einer erweiterten Kooperation sollen z. B. sogenannte „Müllengel“ die Mieter_innen bei der Aufklärung und Beratung zur Müllvermeidung und bei der Mülltrennung an den Müllplätzen vor Ort unterstützen.

Mit dem „Stromsparcheck“ bietet die FQB für private Haushalte Beratungsleistungen mit dem Ziel an, Energieverbräuche zu minimieren. FQB und FSB werden diese Beratung im Rahmen einer Kooperation in den Mietbeständen der FSB zur Verbesserung der Energiebilanz intensivieren und entsprechend bewerben.

d. Kooperation mit der 3sam

Auch die bereits bestehende Kooperation mit der Sozialmedizinischen Pflegebetriebe gGmbH – 3sam soll künftig erweitert werden. Aktuell arbeitet die FSB mit der 3sam in den Projekten „Zuhause länger leben bleiben in Weingarten“ und „Seniorenstützpunkt Littenweiler“ zusammen.

Im Rahmen einer Ausweitung der bereits etablierten Pilotprojekte können künftig zusätzliche Pflegestützpunkte in weiteren Quartieren des FSB-Bestandes eingerichtet werden. Auch hier soll die Beratung zu Pflegestufen und Leistungen der Pflegeversicherung auf haushaltsnahe Dienstleistungen ausgeweitet werden. Dazu bedarf es einer gezielten Schulung der Mitarbeiter_innen der FSB, um unterstützend und vermittelnd mitwirken zu können. Das hierfür relevante Schulungskonzept wird erarbeitet.

Die Erbringung haushaltsnaher Unterstützungsdienstleistungen, die im Rahmen der Pflegeversicherung übernommen werden, können ebenso wie eine ambulante Pflege durch die 3sam oder andere Pflegedienste angeboten werden und so ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben der Mieter_innen der FSB in der eigenen Wohnung ermöglichen.

Die Bedarfe der Tagespflege werden vor dem Hintergrund des demografischen Wandels immer wichtiger. In diesem Zusammenhang ist die FSB in Gesprächen mit der 3sam, inwieweit Pflegestandorte dieser Art bei künftigen Projekten Berücksichtigung finden können.

e. Kooperation mit dem Studierendenwerk

Auch mit dem Studierendenwerk ist die FSB in enger Abstimmung zu den Themen Wohnversorgung von Studierenden und Stärkung des sozialen Engagements innerhalb der Hausgemeinschaften. Kooperationen im Rahmen neuer Pilotprojekte sind geplant.

3. Soziale Projekte

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

a. Reduzierung von Störungen im Mietverhältnis

Bei Streitigkeiten unter Nachbarn versuchen die Mitarbeiter_innen der FSB frühzeitig zu vermitteln, bevor eine rechtliche Auseinandersetzung anhängig wird. In den Mieterbüros werden den Konfliktparteien zunächst Einzelgespräche angeboten. Die Gespräche sind vertraulich und neutral. Wenn es beide Konfliktparteien wünschen, findet dann ein gemeinsames Gespräch statt. In vielen Fällen kann mit diesem Verfahren eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Die FSB möchte diesen Service weiter ausbauen, indem die hierzu erforderlichen Qualifikationen der Mitarbeiter_innen weiter erhöht werden. Es sollen in diesem Zusammenhang Schulungen im Bereich „Konfliktmanagement und Mediation“ durchgeführt werden, um die Mieter_innen bestmöglich beraten zu können und eine weitere Professionalisierung des Angebots zu erreichen.



Darüber hinaus soll die Implementierung einer „sozialen Beratung“ bei der FSB weiteres Fachwissen einbringen und eine aktive Rolle im Bereich der Konfliktschlichtung einnehmen. Dabei könnte auch eine stärkere Teilhabe von Mieter_innen eine wichtige Rolle spielen:

Bereits jetzt engagieren sich viele Mieter_innen im Bereich der Stärkung von Hausgemeinschaften und unterstützen ihre Nachbarn bei der Kommunikation mit der FSB. Mit Hilfe der erweiterten „sozialen Beratung“ soll versucht werden, engagierte Bewohner_innen sowie interessierte Bürger_innen als neutrale Schiedsstellen zur niederschweligen Konfliktschlichtung zu gewinnen.

b. Kooperation mit dem Projekt „Wohnen für Hilfe“

Die FSB befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem Studierendenwerk zu einer Kooperation in dem bereits erfolgreich bestehenden Programm „Wohnen für Hilfe“. Mit dem Programm „Wohnen für Hilfe“ vermittelt das Studierendenwerk Freiburg Wohnpartnerschaften zwischen Studierenden und älteren Menschen, Familien oder anderen Interessierten. Senior_innen, die sich Hilfe und Unterstützung im Alltag oder Gesellschaft wünschen, bieten Studierenden vergünstigten Wohnraum im Rahmen eines Untermietverhältnisses. Im Gegenzug unterstützen die Untermieter_innen im Alltag, im Haushalt oder bei der Gartenarbeit.

Die Vermittlung würde über das Studierendenwerk Freiburg erfolgen. Um zueinander passende Wohnpartner vermitteln zu können, findet zunächst ein ausführliches Beratungsgespräch statt. Im Anschluss daran kann ein Untermietverhältnis begründet werden. Die FSB erteilt hierzu als Vermieterin die entsprechende Erlaubnis und unterstützt bei Vertragsgestaltung und -erfüllung.

c. Vergünstigter Wohnraum für soziales Engagement

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

Hier vermietet die FSB Wohnraum in Form von Wohngemeinschaften zu einem „reduzierten“ Mietzins an Studierende. Im Gegenzug wird eine Vereinbarung

getroffen, wonach sich die Studierenden aktiv in der Hausgemeinschaft einbringen sollen. Dies kann in unterschiedlicher Form erfolgen, insbesondere durch kostenlose Nachhilfestunden für Kinder aus der Nachbarschaft. Hierdurch soll das Miteinander im Haus und in der Nachbarschaft aktiv gestärkt und gefördert werden. Grundlegend für den Erfolg des Projekts ist die Freiwilligkeit und Bereitschaft der Studierenden in Verbindung mit einer regelmäßigen Erfüllung der vereinbarten und angebotenen Hilfeleistungen.

Das Pilotprojekt soll in den kommenden Jahren in Abstimmung mit den Beteiligten auf weitere Wohnanlagen insbesondere in Weingarten ausgebaut werden.

d. Vermeidung von Räumungsklagen durch verstärkte Miet-Schuldnerberatung

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

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

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

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

e. Ausweitung des Pilotprojekts „Wohnungstauschkonzept“

In seiner Aufsichtsratssitzung im Juni 2017 hat der Aufsichtsrat die FSB mit der Durchführung eines zunächst auf zwei Jahre befristeten Pilotprojekts „Wohnungstauschkonzept“ beauftragt. Ziel des Wohnungstauschkonzepts ist es, Mieter_innen einen finanziellen Anreiz zum Umzug von einer größeren in

eine kleinere Wohnung innerhalb des FSB-Bestandes anzubieten, um bedarfsgerechten Wohnraum – beispielsweise für junge Familien – zu schaffen:

- Als finanzieller Anreiz werden Umzugskostenzuschüsse in Höhe von 2.000 bis 2.500 Euro gewährt.
- Darüber hinaus kann die bisher gezahlte Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche nach Anmietung der kleineren Wohnung beibehalten werden, sofern es sich dabei um eine vergleichbar ausgestattete Wohnung handelt.

Das Pilotprojekt wurde zunächst in den Wohnanlagen Zehntsteinweg, Runzmattenweg, im Stadtteil Stühlinger sowie in den beiden Hochhäusern Krozin-ger Straße 52 und 78 in Weingarten durchgeführt.

Von 15 Anträgen konnten bis Ende 2019 insgesamt sieben Interessenten versorgt werden. Die FSB ist bestrebt, für die weiteren Interessenten entsprechenden Wohnraum anzubieten, allerdings ist in diesem Zusammenhang der Wunsch der meisten Tauschinteressenten stark ausgeprägt, im Quartier bzw. in der Wohnanlage zu verbleiben.

Das Wohnungstauschkonzept zeigt bisher zwar keine hohen Umzugszahlen, ist aber dennoch ein wichtiger, ergänzender Baustein zur bedarfsgerechten Nutzung von Wohnraum. Daher wurde seitens der FSB im Rahmen der Aufsichtsratssitzung im November 2019 dem Aufsichtsrat ein konkreter Vorschlag zur Ausweitung des Wohnungstauschprojekts auf das Quartier Brühl-Beurbarung vorgelegt. Dieses Wohngebiet verfügt über eine hohe Anzahl von großen und kleinen Wohnungen und erscheint daher für das Wohnungstauschprojekt ideal geeignet. Ferner tauscht sich die FSB regelmäßig mit dem Referat für bezahlbares Wohnen aus, um etwaige Kooperationen, z. B. zur verstärkten Bewerbung des Projekts über Internetplattformen zu ermöglichen.

f. Pilotprojekt „FSB Sozialbonus“

Im Kapitel Mieten wurde dargestellt, wie durch den FSB-Sozialbonus künftig das konkret-individuelle Verhältnis von Miete und Einkommen bei Mietanpassungen berücksichtigt werden soll. Damit der FSB-Sozialbonus effektiv helfen kann, ist sowohl die Eigeninitiative der Mieter_innen erforderlich als auch eine aktive unterstützende Tätigkeit der FSB.

Diese Unterstützung beginnt mit einem gut verständlichen Ankündigungsschreiben, in dem das Verfahren so einfach wie möglich dargestellt wird. Das Schreiben enthält Informationen für einen Selbst-Check, damit die Mieter_innen einfach prüfen können, ob sie grundsätzlich in den Anwendungsbereich des FSB-Sozialbonus gelangen können.

Dem Ankündigungsschreiben und der darin formulierten Erfordernis der Vorlage eines Wohngeldbescheids werden eine zusätzliche schriftliche Information zum Wohngeldverfahren und eine Information zur Wohngeldreform 2020 beigelegt.

Da im Wohngeldverfahren verschiedenste Unterlagen benötigt werden, ist eine gezielte Wohngeldberatung in Kooperation mit den städtischen Ämtern unerlässlich. Insofern sollen Wohngeldsprechstunden in Kooperation von Mieter_innen-Büros und Wohngeldstelle die Antragsstellung begleiten und erleichtern.

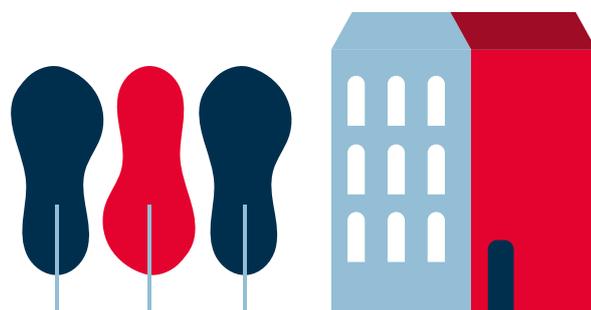
Zudem enthält bereits das erste Ankündigungsschreiben eine Vermittlung mit Beratungsmöglichkeit durch die Wohngeldstelle. Bei sprachlichem oder gesundheitlichem Hilfebedarf stehen die Mieter_innen-Büros der FSB den betroffenen Mieter_innen während des Antragsverfahrens mit proaktivem Rat zur Seite und begleiten das Verfahren eng.

Und selbstverständlich werden die zum FSB-Sozialbonus auftretenden Fragen auch in den allgemeinen Sprechstunden des Mieter_innen-Büros und zu den Sprechzeiten der Wohngeldstelle beantwortet. Die FSB hat in Kooperation mit der Wohngeldstelle eine Informationskampagne für ihre Mieter_innen erstellt, die unterschiedliche Informationsmedien – mehrsprachige Informationsschreiben, Flyer, Erklärvideo – beinhaltet.

Info FSB-Sozialbonus

Nähere Informationen zum FSB-Sozialbonus können der FSB-Webseite entnommen werden:

www.freiburger-stadtbau.de/mieterservice/fsb-sozialbonus

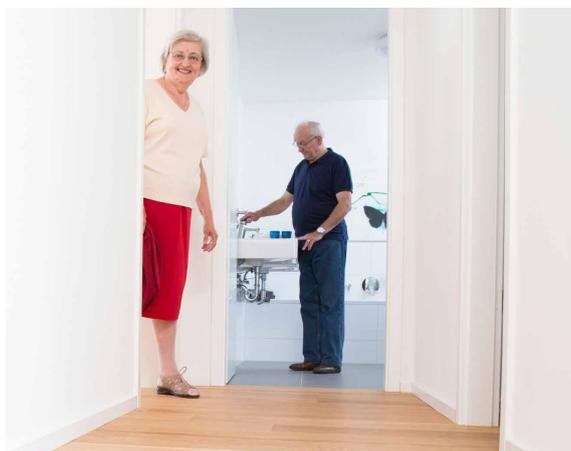


4. Barrierefreier Wohnraum

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

a. Bestand

Barrierefreier Wohnraum und barrierefreie Zugänglichkeit werden von der FSB im Rahmen von Modernisierungen der Wohnungsbestände, soweit dies technisch möglich ist, realisiert. So soll möglichst vielen Mieter_innen ein langer Verbleib in ihrer Wohnung ermöglicht werden. Aktuell sind rund 26 Prozent aller FSB-Wohnungen barrierefrei erreichbar. Dieser Anteil soll kontinuierlich erhöht werden.



Barrierefreie Wohnung der FSB

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

a. Neubau

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

Die Nachfragen nach barrierefreiem Wohnraum werden zu diesem Zweck durch die FSB-Mieter_innen-Büros kontinuierlich aufgenommen und ausgewertet. Sie dienen als Grundlage für die konkreten Bedarfsplanungen bei Neubauvorhaben und möglichen Umbaumaßnahmen in bestehenden Wohnungen. Bis Ende 2019 hatten rund 40 Personen einen Bedarf nach einer barrierefreien Zugänglichkeit der Wohnung bei der FSB angemeldet. Ferner liegen weitere 30 Gesuche für eine barrierefrei nutzbare Wohnung und zehn Gesuche für eine mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnung vor. Zur aktuellen Bedarfsdeckung werden in der Elsässer Straße alle Wohnungen barrierefrei erreichbar und nutzbar nach § 35 LBO errichtet, davon verbleiben 37 im FSB-Bestand. Dabei geht die Ausgestaltung von barrierefrei nutzbarem Wohnraum in der Regel über die gesetzlichen Anforderungen der Landesbauverordnung (LBO) hinaus. So werden bei größeren Wohnanlagen in den Zugängen elektrische Schiebetüren als Hauseingangstüren und unterfahrbare Briefkästen eingebaut.

In ihren Neubauvorhaben realisiert die FSB auch rollstuhlgeeignete Wohnungen. Diese Wohnungen orientieren sich in ihrer Größe und Ausgestaltung an der DIN R und entsprechen den im täglichen Leben erforderlichen rollstuhlgerechten Anforderungen, die künftig mit der kommunalen Behindertenbeauftragten abgestimmt werden. Bereits jetzt werden individuelle Bedarfslagen von Mieter_innen von der FSB berücksichtigt, z. B. durch Sanitärgegenstände mit Spülsensorik. Im Baugebiet Gutleutmatten wurden sechs Wohnungen und in der Belchenstraße 10 zwei Wohnungen rollstuhlgeeignet errichtet. Aktuell entstehen in der Belchenstraße 8 fünf weitere Wohnungen dieser Art. Darüber hinaus werden in den künftigen Planungen die vorliegenden Bedarfslagen berücksichtigt.

Der regelmäßige Austausch mit der kommunalen Behindertenbeauftragten und dem Beirat für Menschen mit Behinderungen der Stadt Freiburg dient der Abstimmung zu Bedarfslagen und zur Information über geplante Neubauprojekte. Die Geschäftsführung der FSB erörtert in gemeinsamen Gesprächen mit der kommunalen Behindertenbeauftragten, dem Beirat und dem für das Sozialdezernat zuständigen Ersten Bürgermeister von Kirchbach den Stand der Entwicklungen und mögliche Verbesserungspotenziale.

Mit Blick auf den demografischen Wandel wird Wohnraum auch unabhängig von einer konkreten Bedarfslage für künftige, möglicherweise entstehende Bedarfslagen der Bewohner_innen vorgerüstet, z. B. durch den Einbau bodengleicher Duschen und Aufzugsanlagen sowie durch Maßnahmen

zur Schwellenvermeidung. Zu diesem Zweck wird gemeinsam mit der kommunalen Behindertenbeauftragten und dem Behindertenbeirat ein Maßnahmenkatalog erarbeitet, der in die Standardvorgaben für Planungsaufgaben der FSB aufgenommen werden soll. Ziel ist es, mit einfachen und kostenneutralen Maßnahmen wesentliche Verbesserungen für Menschen mit Behinderungen, z. B. automatische Hauseingangstüren, Kontraste bei Wohnungstüren, Antrittsstufen und Sanitäreinrichtungen bei Sehbehinderungen, zu erreichen und zwar unabhängig davon, ob die Wohnung bereits im Bezug für einen inklusiven Bedarf vorgesehen ist. Dieser Maßnahmenkatalog soll spätestens im ersten Quartal 2021 fertiggestellt und im Behindertenbeirat vorgestellt werden. Im Rahmen der oben dargestellten Wohnbauoffensive werden ca. 800 bestehende Wohnungen durch Neubauten ersetzt sowie der Bestand der FSB durch neue Gebäude erhöht. Weiterhin sind Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Sozialen Stadt in den kommenden zehn Jahren geplant. In diesem Zusammenhang soll der aktuell bei 26 Prozent liegende Grad der barrierefreien Erreichbarkeit auf rund 40 Prozent erhöht werden.

Hinsichtlich der Herausforderungen des demografischen Wandels erscheint es aus Sicht der Projektgruppe und aus Sicht der kommunalen Behindertenbeauftragten sinnvoll, wenn der gesamtstädtische Bedarf perspektivisch prognostiziert werden könnte: Dadurch könnten Fragen des barrierefreien Wohnens langfristig in den städtischen Planungen berücksichtigt und die daraus resultierenden Aufgabenanteile der FSB erarbeitet und erörtert werden.

5. Zusammenfassung

Bereits heute nimmt die FSB neben ihren Kernaufgaben zahlreiche soziale Aufgaben wahr, um die Lebensqualität der Mieter_innen und das Wohnumfeld in den Quartieren zu verbessern. Informationen hierzu sind im Nachhaltigkeitscodex zu finden.

Mit den hier vorgeschlagenen Maßnahmen zur Ausweitung der sozialen Angebote erhält das soziale Aufgabenprofil der FSB die für ein städtisches Wohnbauunternehmen angemessene und notwendige Präzisierung.

Info Nachhaltigkeitscodex

Abrufbar über den QR-Code und auf folgender Webseite:

<https://datenbank2.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/Profile/CompanyProfile/13562/de/2018/dnk>



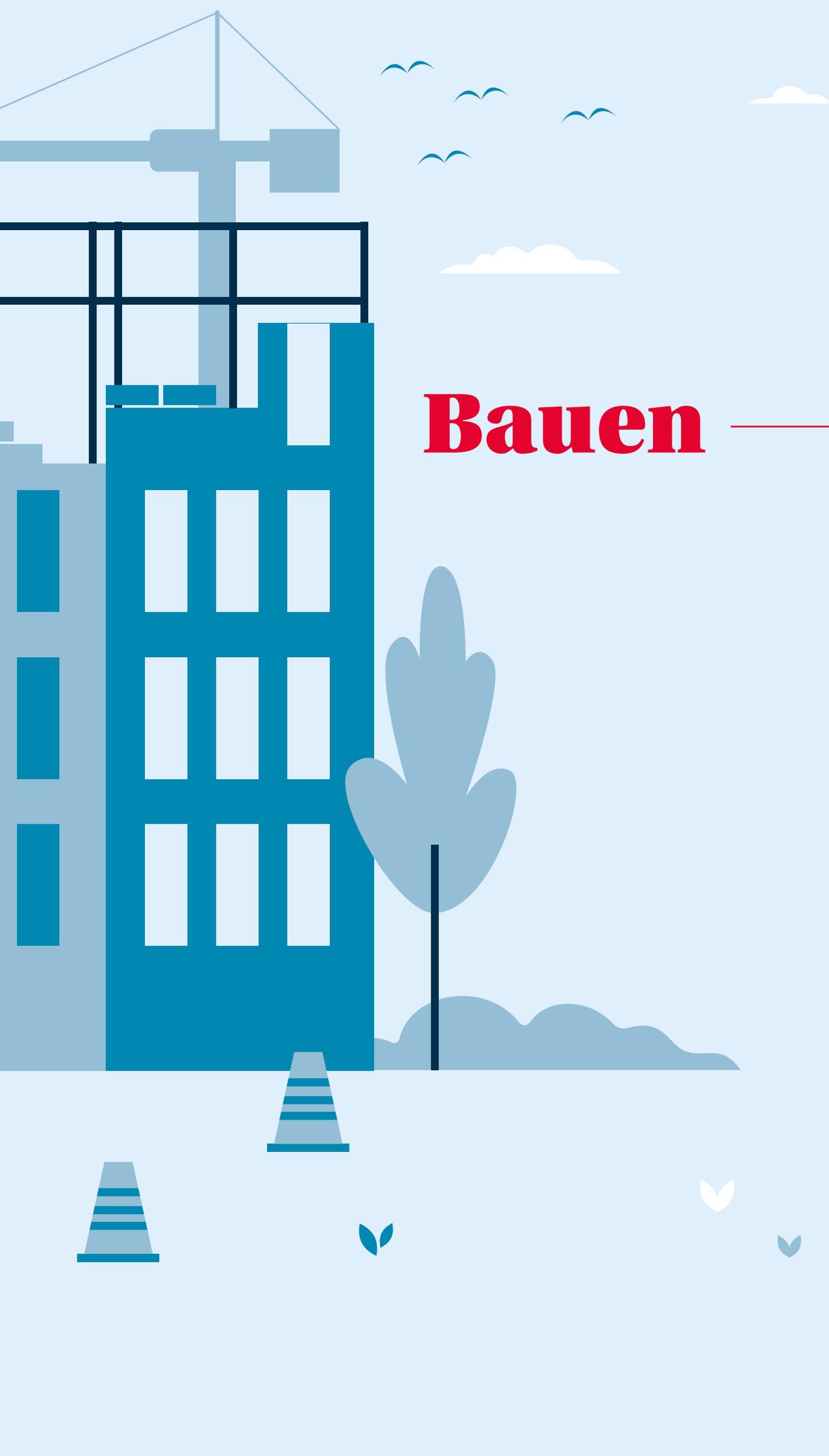
Visualisierung der im Bau befindlichen Wohngebäude in der Belchenstraße 8



Wohngebäude in der Belchenstraße 10







Bauen — **3**

3. Bauen

Wohnraum schaffen und bewahren, Werte für die Zukunft gestalten.

Der Schwerpunkt der FSB-Tätigkeit liegt im Erhalt und in der Schaffung von bezahlbarem und preisgünstigem Wohnraum. Als kommunale Wohnungsbau-gesellschaft, die im Jahr 1919 gegründet wurde, ist die FSB eines der wichtigsten Instrumente der Stadt Freiburg zur Daseinsvorsorge ihrer Bürger_innen.

Bau von Mietwohnungen

Kernaufgabe des Unternehmens ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte insbesondere im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus. Im Jahr 2019 hat die FSB insgesamt 154 Mietwohnungen errichtet, hiervon sind über 90 Prozent öffentlich gefördert. Beispielsweise wurden 89 geförderte Wohnungen im Quartier Schildacker fertiggestellt – der erste Baustein zur Realisierung des Großprojekts mit über 300 Wohnungen, wovon ca. 85 Prozent öffentlich gefördert sein werden. Dabei sieht sich die FSB nicht nur als Vermieterin von Wohnungen, sondern hat sich zum Ziel gesetzt, lebenswerte Quartiere für ein gutes Miteinander zu realisieren.

Wohnungen der FSB
im Schildacker

Bau von Eigentumswohnungen

Durch den Bau von Eigentumswohnungen fördert die FSB die soziale Durchmischung in den Quartieren. Sämtliche der dabei zu erzielenden Einnahmen werden wiederum in die Daseinsvorsorge reinvestiert, indem sie zum Bau und zur Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt werden. Dazu zählen auch Eigentumsmaßnahmen zur Selbstnutzung – wichtig für solche Haushalte, die über wenig andere Möglichkeiten verfügen, am Immobilienmarkt Eigentum zur Altersvorsorge zu bilden.

Ökologisches Bauen

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



Künftige Schwerpunkte der FSB-Unternehmenstätigkeit

Mit Blick auf die konjunkturelle Entwicklung der Bau- und die Zielsetzung, kurzfristig bezahlbaren Wohnraum für den Freiburger Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen sowie vor dem Hintergrund der zusehends wichtiger werdenden Konkretisierung der Klimaschutzbeiträge der einzelnen Sparten wurde ein Konzept zu den künftigen Schwerpunkten der FSB-Unternehmenstätigkeit im baulichen Bereich erarbeitet. Dieses Konzept umfasst zunächst die Potenzialanalyse zu einer Wohnbauoffensive und ermittelt, welche Auswirkungen diese Offensive auf die Entwicklung des Wohnungsbestands der FSB haben kann. Im Anschluss daran werden Fragen zur Optimierung von Kosten und Bauzeiten erörtert sowie ein Klimapakett mit ambitionierten Zielsetzungen formuliert.



Visualisierung des Projekts Breisacher Hof

1. Wohnbauoffensive

Die FSB verfolgt kontinuierlich das Ziel des Erhalts und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Freiburg. Anhand der aktuellen Planungen, die in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt entwickelt werden sowie gemäß den aktuellen Unternehmensplanungen der FSB besteht ein beachtliches Potenzial zur Errichtung von neuem Wohnraum: In einem Zeitraum von etwa zehn Jahren können rund 2.500 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von ca. 700 Mio. € auf Grundstücksflächen der FSB unter Einbeziehung städtischer Flächen realisiert werden. Dazu gehören die nachfolgenden Maßnahmen, die demnächst begonnen werden bzw. sich in der Entwicklung befinden*:

- Binzengrün 36-50, Alice-Salomon-Straße/Innere Elben und Stefan-Meier-Straße 165 A/Rennwegdreieck können mit 137 Wohnungen noch im Jahr 2020 fertiggestellt werden.
- Bereits im Bau befinden sich im Jahr 2020 über 400 Wohnungen: Dazu gehören Projekte in der Belchenstraße, im Schildacker, im Breisacher Hof und in St. Georgen. Weitere Neubauvorhaben mit rund 340 Wohnungen werden in diesem Jahr im Schildacker, im Mooswald und im Metzgergrün begonnen. Hinzu kommen in diesem Jahr zahlreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsverfahren Soziale Stadt: Hügelheimer Weg mit 136 Wohnungen in Weingarten sowie Knopfhäusle-Siedlung mit rund 70 Wohnungen.
- Darüber hinaus werden die bestehenden Rahmenkonzepte, z. B. im Bereich Lindenwäldle und Mooswald weiterentwickelt. Teilweise werden hier bereits Bebauungspläne erstellt.
- Weitere Potenziale bestehen im Bereich aktueller städtebaulicher Entwicklungen wie z. B. im Bereich Kleineschholz.

* Bislang nicht vom nachfolgend dargestellten Neubauvolumen erfasst ist die Stadtteilentwicklung Dietenbach.

Die kurz- bis mittelfristige Realisierung des oben genannten Potenzials erfordert eine Intensivierung der aktuellen Bautätigkeit von 150 Wohnungen pro Jahr: Künftig wird die Anzahl der Fertigstellungen auf durchschnittlich etwa 250 Wohnungen pro Jahr erhöht.

Voraussetzung für die Durchführung der geplanten baulichen Maßnahmen bilden die Beschlüsse der vorgelegten Finanz- und Wirtschaftspläne. Diese dienen als Grundlage für die erforderlichen Kreditaufnahmen zur Finanzierung der Projekte.

2. Wachstumspotenzial

Mit der Errichtung von 2.500 Wohnungen würde sich der Wohnungsbestand von FSB und FSI, der zum Ende des Jahres 2019 9.410 Wohnungen betrug, verändern. Mit dem Beschluss des Gemeinderates hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Mietwohnungsbau und dem für die Refinanzierung des Mietwohnungsbaus wichtigen Eigentumswohnungsbau wächst das Bestandsportfolio der FSB um rund 1.000 Wohnungen. Dabei wurde der erforderliche Abbruch von etwa 850 Wohnungen zur Realisierung des Neubaupotenzials berücksichtigt.

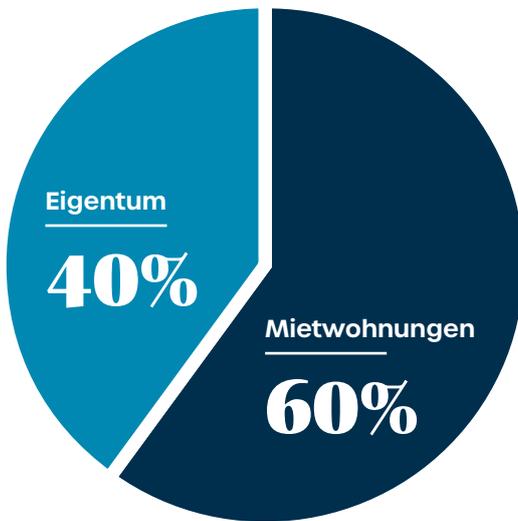
Potenzialanalyse Wohnbauoffensive

In den rot gekennzeichneten Quartieren könnten künftig neue Wohnungen entstehen



Wachstumspotenzial bisher

Bisheriges Wachstumspotenzial: Anteil Eigentum/Mietwohnungen 40 zu 60 Prozent



9.410
WE

618.240
m² Wohnfläche

Wohnungsbestand
per 31.12.2019

545
WE

Zuwachs

9.955
WE

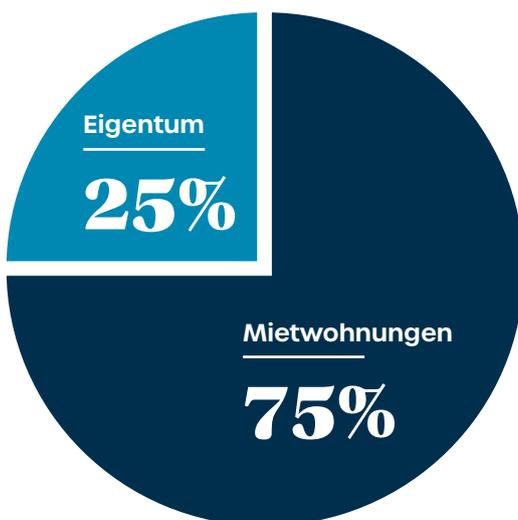
677.120
m² Wohnfläche

Mögliche Wohnungs-
bestandsentwicklung

Bei Weiterführung des aktuell angewendeten Verhältnisses von 60 Prozent Mietwohnungsbau und 40 Prozent Eigentumswohnungsbau würde der Wohnungsbestand um ca. 545 Wohnungen auf knapp 10.000 Wohneinheiten wachsen.

Wachstumspotenzial in Zukunft

Zukünftiges Wachstumspotenzial Anteil Eigentum/Mietwohnungen 25 zu 75 Prozent



9.410
WE

618.240
m² Wohnfläche

Wohnungsbestand
per 31.12.2019

920
WE

Zuwachs

10.330
WE

704.315
m² Wohnfläche

Mögliche Wohnungs-
bestandsentwicklung

Durch die Erhöhung des Mietwohnungsanteils auf 75 Prozent erhöht sich der Wohnungsbestand um ca. 920 Wohnungen auf etwa 10.330 Wohneinheiten.

3. Baukosten und Bauzeiten

Eine der größten Herausforderungen bei der Realisierung des vorbenannten Potenzials ist die aktuelle Baukostenentwicklung. Die Baubranche weist derzeit eine sehr hohe Auslastung auf, so dass insbesondere in den technischen Ausbaugewerken, Kostengruppe 400, starke Kostensteigerungen zu verzeichnen sind. Nach Erhebungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zur Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsbau, bezogen auf Mehrfamilienhäuser, im Zeitraum 2000 bis 2018 sind die Bauwerkskosten seit 2000 über 65 Prozent gestiegen.

Vor diesem Hintergrund wurden die nachfolgend dargestellten Strategien zur Optimierung von Baukosten und Bauzeiten untersucht und geprüft, inwieweit bereits etablierte Maßnahmen verstärkt und neue Maßnahmen initiiert werden können.

a. Standardisiertes Bauen

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

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

Baustelle der Wohngebäude
in Holzbauweise im Schildacker



Modular erstellte Wohngebäude
in Esslingen



Die FSB initiiert hierzu bereits erste Projekte:

- So entstehen im Rahmen des seriellen Bauens im Quartier Schildacker 116 Wohnungen in Holzkonstruktionsbauweise. Damit greift die FSB den Holzbau als Thema wieder auf und setzt ihr Engagement in diesem Bereich fort. Bereits Ende der 1990er Jahre hatte die FSB im Stadtteil Rieselfeld erste Holzhybridbauten errichtet.
- Weitere Holzbauten sind bei der Quartiersentwicklung Metzgergrün geplant. Insgesamt können ca. 90 Wohnungen im Holzbau errichtet werden, 30 Wohnungen bereits im ersten Bauabschnitt, der in diesem Jahr begonnen wird. Die Holzbauweise, wie sie im Schildacker zur Anwendung kommt, erlaubt eine Bauzeitverkürzung von ca. 15 Prozent.
- Auch im Bereich des modularen Bauens entwickelt die FSB in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt erste Planungen, z. B. beim Projekt Einfach.Gemeinsam.Wohnen. in Munzingen und Ebnet. Geplant wird hier die Errichtung von etwa 57 Wohnungen in Holzmodulbauweise. Im modularen Bauen lässt sich die Bauzeit durch den hohen Vorfertigungsgrad je nach Anbieter um bis zu 35 Prozent verkürzen.
- Weiterhin wird die FSB ihr Engagement im Bereich der integralen Planung und Ausführung intensivieren, um hierdurch das Planungs- und Ausführungs-Know-how zu bündeln und somit weitere Synergieeffekte zu schaffen. Künftig sollen daher innerhalb eines Verfahrens Planungs- und Bauphasen über Typisierung und Standardisierung effektiver miteinander verknüpft werden.

b. Instrumente zur Reduktion von Stellplatzbedarfen

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

Stellplatzkosten

Die Herstellungskosten für einen Tiefgaragenstellplatz betragen bei der FSB aktuell bis zu 40.000 Euro pro Stellplatz. Die Miete für einen Stellplatz beträgt hingegen lediglich 60 Euro pro Stellplatz und ist somit nicht kostendeckend. Eine Kostendeckung vor dem Hintergrund der aktuellen Baumarktentwicklung würde sich bei einem Mietpreis für einen Tiefgaragenstellplatz in Höhe von ca. 110 Euro pro Stellplatz und Monat einstellen. Diese Miethöhe wird insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus als nicht bezahlbar eingestuft.

Aufgrund dieser hohen Herstellungskosten insbesondere für unterirdische Parkieranlagen und vor dem Hintergrund der Zielausrichtung – weniger angemeldete Kfz, dadurch weniger Stellplätze für mehr Wohnraum – werden konkrete Möglichkeiten erarbeitet, den Bedarf an Kfz-Stellplätzen und somit das Bauvolumen für Parkieranlagen zu reduzieren. Das hierdurch eingesparte Kapital kann unmittelbar zur Errichtung von Wohnraum investiert werden. Zu diesem Zweck werden Vorschläge zur Minderung der Stellplatzanforderungen erarbeitet.

Stellplatzsatzung

Der Gemeinderat hat auf Grundlage der Novelle der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) eine Stellplatzsatzung erlassen, die gemäß Gemeinderatsbeschluss innerhalb von fünf Jahren zu evaluieren und ggf. anzupassen ist. In der Stellplatzsatzung sind Minderungsmöglichkeiten für den Stellplatzschlüssel für einige Wohnformen bereits enthalten. So kann bei geförderten Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen/Wohnung in Ansatz gebracht werden.

Die gleiche Minderungsmöglichkeit besteht bei der Anwendung eines Mobilitätskonzepts. Für Studierende sowie für Senior_innen kann ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen/Wohnung angewendet werden. Voraussetzung hierfür ist u. a., dass sich der Hauseingang der baulichen Anlage fußläufig nicht mehr als 400 Meter von der Mitte einer Stadtbahnhaltestelle entfernt befindet. Weiterhin muss eine sachgerechte Lösung für die Unterbringung von Fahrrädern auf dem Baugrundstück unter Berücksichtigung der Radabstellsatzung gegeben sein.

Eine bessere Ausnutzung der Stellplatzsatzung könnte durch eine effektivere Ausnutzung des ÖPNV-Bonus gelingen. Über den Straßenbahnhaltestellenanschluss hinaus sollten projektbezogen auch Bus- und S-Bahn-Haltestellen stärker als bisher in die Bewertung einbezogen werden. Dies könnte durch entsprechende Anreize zur erweiterten Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel in Verbindung mit den unten genannten Mobilitätskonzepten verknüpft werden.

Weiterhin sollte die Stellplatzsatzung und die darin enthaltenen Werte einer umfassenden Prüfung mit der Zielsetzung unterzogen werden, Stellplatzanforderungen unter Berücksichtigung projektspezifischer Rahmenbedingungen zu reduzieren. Hierzu werden die städtischen Ämter und Dienststellen wie das Referat für bezahlbares Wohnen und das Garten- und Tiefbauamt gemeinsam mit der FSB weitere Ideen prüfen.

Evaluation von Parkräumen und Mobilitätskonzepten

Um die Bedarfe in Abhängigkeit der einzelnen Wohnnutzungsformen besser einschätzen zu können, erstellt die FSB in Zusammenarbeit mit dem Garten- und Tiefbauamt eine Evaluation der FSB-Parkräume. Dies betrifft sowohl die Kfz- als auch die Fahrradabstellplätze. Die Ergebnisse sollen Rückschlüsse auf das Bedarfsverhalten für alle Bauvorhaben im Stadt- raum bieten und könnten als Grundlage für gezielte Festlegungen, z. B. in Bebauungsplänen dienen.

Weiterhin werden die bisherigen Mobilitätskonzepte bei Neubauvorhaben der FSB auf Möglichkeiten einer Fortschreibung überprüft. In Kooperation mit dem Garten- und Tiefbauamt wurde zu diesem Zweck ein Pilotprojekt in der Elsässer Straße initiiert, um die Wirksamkeit der Anreize zum Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug zu evaluieren. Es werden unterschiedliche Bezuschussungen der RegioKarten, ein erhöhtes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten und ein Carsharing-Angebot nach einem vorbestimmten Anwendungszeitraum evaluiert.



c. Bauliche Dichte

Für die Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes ist u. a. das Maß der baulichen Nutzung ein entscheidender Faktor. Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum ist daher immer auch eine Frage nach der sogenannten „baulichen Dichte“, die insofern das zentrale Instrument zur optimalen Ausnutzung von Finanz- und Flächenressourcen darstellt. Der Auftrag an die FSB, preisgünstigen Wohnraum zu errichten, ist daher stets untrennbar mit der politischen Diskussion und Entscheidung über bauliche Dichte im Sinne der baulichen Ausformung verbunden.

Ebenso liegt auf der Hand, dass konkrete Entscheidungen über die bauliche Dichte stets auch mit Fragen städtebaulicher und freiräumlicher Qualität einhergehen. Es liegt daher im Interesse von Stadt und FSB, diese Fragen sachgemäß und projektorientiert zu erörtern und zu entscheiden.

Rahmenbedingungen

Insbesondere Wettbewerbsverfahren stellen ein wesentliches Instrument zum Umgang und zur Optimierung von Baudichten bei gleichzeitiger Sicherstellung einer städtebaulichen und architektonischen Qualität der Objekt- und Quartiersentwicklungen dar. Die Anforderungen zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens können in Projektentwicklungsverfahren festgesetzt werden, z. B. als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die Standards der Gebäude- und Freiflächenqualitäten werden im Rahmen der Wettbewerbsauslobung in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Ämtern, dem Stadtplanungsamt, Garten- und Tiefbauamt sowie Umweltschutzamt festgelegt.

Im Anschluss an ein Wettbewerbsverfahren kann das Baurecht entweder im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens oder gemäß § 34 BauGB geschaffen werden. Das Verfahren nach § 34 BauGB verkürzt regelmäßig die Zeiträume zur Vorbereitung eines Bauvorhabens, muss jedoch der Anforderung des „Einfügens“ genügen und richtet sich somit nach Dichte und Bauhöhe der umgebenden Referenzbebauung. Durch ein Bebauungsplanverfahren kann demgegenüber häufig eine Verbesserung der Grundstücksflächenausnutzung erzielt werden – sofern der Gemeinderat im Rahmen seiner Satzungskompetenz hiervon Gebrauch macht.

Bauliche Dichte und bezahlbarer Wohnraum

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen soll politisch diskutiert werden, welche Festlegungen erfolgen sollen, um das strategische Ziel der zeitnahen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützen zu können. Hierfür sind insbesondere folgende Aspekte relevant:

- Maßgeblich für die wirtschaftliche Ausnutzung von Grundstücken ist u. a. das bauliche Maß der möglichen Realisierung. Daher sollte die größtmögliche Baudichte unter Wahrung von städtebaulicher Angemessenheit und Qualität der Freiflächen und der sozialen Verträglichkeit als Zielvorgabe für die Planung politisch definiert werden.
- Wettbewerbsverfahren im Rahmen von Projektentwicklungsmaßnahmen sollten vornehmlich in städtebaulich bedeutsamen Bereichen durchgeführt werden. Durch die gezielte Pointierung der Standorte kann die architektonische und städtebauliche Qualität von Gebäuden und Freianlagen bei gleichzeitiger ökonomisch effizienter Ausnutzung der Grundstücke gewahrt werden.
- Bei städtebaulichen Wettbewerben kann bereits in der Aufgabenstellung die Errichtung von kostengünstigem Wohnungsbau berücksichtigt werden, so z. B. im Verfahren Kleineschholz. Eine solche Aufgabendefinition kann zur Senkung von Herstellungskosten und damit zu preisgünstigem Wohnraum führen und sollte deshalb stets bei der Auslobung von Wettbewerben berücksichtigt werden.

4. Klimapakete

Freiburg hat sich bis zum Jahr 2030 eine Reduktion der CO₂-Emissionen um 60 Prozent zum Ziel gesetzt. Durch die oben dargestellte Wohnbauoffensive und den damit verbundenen Ersatz von Bestands-, insbesondere Nachkriegsbauten gegen energieeffiziente Neubauten sowie durch die Fortsetzung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und die Umstellung der Wärmeenergeträger von fossilen auf erneuerbare Medien soll eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Wohnungsbestand der FSB um ca. 3.000 Tonnen pro Jahr bis zum Jahr 2030 erreicht werden.

Die FSB führt seit Jahrzehnten umfangreiche Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durch. Im Jahr 2020 sind in diesem Zusammenhang Investitionen in Höhe von ca. 76 Mio. Euro für Neubauvorhaben und ca. 10 Mio. Euro für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei der FSB eingeplant.

Nachfolgend wird aufgezeigt, inwieweit das unternehmerische Handeln der FSB die städtische Zielsetzung des Klimaschutzes durch Ausweitung und Intensivierung der bisherigen Maßnahmen sowie durch Implementierung neuer Schwerpunkte unterstützen kann.

a. Neubau

Ein wesentlicher Aspekt der CO₂-Reduktion ist der Ersatz von Bestandsbauten gegen gering emittierende Neubauten. Zur Realisierung der vorbenannten baulichen Potenziale von rund 2.500 Neubauwohnungen müssen ca. 850 bestehende Wohnungen rückgebaut werden. Durch diese Maßnahme kann zugleich eine Reduktion der CO₂-Emissionen um ca. 2.500 Tonnen pro Jahr erreicht werden.

Neubauten werden durch die FSB entsprechend der baulandpolitischen Grundsätze im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Der CO₂-Ausstoß dieser Effizienzklasse liegt bei ca. 6 kg/m² Wohnfläche und Jahr. Im Rahmen von Innenentwicklungsmaßnahmen werden bestehende Gebäude mit einem hohen Emissionsniveau von ca. 70 kg/m² Wohnfläche und Jahr mit energieeffizienten Neubauten – aktuell Effizienzhaus-Standard 55 – ersetzt. Besondere Beispiele für diese Quartierentwicklungen sind die ehemalige ECA-Siedlung, Schildacker, und die Belchenstraße.

b. Bestand

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

- In den kommenden zehn Jahren können etwa 550 Wohnungen energetisch saniert und somit über 500 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die in der Regel im Rahmen der Sozialen Stadt durchgeführt werden, können auch bei Bestandsgebäuden hohe Energie-Effizienzhaus-Standards (70, 55) erreicht werden. Der CO₂-Ausstoß kann bei Bestandsgebäuden durch Dämmung der Gebäudehülle, Fenstererneuerung und Änderung des Heizmediums um ca. die Hälfte verringert werden. Hierzu gehören die Sanierungen in Weingarten, wie z. B. der Hügelheimer Weg.
- Über 2030 hinaus bestünde ein weiteres Potenzial zur energetischen Sanierung von ca. 620 Wohnungen. Damit ließen sich weitere 430 Tonnen CO₂ pro Jahr einsparen. Das entspricht einer Verbesserung um 55 Prozent im Vergleich zum CO₂-Ausstoß im Bestand.

c. Weitere Maßnahmen zur Reduktion des CO₂-Austoßes

Neben den Maßnahmen Neubau und Bestandssanierung sollen verschiedene weitere Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung eingeleitet bzw. fortgesetzt werden.

Holzkonstruktionsbau

Einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Minderung stellt beispielsweise der Holzkonstruktionsbau dar. Bereits Ende der 1990er Jahre realisierte die FSB Holzhybridbauten im Rieselfeld. Auch die Aufstockungen an den Bestandsgebäuden in der Belchenstraße wurden als Leichtbaukonstruktionen in Holz ausgeführt. Weitere Projekte werden bei den Quartiersentwicklungen im Schildacker und im Metzgergrün realisiert. Ferner sind im Projekt Einfach.Gemeinsam.Wohnen. modulare Holzkonstruktionen geplant.

Im Rahmen des Projekts Schildacker wird eine wissenschaftlich begleitete Evaluation durchgeführt, die einen Vergleich der Konstruktionsarten in Holz- und Massivbauweise zum Gegenstand hat. Dies soll im Zuge der Quartiersentwicklung (Bauabschnitte zwei und drei) hinsichtlich der Aspekte Graue Energie, Treibhausgas-Emissionen und Baukosten erfolgen. Die Vergleichsevaluation soll Aufschluss über den ökologischen Beitrag und die dazu erforderlichen Investitionskosten geben. Die FSB wird mit den von ihr geplanten Holzbauprojekten die Bezuschussung im Rahmen des städtischen Förderprogramms „Holzbauförderung“ anstreben.

Solarstromerzeugung

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

→ Das oben genannte Bauprogramm zur Wohbauoffensive ermöglicht die Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern von Neubauprojekten und Bestandsgebäuden. In den kommenden Jahren könnten Anlagen mit einer Leistung von ca. 1,4 Megawatt Peak, errichtet werden. Somit könnten nach Installation der gesamten Anlagen jährlich ca. 750 Tonnen CO₂ eingespart werden. In diesem Zusammenhang befindet sich die FSB mit der badenova AG bereits in konkreten Abstimmungsgesprächen.

Fassadenbegrünungen

Auch Fassadenbegrünungen leisten einen Beitrag zur CO₂-Reduktion, die bereits bei dem Objekt M1 in Vauban, im Gebiet Gutleutmatten sowie bei den Geflüchtetenwohnungen in der Bergäckerstraße durchgeführt und demnächst in der Stefan-Meier-Straße und im Metzgergrün realisiert werden.

In diesem Zusammenhang sollten Möglichkeiten der finanziellen Förderung von Begrünungsmaßnahmen durch die öffentliche Hand geprüft werden. München, Frankfurt und Stuttgart haben bereits entsprechende Förderprogramme etabliert. Aus Sicht der FSB wäre es wünschenswert, wenn auch die Stadt Freiburg ein entsprechendes Förderprogramm aufsetzen würde.

Emissionsarme Mobilität

Im Rahmen der Mobilitätskonzepte sollen den Mieter_innen alternative Angebote zur emissionsarmen Mobilität angeboten werden.

- Hierzu gehört ein erhöhtes Angebot an Fahrradstellmöglichkeiten, Carsharing-Stellplätze mit E-Lademöglichkeiten und eine Bezuschussung der RegioKarten des ÖPNV. Somit wird sowohl der Stellplatzbedarf gesenkt als auch ein Anreiz zum Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug geschaffen.
- Zur Erhöhung von E-Lademöglichkeiten im halböffentlichen und privaten Bereich bietet die FSB Lademöglichkeiten in Tiefgaragen oder in Kombination mit Carsharing-Stellplätzen auf den Grundstücken an. Bezogen auf Tiefgaragen wurde im Binzengrün ein Pilotprojekt durchgeführt. Aufgrund der hohen Nachfrage und der aktuellen Novellierung der Landesbauordnung (LBO) wird dieses Angebot auf weitere Neubauten wie u. a. Breisacher Hof, Elsässer Straße und Belchenstraße ausgeweitet.

Wärmeversorgung

Im Rahmen von Baumaßnahmen erneuert die FSB die Wärmeversorgungsanlagen und -netze. Hierbei werden Fern- und Nahwärmeversorgungen realisiert, nach Möglichkeit sogar über das Planungsgebiet hinaus: So wurden z. B. bei der Wärmeinsel Haslach Süd-Ost 30 Gebäude der FSB und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an ein gemeinsames Wärmenetz angeschlossen. Auch diese Maßnahmen wird die FSB künftig weiterverfolgen.

Energienetzwerk

Seit März 2017 ist die FSB Teil des Energienetzwerks „LEEN Freiburg“. Im Rahmen der Netzwerkarbeit haben sich die teilnehmenden Unternehmen auf ein CO₂-Einsparungsziel vereinbart, das sie mit

gezielten Maßnahmen aus ihrem Wirkungsbereich erreichen wollen. So soll bis zum Ende der Netzwerkphase im April 2020 jährlich eine Einsparung von 750 Tonnen CO₂ erreicht werden. Dieser Wert konnte mit 1.144 Tonnen jährlicher CO₂-Einsparung bereits deutlich übertroffen werden.

5. Zusammenfassung

Der Konzeptbaustein Bauen zeigt, dass die FSB in einem Zeitraum von zehn Jahren die Errichtung von 2.500 neuen Wohnungen anstrebt. Dies führt nach dem festgelegten Verhältnis von Eigentums- und Mietwohnungsbau von 25 zu 75 Prozent zu einer Vergrößerung des FSB-Bestands von bis zu rund 1.000 Wohnungen. Die damit verbundenen Investitionen sind hoch, die finanziellen Anforderungen an eine solche Wohnbauoffensive werden im Baustein Finanzen erörtert.

Mit Blick auf die Auslastung der Baubranche und die daraus resultierenden hohen Baukosten sollen innovative Bauformen und neue Branchenzweige zur Optimierung von Baukosten genutzt werden. Weiterhin sollte der knappe Baugrund durch eine maßvolle Erhöhung von Baudichten unter Wahrung der städtebaulichen Qualitäten optimiert genutzt werden.

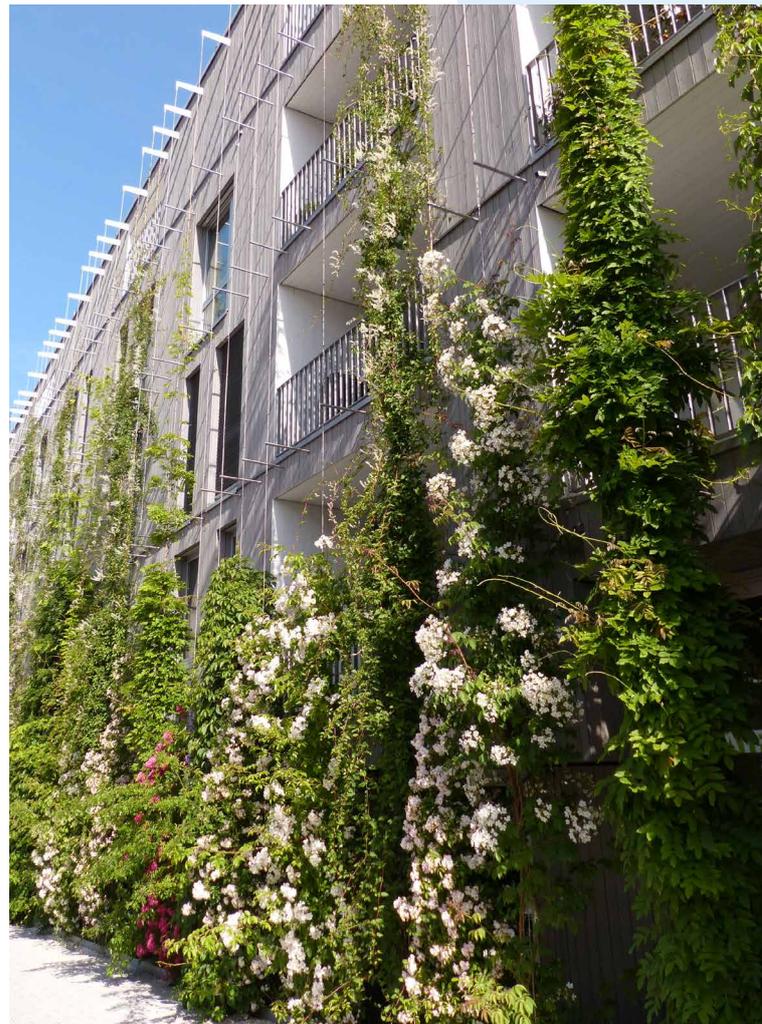
Eine Bedarfssenkung im Bereich von Stellplatzflächen und eine Reduzierung bzw. ein Verzicht auf unterirdische Bauwerke würde zu Kostensenkungen beitragen. Dieses Thema wird von der FSB gemeinsam mit den ebenfalls tangierten städtischen Ämtern und Dienststellen vertiefend bearbeitet.

Im Bereich des Klimaschutzes können mit den bisherigen und den geplanten Maßnahmen wesentliche Einsparungen der CO₂-Emissionen erreicht werden. Bis zum Jahr 2030 soll auf diesem Wege der CO₂-Ausstoß um ca. 3.000 Tonnen pro Jahr verringert werden.

Darüber hinaus sollen die zum Klimaschutz verfügbaren Mittel im bestmöglichen Verhältnis von Kosten und Nutzen eingesetzt werden: Die Gegenüberstellung der Emissionsgrade von Neubauten und Bestandsgebäuden zeigt, dass bei Bestandsgebäuden die mögliche Reduktionsspanne am höchsten ausfällt. Demgegenüber würde bei Neubauten eine Erhöhung der Effizienzklasse von z. B. 55 auf 40 lediglich zu einer Verbesserung des CO₂-Ausstoßes um etwa 1 kg/m² führen. Auf der anderen Seite müssten hierfür ca. 150 €/m² Wohnfläche zusätzlich investiert werden.



Umsetzung eines Mieterstrommodells mit Photovoltaikanlagen in der Belchenstraße



Die begrünte Fassade des M1 in Vauban



Finanzen — 4



4. Finanzen

Investitions- und Finanzierungsbedarfe zur Realisierung und städtisches Engagement

Im vierten Baustein Finanzen wird der zur Realisierung der drei erstgenannten Bausteine erforderliche Mittelbedarf dargestellt. Hierbei ist in erster Linie der dritte Baustein zur FSB-Wohnbauoffensive bedeutsam. Der Finanzbedarf richtet sich nach dem neu definierten Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungsbau.

Aus dem ermittelten Finanzbedarf resultiert dann wiederum eine Aussage zu den Erfordernissen des städtischen Engagements, welches einen Bedarf an Kapital- oder Grundstückseinlagen sowie an Kommunalbürgschaften notwendig macht. Die insoweit ermittelten Bedarfe wurden wie im Folgenden entsprechend zur Wohnbauoffensive dargestellt. Dies führte zu einem Beschluss, der zum einen die notwendigen Festlegungen für den Doppelhaushalt 2021/2022 der Stadt Freiburg und zum anderen einen Prüfauftrag enthält, auf dessen Grundlage die Verwaltung die finanztechnische Umsetzung für die Folgejahre prüft.

1. Finanzbedarf

Die Berechnungen zum Finanzierungsbedarf beruhen auf der Feststellung, dass die FSB unter verschiedenen Prämissen dazu in der Lage ist, durchschnittlich 150 Wohnungen pro Jahr aus eigener wirtschaftlicher Kraft neu zu errichten. Zunächst werden daher diese Prämissen nochmals im Überblick dargestellt, da sie in derselben Weise auch den nachfolgenden Berechnungen zum Finanzbedarf von durchschnittlich 250 Wohnungen pro Jahr zu Grunde liegen.

a. 150 Wohnungen aus eigener Kraft – Prämissen

In der Klausurtagung des Gemeinderats im April 2019 hat die FSB dargestellt, wie sie aus eigener Kraft 150 Wohneinheiten ohne zusätzliche Kapitaleinlage der Stadt umsetzen kann. Voraussetzung hierfür ist, dass die FSB einen Jahresüberschuss von mindestens 10 Millionen Euro jährlich erwirtschaften kann. Dies kann nur gelingen, wenn die FSB die Mietanpassungspotenziale mit durchschnittlich zwei Prozent jährlich realisiert, das Geschäftsfeld Eigentumsmaßnahmen im Verhältnis 60 Prozent Mietwohnungen/40 Prozent

Eigentumsmaßnahmen fortführt und Erlöse aus integrativen Wohnprojekten mit Eigentumsmaßnahmen, wie das Beispiel Binzengrün 34 zeigt, umsetzen kann.

Diese Prämissen wurden somit auch den nachfolgend dargestellten Berechnungen zur Realisierung der Wohnbauoffensive zugrunde gelegt.

b. 250 Wohnungen mit städtischem Engagement

Eine Erhöhung der Wohnbauaktivität von durchschnittlich 150 auf 250 Wohneinheiten pro Jahr löst einen höheren Finanzierungsbedarf, d. h. einen höheren Liquiditäts-, Eigenkapital- und Bürgschaftsbedarf aus.

Investitionskosten

In diesem Zusammenhang hat die FSB eine Evaluation ihrer Herstellungskosten vorgenommen. Diese Evaluation erfolgte anhand von jüngst fertiggestellten und künftig geplanten Projekten unter Berücksichtigung der zu realisierenden baulichen Standards gemäß aktueller Beschlusslagen, z. B. baulandpolitische Grundsätze, Energieeffizienzhausklasse 55.

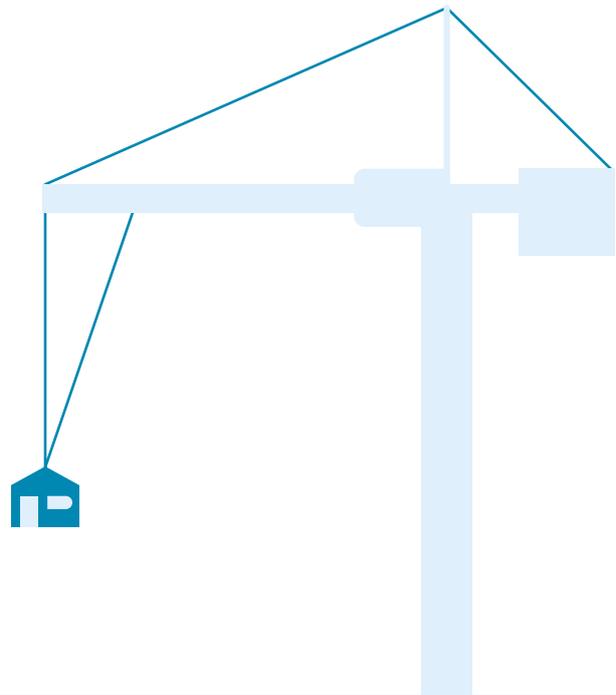
Die Herstellungskosten der FSB liegen demnach aktuell bei ca. 3.500 €/m² Wohnfläche inklusive Tiefgarage ohne Grundstückskosten. Bei einem Kostenansatz für das erforderliche Baugrundstück von durchschnittlich ca. 800 €/m² belaufen sich die Gesamtherstellungskosten auf rund 4.300 €/m² Wohnfläche. Den nachfolgend dargestellten Varianten sind diese aktuellen Werte zu Herstellungskosten hinterlegt. Diese entsprechen dem Baukostenniveau anderer Akteure der Wohnungswirtschaft wie der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen oder der AG für zeitgemäßes Bauen e.V.

Die Herstellungskosten können nur begrenzt mit den Mitteln der Landeswohnraumförderung finanziert werden. Denn zum einen enthält diese Förderung Obergrenzen, zum anderen ist ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent erforderlich.

Berechnungen zum Finanzbedarf

Der Finanzierungsbedarf erhöht sich umso stärker, je mehr das Verhältnis Mietwohnungsbau/Eigentumsmaßnahmen zugunsten des Mietwohnungsbaus verändert wird, da damit Liquiditätszuflüsse aus dem Geschäftsfeld Eigentumsmaßnahmen reduziert werden.

Der Finanzierungsbedarf wurde daher zum Verhältnis Mietwohnungsbau/Eigentumsmaßnahmen berechnet und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Diese enthält sowohl den reinen Mittel- und Bürgschaftsbedarf als solchen als auch den um die Zuflüsse aus weiteren Geschäftsfeldern der FSB bereinigten Mittel- und Bürgschaftsbedarf.



Finanzierungsbedarf bei Bautätigkeit von rund 250 Wohneinheiten

Verhältnis Miete/Eigentum in Prozent	Liquiditäts-, Eigenkapital- und Bürgschaftsbedarfe	Mittelbedarf Bautätigkeit jährlich	Mittelbedarf Bautätigkeit 5 Jahre	Mittelbedarf unter Berücksichtigung Wirtschaftsplanergebnisse
60/40	Kapital- oder Grundstückseinlagen	4,9 Mio.	24,5 Mio.	12,0 Mio.**
	Bürgschaften	19,3 Mio.	96,5 Mio.	96,5 Mio.
75/25	Kapital- oder Grundstückseinlagen	9,1 Mio.	45,5 Mio.	34,2 Mio.*
	Bürgschaften	24,2 Mio.	121,0 Mio.	121,0 Mio.

* auf Grundlage konkreter Wirtschaftsplanung

** im Verhältnis zum Bauvolumen geschätzt

Der Bedarf an Bürgschaften ist abhängig von den Verhandlungen mit den jeweiligen Kreditgebern. In der obigen Tabelle wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke bis zu einem Wert von maximal 50 Prozent belastet werden können. Der zeitlichen Inanspruchnahme der Bürgschaften ist die derzeitige Investitionsplanung zu Grunde gelegt.

2. Stärkung durch die Gesellschafterin

Der Gemeinderat hat eine Wohnbauoffensive beschlossen, die eine Realisierung von durchschnittlich 250 neuen Wohneinheiten pro Jahr in einem Verhältnis von 75 Prozent Mietwohnungen und 25 Prozent Eigentumsmaßnahmen vorsieht.

Auf der Basis dieses Bauvolumens ergibt sich in der mittelfristigen Finanzplanung der FSB ein zusätzlicher Finanzbedarf von 34,2 Millionen Euro. Der Finanzbedarf ergibt sich aus den Liquiditätszuflüssen und Liquiditätsabflüssen des Unternehmens und enthält auch Zuflüsse aus weiteren Geschäftsfeldern der FSB. Über den Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung 2020 bis 2024 belaufen sich diese Zuflüsse auf ca. 11,3 Millionen Euro.



Um den zusätzlichen Finanzbedarf in den kommenden Haushaltsbeschlüssen adäquat abzubilden, setzt die Verwaltung der Stadt Freiburg ein zweistufiges Vorgehen um, welches konkrete Festlegungen zum Doppelhaushalt 2021/2022 einschließlich der Finanzplanung 2023/2024 enthält und einen Prüf- und Konkretisierungsauftrag für die Folgejahre formuliert:

→ Hinsichtlich des Doppelhaushalts 2021/2022 erhält die FSB im Jahr 2021 eine Kapitaleinlage als Bareinlage aus dem Haushalt in Höhe von 5 Millionen Euro. Weiterhin wird für das Haushaltsjahr 2022 eine Grundstücksübertragung im Wert von 16,7 Millionen Euro, Metzgergrün, in den Haushalt eingestellt. Damit wären etwa zwei Drittel des Bedarfs an Kapitaleinlagen für den ersten Fünf-Jahres-Zeitraum der Wohnbauoffensive gedeckt.

→ Hinsichtlich des verbleibenden Drittels und des zweiten Fünf-Jahres-Zeitraums soll wie folgt vorgegangen werden: Im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt sollen weitere Mittel für den Zeitraum 2023/2024 veranschlagt werden. Mit einem integrativen Wohnprojekt zur besseren Durchmischung von Quartieren und durch die hierbei erforderlichen Eigentumsmaßnahmen könnten ergänzende Mittel zur Finanzierung der Wohnbauoffensive generiert werden. Zudem wurde die Verwaltung in Abstimmung mit der FSB mit der Prüfung weiterer Finanzierungsoptionen beauftragt. Hierbei wird neben verschiedenen Varianten zu einem Mix aus Bar- und Grundstückseinlagen nachfolgender Vorschlag näher untersucht werden:

Diese Option sieht vor, dass die städtischen Grundstücke, die bereits jetzt von der FSB in Erbpacht bewirtschaftet werden, an die FSB übertragen werden könnten. Eine solche Übertragung als Sacheinlage würde eine Wertaufholung der Grundstücke ermöglichen, die auf Seiten der FSB zu einem höheren Beleihungs- und Finanzierungsvolumen mit verbesserten Finanzierungskonditionen führen würde. Mit einem solchen Modell sind sehr komplexe steuerliche, finanzielle und politische Aspekte verbunden, die einer vertiefenden Prüfung und Abstimmung mit den Finanzbehörden und der Kommunalaufsicht bedürfen: Dies gilt z. B. auch für die Auswirkungen auf den künftigen Ergebnishaushalt der Stadt Freiburg. Mit Blick auf das erhebliche Potenzial zur Wertaufholung und dessen Nützlichkeit auf Seiten der FSB wurden diese Überlegungen im Rahmen der FSB-Klausur am 31.01.2020 in Grundzügen dargestellt und auch dort für prüfwürdig erachtet.

Impressum

Herausgeber:

Freiburger Stadtbau GmbH
Am Karlsplatz 2
79098 Freiburg

Telefon: 0761/2105-0
E-Mail: info@fsb-fr.de

Ralf Klausmann, Kaufmännischer Geschäftsführer
Dr. Magdalena Szablewska, Technische Geschäftsführerin

www.freiburger-stadtbau.de

Projektgruppe:

Ralf Klausmann, Dr. Magdalena Szablewska, Michael Seiler, Steffen Licht, Matthias Vökt, Marcel Brendle
Freiburger Stadtbau GmbH
Dr. Matthias Müller, Elisabeth Schonhard, Eva Kiechle, Constantin Denk
Stadt Freiburg

Redaktion:

Ralf Klausmann, Kaufmännischer Geschäftsführer
Dr. Magdalena Szablewska, Technische Geschäftsführerin
Marion Uerlings, Pressesprecherin
Freiburger Stadtbau GmbH

Konzept & Gestaltung:

Münchrath / Ideen+Medien
Esther Weiler, Projektleitung; Julia Schlieve, Art Direktion; Karin Gutmann, Kreation
www.muenchrath.de

Bildrechte, Fotografie:

Stadt Freiburg: Seite 5
Freiburger Stadtbau GmbH: Seiten 28, 41
Fotografie Michael Spiegelhalter: Seiten 15, 22, 32, 36, 41, 46
Shutterstock: Seite 24
Yohan Zerdoun | Architectural Photography: Seite 29
MoRe Architekten: Visualisierung Seite 29
AH Aktiv-Haus GmbH: Seite 36

Druck:

[burger\[.\]druck](http://burger[.]druck)
www.burger-druck.de

