

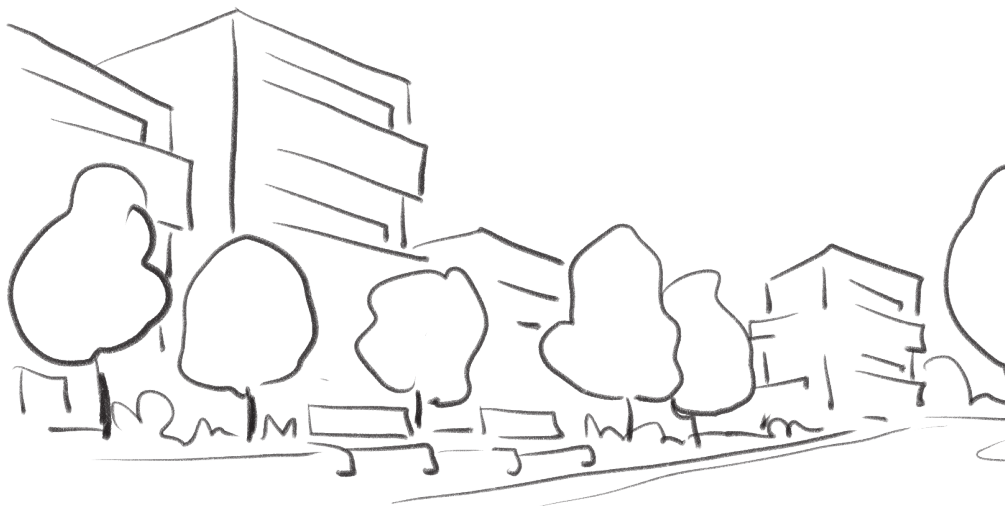


Die Notwendigkeit des Wandels

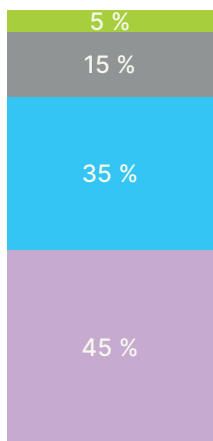
Mangels geeigneter Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern ziehen jedes Jahr 150 Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern aus der Stadt Freiburg weg. Gleichzeitig würden viele Seniorinnen und Senioren gern aus ihrer zu gross gewordenen Wohnung ausziehen; da eine kleinere Wohnung aber teurer wäre, sehen sie davon ab. Dies sind die beiden zentralen Schlussfolgerungen der Diagnose, welche die Stadt Freiburg erstellt hat, um ihre Siedlungs- und Wohnungspolitik festzulegen.

Die Stadt beabsichtigt, diesen Trend umzukehren.

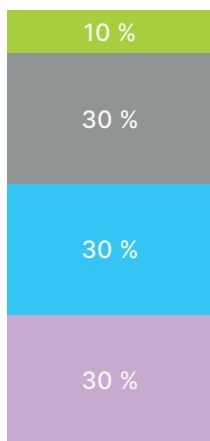
Die in letzter Zeit in Freiburg fertiggestellten und in den nächsten Jahren geplanten Neubauten werden diese Defizite weiter verschärfen.



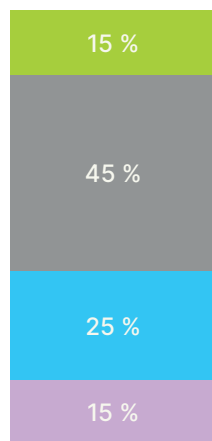
Trendmix Freiburg
20% Grosswohnungen



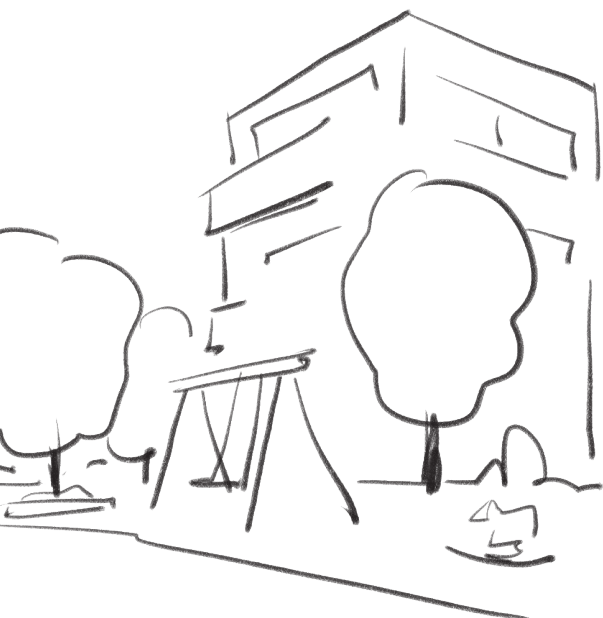
Standardmix
40% Grosswohnungen



Pro-Familien-Mix
60% Grosswohnungen



1-2 Zimmer
 4 Zimmer
 3 Zimmer
 5 und mehr Zimmer



Die Wohnungs-
politik ist ein wichti-
ges Dossier für den Fort-
bestand der sozialen und
generationsübergreifenden
Durchmischung Freiburgs.
Die Herausforderungen
sind vielfältig und
zentral.

Warum eine Siedlungs- und Wohnungspolitik?

Die Stadt hat eine vertiefte Analyse der sozialräumlichen Lage durchgeführt, um ihre Vision zu entwickeln und Ziele festzulegen. Heute präsentiert sie den Einwohnerinnen, Einwohnern und Fachleuten eine Liste der Massnahmen, die sie auf den bestehenden und künftigen Immobilienbestand anwenden möchte.

Die Wohnung bezeichnet eine geschlossene und abgetrennte bauliche Einheit zu Wohnzwecken.

Die Siedlungs- und Wohnungspolitik ist ein unerlässliches Mittel für die Planung einer harmonischen Stadtentwicklung, welche die Lebensformen heutiger und künftiger Generationen aufnimmt.

Die Stadt Freiburg lädt die Projektträger und Projektentwickler künftiger Bauten ein, sich dieser Strategie anzuschliessen.



Lebensqualität hat Priorität

Mit der Strategie soll:

- die Lebensqualität der aktuellen und künftigen Einwohnerinnen und Einwohner langfristig hoch bleiben;
- das Wohnungsangebot quantitativ und qualitativ angepasst werden;
- nachhaltige Quartiere gefördert werden, welche die gesellschaftliche, wirtschaftliche und umweltbezogene Dimension in Einklang bringen.

Die Siedlung bzw. der Lebensraum umfasst alle Lebensbedingungen und die Wohnumgebung.

Das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage wirkt sich auf zahlreiche Bereiche aus. Langfristig könnten die differenzierte Entwicklung der Quartiere und die zunehmend einseitigen Bauvorhaben in Bezug auf die Wohnungsgrösse das soziodemografische und das sozioökonomische Gleichgewicht beeinflussen. Die Siedlungs- und Wohnungspolitik betrifft demnach alle Politikfelder: Mobilität, Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft, Kultur, gesellschaftlicher Zusammenhalt, Klima. Ihr Ziel ist es, die Attraktivität und die Nachhaltigkeit der Stadt Freiburg für die nächsten Jahrzehnte zu stärken.

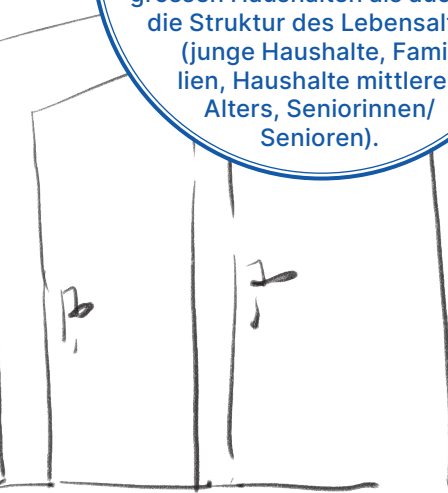


Fünf zentrale Erkenntnisse

1. **Grosse territoriale Konkurrenz:** Freiburg muss seine strategische Positionierung stärken, um für Haushalte attraktiv zu sein und zu bleiben.
2. **Mangel an grossen Wohnungen:** Das Angebot an Wohnungen mit vier und mehr Zimmern ist unzureichend, obwohl die Nachfrage namentlich bei Familien gross ist.
3. **Unterbelegung der bestehenden Wohnungen:** 60 % der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind unterbelegt und nur die Hälfte der grossen Wohnungen wird von Familien bewohnt. In vielen grossen Wohnungen leben kleine Haushalte mit meist älteren Mitgliedern; um sie zum Umziehen zu bewegen sind geeignete Alternativen notwendig.



4. **Unterschiede zwischen den Quartieren:** Die Quartiere weisen grosse soziodemografische und sozioökonomische Unterschiede auf, die zu Missverhältnissen führen können.
5. **Grosse, aber für die Stadt nur beschränkt zugängliche Landressourcen:** Obwohl im Gemeindegebiet grosse Landreserven vorhanden sind, sind nur wenige davon im direkten Besitz der Stadt. Sie muss demnach ihre Entwicklungsprojekte sorgfältig ausrichten.



Ohne Umsetzung einer Siedlungs- und Wohnungspolitik könnte Freiburg bis 2040 aus dem Gleichgewicht geraten, und zwar sowohl in Bezug auf das Verhältnis zwischen kleinen und grossen Haushalten als auch auf die Struktur des Lebensalters (junge Haushalte, Familien, Haushalte mittleren Alters, Seniorinnen/Senioren).

Will die Stadt ihr demografisches Gleichgewicht langfristig bewahren, muss sie eine gezielte Politik für Familien- und Seniorenhaushalte erarbeiten, indem sie sowohl auf den neuen und den bestehenden Immobilienbestand als auch auf die Begleitung der Personen, die umziehen möchten, einwirkt.

Einige Zahlen

Total Wohnungen in Freiburg (2025)	23'130
Jährliche Fluktuationsrate des Immobilienbestands in Freiburg (Stichprobe Immolab, 2024)	16 %
Anteil der Zwei- und Dreizimmerwohnungen in Freiburg (2025)	51 %
Haushalte mit minderjährigen und erwachsenen Kindern in Freiburg (2022)	32 %
Anteil an grossen Wohnungen (4 und mehr Zimmer) in Freiburg (2025)	32 %
Grosse Wohnungen (4 und mehr Zimmer), die zwischen 2021 und 2028 in Freiburg gebaut werden (2025)	18 %
Anzahl grosse Wohnungen (4 und mehr Zimmer) in der Agglomeration (2022)	54 %
Anteil der grossen Wohnungen, die in Freiburg von Familien bewohnt werden (2022)	50 %
Anteil der unterbelegten grossen Wohnungen in Freiburg (2022)	60 %
Anteil der unterbelegten* Wohnungen, die in Freiburg von Seniorinnen/Senioren bewohnt werden (2022)	66 %
Anteil der überbelegten** Wohnungen, die in Freiburg von Familien bewohnt werden (2022)	33 %

Quelle: StatPoP/StatBL (BFS), Wohnungs- und Immobilienmonitor (HSW-FR), CBRE, 2020-2025

* Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn sie mindestens zwei Zimmer mehr hat als Haushaltsmitglieder, wie eine 4½-Zimmer-Wohnung für zwei Personen.

** Eine Wohnung gilt als überbelegt, wenn sie von mehr Personen bewohnt wird, als es Zimmer hat, zum Beispiel wenn eine vierköpfige Familie in einer Dreizimmerwohnung wohnt.

Handeln auf Quartierebene

Die Debatte bezieht sich nun nicht mehr nur auf die Zahl der zu bauenden Wohnungen, sondern auch auf ihre Merkmale und ihre Qualität sowie auf die Attraktivität der Quartiere.

Die Stadt hat eine strukturierte Vision definiert, die sich um drei Hauptziele gliedert:

1. **Nutzung des Mehrwerts der Mehrgenerationenstadt** durch die Wahrung des demografischen Gleichgewichts;
2. **Förderung einer sozioökonomisch gemischten Stadt** durch den Erhalt der sozialen Vielfalt;
3. **Planung einer nachhaltigen Stadt**, indem die naturgemäss von der Stadt angezogenen Haushalte im Sinne der Suffizienz, der Durchmischung und des Miteinanders einen Platz in der Stadt erhalten..



Hauptzielgruppen

Strategie der Stadt richtet sich in erster Linie an:

- urbane Familien, die Schwierigkeiten haben, in der Stadt eine ausreichend grosse und hochwertige Wohnung zu finden;
- aktive Seniorinnen und Senioren, die ihr Haus in den Vororten aufgeben möchten, um in eine zentralere Wohnung zu ziehen;
- ältere, nicht mehr selbstständige Personen, die eine altersgerechte Wohnung benötigen.

Die Stadt wird die übrigen Einwohnerinnen und Einwohner nicht im Regen stehen lassen. Diese finden aber heute einfacher eine Wohnung, die ihre Ansprüche erfüllt.

Die Priorität der Zielgruppen wird bei Bedarf angepasst.

Von den 5300 Wohnungen, die in den letzten 30 Jahren in Freiburg gebaut wurden, entsprechen nur 30 % dem Bedarf der Hauptzielgruppen. Um diesen Trend umzukehren, besteht bis 2040 ein Bau- und Renovationsbedarf von:

- 2200 hochwertigen Familienwohnungen;
- 500 hochwertigen Dreizimmerwohnungen für Paare mittleren Alters aus den Vororten;
- 1500 altersgerechten Zwei- bis Dreizimmerwohnungen (einige mit Dienstleistungen), darunter ein Grossteil mit erschwinglichem Mietzins, für die Seniorinnen und Senioren.



Für die Hauptzielgruppen sind im Gemeindegebiet bis 2040 insgesamt 4200 neue und/oder renovierte Wohnungen bereitzustellen

Massnahmen

Die Stadt beabsichtigt, auf mehrere Hebel einzuwirken:

- Förderung der Niederlassung von Familien in der Stadt
- aktive Integration der älteren Personen
- Renovation und Aufwertung des bestehenden Immobilienbestands
- Erhaltung der sozialen Durchmischung
- Bindung der jungen Generation

Sie hat acht Ziele und 20 Hilfsmittel (unten) definiert, um ihre Ziele zu erreichen.

1. HANDLUNGSFELD Kommunikation und Information

HILFSMITTEL 1.1: Einführung einer Kommunikation «Siedlungs- und Wohnungspolitik»

HILFSMITTEL 1.2: Begleitung und Information der Bevölkerung

HILFSMITTEL 1.3: Information über die in der Stadt Freiburg verfügbaren Dienstleistungen, damit die Seniorinnen und Senioren länger zuhause bleiben können und das Familienleben einfacher wird

2. HANDLUNGSFELD Begleitung und Beratung von Eigentümerschaft und Sozialpartner

HILFSMITTEL 2.1: Information der Privateigentümerschaft über die Palette an kommunalen, kantonalen und nationalen Finanzierungsmöglichkeiten

HILFSMITTEL 2.2: Beratung und Sensibilisierung der Privateigentümerschaft für die gute Praxis sowohl bei der Sanierung als auch bei Neubauten

HILFSMITTEL 2.3: Die Privateigentümerschaft dazu bringen, die Wohnbaucharta zu unterzeichnen, und Aufbau eines Partnernetzwerks

HILFSMITTEL 2.4: Einführung einer Austauschplattform mit Wohnungen/einer zentralen Liste der Wohnungssuchenden für die Mieter:innen und die Eigentümer:innen, die die Charta unterzeichnet haben

HILFSMITTEL 2.5: Einführung einer sozialen Begleitung und einer Finanzhilfe für den Umzug von Seniorinnen und Senioren in Wohnungen von Eigentümer:innen, die die Charta unterzeichnet haben

HILFSMITTEL 2.6: Aufbau von strategischen Partnerschaften mit der Universität, den Hochschulen, den Berufsverbänden und/oder Fachakteurinnen/Fachakteuren im Stadtgebiet

HILFSMITTEL 2.7: Information der öffentlichen und privaten Sozialpartner über die verschiedenen Massnahmen, damit sie als Schnittstellen dienen und als Partner agieren können

3. HANDLUNGSFELD Eigenständige Entwicklung oder mit Partnern

HILFSMITTEL 3.1: Verankerung der aktiven Bodenpolitik als Antwort auf die Zielsetzungen der Siedlungspolitik und durch die Ausweitung ihres Handlungsfelds (Kauf, Verkauf, Abtretung im Baurecht)

HILFSMITTEL 3.2: Bau, Finanzierung und Subventionierung von Projekten über einen Fonds und/oder eine neue Organisationseinheit

HILFSMITTEL 3.3: Unterstützung und Förderung der Bildung von Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauherrschaften

HILFSMITTEL 3.4: Klärung der Rolle der Stiftung der Stadt Freiburg für Wohnraum, um sie zu einer Partnerin der Siedlungs- und Wohnungspolitik zu machen

HILFSMITTEL 3.5: Klärung der Rolle der Bürgergemeinde, um sie zu einer Partnerin der Siedlungs- und Wohnungspolitik zu machen

4. HANDLUNGSFELD Regulieren

HILFSMITTEL 4.1: Anpassung des OP bei seiner Gesamtrevision oder mit einer Teilrevision durch die Integration spezifischer Elemente der Siedlungs- und Wohnungspolitik

HILFSMITTEL 4.2: Erarbeitung eines allgemeingültigen Gemeindereglements über den Wohnbau für Neubauten und bestehende Wohnungen

HILFSMITTEL 4.3: Abschluss von Entwicklungsvereinbarungen mit den Privateigentümerschaften der DBP, welche die Ziele der Siedlungs- und Wohnungspolitik enthalten

5. HANDLUNGSFELD Auswerten

HILFSMITTEL 5.1: Entwicklung eines internen Monitorings im Zusammenhang mit den anderen Politikfeldern

HILFSMITTEL 5.2: Unterstützung und Weiterentwicklung des Wohnungs- und Immobilienmonitors
